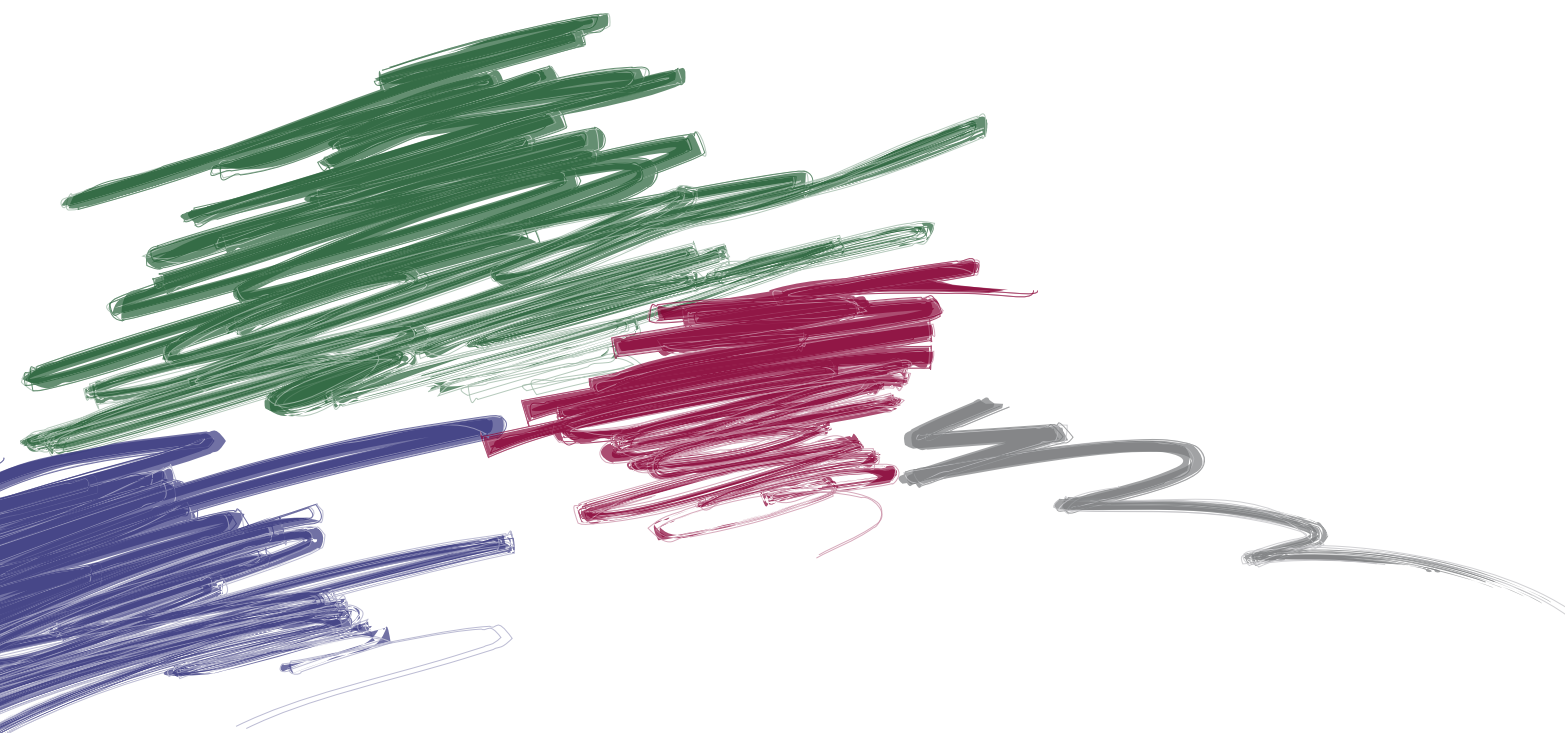


# Butersdijk nabij nr. 21 Lettele

*Rood voor Rood*



**Eelerwoude**  
kleurt het landelijk gebied

The logo for Eelerwoude features a stylized green hill or mound with a red square on top, and a blue curved line below it. The text 'Eelerwoude' is in a bold, green, sans-serif font, and the tagline 'kleurt het landelijk gebied' is in a smaller, black, sans-serif font below it.



# Butersdijk nabij nr. 21 Lettele

*Rood voor Rood*

## **Opdrachtgever:**

Naam: Familie Kloosterboer  
Adres: Borgelinksweg 1  
Postcode, plaats: 7434 RH Lettele

## **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](mailto:info@eelerwoude.nl)  
[www.eelerwoude.nl](http://www.eelerwoude.nl)

## **Projectgegevens:**

Projectnummer: 6546  
Datum: mei 2014  
Projectleider: Inge Rensink  
Landschapsontwerper: Marjolein Prins





## INHOUD

<b>1 INLEIDING</b>	7
<b>2 OMGEVINGSANALYSE</b>	9
2.1 Context / Ligging en landschap	9
2.2 Gemeentelijk advies	13
2.3 Omgevingsvisie Overijssel (2009)	15
2.4 Bodem en gewenste vegetatie	19
<b>3 RANDVOORWAARDEN ONTWIKKELING</b>	21
3.1 Uitgangspunten vanuit de gemeente / beleid	21
3.2 Uitgangspunten initiatiefnemer	21
3.3 Uitgangspunten landschap	23
3.4 Uitgangspunten erfopbouw	23
3.5 Uitgangspunten beplanting	23
<b>4 INRICHTINGSVOORSTEL</b>	25
4.1 Het inrichtingsvoorstel	25
4.2 Beplantingsplan	27
<b>5 FINANCIËLE ONDERBOUWING</b>	29
5.1 Waarde bouwbestemming	29
5.2 Sloopkosten en 30% gecorrigeerde vervangingswaarde	29
5.3 Investing in ruimtelijke kwaliteit	30
5.4 Conclusie	31
<b>BIJLAGE</b>	33
Bijlage 1 Taxatie gecorrigeerde vervangingswaarde	33
Bijlage 2 Ruimtelijk kader gemeente Deventer	33



