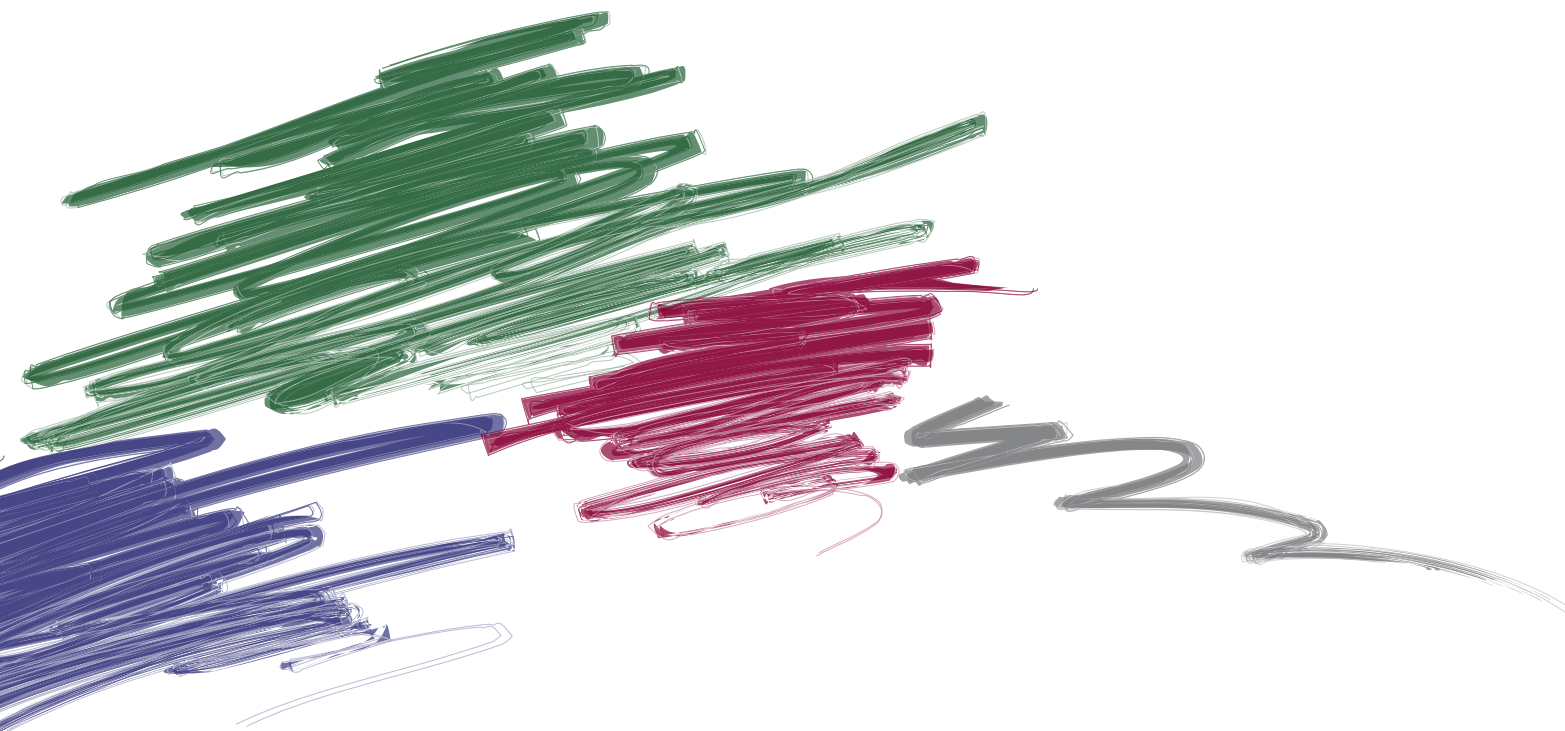


Schapenzandweg 13

Rood voor Rood Diepenveen



Eelerwoude

kleurt het landelijk gebied

Schapenzandweg 13

Rood voor Rood Diepenveen

Opdrachtgever:

Naam: Familie Peters

Adres: Schapenzandweg 13

Postcode, plaats: 7431 PZ Diepenveen

Opdrachtnemer:

Eelerwoude

Mossendamsdwarsweg 3

7472 DB Goor

Postbus 53

7470 AB Goor

Tel.: 0547 26 35 15

Fax: 0547 26 33 15

e-mail: info@eelerwoude.nl

www.eelerwoude.nl

Projectgegevens:

Projectnummer: 3804

Datum: Maart 2014

Projectleider: Mark Elshof

Landschapsontwerper: Sijtse Jan Roeters



INHOUD

1 INLEIDING	7
Inleiding	7
2 OMGEVINGSANALYSE	9
Context / Ligging en landschap	9
2.1 Gemeentelijk advies	13
2.2 Omgevingsvisie Overijssel (2009)	15
2.4 Randvoorwaarden initiatiefnemer	19
3 RANDVOORWAARDEN ONTWIKKELING	21
3.1 Uitgangspunten vanuit de gemeente / beleid	21
3.2 Uitgangspunten initiatiefnemer	21
3.3 Uitgangspunten landschap	22
3.4 Uitgangspunten erfopbouw	22
3.5 Uitgangspunten beplanting	22
4 INRICHTINGSVOORSTEL	25
4.1 Het inrichtingsvoorstel	25
4.2 Beplantingsplan	27
5 FINANCIËLE ONDERBOUWING	29
5.1 Sloopkosten	29
5.2 30% gecorrigeerde vervangingswaarde	29
5.3 Investerings ruimtelijke kwaliteit	30
5.4 Waarde bouwbestemming	31
5.5 Conclusie	31
BIJLAGE	33
Bijlage 1 Taxatie gecorrigeerde vervangingswaarde	
Bijlage 2 Offerte asbestsanering	



Afbeelding 1. Luchtfoto huidige situatie



1

INLEIDING

Inleiding

Op het erf aan de Schapenzandweg 13 te Diepenveen bevinden zich twee woningen en een aantal grote landschapontsierende schuren. De familie Peters is voornemens om de intensieve agrarische veehouderij hier over enkele jaren te staken. In ruil voor de sloop van 2.505 m² aan schuren heeft de familie (middels toepassing van de regeling Rood voor Rood) recht op twee compensatiekavels. Het voorliggende ontwikkelingsplan voor het erf is gebaseerd op een analyse van het landschap en de omgeving, de wensen van de familie Peters, het van toepassing zijnde beleid van de gemeente Deventer en het landschapsadvies van de gemeente (van maart 2012). Met nevenstaande luchtfoto en de foto's op de volgende pagina wordt de huidige situatie verbeeld.



Afbeelding 2. Te slopen bebouwing



Afbeelding 3. Te behouden doorzicht naar achterkant van het perceel



2

OMGEVINGSANALYSE

Context / Ligging en landschap

Het erf aan de Schapenzandweg 13 ligt ten westen van Diepenveen, in een relatief open ruimte tussen de dorpsrand van Diepenveen aan de oostzijde en de spoorlijn en de beboste delen van Oude en Nieuwe Rande aan de westzijde. Ook ten noorden en zuiden is deze open ruimte aanwezig, welke ruimtelijk is begrensd door bospercelen. In deze open ruimte is het beeld van de erven relatief kleinschalig. Het bestaat voornamelijk uit kleine en grotere boomgroepen, laanbeplanting en kleinschalige bebouwing (deels karakteristiek) op de erven.

Het erf aan de Schapenzandweg 13 bestaat uit relatief grote schuren en wijkt daarmee af van dit algemene beeld. Hiermee wordt het kwalitatieve kleinschalige landschapsbeeld aangetast. Rondom het woonhuis (huisnummer 13b, aan oostzijde van het perceel) staan een aantal beeldbepalende bomen. Ook langs de andere randen van het erf is boombeplanting aanwezig. De overgang tussen erf en landschap is hierdoor informeel. De woonboerderij (huisnummer 13) aan de westzijde vormt in cultuurhistorisch opzicht een waardevol element op het erf. Het grootste deel van het erf is bebouwd met een aantal grote schuren. Kenmerkend voor het huidige erf is de heldere orthogonale opzet; de oorspronkelijke boerderij en het woonhuis zijn in oost-west richting georiënteerd, de schuren zijn noord-zuid georiënteerd.



Afbeelding 4. Te handhaven woonboerderij



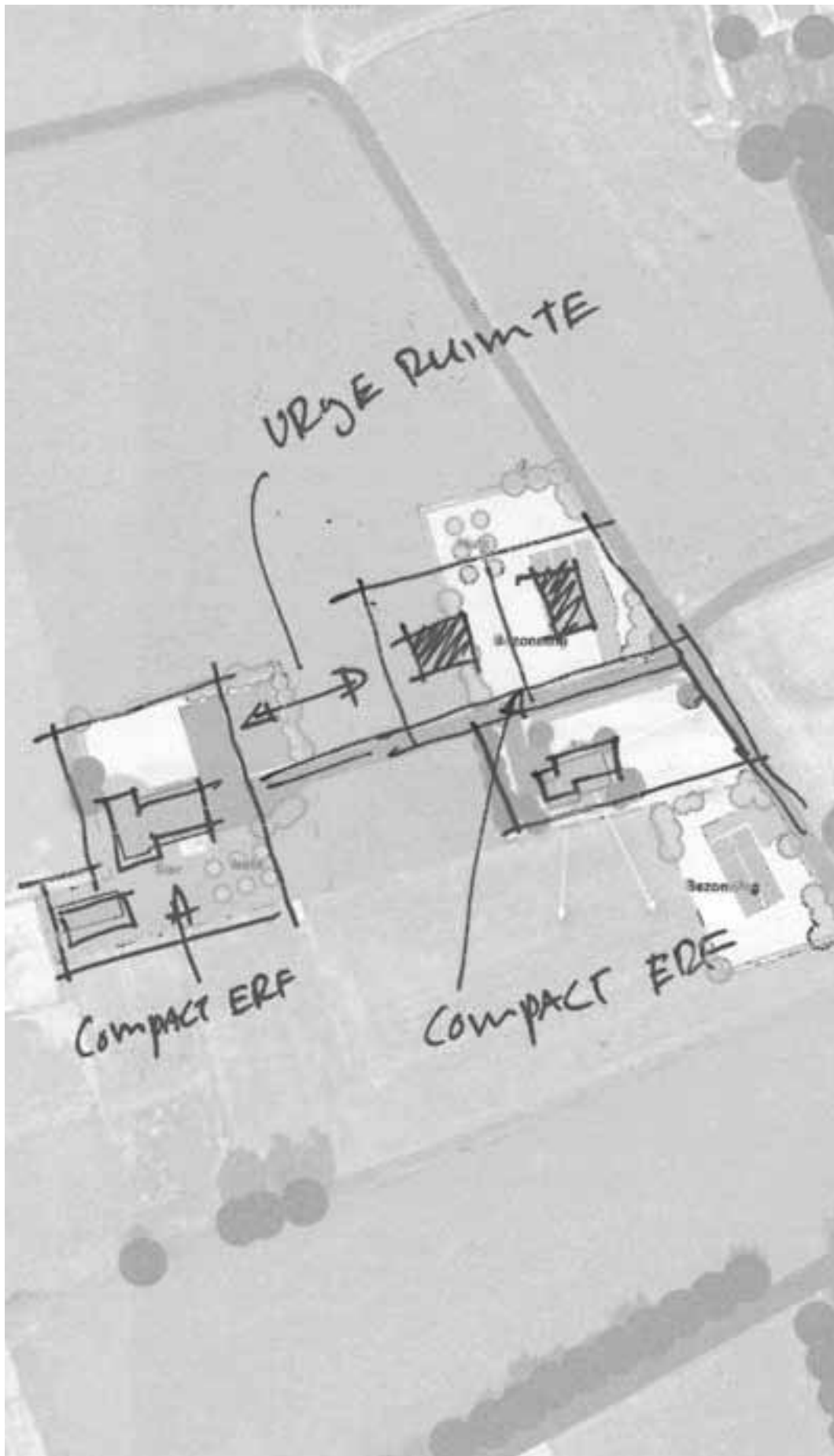
Afbeelding 5. Te behouden tweede woning



Afbeelding 6. Nutstuin achter de woning, op de achtergrond de te slopen bebouwing