*Afbeelding 1. Luchtfoto huidige situatie*



# 1

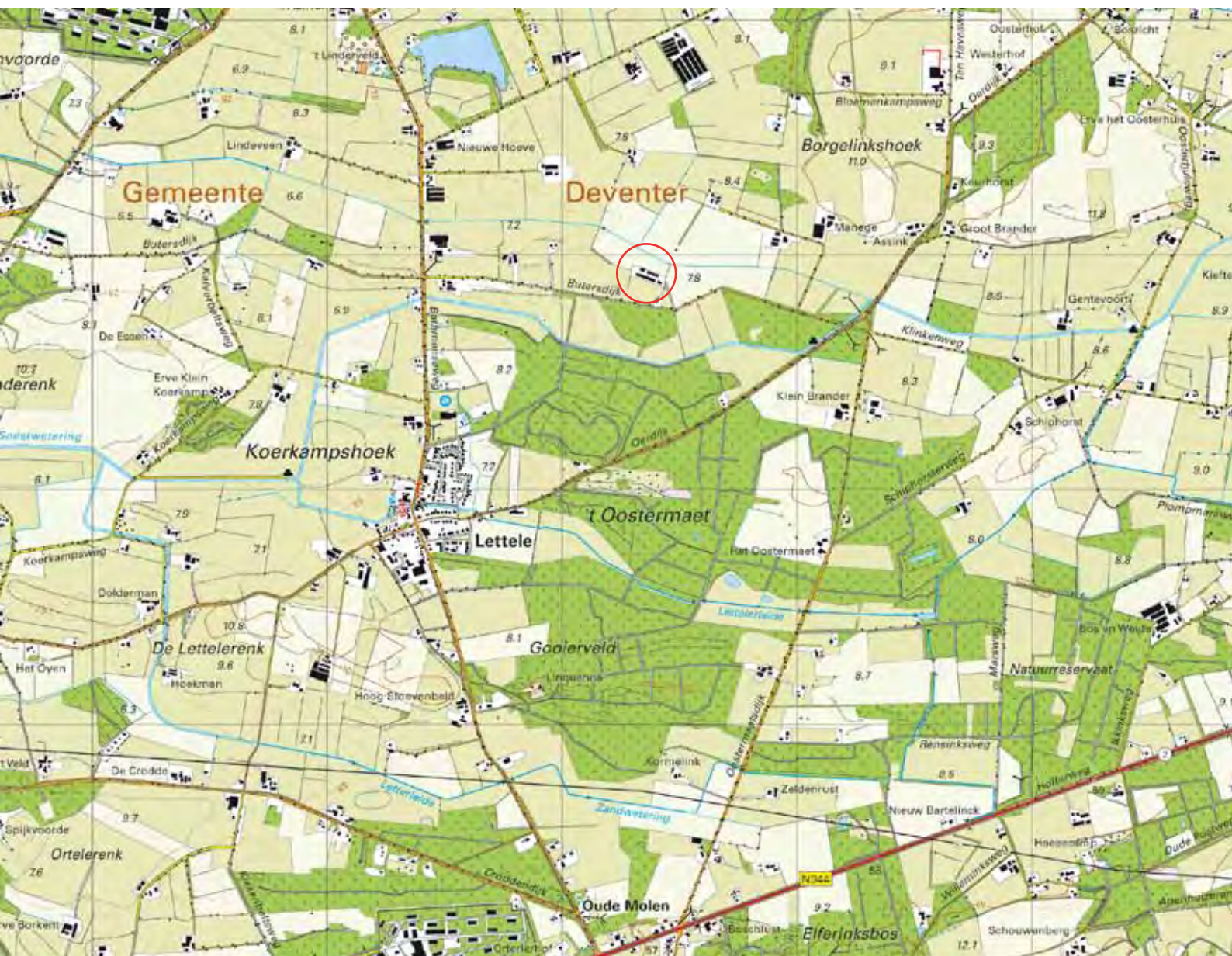
## INLEIDING

Op het erf aan de Butersdijk 21 te Lettele heeft de familie Kloosterboer een pluimveebedrijf gerund. Nadat de bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd, heeft de familie in nauw overleg met de gemeente Deventer het Rood voor Rood traject opgestart. Gezien de getaxeerde waarde van de nieuwbouwkavel(s), de oppervlakte van de schuren, de gecorrigeerde vervangingswaarde en de sloopkosten is lang gesproken over de realisatie van twee nieuwbouwkavels, maar hierover kon met de gemeente geen overeenstemming worden bereikt. Na enig beraad heeft de familie Kloosterboer besloten om de plannen toch verder uit te werken op basis van één nieuwbouwkavel.

Toen de planvorming al in een vergevorderd stadium was, is eind 2012 als gevolg van blikseminslag een gedeelte van de schuren afgebrand. Vanuit veiligheidsoverwegingen (bij de brand is asbest vrij gekomen en is de draagconstructie ernstig beschadigd) is het bovengrondse gedeelte van de schuren kort daarna in overleg met de gemeente nagenoeg gesloopt.

Het voorliggende ontwikkelingsplan voor het erf is gebaseerd op een analyse van het landschap en de omgeving, de wensen van de familie Kloosterboer, het van toepassing zijnde beleid van de gemeente Deventer en het landschapsadvies van de gemeente (februari 2014). Met nevenstaande luchtfoto en de foto's op de volgende pagina's wordt de huidige situatie verbeeld.





Abbeelding 2. Topografische kaart met ligging erf (rode cirkel)





# 2

## OMGEVINGSANALYSE

### 2.1 Context / Ligging en landschap

#### Landschap: bodem, geomorfologie en (natuurlijke) beplanting

Het erf ligt in het buitengebied van Deventer, ten noord-oosten van de kern van Lettele. Het grootschalig, agrarisch landschap bestaat uit dekzandruggen en laagtes. Het plangebied ligt aan de rand van een smalle dekzandrug dat oost-west georiënteerd is. De smalle rug ligt tussen twee dekzandlaagtes in. In die laagtes liggen leides/weteringen. Dit zijn in het verleden gegraven watergangen om het van oorsprong natte gebied te ontwateren. De dekzandlaagtes zorgen voor de kenmerkende openheid in het gebied. De dekzandruggen zijn over het algemeen wat kleinschaliger en meer besloten, door houtwallen, bomenrijen en bosschages. De dekzandrug waar het erf aan ligt maakt onderdeel uit van het essen-kampenlandschap. De erven in het gebied liggen als clusters in het open landschap. Vaak omgeven door een stevige rand erfbeplanting.

Het erf aan de Butersdijk 21 wordt aan twee zijden begrensd door erfbeplanting. Een eikenrij aan de westzijde en een berkenrij met een enkele eik en spar aan de zuidzijde van het erf. Deze bomenrijen camoufleren de grote schuren op het erf. De bomenrijen zijn van landschappelijke waarde, maar behoeven een onderhoudsbeurt.

Door middel van een lange oprijlaan is het erf ontsloten aan de Butersdijk. De Butersdijk is een lange rechte zandweg. Ten zuiden hiervan ligt een EHS-gebied.

De voormalige pluimveeschuren zijn tussen 1950 en 1980 gebouwd en in de periode 2003-2005 uitgebreid en gemoderniseerd. Met een totale oppervlakte van 2.393 m<sup>2</sup> was sprake van een grootschalig agrarisch bedrijf. De bebouwing is rechthoekig en parallel aan elkaar op het erf gesitueerd. De kapschuur aan de zuidoostkant van het erf is eigendom van de bewoners van het naast gelegen erf. Deze schuur maakt geen onderdeel uit van de Rood voor Rood aanvraag, maar maakt ruimtelijk gezien wel onderdeel uit van het huidige en toekomstige erfensemble.



*Afbeelding 3. Locatie gezien vanaf de Butersdijk*



*Afbeelding 4. Entree/oprijlaan*



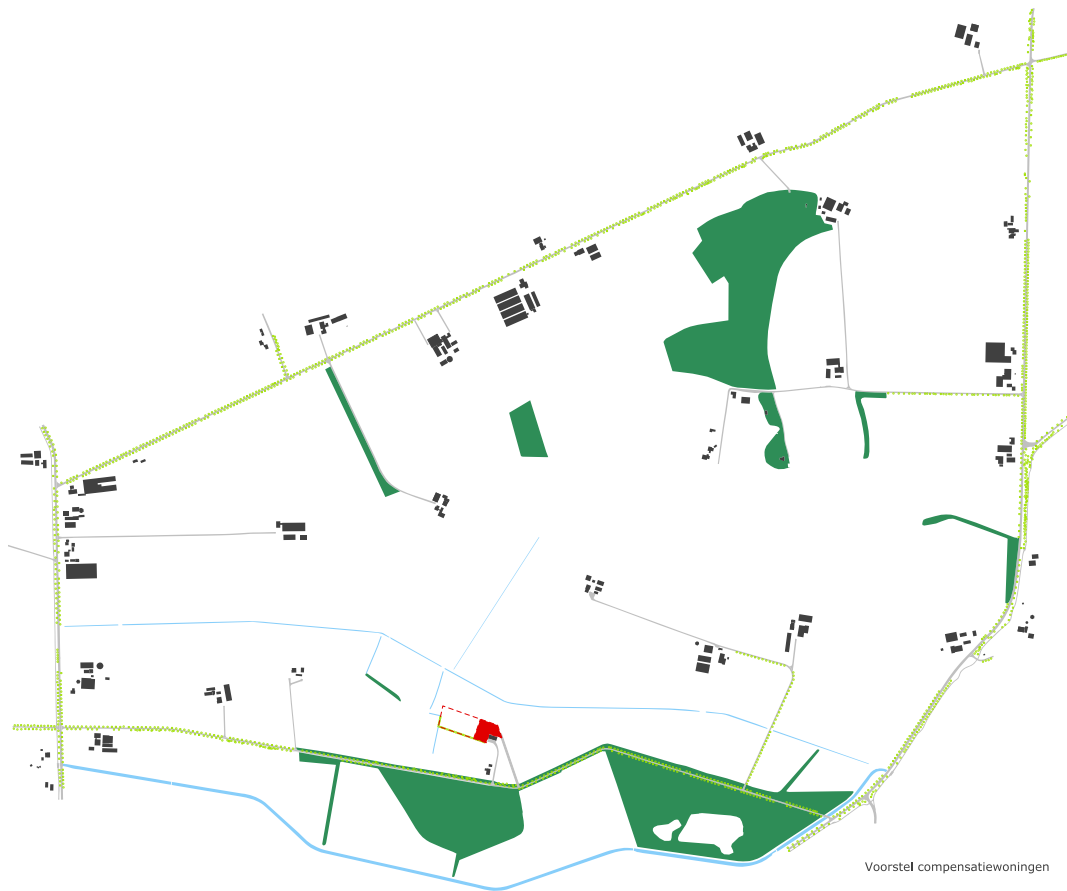
*Afbeelding 5. Te handhaven kapschuur (eigendom van naastgelegen erf)*



*Afbeelding 6. Inmiddels deels gesloopte bebouwing op de locatie en waardevolle bomenrij*



Afbeelding 7. Zicht op het open landschap vanaf de locatie



Afbeelding 8. Voorstel gemeente Deventer



## 2.2 Gemeentelijk advies

### Landschapsontwikkelingsplan Salland

Het plangebied ligt in het dekzandlandschap en maakt onderdeel uit van het weteringenlandschap. Het weteringenlandschap is een nat, laaggelegen en open landschap met graslanden en vele (gegraven) waterlopen, de weteringen. Binnen het weteringenlandschap komen op de hogere plekken kleine delen dekzandruggenlandschap voor met enken en het kampen- en hoevenlandschap. Het erf van de familie Kloosterboer ligt op een dekzandrug in het weteringenlandschap.