Afbeelding 7. Te slopen bebouwing



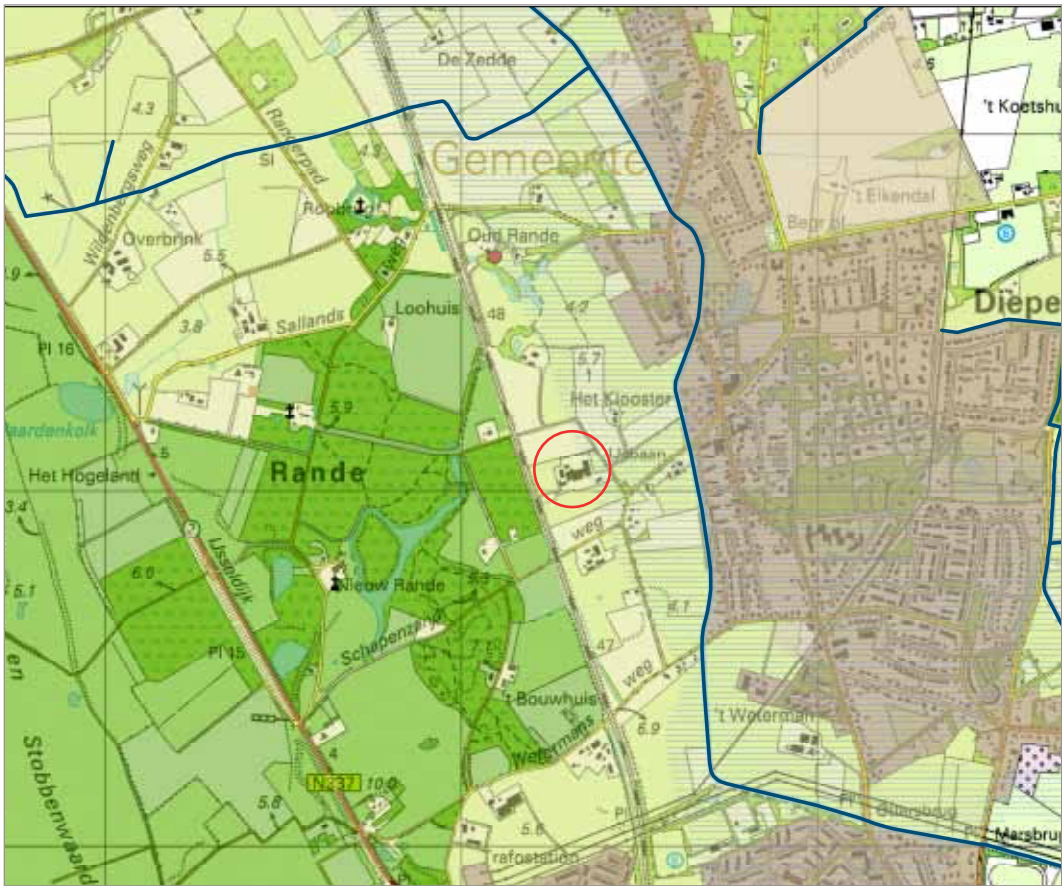
Afbeelding 8. Voorstel gemeente Deventer

2.1 Gemeentelijk advies

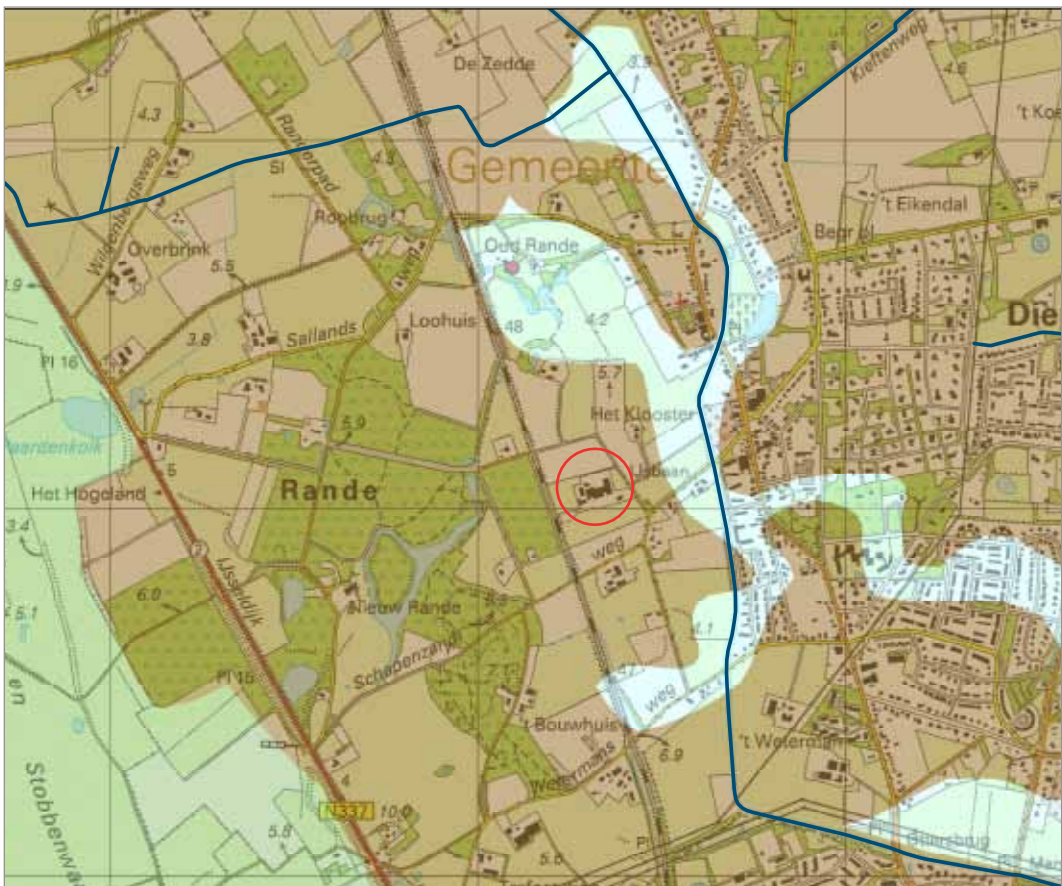
In het Landschapsontwikkelingsplan van de gemeente Deventer is aangegeven dat de visueel-ruimtelijke kwaliteiten van dit landschap voor een belangrijk deel liggen in de sterke verwevenheid van de diverse ruimtelijke elementen zoals bosjes, bebouwing, houtwallen en singels

Daarnaast heeft de gemeente Deventer een advies uitgebracht voor deze locatie. In dit advies van maart 2012 is een inrichtingsoptie opgenomen, die voldoet aan een aantal opgesomde uitgangspunten door de gemeente (o.a. uit het Rood voor Rood-beleid).

- De twee compensatiekavels/woningen worden geclusterd rond een erf;
- Uitgangspunt van het Rood voor Rood-beleid is dat de bebouwing binnen de huidige contouren van het erf gesitueerd moet worden;
- Qua formaat van de compensatiekavels moet uitgegaan worden van circa 1000 m² per kavel;
- De inhoud van nieuwe woningen bedraagt maximaal 750 m³ per woning.
- Bij elke nieuwe woning mag maximaal 100 m² aan bijgebouwen worden gerealiseerd;
- Bij de oorspronkelijke boerderij mag maximaal 250 m² aan bijgebouwen worden gerealiseerd (inclusief te behouden bebouwing), mits dit noodzakelijk is voor de uitvoering van hobbymatige agrarische of natuurgerichte activiteiten;
- De situering van de bijgebouwen moet bijdragen aan een compact erf.



Afbeelding 9. Ontwikkelingsperspectieven



Afbeelding 10. Natuurlijke laag

2.2 Omgevingsvisie Overijssel (2009)

De Omgevingsvisie Overijssel is in juli 2009 vastgesteld als structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening. Een doelstelling van de Omgevingsvisie is het creëren van ruimtelijke kwaliteit. Deze wordt als volgt omschreven: “Datgene wat ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is.” De Omgevingsvisie gaat hierbij uit van een lagenbenadering met vier lagen. Zo is er de natuurlijke laag, de laag van het agrarisch cultuurlandschap, een stedelijke laag en een ‘lust- en leisure’ laag. Deze benadering van ruimtelijke kwaliteit is een optelsom van toekomstwaarden, gebruikswaarden en belevingswaarden. De lagen worden in dit hoofdstuk kort beschreven. De conclusies worden samengevat en vertaald naar concrete uitgangspunten in hoofdstuk drie.

2.2.1 Ontwikkelingsperspectieven

De ontwikkelingsperspectieven geven richting wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Binnen de Omgevingsvisie hebben zijn zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de Groene en Stedelijke omgeving. Met dit spectrum wordt ruimte aangegeven voor het realiseren van de beleids- en kwaliteitsambities. De ontwikkelperspectieven geven richting wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Voor deze locatie is het ontwikkelingsperspectief mixlandschap van toepassing (zei afbeelding 9). Hiervoor geldt dat de voorkomende functies als landbouw, natuur, water en wonen als goede burens met elkaar om moeten gaan. Ruime voor ontwikkeling van deze functies is mogelijk, maar functies mogen elkaar niet hinderen.

2.2.2 Natuurlijke laag

De natuurlijke laag is ontstaan doordat abiotische en biotische processen inwerken op de ondergrond van bodem en geologie. Van oudsher bestaat er in deze laag een sterke samenhang tussen het natuur- en watersysteem. De projectlocatie bevindt zich op de dekzandvlakte van Overijssel. De dekzandvlaktes beslaan een groot deel van de oppervlakte van de provincie. In de occupatiegeschiedenis zijn de dekzandvlaktes voor het overgrote deel in cultuur gebracht als essenlandschap, oude Hoevenlandschap en heideontginningslandschap. Kenmerkend reliëf is op veel plaatsen vervlakt, bijvoorbeeld door egalisaties ten behoeve van de landbouw. De ambitie is de hoogteverschillen te versterken en het verschil in landschap met natuurlijke beplanting te accentueren.