Landschappelijke karakteristiek (visie):

- Wetering als structuurdrager;
- Rationeel karakter wetering en rechtlijnige verkaveling haaks op wetering;
- Open en nat karakter laagte;
- Waterberging ruimtelijk inpassen in dalvormige laagten;
- Natte natuurontwikkeling binnen rechtlijnig karakter verkaveling;
- Wegen en doorgaande structuren niet beplant, met uitzondering van historische lanen langs wegen;
- Beplanting passend in open landschap (knotwilgen, rietoevers, transparante elzensingels);
- Enkele kleinschalige ruggen met essen (waaronder de projectlocatie) liggen in de laagten. Deze hogere gronden zijn door bebouwing, erfbeplanting en singels meer verdicht en kleinschaliger.

Het landschapsbeleid is gericht op het behouden en versterken van de karakteristieken. Daarnaast heeft de gemeente Deventer een advies uitgebracht voor deze locatie (februari 2014) waarin de volgende aanknopingspunten voor het nieuwe erf zijn opgenomen:

#### Situering bebouwing

Uitgangspunt voor de compensatiekavel is dat deze geclusterd wordt bij de te behouden schuur behorende bij Butersdijk 21 en rondom een centrale erfruimte, die tevens een functie heeft als ontsluiting van de woning.

In de bijgevoegde tekening “voorstel compensatiewoning” is het vlak aangegeven waarin de compensatiewoning gesitueerd moet worden. Bijgebouwen moeten sterk ondergeschikt blijven in het beeld vanaf de Butersdijk. Uitgangspunt is dat de woning gericht moeten worden op de Butersdijk en wordt ontsloten door de huidige ontsluitingsweg.

#### Erf

Uitgangspunt is dat het erf vloeiend overgaat in het landschap. De erfafscheiding moet dan ook minimaal en terughoudend worden toegepast wat aansluit bij het open karakter van het landschap. De huidige rij eikenbomen moet behouden blijven. De rij met diverse bomen (parallel aan de Butersdijk) heeft minder kwaliteit voor het landschap en zal dan ook moeten worden uitgedund. Het voormalige erf dat in de nieuwe situatie onbebouwd blijft, moet een open en groen karakter krijgen.

Zie bijlage 2 voor de volledige adviesnotitie/het ruimtelijk kader van de gemeente.



Afbeelding 9. Ontwikkelingsperspectieven



Afbeelding 10. Natuurlijke laag



## **2.3 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.

### **2.3.1 Ontwikkelingsperspectieven**

De ontwikkelingsperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Binnen de Omgevingsvisie zijn zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de Groene en Stedelijke omgeving. Met dit spectrum wordt ruimte aangegeven voor het realiseren van de beleids- en kwaliteitsambities. Voor deze locatie is het ontwikkelingsperspectief mixlandschap van toepassing (zie 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.

### **2.3.2 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 aan de rand van een dekzandrug, temidden van dekzandvlaktes/-laagtes. De dekzandruggen en -vlaktes beslaan een groot deel van de oppervlakte van de provincie. In de occupatiegeschiedenis zijn de dekzanden 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 (waar mogelijk) beleefbaarder te worden gemaakt.
- Beplanting dient te bestaan uit soorten die van nature in het gebied voorkomen.

### **2.3.3 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, tussen het maten- en flierenlandschap in het noorden en jonge heide en broekontginningslandschap in het zuiden. Het oude hoevenlandschap heeft verspreide erven met vaak een 'eigen' es. Ze zijn ontstaan nadat de complexen met grote essen 'bezet'



Afbeelding 11. Laag van het agrarisch cultuurlandschap



Afbeelding 12. Stedelijke laag en lust en leisurelaag

waren. Dit leidde tot een landschap dat 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 vanuit de laag van het agrarische cultuurlandschap met betrekking tot het plangebied:

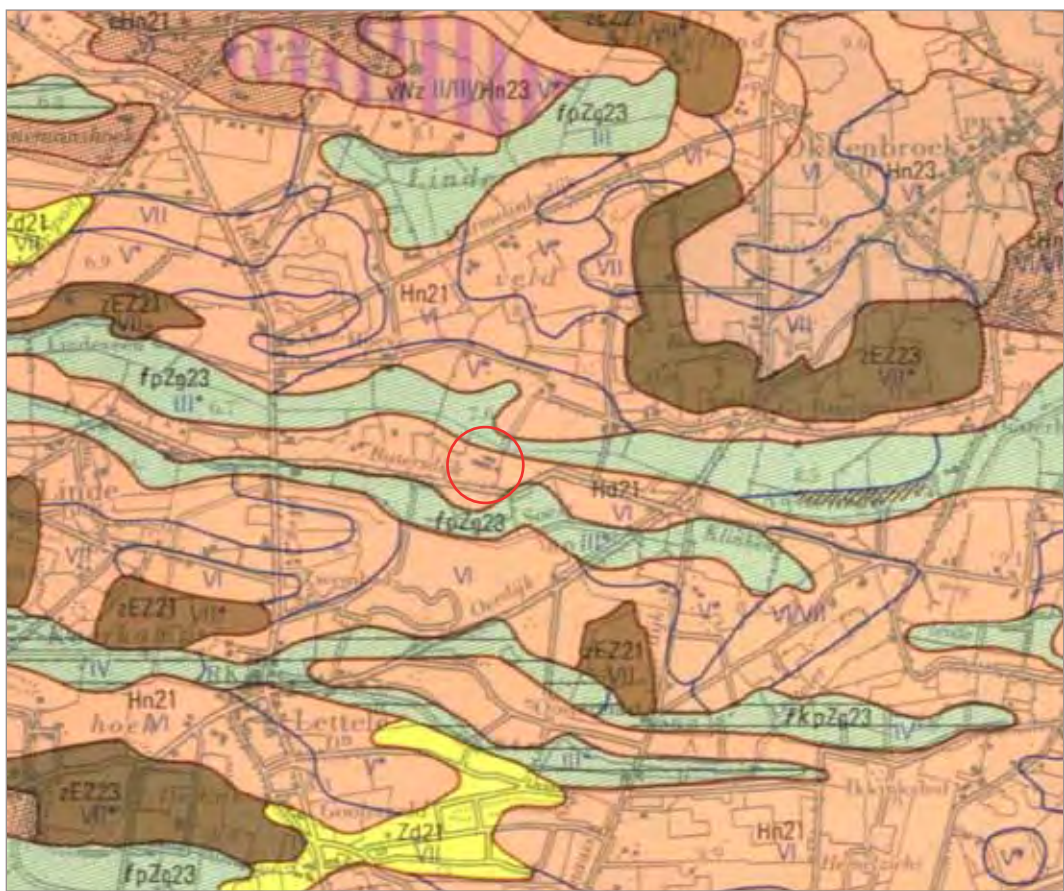
- Als ontwikkelingen plaats vinden in het oude hoevenlandschap, dan dragen deze bij aan behoud en accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes) van het oude hoevenlandschap, en aan de samenhang en de karakteristieke verschillen tussen de landschapselementen: de erven met erfbeplanting, open es(je), beekdal, voormalige heidevelden, de mate van openheid en kleinschaligheid.
- Ontwikkelingen vergroten de toegankelijkheid van erven en erfroutes.