Uitgangspunten vanuit de natuurlijke laag met betrekking tot het plangebied:

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



Abbeelding 11. Agrarisch cultuurlandschap



Abbeelding 12. Stedelijke laag en lust en leisurelaag

2.2.3 Laag van het agrarische cultuurlandschap

In het agrarisch cultuurlandschap gaat het er om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Vanuit de nederzettingen zijn de omliggende gronden ooit ontgonnen, daardoor is er een sterke ruimtelijke en functionele relatie met het omringende landschap ontstaan. Het projectgebied bevindt zich in het oude hoevenlandschap. Dit landschap heeft verspreide erven met vaak een 'eigen' es. Ze zijn ontstaan nadat de complexen met grote essen 'bezet' waren. Dit leidde tot een landschap die dezelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, individuele en jongere variant. Dit is tevens de reflectie van de natuurlijke ondergrond. Het betreft contrastrijke landschappen met veel variatie op de korte afstand: open es, kleinschalige flank met erf, kleinschalige natte laagtes met veel houtwallen, open heidevelden en –ontginningen. Daartussen kleinere bovenlopen van beken. De ambitie is de kenmerkende afwisseling te versterken. Het gaat hierbij met name om de open es, de routes over de erven, de erven en de landschapsbeplanting.

Uitgangspunt:

- Structuur van erven, beplantingen, routes en open ruimtes versterken.

2.2.4 Stedelijke laag

In de stedelijke laag is de koppeling van de sociale en fysieke dynamiek van de stedelijke functies aan het verbindende netwerk van wegen, paden, spoorwegen en kanalen een belangrijk ordenend principe. Efficiëntie en nabijheid zijn belangrijke vestigingsoverwegingen. Daarbij wordt kwaliteit, eigenheid en onderscheidend vermogen van de regio steeds belangrijker. Agrarische erven hebben van oudsher een hele sterke binding met het landschap. Vanuit het erf werden de omliggende gronden in cultuur gebracht en vervolgens eeuwenlang bewerkt. Bijzonder is dat elk landschap zijn eigen erftype heeft. De opbouw, erfbebouwing, erfbeplantingen en relaties met de omliggende gronden zijn specifiek voor het betreffende landschapstype, alsof in het erf de genen van het landsschap besloten liggen. Bij de transformatie van erven in het landelijk gebied vervalt vaak de vanzelfsprekende samenhang tussen erf en landschap. De ambitie is de erven levend te houden, verbonden met het landschap.

Uitgangspunten vanuit de stedelijke laag met betrekking tot het plangebied:

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

Erfstructuur in het Oude Hoevenlandschap

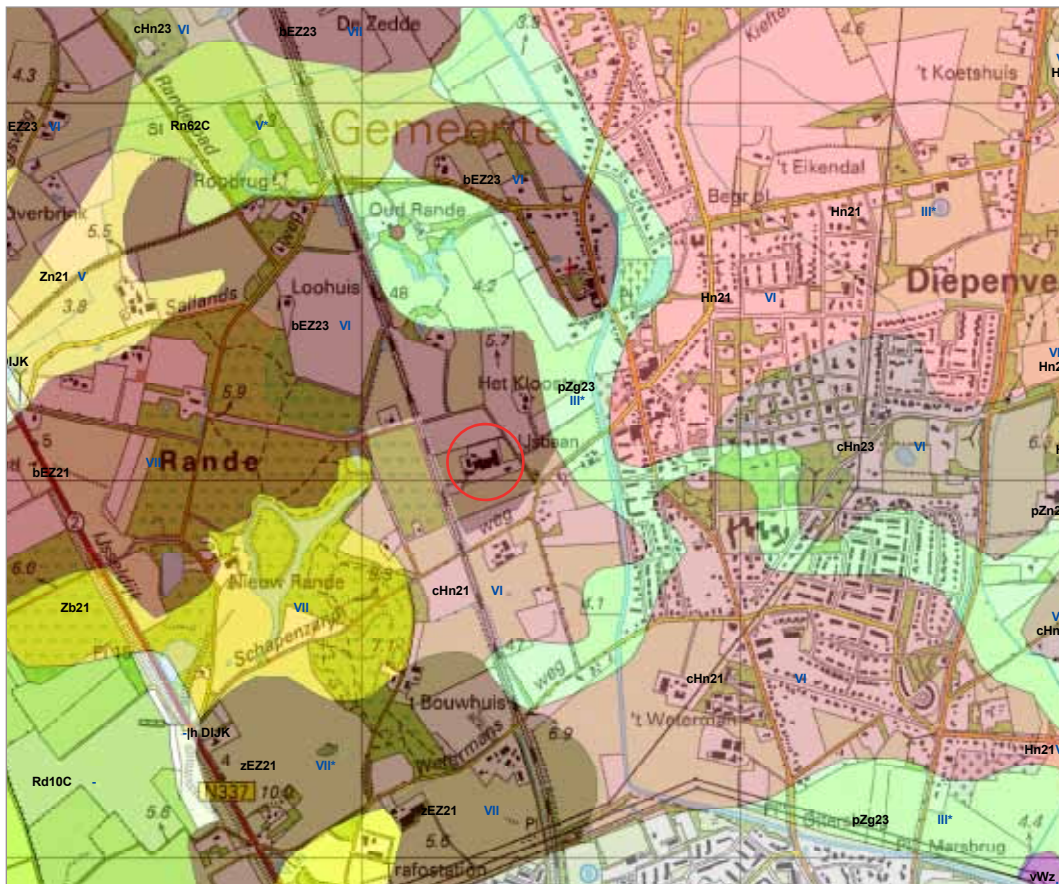
De catalogus van boerderijen en erven geeft onderstaande handreiking voor erven in de omgeving van het projectgebied.

- Erf en landschap zijn sterk aan elkaar verweven;
- Rafelig besloten silhouet van de erven in het oude landschap;

- Scheiding tussen voor en achter, wonen en werken;
- Op het voorerf een menging van sier- en nutstuin.

2.2.5 Lust- en leisurelaag

De lust- en leisurelaag is het domein van de beleving, betekenis en identiteit. De lust- en leisure laag voegt eigen kenmerken toe, zoals landgoederen, recreatieparken, en recreatieve routes, maar benut vooral de kwaliteiten van de andere drie lagen. Het stelt kwaliteiten zoals de natuur, de productielandschappen en de steden in een ander daglicht en maakt ze beleefbaar en tot een beleving. Het belevingsaspect en identiteit worden steeds belangrijker pijlers van ruimtelijke kwaliteitsbeleid. Het projectgebied ligt tegenover een plaatselijke ijsbaan. Dit sluit goed aan op de typering als beekdal. Dit heeft geen invloed op de voorgestane ontwikkelingen.



Afbeelding 13. Bodemkaart

2.3 Bodem en gewenste vegetatie

Van de bodemkaart is af te leiden welke bodem en waterhuishouding voor het gebied geldt. Op basis hiervan wordt de potentiële natuurlijke vegetatie (pnv) voor het gebied bepaald. Door gebruik te maken van de plantsoorten die hieruit voortvloeien is de natuurlijke ondergrond sturend voor de keuzes. De projectlocatie ligt op diverse gronden. Er zijn in hoofdzaak drie bodemtypes te onderscheiden: podzolgronden en laarpodzolgronden (cHn21), bruine enkeerdgronden (bEZ23), beekeerdgronden (pZg23). Het projectgebied valt geheel onder de bruine enkeerdgrond die hieronder wordt toegelicht.

Bruine enkeerdgronden

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

Potentieel natuurlijke vegetatie

Voor een bruine enkeerdgronden (bEZ23) met grondwatertrap VI geldt als potentieel natuurlijke vegetatie: vochtig wintereiken – beukenbos en het gierstgras – beukenbos. Van nature zijn dit soortenrijke gemeenschappen. Bomen die hier thuishoren zijn: beuk, wintereik, zomereik, winterlinde, ruwe berk, zachte berk, haagbeuk, esp, zwarte els, zoete kers en esdoorn. Struiken die hier voorkomen zijn: vuilboom, bergvlier, hazelaar, boswilg, lijsterbes, hazelaar en plaatselijk hulst. Opslag bestaat hier uit framboos, braam, kamperfoelie en klimop.

2.4 Randvoorwaarden initiatiefnemer

De familie Peters wil graag hobbymatig paarden en pony's houden. Deze dieren maken gebruik van omliggende agrarische gronden (in eigendom van de familie Peters). Om de gronden te kunnen onderhouden zijn machines nodig, die naast de paarden en pony's gestald moeten worden. Hiertoe wil de familie Peters een nieuw bijgebouw (165 m²) realiseren, die aansluit bij de stijl van de woonboerderij. Daarnaast zal de kleine paardenstal aan de zuidwestzijde (85 m²) behouden blijven.

De huidige boerderij heeft een historische, karakteristieke uitstraling. De tweede aanwezige woning (13b) is van recente datum. Daarnaast wensen zij zoveel mogelijk privacy te behouden. De familie Peters wil de twee nieuwe woningen daarmee graag gescheiden van de oude boerderij, richting de nieuwere woning situeren.



Afbeelding 14. Randvoorwaarden in beeld



3

RANDVOORWAARDEN ONTWIKKELING

In het voorgaande hoofdstuk is de projectlocatie onderzocht en zijn de verschillende (beleids)opgaven weergegeven. Voor de randvoorwaarden uit voorgaande hoofdstukken wordt in dit hoofdstuk de visie gegeven.

3.1 Uitgangspunten vanuit de gemeente / beleid

Onderstaande uitgangspunten vormen de basis voor het Rood voor Rood-plan, hier wordt aan voldaan.

- Sloop van alle grootschalige landschapontsierende agrarische schuren;
- Realisatie twee compensatiekavels;
- Bijdragen aan behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit;
- Goede landschappelijke inpassing / meerwaarde in ruimtelijke kwaliteit;
- Uitgangspunt voor het formaat van de nieuwe woonbebouwing is maximaal 750m³.
- De situering van de bijgebouwen moet bijdragen aan een compact erf.
- De twee compensatiekavels/woningen worden geclusterd rond een erf
- Uitgangspunt van het rood voor rood beleid is dat de bebouwing binnen de huidige contouren van het erf gesitueerd wordt;
- Het formaat van de compensatiekavels is maximaal 1000 m² per kavel;
- Bij de oorspronkelijke boerderij mag onder bepaalde voorwaarden maximaal 250 m² aan bijgebouwen worden gerealiseerd.

3.2 Uitgangspunten initiatiefnemer

- Behoud woonboerderij met bijpassend schuurtje (westkant) en woonhuis (oostkant);
- Realisatie één nieuw passend bijgebouw (165m² (250 m²-85m² bestaand bijgebouw)) bij de karakteristieke woonboerderij. Het oppervlak aan bijgebouwen bij de woonboerderij wordt daarmee in totaal 250 m². Dit oppervlak is noodzakelijk voor het uitoefenen van hobbymatige activiteiten (houden van paarden) en het onderhoud van de omliggende gronden (opslag van oa werktuigen), en is overeenkomstig de regels die daarvoor opgenomen zijn in het bestemmingsplan Buitengebied Deventer (artikel 23.3.1);
- Scheiden boerderij en nieuwe bebouwing;

- Privacy maximaliseren t.b.v. optimale verkoopbaarheid van de nieuwe woningen;
- Door de scheiding van oud en nieuw ontstaan twee kleinere bebouwingsclusters. Deze kleinschaligere structuur past goed in de landschappelijke onderlegger. Ook werkt dit mee in behoud van privacy.

3.3 Uitgangspunten landschap

- Waardevolle informele overgang van erf naar landschap behouden;
- Het erf is te grootschalig voor het landschap. In de nieuwe situatie dient het geheel een kleinschaliger uiterlijk te krijgen;
- Structuur van erven, beplantingen, routes en open ruimtes versterken.
- Door splitsing van oud- en nieuwbouw ontstaan twee clusters. Door enige beplanting toe te voegen maar de bebouwing niet geheel in te pakken in een singel ontstaat een rafelige rand. Dit versterkt het kleinschalige karakter van het landschap.
- Toegankelijkheid landschap verbeteren.
- Door aanwezigheid en behoud van de ijsbaan blijft dit gebied beleefbaar. Door de toename van landschappelijke kwaliteit wordt de belevingswaarde vergroot.

3.4 Uitgangspunten erfopbouw

- Erf en landschap zijn sterk aan elkaar verweven, koppelen erf aan landschap;
- Behoud en versterking kenmerkende erfstructuur en volumematen;
 - Behoud scheiding tussen voor en achter, wonen en werken;
 - Behouden robuuste ensemble;
 - Rafelig besloten silhouet van de erven in het oude landschap;

Bovenstaande uitgangspunten worden gerespecteerd. Door een nieuw bijgebouw te plaatsen op het achtererf wordt voorkomen dat het robuuste karakter van het erf verdampt. In combinatie met beplanting wordt een rafelig silhouet verkregen en wordt een te stenig karakter voorkomen.

3.5 Uitgangspunten beplanting

- Verschil hoog en laag, droog en nat dient sturend te zijn voor de ontwikkeling en beleefbaarder te worden gemaakt
- Met de invulling van de landschappelijke beplanting dient uitsluitend (autochtoon) inheems plantmateriaal te worden gebruikt. Daarnaast moet de beplanting bestaan uit soorten die van nature in het gebied voorkomen.

Van de bodemkaart is afgeleid welke bodem en waterhuishouding voor het gebied geldt. Op basis hiervan is de potentiële natuurlijke vegetatie (pnv) voor het gebied bepaald. Door deze toe te passen ontstaat een bij de ondergrond passende uitstraling. Vanwege de grote keuze aan inheemse beplanting vormt bovenstaand uitgangspunt geen probleem op deze locatie. Door het toepassen van passende beplanting in dit gebied wordt het verschil in vegetatie dat hier van nature zou ontstaan versneld gerealiseerd. Dit zorgt voor behoud van de leesbaarheid van het landschap en het verschil in hoog en laag.



Legenda

-  Bestaande kavels
-  Nieuwbouwkavels
-  Bestaande bebouwing
-  Nieuwe bebouwing
-  Bestaande beplanting
-  Nieuwe bomen en singels
-  Nieuwe fruitbomen
-  Nieuwe haag (geschoren)
-  Nieuwe haag (los)
-  Nieuwe siertuin

Afbeelding 15. Ontwerp



4

INRICHTINGSVOORSTEL

4.1 Het inrichtingsvoorstel

De compensatiekavels worden geclusterd met de huidige woning Schapenzandweg 13b. Door dit gescheiden te doen van de oorspronkelijke karakteristieke woonboerderij (Schapenzandweg 13) ontstaan twee aparte kleinschalige bebouwingsclusters. Eén karakteristiek boerenerf en één erf met jonge bebouwing. Door ruime afstand tussen beide erven te behouden wordt het kleinschalige karakter van het omliggende landschap versterkt. Door de sloop van de grootschalige schuren en de zuidelijke situering van de compensatiekavels, komt de bebouwing verder van de aanwezige esgrond af te liggen, wat landschappelijk wenselijk is. Passend bij de situatie in de omgeving wordt de erfgrans rafelig ingericht. De bestaande zichtlijnen vanuit de woonhuizen en vanuit het landschap op de erven blijven zo behouden. Voor elk woonhuis is rekening gehouden met een goede situering van privégedeelte en een goede bezonning.



Afbeelding 16. Beplantingsplan

Legenda



Nieuwe bomen en singels



Nieuwe fruitbomen



Nieuwe haag (geschoren)



Nieuwe haag (los)



Woude

Nieuwe siertuin

4.2 Beplantingsplan

Dit beplantingsplan gaat in op de landschappelijke beplanting die zorgen voor een goede en robuuste inpassing van het erf in het landschap. De exacte invulling van de privétuin van de toekomstige bewoners wordt buiten beschouwing gelaten. Wel is een locatie aangegeven voor de siertuinen en is een bedrag opgenomen in de raming voor de aanleg van de siertuinen. Per element worden de plantsoorten en het plantverband vermeld. In de tabel op pagina 28 is een kostenberekening gemaakt van de te verwachten kosten voor de aanschaf en aanleg van dit plan. Hierin worden ook de oppervlaktes en aantallen beschreven. De letters corresponderen met die in afbeelding 16.

A Singel

De nieuwe schuur op het bestaande erf krijgt rugdekking van een nieuwe singel. Dit zorgt niet alleen voor een betere inpassing van de schuur, maar versterkt ook het groene silhouet van het bestaande erf. Voor singels is het wenselijk zo gevarieerd mogelijke soorten te kiezen. Voor de bomen kunnen twee hoofdsoorten en een ondersoort worden gekozen om de singel een eenduidig beeld te geven. Qua onderbeplanting is een grotere variëteit gewenst. Bomen waaruit gekozen kan worden zijn: beuk, wintereik, zomereik, winterlinde, ruwe berk, zachte berk, esp en zwarte els. Struiken die in de onderlaag toegepast kunnen worden zijn: vuilboom, bergvlier, hazelaar, boswilg, lijsterbes, hazelaar en plaatselijk hulst, framboos, braam, kamperfoelie en klimop.

B Solitaire bomen

Om niet het hele erf te omkaderen maar wel een groen ensemble te creëren worden enkele bomen solitair aangeplant. Dit geldt zowel voor het bestaande erf, als de nieuwe erven. Dit geeft deze bomen de kans uit te groeien tot hun natuurlijke habitus. Hiertoe kunnen bijzondere soorten worden gekozen dan die toegepast in de singel. Dit hoeven van oudsher geen streekeigen soorten te zijn. Soorten die geschikt zijn als solitair zijn: (rode) beuk, kastanje, tamme kastanje, haagbeuk, zoete kers en esdoorn.

C Fruitbomen

Naast een fruitboomgaard ten zuiden van de bestaande woonboerderij worden enkele fruitbomen geplant. Naast gebruik van hoogstam bomen verdient het de voorkeur te kiezen voor soorten die van oudsher veel in het gebied voorkomen. Deze zijn beter afgestemd op de bodem en waterhuishouding.

D Haag

Hagen zorgen voor een fysieke scheiding van functies met behoud van zichtrelatie. Ook hier adviseren wij gebruik te maken van inheemse planten passend bij de ondergrond zoals: beuk en haagbeuk. Op de nieuwe erven is onderscheid gemaakt tussen strak geschoren hagen aan de voorzijde van de woning en losse hagen tussen en naast de nieuwe woningen.

F Verharding

De oprit naar de nieuwe woningen wordt bestraat met klinkers.

G Siertuin

De siertuinen van de nieuwe woningen concentreert zich tot direct rond de bebouwing.

Deelgebied	Werkzaamheden	Opp.	Eenheid	Eenheidspr ijs	Totaal prijs ex btw 21%	Totaal prijs ex btw 6%
				aanname van eenheidspr ijs	Bedragen zijn afgerond op tientallen	Bedragen zijn afgerond op tientallen
A. Singel						
	Leveren eiken. Maat 10-12 (1 boom per 10 m1)		6 stuks	€ 34,00		€ 200
	Leveren linde. Maat 10-12 (1 boom per 10 m1)		2 stuks	€ 36,00		€ 70
	Leveren beuk. Maat 10-12 (1 boom per 10 m1)		2 stuks	€ 39,00		€ 80
	Planten bomen exclusief plantgatverbetering		10 stuks	€ 32,00	€ 320	
	Leveren inheemse onderbegroeiing (3 planten per 2 m2)		180 stuks	€ 0,75		€ 140
	Aanplanten onderbegroeiing		180 stuks	€ 0,75	€ 135	
B. Solitaire bomen						
	Leveren beuk. Maat 16-18		2 stuks	€ 155,00		€ 310
	Leveren linde. Maat 16-18		2 stuks	€ 103,00		€ 210
	Planten bomen exclusief plantgatverbetering		4 stuks	€ 32,00	€ 130	
C. Fruitbomen						
	Leveren hoogstamfruitbomen.		6 stuks	€ 30,00		€ 180
	Planten bomen exclusief plantgatverbetering		6 stuks	€ 32,00	€ 190	
D. Hagen						
	Verwijderen hagen van uitheems plantmateriaal (hoogte tot 1,5 m)					
	Leveren haagplantsoen (beuk, 6 st. per m1)(maat 100 - 125 cm)		210 m1	€ 10,80		€ 2.268
	Aanbrengen haagplantsoen exclusief grondverbetering (2 rijlig)		210 m1	€ 9,50	€ 1.995	
E. Verharding						
	Ontgraven cunet 25 cm diep.		133 m3	€ 2,45	€ 330	
	Leveren en aanbrengen zand 20 cm dik		535 m2	€ 2,05		€ 1.100
	Leveren en aanbrengen klinkers		535 m2	€ 15,35		€ 8.210
F. Siertuin						
	Aanleg siertuinen nieuwe woningen					
	Aanleg en aanschaf sortiment tuinplanten		2 stuks	€ 1.500,00	€ 3.000	
				Subtotaal	€ 6.100	€ 12.768

Onvolledigheidstoelag		5	€	310	€	640
Uitvoeringskosten		4	€	240	€	510
Algemene kosten		4	€	240	€	510
Winst & risico		5	€	310	€	640
Subtotaal toeslagen			€	1.100	€	2.300

subtotaal ex btw	€	7.200	€	15.068
subtotaal incl btw	€	8.710	€	15.970
Eindtotaal incl btw	€		€	24.680

Afbeelding 17. Kostenberekening beplanting



5

FINANCIËLE ONDERBOUWING

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

5.1 Sloopkosten

In de gemeentelijke Rood voor Rood-regeling wordt een standaardwaarde voor de sloopkosten van € 25,- per vierkante meter bebouwing gehanteerd (hoewel de werkelijke sloopkosten op deze locatie wel hoger zijn). Dit bedrag mag de initiatiefnemer gebruiken om de sloopkosten te dekken en alle verhardingen te verwijderen. Gerekend met deze standaardwaarde bedragen de sloopkosten aan de Schapenzandweg 13 te Diepenveen € 62.625,-

5.2 30% gecorrigeerde vervangingswaarde

De regeling Rood voor Rood biedt de initiatiefnemer een vrij te besteden deel van de opbrengsten van de woningbouwkavel. Daarbij wordt uitgegaan van een vergoeding van een deel van de waarde van de te slopen bebouwing. Deze vergoeding bedraagt 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde van de bebouwing. De taxatie van de gecorrigeerde vervangingswaarde moet uitgevoerd worden conform de berekeningswijze die door de DLG is beschreven in "Informatie gecorrigeerde vervangingswaarde in het kader van de Rood voor Rood regeling provincie Overijssel".