#### **2.3.4 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 landschap 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 robuuste ensemble;
- Koppelen erf aan landschap.



Afbeelding 13. Bodemkaart

## **2.4 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. Het projectgebied valt geheel onder de haarpodzolgrond (Hd21). Haarpodzolgrond bestaat uit leemarm en zwak lemig fijn zand. De grondwatertrap is VI. Dit betekent dat de ondergrond vrij droog is. Het erf grenst aan het beekdal (beekerdgrond pZg23), waar de ondergrond veel natter en lemiger is.

### **Potentieel natuurlijke vegetatie**

Bomen die thuishoren op een haarpodzolgrond zijn: zomereik, ruwe berk, zachte berk. Struiken die hier voorkomen zijn: vuilboom, lijsterbes, krent, geoorde wilg en grauwe wilg. Opslag bestaat uit framboos, braam, kamperfoelie en klimop.







# 3

## RANDVOORWAARDEN ONTWIKKELING

In het voorgaande hoofdstuk is de projectlocatie onderzocht en zijn de verschillende (beleids)opgaven weergegeven. Vanuit deze analyse volgen randvoorwaarden en uitgangspunten voor de herontwikkeling van het erf.

### **3.1 Uitgangspunten vanuit de gemeente / beleid**

Onderstaande uitgangspunten uit het gemeentelijk beleid vormen de basis voor het Rood voor Rood-plan.

- Sloop van alle landschapontsierende agrarische schuren;
- Realisatie één compensatiekavel;
- 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 750m<sup>3</sup>;
- Bij de nieuwe woning mag een bijgebouw van maximaal 100 m<sup>2</sup> gerealiseerd worden;
- De situering van het bijgebouw moet bijdragen aan een compact erf;
- De nieuwe woning en nieuw bijgebouw worden geclusterd rond een erf;
- Uitgangspunt van het Rood voor Rood beleid is dat de nieuwe bebouwing binnen de huidige contouren van het erf gesitueerd wordt (zie ook adviesnotitie gemeente, februari 2014);
- Het formaat van de compensatiekavel is maximaal 1000 m<sup>2</sup>.

### **3.2 Uitgangspunten initiatiefnemer**

- Nieuwe woning van 750m<sup>3</sup> met een bijgebouw van 100m<sup>2</sup> bouwen op het huidige erf;
- Nieuwe bebouwing een plek geven aan de oostzijde van het erf;
- Privacy ten opzichte van de bestaande kapschuur en het aangrenzende erf borgen;
- Bestaande beplanting aan de zuid- en westzijde behouden. Wel uitdunnen van de berkenrij en spar verwijderen;
- De bestaande kapschuur (eigendom van het naastgelegen erf) groen inpassen met in de streek thuishorende beplanting.



### **3.3 Uitgangspunten landschap**

- Overgang van erf naar landschap sober houden. Dus een vloeiende overgang van erf naar open landschap. Niet afgesloten door nieuwe hagen, bomenrijen of singels;
- Berkenrij en eikenrij behouden. De berkenrij uitdunnen en spar verwijderen. Beide rijen geven het nieuwe erf een stevig groen kader en zorgen tevens voor winddekking;
- Het overige (onbebouwde) deel van het oorspronkelijke erf moet een open karakter hebben.

### **3.4 Uitgangspunten erfopbouw**

- Nieuwe bebouwing inpassen in de nabijheid van de bestaande kapschuur zodat er een compact erfensemble ontstaat;
- De entree naar het erf wordt gevormd door de bestaande ontsluitingsweg;


### **3.5 Uitgangspunten beplanting**

- Erfbeplanting sober houden. Dit past het beste in het open landschap.
- Met de invulling van de landschappelijke beplanting dient uitsluitend inheems plantmateriaal te worden gebruikt. Daarnaast moet de beplanting bestaan uit soorten die van nature in het gebied voorkomen.