In bijlage 1 is de taxatie toegevoegd van de gecorrigeerde vervangingswaarde van de te slopen gebouwen op de projectlocatie. De gecorrigeerde vervangingswaarde van de te slopen bebouwing bedraagt € 390.737,-. Dertig procent van het totaalbedrag, € 117.221,-, hoeft niet geïnvesteerd te worden.

5.3 Investerings ruimtelijke kwaliteit

Het bedrag voor de investeringen in ruimtelijke kwaliteit mag aan verschillende onderdelen worden besteed. Allereerst aan de inrichting van het vernieuwde erf. Deze kosten voor de landschappelijke inrichting bedragen € 24.680,-.

Daarnaast moet er asbest gesaneerd worden. De totale kosten voor de asbestsanering (zie bijlage 2) bedragen € 69.333,- (incl. BTW).

Ten slotte zijn er kosten gemaakt ten behoeve van advies door o.a. Eelerwoude, het opstellen van de taxatierapporten en het asbestinventarisatierapport voor een totaal bedrag van € 22.079,-. Deze kosten kunnen worden meegenomen als investering in de ruimtelijke kwaliteit. Dit geldt ook voor de leges van de gemeente € 18.588,- (inclusief opstellen bestemmingsplan), de kosten van de sloopvergunning € 426,- evenals de kosten voor de technische onderzoeken (€ 8.470,-).

In de tabel hieronder zijn de totale kosten ten behoeve van de investeringen in ruimtelijke kwaliteit weergegeven. De genoemde bedragen zijn inclusief BTW.

Inrichtingskosten	€ 24.680,-
Asbestsaneringskosten	€ 69.333,-
Advieskosten	€ 22.079,-
Onderzoeken	€ 8.470,-
Leges bestemmingsplan en sloopvergunning	€ 19.014,- +
Totaal	€ 143.576,-

5.4 Waarde bouwbestemming

De financiële drager van de Rood voor Rood-regeling zijn de nieuw te realiseren woningbouwkavels. Voor het bepalen van de waarde van de woningbouwkavels heeft de gemeente Deventer een taxatie laten uitvoeren door een erkend taxateur. De waarde van twee woningbouwkavels van elk 1.000 m² op de locatie aan de Schapenzandweg 13 bedraagt € 400.000,-. De waarde van de ondergrond van de kavels (van elk 1.000 m²) bedraagt € 20.000,- en de kosten voor het bouwrijp maken bedragen € 25.000,-

Getaxeerde waarde bouwkavels	€ 400.000,-
Waarde ondergrond bouwkavels	€ 30.000,-
Bouwrijpmaak kosten	€ 25.000,- -
Waarde bouwbest. bouwkevel	€ 345.000,-

De waardestijging van de locatie van de woningbouwkevel bedraagt daarmee € 345.000,-. Deze waardestijging is de waarde van de bouwbestemming en wordt gebruikt om de investeringen te kunnen bekostigen.

5.5 Conclusie

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

Waarde bouwbestemming bouwkevel	€ 345.000,-
Standaard sloopkosten	€ 62.625,-
30% gecorrigeerde vervangingswaarde	€ 117.221,-
<hr/>	
Noodzakelijke investering in ruimtelijke kwaliteit	€ 165.154,-

In dit geval wordt € 143.576,- geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit. Het totaalbedrag aan daadwerkelijke investeringen in de ruimtelijke kwaliteit is daarmee € 21.578,- lager dan de opbrengsten van de bouwbestemming.



BIJLAGE

Bijlage 1 Taxatie gecorrigeerde vervangingswaarde

Bijlage 2 Offertes sloopkosten



BIJLAGE 1
TAXATIE GECORRIGEERDE
VERVANGINGSWAARDE

TAXATIERAPPORT

Schapenzandweg 13 te Diepenveen



Makelaars O.G.

M.L. van der Kwaak (RMT)
drs. A.B.P. Hannink (RMT)

senior lid NVM

H.M. Hannink

Assistent makelaars

Mw. G.H. Meijerman
Mw. J.G. Reimert

RAALTE

Herenstraat 1
Postbus 244, 8100 AE
t 0572 35 12 91

WIJHE

Stationsweg 23
8131 DG
t 0570 52 43 44

www.hannink.nl
info@hannink.nl

ABN AMRO 49 14 08 048
KvK Zwolle 38011407
BTWnr 8084.72.811.B01

- Woningmakelaars
- Makelaars Agrarisch en Landelijk Vastgoed
- Bedrijfsmakelaars

TAXATIERAPPORT

Schapenzandweg 13 te Diepenveen

De ondergetekende M.L. van der Kwaak, beëdigd als makelaar en taxateur o.g. door de Rechtbank te Arnhem op 26 juni 1969, Register Makelaar Taxateur, Lid NVM Vakgroep Agrarisch en Landelijk Vastgoed, Lid NVM Vakgroep Wonen, ingeschreven in de Registers RMT onder nummer 06.609.1465 Wonen/MKB en LV 01.20.5025.0.516 Landelijk Vastgoed, kantoorhoudende Hannink Makelaars & Taxateurs B.V., Stationsweg 23 te 8131 DG Wijhe heeft op 26 februari 2010 in opdracht van de heer G.J.H. Peters, wonende Schapenzandweg 13, 7431 PZ te Diepenveen, bezichtigd en opgenomen de navolgende onroerende zaak:

de bedrijfsgebouwen staande en gelegen aan Schapenzandweg 13 te Diepenveen, kadastraal bekend Gemeente Diepenveen, sectie A, nummer 6454

Eigendom van:

de heer Gerardus Johannes Hendrikus Peters, geboren te Diepenveen op 16 augustus 1949, gehuwd met mevrouw Grada Henderika Maria Slinkman, beiden wonende Schapenzandweg 13 te 7431 PZ te Diepenveen

en te hebben getaxeerd de gecorrigeerde vervangingswaarde volgens aangehechte rekenbladen per heden op € 391.000,--
Zegge: DRIEHONDERDEENENNEGENTIGDUIZEND EURO -----

Omschrijving en toelichting van de onroerende zaak

Doel van de taxatie: bepalen van de gecorrigeerde vervangingswaarde in verband met aanvraag deelname aan Rood voor Rood.

Vervolg op taxatie bedrijfsgebouwen Schapenzandweg 13 te Diepenveen

OMSCHRIJVING BEDRIJFSGEBOUWEN

Veldschuur/Biggenbatterijen/Paardenboxen (4)

Bouwaard en constructie

Bouwjaar 1980, achtergevel en deel voorgevel uit steensmuur, zijgevels uit hout en potdekselwerk opgetrokken en met abc-platen gedekt, afmetingen 18 x 22 meter (396 m²). Ingericht met 4 paardenboxen, 100 biggen op batterijen en machineberging (circa 140 m²).

396 m²

Onderhoud

De staat van onderhoud is matig.

Varkensschuur (5)

Bouwaard en constructie

Bouwjaar 1985, inrichting vernieuwd in 2007, uit spouwmuur opgetrokken en met abc-platen gedekt, afmetingen 11 x 16 meter (176 m²). Ingericht met 300 biggen in groepen (volledige roostervloer) en 35 opfokzeugen in vijf hokken (halfroostervloer).

176 m²

Onderhoud

Staat van onderhoud is redelijk.

Zeugenstal (6)

Bouwaard en constructie


Bouwjaar 1970, uit steensmuur opgetrokken en met abc-platen gedekt, afmetingen 10 x 18 meter (180 m²). Ingericht met 78 zeugen in boxen en 1 beer. Zolder aanwezig voor opslag stro.

180 m²

Onderhoud

De staat van onderhoud is redelijk.

Par. Taxateur:



Vervolg op taxatie bedrijfsgebouwen Schapenzandweg 13 te Diepenveen

Zeugenschuur/hygiënesluis (7)

Bouwaard en constructie

Bouwjaar 1970, in 2000 intern aangepast, uit spouwmuur opgetrokken en met abc-platen gedekt, afmetingen 5 x 7 meter en 2.5 x 2.5 meter (totaal 41 m²). Ingericht voor 25 opfokzeugen met buiten uitloop.

41 m²

Onderhoud

De staat van onderhoud is voldoende.

Kraamzeugenstal (8)

Bouwaard en constructie

Bouwjaar 1970 en verbouwd in 1990, uit spouwmuur opgetrokken en met abc-platen gedekt, afmetingen 11.5 x 30 meter (totaal 345 m²). Ingericht met 64 kraamopfokhokken in 8 afdelingen.

345 m²

Onderhoud

De staat van onderhoud is voldoende.

Kapschuur/overkapping (9)

Bouwaard en constructie

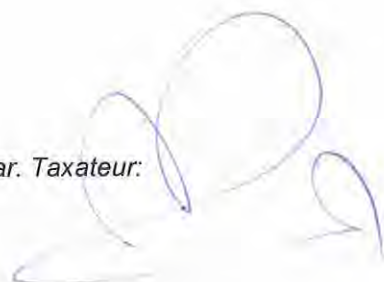
Bouwjaar 1990, uit stalen spanten opgetrokken, met golfplaten gedekt en voorzien van betonnen vloer, afmetingen 5 x 25 meter (125 m²). Ingericht voor werktuigenberging en opslag.

125 m²

Onderhoud

De staat van onderhoud is goed.

Par. Taxateur:



Vervolg op taxatie bedrijfsgebouwen Schapenzandweg 13 te Diepenveen

Kraamstal/biggenstal (10)

Bouwaard en constructie

Bouwjaar 1976, uit spouwmuur opgetrokken en met abc-platen gedekt, afmetingen 18 x 27 meter (486 m²). Ingericht met 56 kraamopfokhokken in groepen van 4 alsmede 310 gespeende biggen verdeeld over 6 afdelingen.

486 m²

Onderhoud

De staat van onderhoud is voldoende.

Zeugenstal (11)

Bouwaard en constructie

Bouwjaar 1998, uit spouwmuur opgetrokken, met damwand dakplaten voorzien van aangebrachte isolatie gedekt, afmetingen 18 x 42 meter (756 m²). De stal is geheel onderkelderd (2 meter diep). Ingericht met een centrale gang, 2 afdelingen met zeugen in boxen (188 stuks), 3 afdelingen met 36 kraamopfokhokken en 1 afdeling met 125 gespeende biggen.

756 m²

Onderhoud

De staat van onderhoud is voldoende.

Totale oppervlakte bedrijfsgebouwen

2.505 m²

Par. Taxateur:



Vervolg op taxatie bedrijfsgebouwen Schapenzandweg 13 te Diepenveen

WAARDEBEGRIIP

Gecorrigeerde vervangingswaarde

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

VERANTWOORDING

De beoordeling van de bouwkundige staat en onderhoudstoestand gelden als indicatie op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt buiten het kader van deze taxatie.


Het is ondergetekende niet mogelijk gebleken in het kader van deze taxatie te constateren of de ondergrond verontreinigd is. Bij deze taxatie is ervan uitgegaan dat dit niet het geval is. Mocht de ondergrond wel verontreinigd zijn, dan aanvaardt ondergetekende hiervoor geen enkele aansprakelijkheid.

Behoudens nadere schriftelijke toestemming aanvaardt ondergetekende ten aanzien van deze taxatie uitsluitend jegens zijn opdrachtgever aansprakelijkheid.

Aldus gedaan te goeder trouw, naar beste kennis en weten, en ondertekend te Wijhe, op 09 maart 2010

De taxateur,

M.L. van der Kwaak



Bijlage: - rekenbladen
- kadastrale kaart
- kadastrale inzage

Typ:IB/Coll:

Par. Taxateur:

Rapport RVR Schapenzandweg 13 te Diepenveen

Naam aanvrager:

De heer G.J.H. Peters
Schapenzandweg 13
7431 PZ DIEPENVEEN

AANVRAAG
ROOD VOOR ROOD Regeling

Par. Taxateur:

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the bottom.

Rapport RVR Schapenzandweg 13 te Diepenveen

1

Het vaststellen van de waarde van de te slopen gebouwen in het kader van de ROOD VOOR ROOD Regeling. De waarde moet worden bepaald middels de gecorrigeerde vervangingswaarde methode conform de richtlijnen welke thans bekend zijn. Met daarnaast de oppervlakte van de te slopen bedrijfsgebouwen.

2 Opnamedatum:

De waarde van het object is bepaald op **26 februari 2010**

3 Objectgegevens

3.1 Locatie Schapenzandweg 13, 7431 PZ Diepenveen

- gemeente Deventer

- geëxploiteerd door: de heer G.J.H. Peters

3.2 Eigenaar

de heer G.J.H. Peters

Par. Taxateur:



Rapport RVR Schapenzandweg 13 te Diepenveen

3.3 Kadastrale aanduiding

De taxatie heeft betrekking op **gemeente Diepenveen, sectie A, nummer 6454**

3.4 Bestemming

De bestemming van het object is **wel / niet** getoetst aan het bestemmingsplan.

3.5 Milieuvergunning

De milieuvergunning voor het beschreven object is **wel /niet** gecontroleerd.

4 Omschrijving van het gewaardeerde object

4.1 Ligging van de bedrijfsgebouwen

De taxatie heeft betrekking op **de bedrijfsgebouwen staande en gelegen op de locatie Schapenzandweg 13 te Diepenveen, genummerd op bijgaande situatieschets met nummers 4 t/m 11**

Gegevens aanvrager

naam de heer **G.J.H. Peters**

Par. Taxateur:



Rapport RVR Schapenzandweg 13 te Diepenveen

Gegevens aanvrager

naam de heer G.J.H. Peters, Schapenzandweg 13, 7431 PZ Diepenveen

Gegevens bedrijfsgebouw

Bedrijfsgebouwnummer: 4

Oppervlakte: 396 m²

Berekening vervangingswaarde

Onderdeel	KWIN rv. waarde i	eenheid	vervangingswaarde per eenheid	aantal eenheid	per onderdeel
Veldschuur	160	140	€ 160,--	- 140	€ 22.400,--
Biggenbatterijen	250	100	€ 250,--	- 100	€ 25.000,--
Paardenboxen (4)	5.900	4	€ 5.900,--	- 4	€ 23.600,--

totaal € 71.000,--

Berekening restwaarde

vervangingswaarde € 71.000,--

restwaarde 25% € 17.750,--

vervangingswaarde-restwaarde € 53.250,--

Berekening afschrijving (technisch en functioneel)

Technische afschrijving

Onderdeel	afschr. pj.	verv.waarde min restw.	bj.	leeftijd	afschr. %	bedrag	waarde na afschr.
Veldschuur Biggenbatterijen Paardenboxen 4	5%	€ 53.250,--	1980	30	100	€ 53.250,--	€ 0,--

€ 0,--

Functionele afschrijving

bedrag na technische afschrijving

€ 0,--

correctiefactor functionele veroudering

€ 0,--

functionele afschrijving

€ 0,--

bedrag na afschrijving

€ 0,--

Berekening gecorrigeerde vervangingswaarde

bedrag na afschrijving

€ 0,--

restwaarde

€ 17.750,--

€ 17.750,-- **gecorrigeerde vervangingswaarde € 17.750,--**

=====

Par. Taxateur:



Rapport RVR Schapenzandweg 13 te Diepenveen

naam de heer G.J.H. Peters, Schapenzandweg 13, 7431 PZ Diepenveen

Gegevens bedrijfsgebouw

Bedrijfsgebouwnummer: 5
Oppervlakte: 176 m²

Berekening vervangingswaarde

Onderdeel	KWIN rv. waarde i	eenheid	vervangingswaarde per eenheid		aantal eenheid per onderdeel
Varkensschuur					
Biggenstal	250	300	€ 250,--	-	300
Opfokzeugen	490	35	€ 490,--	-	35
					€ 75.000,--
					€ 17.150,--

totaal € 92.150,--

Berekening restwaarde

vervangingswaarde € 92.150,--
restwaarde 25% € 23.037,--
vervangingswaarde-restwaarde € 69.113,--

Berekening afschrijving (technisch en functioneel)

Technische afschrijving

Onderdeel	afschr. pj.	verv.waarde min restw.	bj.	leeftijd	afschr. %	bedrag	waarde na afschr.
Varkensschuur	5 %	€ 46.075,--	1985	25	100%	€ 46.075,--	€ 0,--
Varkensschuur	10 %	€ 23.038,--	2007	3	30%	€ 6.911,--	€ 16.127,--


€ 16.127,--

Functionele afschrijving
bedrag na technische afschrijving € 16.127,--
correctiefactor functionele veroudering € 0,--
functionele afschrijving € 0,--
bedrag na afschrijving € 16.127,--

Berekening gecorrigeerde vervangingswaarde

bedrag na afschrijving € 16.127,--
restwaarde € 23.037,--
€ 39.164,-- **gecorrigeerde vervangingswaarde € 39.164,--**
=====

Par. Taxateur:



Gegevens aanvrager

naam de heer G.J.H. Peters, Schapenzandweg 13, 7431 PZ Diepenveen

Gegevens bedrijfsgebouw

Bedrijfsgebouwnummer: 6
Oppervlakte: 180 m²

Berekening vervangingswaarde

Onderdeel	KWIN rv. waarde i	eenheid	vervangingswaarde per eenheid	aantal eenheid	per onderdeel
Zeugenstal	1.160	78	€ 1.160,--	- 78	€ 90.480,--

totaal € 90.480,--

Berekening restwaarde

vervangingswaarde € 90.480,--
restwaarde 25% € 22.620,--
vervangingswaarde-restwaarde € 67.860,--

Berekening afschrijving (technisch en functioneel)

Technische afschrijving

Onderdeel	afschr. pj.	verv. waarde min restw.	bj.	leeftijd	afschr. %	bedrag	waarde na afschr.
Zeugenstal	5 %	€ 67.860,--	1970	40	100	€ 67.860,--	€ 0,--

€ 0,--

Functionele afschrijving

bedrag na technische afschrijving € 0,--
correctiefactor functionele veroudering € 0,--
functionele afschrijving € 0,--
bedrag na afschrijving € 0,--

Berekening gecorrigeerde vervangingswaarde

bedrag na afschrijving € 0,--
restwaarde € 22.620,--
€ 22.620,-- gecorrigeerde vervangingswaarde € 22.620,--

Par. Taxateur:



Gegevens aanvrager

naam de heer G.J.H. Peters, Schapenzandweg 13, 7431 PZ Diepenveen

Gegevens bedrijfsgebouw

Bedrijfsgebouwnummer: 7

Oppervlakte: 41 m²

Berekening vervangingswaarde

Onderdeel	KWIN rv. waarde i	eenheid	vervangingswaarde per eenheid		aantal eenheid	per onderdeel
Zeugenschuur	490	25	€ 490,--	-	25	€ 12.250,--
Hygiënesluis	500	6	€ 500,--	-	6	€ 3.000,--

totaal € 15.250,--

Berekening restwaarde

vervangingswaarde € 15.250,--

restwaarde 25% € 3.812,--

vervangingswaarde-restwaarde € 11.438,--

Berekening afschrijving (technisch en functioneel)

Technische afschrijving

Onderdeel	afschr. pj.	verv.waarde min restw.	bj.	leeftijd	afschr. %	bedrag	waarde na afschr.
Zeugenschuur	5 %	€ 9.188,--	1970	40	100	€ 9.188,--	€ 0,--
Hygiënesluis	5 %	€ 2.250,--	2000	40	50	€ 2.250,--	€ 1.125,--

€ 1.125,--

Functionele afschrijving

bedrag na technische afschrijving € 1.125,--

correctiefactor functionele veroudering € 0,--

functionele afschrijving € 0,--

bedrag na afschrijving € 1.125,--

Berekening gecorrigeerde vervangingswaarde

bedrag na afschrijving € 1.125,--

restwaarde € 3.812,--

€ 4.937,-- **gecorrigeerde vervangingswaarde € 4.937,--**

Par. Taxateur:



Gegevens aanvrager

naam de heer G.J.H. Peters, Schapenzandweg 13, 7431 PZ Diepenveen

Gegevens bedrijfsgebouw

Bedrijfsgebouwnummer: 8
Oppervlakte: 345 m²

Berekening vervangingswaarde

Onderdeel	KWIN rv. waarde i	eenheid	vervangingswaarde per eenheid	aantal eenheid	per onderdeel
Kraamzeugenstal	3.650	64	€ 3.650,--	64	€ 233.600,--
totaal					€ 233.600,--

Berekening restwaarde

vervangingswaarde € 233.600,--
restwaarde 25% € 58.400,--
vervangingswaarde-restwaarde € 175.200,--

Berekening afschrijving (technisch en functioneel)