**Abbeelding 14. Ontwerp**

**Legenda**

- |  |  |   |                                 |
|--|--|---|---------------------------------|
|  | Nieuwe woning                                      |  | Siertuin/gazon                  |
|  | Nieuw bijgebouw                                    |  | Gras                            |
|  | Bestaande schuur eigendom buurerf                  |  | Erfverharding en erftoegangsweg |
|  | Bestaande rij berken uitdunnen en spar verwijderen |  | Raster met eiken palen          |
|  | Bestaande rij eiken behouden                       |  | Landhek                         |
|  | Nieuwe bomen (inheemse boomsoorten)                |  | Zichtlijnen                     |
|  | Nieuw erfbosje (inheemse boom en struiksoorten)    |   |                                 |





# 4

## INRICHTINGSVOORSTEL

### 4.1 Het inrichtingsvoorstel

De bestaande kapschuur (eigendom naastgelegen erf) is uitgangspunt bij de ontwikkeling van het nieuwe woonerf. Door de nieuwe woning en bijgebouw hier op aan te sluiten, oogt dit bebouwingscluster van bovenaf en vanaf de Butersdijk gezien als één erf. De gebouwen staan als het ware in een halve cirkel rondom het binnenerf. Hierdoor ontstaat er een compact bebouwingscluster. Vanaf de Butersdijk gezien springt de woning als eerst in het oog. Hier schuin achter en ondergeschikt aan de woning staat het nieuwe bijgebouw. Door de bestaande bomenrij aan de zuidkant van het erf en door het aanbrengen van nieuwe beplanting naast de bestaande kapschuur is er voor zowel het bestaande buurerf als het nieuw te ontwikkelen erf voldoende privacy. De nieuwe beplanting draagt daarnaast bij aan de landschappelijke inpassing van de kapschuur en de landschappelijke en groene aankleding van het nieuwe erf. Om de open overgang van erf naar landschap te behouden wordt er aan de buitenranden van het erf, behoudens enkele verspreide solitaires, geen hoge beplanting aangebracht. Ten opzichte van het voormalige, agrarische erf, is de nieuwe situatie veel kleiner en compacter. Hierdoor komt het erf als 'groen eiland', wat zo kenmerkend is in dit open landschap, nog beter tot uitdrukking. Het gedeelte van het oorspronkelijke erf wat in de nieuwe situatie niet meer bij het erf hoort, wordt toegevoegd aan het landschap en in gebruik genomen als weiland. Om de openheid te behouden wordt hier geen nieuwe beplanting aangebracht. De waardevolle eikenrij aan de westkant van het nieuwe erf blijft wel behouden. De bomenrij aan de zuidkant van het erf wordt uitgedund en enkele slechte exemplaren worden verwijderd zodat deze transparanter wordt en zicht geeft op het achterliggende landschap.





Afbeelding 15. Beplantingsplan



## 4.2 Beplantingsplan

Dit beplantingsplan gaat in op de landschappelijke beplanting die zorgt voor een goede en robuuste inpassing van het erf in het landschap. Per element worden de plantsoorten vermeld. In de tabel op pagina 28 is een begroting gemaakt van de kosten voor de aanschaf en aanleg van de groenonderdelen van dit plan. Hierin worden ook de oppervlaktes en aantallen beschreven. De letters corresponderen met die in afbeelding 15.

De exacte invulling van de privétuin van de toekomstige bewoners wordt buiten beschouwing gelaten.

### A Erfbosje

De bestaande kapschuur die naast het nieuwe erf staat krijgt rugdekking van een nieuw erfbosje. Dit zorgt niet alleen voor een betere inpassing van de schuur en privacy, maar versterkt ook het groene silhouet van het nieuwe erf. Voor een erfbosje is het wenselijk gevarieerde soorten te kiezen, zowel vanuit beleving als vanuit ecologie. Voor een rustig beeld kunnen voor de boomvormers twee hoofdsoorten en een ondersoort worden gekozen. Qua onderbeplanting is een grotere variëteit gewenst. Bomen waaruit gekozen kan worden zijn: zomereik, ruwe berk, zachte berk. Struiken die in de onderlaag toegepast kunnen worden zijn: vuilboom, lijsterbes, krent, geoorde wilg en grauwe wilg. Opslag bestaat hier uit framboos, braam, kamperfoelie en klimop. De soortkeuze sluit aan bij de potentieel natuurlijke vegetatie.

### B Solitaire bomen

Het is niet wenselijk het gehele erf met groen te omkaderen maar als totaal moet wel een groen ensemble gecreëerd worden. Daarom worden enkele bomen solitair aangeplant. Dit geeft deze bomen de kans uit te groeien tot hun natuurlijke habitus. Aangezien het hier (in tegenstelling tot bijvoorbeeld de eikenrij die duidelijk onderdeel is van het grotere landschap) gaat om solitaires en om erfbeplanting mogen hier ten opzichte van het erfbosje meer 'bijzondere' bomen gekozen worden. Dit hoeven van oudsher geen streekeigen soorten te zijn. Soorten die geschikt zijn als solitair zijn bijvoorbeeld: eik, kastanje, tamme kastanje, linde en walnoot.

### C Siertuin

De siertuin van het erf concentreert zich tot direct rond de nieuwe woning, met het accent op de noordzijde.

### D Weide/grasland

Het overige deel van het voormalige erf wordt in gebruik genomen als grasland om eventueel enkele stuks hobbyvee op te weiden.

### E Raster

Het grasland en de grens tussen erf en grasland wordt omheind door een raster van draad en houten palen.

Deelgebied	Werkzaamheden	Opp.	Eenheid	Eenheids- prijs	Totaal prijs btw 21%	Totaal prijs ex btw 6%
<b>A. Erfbosje</b>						
	Leveren bosplantensoen (driehoeksverband, plantafstand 1x1 m)	100	m2	€ 1,50		€ 150
	Aanbrengen bosplantensoen exclusief grondverbetering	100	m2	€ 6,50	€ 650	
<b>B. Solitaire bomen</b>						
	Leveren solitaire bomen. Maat 14-16	3	stuks	€ 50,00		€ 150
	Planten bomen inclusief plantgatverbetering 1m omtrek en 0,5m diep	3	stuks	€ 60,00	€ 180	
<b>D. Gazon</b>						
	Grond frezen	40	are	€ 7,05		€ 282
	Zaden mengsels (prijs per are, exclusief zaaien)	40	are	€ 1,73		€ 69
	Zaaien (horizontaal zaaien, exclusief leveren zaden)	40	are	€ 7,55		€ 302
<b>E. Raster</b>						
	Leveren en aanbrengen veekierend raster 2draden (gladde- of puntdraad)	300	m1	€ 5,50	€ 1.650	
	Leveren en aanbr. luxe eiken landhek (1 deilig)	1	st	€ 900,00	€ 900	
				Subtotaal	€ 2.730	€ 953