Technische afschrijving

Onderdeel	afschr. pj.	verv. waarde min restw.	bj.	leeftijd	afschr. %	bedrag	waarde na afschr.
Kraamzeugenstal	5 %	€ 175.200,--	1970	40	100	€ 175.200,--	€ 0,--
Kraamzeugenstal	5 %		1990	20	100	-	-
€							0,--

Functionele afschrijving

bedrag na technische afschrijving € 0,--
correctiefactor functionele veroudering € 0,--
functionele afschrijving € 0,--
bedrag na afschrijving € 0,--

Berekening gecorrigeerde vervangingswaarde

bedrag na afschrijving € 0,--
restwaarde € 58.400,--
€ 58.400,-- **gecorrigeerde vervangingswaarde € 58.400,--**

Par. Taxateur:



Rapport RVR Schapenzandweg 13 te Diepenveen

Gegevens aanvrager

naam de heer G.J.H. Peters, Schapenzandweg 13, 7431 PZ Diepenveen

Gegevens bedrijfsgebouw

Bedrijfsgebouwnummer: 9

Oppervlakte: 125 m²

Berekening vervangingswaarde

Onderdeel	KWIN rv. waarde i	eenheid	vervangingswaarde per eenheid	aantal eenheid	per onderdeel
Kapschuur/overkapping	140	125	€ 140,--	125	€ 17.500,--

totaal € 17.500,--

Berekening restwaarde

vervangingswaarde € 17.500,--
 restwaarde 25% € 4.375,--
 vervangingswaarde-restwaarde € 13.125,--

Berekening afschrijving (technisch en functioneel)

Technische afschrijving

Onderdeel	afschr. pj.	verv. waarde min restw.	bj.	leeftijd	afschr. %	bedrag	waarde na afschr.
Kapschuur	5 %	€ 13.125,--	1990	20	100	€ 13.125,--	€ 0,--

€ 0,--

Functionele afschrijving
 bedrag na technische afschrijving € 0,--
 correctiefactor functionele veroudering € 0,--
 functionele afschrijving € 0,--
 bedrag na afschrijving € 0,--

Berekening gecorrigeerde vervangingswaarde

bedrag na afschrijving € 0,--
 restwaarde € 4.375,--
 € 4.375,-- gecorrigeerde vervangingswaarde € 4.375,--

Par. Taxateur:



Gegevens aanvrager

naam de heer G.J.H. Peters, Schapenzandweg 13, 7431 PZ Diepenveen

Gegevens bedrijfsgebouw

Bedrijfsgebouwnummer: 10

Oppervlakte: 486 m²

Berekening vervangingswaarde

Onderdeel	KWIN rv. waarde i	eenheid	vervangingswaarde		
			per eenheid	aantal eenheid	per onderdeel
Kraamstal	3.650	56	€ 3.650--	- 56	€ 204.400,--
Biggenstal	250	310	€ 250,--	- 310	€ 77.500,--
totaal					€ 281.900,--

Berekening restwaarde

vervangingswaarde	€	281.900,--
restwaarde 25%	€	70.475,--
vervangingswaarde-restwaarde	€	211.425,--

Berekening afschrijving (technisch en functioneel)

Technische afschrijving

Onderdeel	afschr. pj.	verv.waarde min restw.	bj.	leeftijd	afschr. %	bedrag	waarde na afschr.
Kraamstal/biggenstal	5 %	€ 211.425,--	1976	34	100	€ 211.425,--	€ 0,--

€ 0,--

Functionele afschrijving

bedrag na technische afschrijving	€	0,--
correctiefactor functionele veroudering	€	0,--
functionele afschrijving	€	0,--
bedrag na afschrijving	€	0,--

Berekening gecorrigeerde vervangingswaarde

bedrag na afschrijving	€	0,--
restwaarde	€	70.475,--
	€	70.745,--

gecorrigeerde vervangingswaarde € 70.475,--

Par. Taxateur:

Rapport RVR Schapenzandweg 13 te Diepenveen

Gegevens aanvrager

naam de heer G.J.H. Peters, Schapenzandweg 13, 7431 PZ Diepenveen

Gegevens bedrijfsgebouw

Bedrijfsgebouwnummer: 11
Oppervlakte: 756 m²

Berekening vervangingswaarde

Onderdeel	KWIN rv. waarde i	eenheid	vervangingswaarde	
			per eenheid	aantal eenheid per onderdeel
Zeugenstal	1.160	188	€ 1.160,- - 188	€ 218.080,-
Zeugenstal	3.650	36	€ 3.650,- - 36	€ 131.400,-
Zeugenstal	280	125	€ 280,- - 125	€ 35.000,-
totaal				€ 384.480,-

Berekening restwaarde

vervangingswaarde € 384.480,-
restwaarde 25% € 96.120,-
vervangingswaarde-restwaarde € 288.360,-

Berekening afschrijving (technisch en functioneel)

Technische afschrijving

Onderdeel	afschr. pj.	verv.waarde min restw.	bj.	leeftijd	afschr. %	bedrag	waarde na afschr.
Zeugenstal	5 %	€ 192.240,-	1998	12	60	€ 115.344,-	€ 76.896,-
Zeugenstal	10 %	€ 96.120,-	1998	12	100	€ 96.120,-	€ 0


€ 76.896,-

Functionele afschrijving
bedrag na technische afschrijving € 76.896,-
correctiefactor functionele veroudering € 0,-
functionele afschrijving € 0,-
bedrag na afschrijving € 76.896,-

Berekening gecorrigeerde vervangingswaarde

bedrag na afschrijving € 76.896,-
restwaarde € 96.120,-
€ 173.016,- gecorrigeerde vervangingswaarde € 173.016,-

Par. Taxateur:



Resumé

Bedrijfsgebouw	Oppervlakte (in m ²)	Gecorr. vervangingswaarde
4. Veldschuur	396	€ 17.750,=
5. Varkensschuur	176	€ 39.164,=
6. Zeugenstal	180	€ 22.620,=
7. Zeugenstal	41	€ 4.937,=
8. Kraamzeugenstal	345	€ 58.400,=
9. Kapschuur	125	€ 4.375,=
10. Kraamstal	486	€ 70.475,=
11. Zeugenstal	756	€ 173.016,=
Totaal	2.505	€ 390.737,=

De totale waarde van alle bij het object beschreven bedrijfsgebouwen afgerond:
€ 391.000,--

Zegge:

DRIEHONDERDEENENNEGENTIGDUIZEND EURO-----

6 Ondertekening

Ondergetekende verklaart dat:

- ten aanzien van de inhoud van dit rapport geen verantwoordelijkheid jegens andere dan de opdrachtgever aanvaarden;
- dit rapport alleen gebruikt kan worden voor het doel waarvoor het is aangevraagd
- gebruik is gemaakt van de KWIN normen alle sectoren van de veehouderij 2009-2010

De taxateur,

M.L. van der Kwaak

Par. Taxateur:

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

Betreft: DIEPENVEEN A 6454 25-2-2010
Schapenzandweg 13 7431 PZ DIEPENVEEN 8:33:17
Toestandsdatum: 24-2-2010

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: DIEPENVEEN A 6454
Grootte: 4 ha 98 a 48 ca
Coördinaten: 206300-478053
Omschrijving kadastraal object: WONEN TERREIN (AKKERBOUW)
Locatie: Schapenzandweg 13
7431 PZ DIEPENVEEN
Schapenzandweg 13 A
7431 PZ DIEPENVEEN
Ontstaan op: 3-4-1989

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

Gerechtigde**EIGENDOM**

De heer Gerardus Johannes Hendrikus Peters

Schapenzandweg 13
7431 PZ DIEPENVEEN

Geboren op: 16-08-1949
Geboren te: DIEPENVEEN
(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Recht ontleend aan: HYP4 ZWOLLE 4604/65
Eerst genoemd object in brondocument: DIEPENVEEN A 6454

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT GEHUWD

Betrokken persoon:

Mevrouw Grada Henderika Maria Slinkman

Schapenzandweg 13
7431 PZ DIEPENVEEN

Geboren op: 15-01-1952
Geboren te: DIEPENVEEN

(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Ontleend aan: BSA 506/17004 ZLE d.d. 14-6-2005

Betreft: DIEPENVEEN A 6454
Schapenzandweg 13 7431 PZ DIEPENVEEN
Toestandsdatum: 24-2-2010

25-2-2010
8:33:17

Gerechtigde**ZAKELIJK RECHT ALS BEDOELD IN ART.5,LID 3,ONDER B,VAN DE
BELEMMERINGENWET PRIVAATRECHT**

Gemeente Deventer

Grote Kerkhof 4
7411 KT DEVENTER

Postadres:

Postbus: 5000
7400 GC DEVENTER
DEVENTER

Zetel:

(Gerechtigde is betrokken als gerechtigde bij andere objecten)

Recht ontleend aan:

HYP4 ZWOLLE 6716/36 d.d. 28-9-1990

Gerechtigde**OPSTALRECHT NUTSVOORZIENINGEN OP GEDEELTE VAN PERCEEL**

Vitens N.V.

Van Deventerlaan 10
3528 AE UTRECHT

Postadres:

Postbus: 1090
8200 BB LELYSTAD
UTRECHT

Zetel:

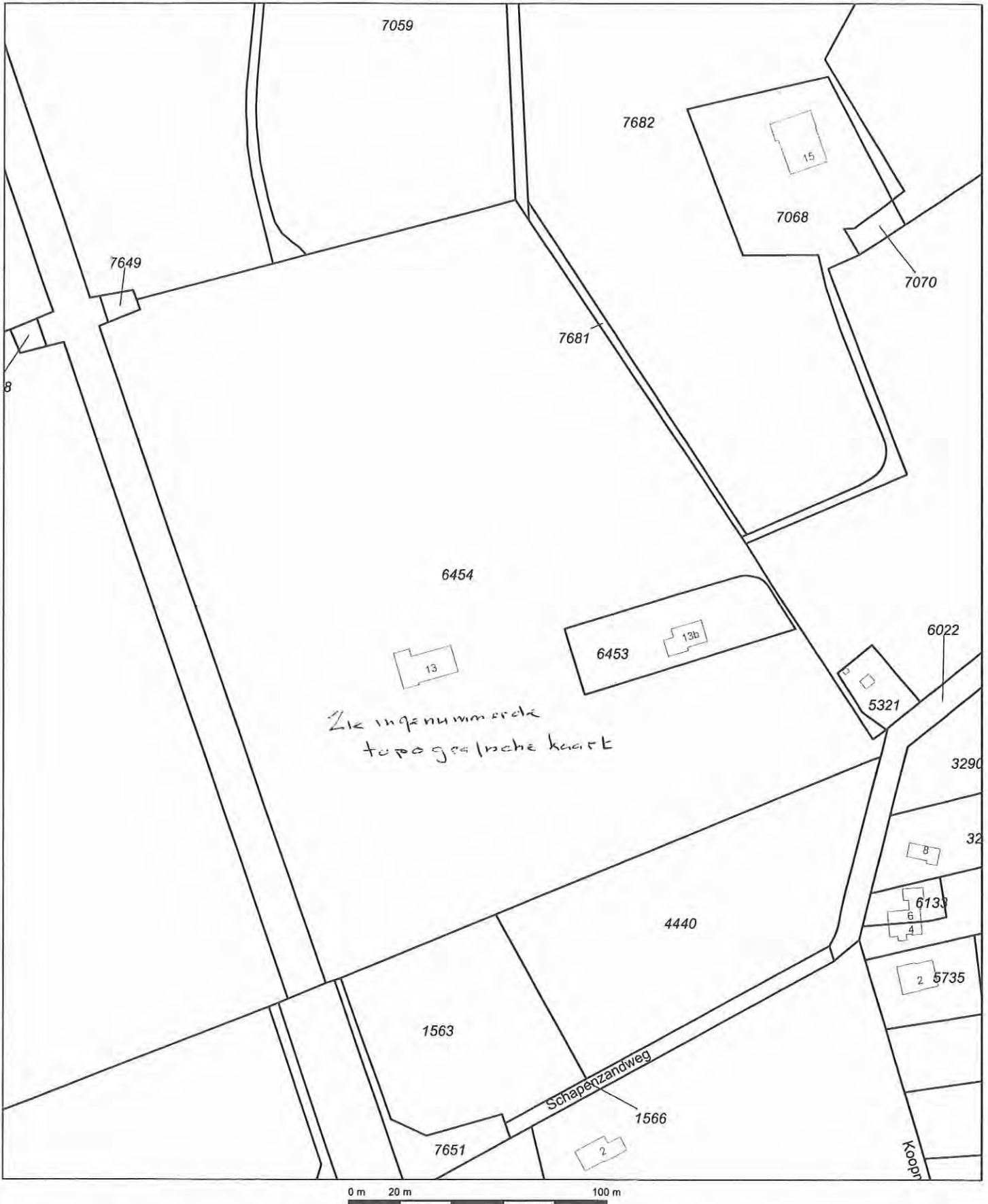
(Gerechtigde is betrokken als gerechtigde bij andere objecten)

Recht ontleend aan:

HYP4 ZWOLLE 12119/29 d.d. 27-6-2002

Einde overzicht

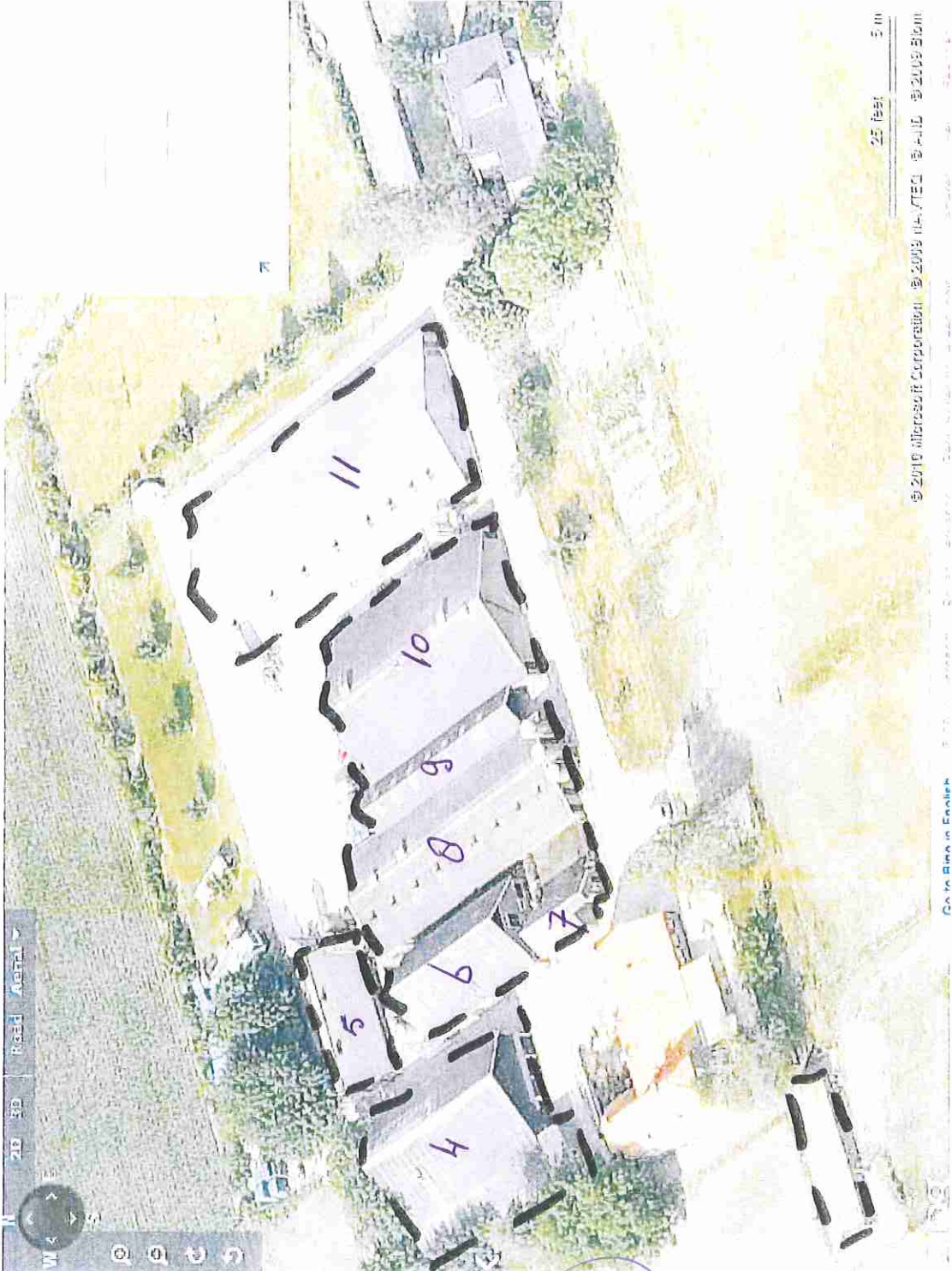
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.



<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>12345 Perceelnummer 25 Huisnummer</p> <p>— Kadastrale grens — Voorlopige grens — Bebouwing — Overige topografie</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, ZWOLLE, 25 februari 2010 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1:2000</p> <p>Kadastrale gemeente DIEPENVEEN Sectie A Perceel 6454</p>	
--	--	---

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

[Handwritten signature]





BIJLAGE 2
OFFERTE ASBESTSANERING

De heer G.J.H. Peters
Schapenzandweg 13
7431 PZ Diepenveen

Heeten, 23 januari 2014

Betreft: Specificatie op offerte asbestsaneringswerkzaamheden Schapenzandweg 13 te Diepenveen.

Geachte heer Peters,

Op verzoek van de heer M.Elshof van Eelerwoude geven wij u hieronder een specificatie van het bedrag van € 57.300,00 , excl.BTW, voor de asbestsaneringswerkzaamheden.

Met betrekking tot deze werkzaamheden van onze zijde , zijn we tot de volgende kostencalculatie gekomen.

Arbeid 550 uur	€ 23.375,00
Persoonlijke beschermingsmiddelen 50 mandagen	€ 3.120,00
Afzetlint 500 m.	€ 125,00
Containerbigbags 10 stuks	€ 1.250,00
Plastic op rol 400 m.	€ 900,00
Plastic zakken 140 stuks	€ 260,00
Afplakmateriaal	€ 1.670,00
Stroomaggregaat 20 dagen	€ 4.560,00
Douchewagen	€ 4.235,00
Visuele inspectie 3 stuks	€ 624,00
Vrijgave luchtmetingen 7 stuks	€ 2.346,00
Stortkosten 50 ton	€ 4.560,00
Transportkosten afval 10 containers	€ 1.250,00
Werkvoorbereiding	€ 1.560,00
Actualiseren Asbestinventarisatierapport	€ 1.500,00
Schaftwagen en sanitaire voorzieningen	€ 3.250,00
Onvoorzien	€ 2.715,00

Totaalprijs: € 57.300,00 exclusief BTW

Wij vertrouwen er op u hiermede het gevraagde inzicht van de totaalprijs van € 57.300,00, excl.BTW, te hebben gegeven.

Met vriendelijke groet,
WILLIE MARSCH BV



**WILLIE
MARSCH**

SLOOP-/GRONDWERK • VERHUUR • RECYCLING

Willie Marsch B.V.
Holterweg 27
8111 NP Heeten

K.v.K. Zwolle: 38018999
BTW: NL8101.69.265.B01
ABN AMRO: 52.55.43.317

E. info@marschrecycling.nl
T. 0572 - 38 19 31
M. 06 - 53 27 12 95
F. 0572 - 38 08 31

IBAN: NL67ABNA0525543317
BIC: ABNANL2A

Datum	Project nr.
04 MAART 2014	
Proj.leider:	Gezien dir.
Kopie	
Origineel ME	

De heer G.J.H. Peters
Schapenzandweg 13
74310PZ Diepenveen

Heeten, 3 maart 2014

Betreft: Aanvullende informatie op offerte asbestsaneringswerkzaamheden Schapenzandweg 13, Diepenveen.

Geachte heer Peters.

Op verzoek van de heer M. Elshof van Eelerwoude geven wij u hieronder een verklaring van de sterk verhoogde kostentoeename voor de asbestsaneringswerkzaamheden, zoals vermeld in de offerte van 29-11-2013 ten opzichte van de offerte van 16-02-2011.

De verhoging van de kosten is voor € 9.100,00 het gevolg van de aangescherpte regelgeving voor asbestsanering. Als gevolg hiervan worden er aanzienlijk minder m²'s per dag gesaneerd als voorheen als gevolg van aanzienlijk aangescherpte beschermings- en schoonmaakwerkzaamheden. Het andere deel van de kostenverhoging van € 17.000,00, is een aanname voor de meerkosten als gevolg van het sterke vermoeden, ontstaan bij het locatiebezoek, dat er meer asbest onder de beton zit (verloren bekisting) dan indertijd in het asbestinventarisatierapport, type A, is vermeld. Of er wel of geen asbest onder de betonvloer zit, kan niet eerder worden vastgesteld dan bij sloop van de vloer.

Wordt tijdens de sloopwerkzaamheden het vermoeden bevestigd dat onder de beton inderdaad asbest als gevolg van verloren bekisting wordt aangetroffen, dan moeten de sloopwerkzaamheden worden stilgelegd en alsnog een asbestinventarisatierapport, type B, worden opgesteld. Deze kosten zijn in de kostenverhoging verwerkt.

Het is een optie om laatst genoemde kosten als meerwerk in rekening te brengen en het offertebedrag van € 57.300,00 vooralsnog te verlagen met € 17.000,00 en vast te stellen op € 40.300,00. Dat betekent echter wel, dat de saneringskosten van de naar ons vermoeden aanwezige asbest onder de beton als meerwerk in rekening wordt gebracht.

Wij vertrouwen er op u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
WILLIE MARSCH B.V.