Onvolledigheidstoelage	5	€	140	€	50
Uitvoeringskosten	4	€	110	€	40
Algemene kosten	4	€	110	€	40
Winst & risico	5	€	140	€	50
	<b>Subtotaal toeslagen</b>	<b>€</b>	<b>500</b>	<b>€</b>	<b>180</b>

subtotaal ex btw	€	3.230	€	1.133
subtotaal incl btw	€	3.910	€	1.200
Eindtotaal incl btw	€		€	5.110

Abbeiding 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 van de ontwikkeling worden gecompenseerd door de waarde van de nieuw te realiseren bouwkevel. 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 Waarde bouwbestemming

De financiële drager van de Rood voor Rood-regeling is de nieuw te realiseren woningbouwkevel. Voor het bepalen van de waarde van de woningbouwkevel heeft de gemeente Deventer een taxatie laten uitvoeren. De waarde van een woningbouwkevel van 1.000 m<sup>2</sup> op de locatie nabij de Butersdijk 21 is getaxeerd op € 200.000,-. De waarde van de ondergrond van de kevel bedraagt € 4.000,- en de kosten voor het bouwrijp maken bedragen € 10.000,-.

Getaxeerde waarde bouwkevel:	€ 200.000,-
Waarde ondergrond bouwkevel:	€ 4.000,-
Bouwrijpmaak kosten:	€ 10.000,-
Waarde bouwbest. Bouwkevel:	€ 186.000,-

De waardestijging bedraagt daarmee € 186.000,-. Dit bedrag moet, na aftrek van de sloopkosten en 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde, geïnvesteerd worden in ruimtelijke kwaliteit.

### 5.2 Sloopkosten en 30% gecorrigeerde vervangingswaarde

Sloopkosten: in de gemeentelijke Rood voor Rood-regeling wordt een standaardwaarde voor de sloopkosten van € 25,- per vierkante meter bebouwing gehanteerd. Dit bedrag mag de initiatiefnemer gebruiken om de sloopkosten te dekken en alle verhardingen te verwijderen. Gerekend met deze standaardwaarde bedragen de sloopkosten aan de Butersdijk € 59.825,-.

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 € 417.000 . Dertig procent van dit bedrag, € 125.100,-, hoeft niet geïnvesteerd te worden.

### 5.3 Investing in ruimtelijke kwaliteit

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

Waarde bouwbestemming bouwkavel:	€ 186.000,-
Standaard sloopkosten:	€ 59.825,-
30% gecorrigeerde vervangingswaarde:	<u>€ 125.100,-</u> -
Noodzakelijke investering in ruimtelijke kwaliteit:	€ 1.075,-

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 € 5.110,-.

Daarnaast moet er asbest gesaneerd worden. De totale kosten voor de asbestsanering (reeds uitgevoerd n.a.v. de brand) bedragen € 26.054,- (incl. BTW).

Ten slotte zijn er kosten gemaakt ten behoeve van advies door o.a. Eelerwoude, het opstellen van taxatierapporten en het asbestinventarisatierapport voor een totaal bedrag van € 8.191,-. 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 € 2.590,-.

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

Inrichtingskosten:	€ 5.110,-
Asbestsaneringskosten:	€ 26.054,-
Advieskosten:	€ 8.191,-
Onderzoeken:	€ 2.590,-
Leges bestemmingsplan en sloopvergunning:	€ 19.014,- +
<b>Totale investering in ruimtelijke kwaliteit</b>	<b>€ 60.959,-</b>

## 5.4 Conclusie

Vanuit de regeling Rood voor Rood is een investering van € 1.075,- in ruimtelijke kwaliteit verplicht. In dit geval wordt € 60.959,- geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit en daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de voorwaarden vanuit de regeling.







## BIJLAGE

**Bijlage 1 Taxatie gecorrigeerde vervangingswaarde**

**Bijlage 2 Ruimtelijk kader gemeente Deventer**





BIJLAGE 1  
TAXATIE GECORRIGEERDE  
VERVANGINGSWAARDE



# AGRITEAM

MAKELAARS



AgriTeam Olst-Wijhe BV

Boxbergerweg 16A, 8121 PT Olst • Telefoon 0570-590900 • Fax 0570-593312 • E-mail [olst-wijhe@agriteam.nl](mailto:olst-wijhe@agriteam.nl)  
KvK 08081360 • Rabobank 14.62.24.272 • BTW NL1368.97.952.B.01

Mts. A. Kloosterboer en H. Kloosterboer-Vos  
T.a.v. de heer A. Kloosterboer  
Borgelinksweg 1  
7434 RH LETTELE

Olst, 31 januari 2013

Kenmerk : 13/gk/ol  
Betreft : aanvulling taxatie

Geachte heer Kloosterboer,

Naar aanleiding van ons telefonisch gesprek d.d. 18 januari 2013 inzake uw bedrijfslocatie plaatselijk bekend Butersdijk 7 te (7434 RG) Lettele bevestig ik u hierbij voor de goede orde het volgende:

Ondergetekende heeft op 19 juni 2008 in verband met een voorgenomen deelname aan de Rood voor rood-regeling de gecorrigeerde vervangingswaarde van de betreffende bedrijfsgebouwen getaxeerd.

Ik begreep van u dat de locatie door brand getroffen is en u nu deel gaat nemen aan de Rood voor rood-regeling. Gevraagd wordt het taxatierapport d.d. 19 juni 2008 te actualiseren naar de toestand per heden. Omdat vanwege asbest het terrein niet te betreden is, heeft er geen opname plaats kunnen vinden. De omschrijving en de uitgangspunten van het uitgebrachte taxatierapport is het uitgangspunt van de actualisatie.

Rekening houdende met de omschrijving en uitgangspunten van het vooromschreven taxatierapport en de afschrijving heeft ondergetekende de **gecorrigeerde vervangingswaarde (GVW)**, zoals in de opdracht beschreven per heden getaxeerd op:

#### Bedrijfsgebouwen

- gecor. vervangingswaarde bedrijfsgebouwen, afgerond

€ 417.000,--

#### Totaal

Totale waarde:

€ 417.000,--

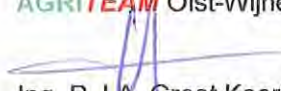
Zegge: vierhonderd zeventien duizend euro

Aldus gedaan te goeder trouw en naar beste kennis en wetenschap opgemaakt te Olst d.d. 25 januari 2013

Deze brief kunt als aanvulling op de taxatie beschouwen.

Ik vertrouw erop u hiermede naar behoren van dienst te zijn geweest.

Hoogachtend,  
AGRITEAM Olst-Wijhe BV

  
Ing. R.J.A. Groot Koerkamp  
Makelaar o.z.

AgriTeam Makelaars is een landelijk samenwerkingsverband van makelaars en rentmeesters gespecialiseerd in agrarisch en landelijk o.g. en quota. De werkzaamheden bestaan uit bemiddeling bij verkoop/aankoop, onteigeningsbegeleiding, het uitvoeren van taxaties en emigratiebegeleiding naar diverse landen. Elke AgriTeam vestiging opereert zelfstandig onder franchiseverband en is onafhankelijk. Iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in voorkomend geval door de beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt betaald.



# Taxatierrapport

Mts. A. Kloosterboer en  
H. Kloosterboer-Vos  
Borgelinksweg 1  
7434 RH Lettele



**Opdrachtgever**

Mts. A. Kloosterboer en H. Kloosterboer-Vos  
Borgelinksweg 1  
7434 RH Lettele

**Makelaar – taxateur o.g.**

ing. R.J.A. Groot Koerkamp  
AgriTeam Makelaars Olst-Wijhe BV  
Boxbergerweg 16a  
8121 PT Olst  
0570-590900

Makelaar-taxateur o.g. verklaart bij deze  
nauwkeurig ter plaatse te hebben opgenomen  
en gewaardeerd de in dit rapport omschreven  
onroerende zaken.

**Ingeschreven in het register  
van de Stichting VastgoedCert**

Kamer  
Certificaatnummer  
Kamer  
Certificaatnummer

Landelijk Vastgoed  
LV01.20.501.5.0146  
Wonen/MKB  
RMT06.609.2089



**ALGEMEEN**

<b>Object</b>	Plaatselijk bekend: Butersdijk 7 7434 RG Lettele
<b>Doel van de taxatie</b>	Taxatie in verband met eventuele deelname aan de Rood voor Rood-regeling, naar de toestand per heden.
<b>Waarderingsgrondslag</b>	Gecorrigeerde Vervangingswaarde (uitgangspunt: 'Informatie Gecorrigeerde vervangingswaarde in het kader van de Rood voor Rood-regeling provincie Overijssel (Dienst Landelijk Gebied versie d.d. 27 juni 2005)')
<b>Peildatum</b>	19 juni 2008
<b>Opnamedatum</b>	19 juni 2008
<b>Eigenaar</b>	A. Kloosterboer en H. Kloosterboer-Vos
<b>Verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid</b>	Voorzover niet anders vermeld in dit taxatierapport en bijgevoegde bijlagen is de informatie in dit taxatierapport verkregen van opdrachtgever. De taxatie is uitsluitend bestemd voor genoemd doel en genoemde opdrachtgever. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard voor enig ander gebruik. Tenzij anders vermeld zijn de voorwaarden van de AgriTeam Makelaars van toepassing.





**Kadastrale aanduiding**

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte			Omschrijving	VE/Erfpacht
			Ha.	Are	Ca.		
Diepenveen	K	775 ged.				grootte niet van toepassing	VE
Totaal			00.00.00				

Bron: Dienst voor het kadaster en de Openbare Registers in Nederland.

**Bestemming**

Volgens het bestemmingsplan Buitengebied, vastgesteld op 23 juni 1994 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Diepenveen, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 14 februari 1995 en onherroepelijk geworden bij de Kroon op 17 juni 1997 is de bestemming thans agrarisch gebied met landschappelijke met bouwperceel.

**Milieuvergunning**

Het bedrijf beschikt over een milieuvergunning Wet Milieubeheer, afgegeven door de gemeente op 13 juni 2005 voor het houden van 36.500 legkippen (stalsysteem E 2.11.1).

**Object**

De bedrijfsgebouwen, staande en gelegen aan en nabij de Butersdijk 7 te (7434 RG) Lettele.

**BEDRIJFSGEBOUWEN****PLUIMVEESTAL I**

<b>Bouwjaar</b>	1972 en intern verbouwd in 2003 en in 2004/2005 voorzien van een Wintergarten
<b>Type stal</b>	volièrestal
<b>Afmeting</b>	stal: 12,5 m x 87 m = 1.087,5 m <sup>2</sup> Wintergarten: 4 x 87 = 348 m <sup>2</sup>
<b>Fundering</b>	strokenfundering
<b>Gevels</b>	spouwmetselwerk
<b>Spantconstructie</b>	houten spanten
<b>Dakbedekking</b>	asbest-golfplaten
<b>Isolatie</b>	isolatieplaten
<b>Ventilatie</b>	twaalf ventilatoren in het midden in de nok en in de achtergevel (twee stuks) en inlaatkleppen in de zijgevels (volautomatisch via een Hotraco-regelkast).
<b>Vloer</b>	beton
<b>Inrichting</b>	drie afdelingen met een capaciteit van 17.750 kippen, voorzien van een drie etage volièresysteem van Farmer, met twee rijen automatische legnesten (Van Gent), zeven sleepketting voerlijnen (Farmer Automatic), vijf waterlijnen met drinknippels en zeven mestbanden. De inrichting is van 2003.
<b>Inpandig</b>	voorraumte met kantoor, toilet, hygiënesluis, eieropslagruimte voor ca. 30 containers (ca. 3,5 m x 8 m) en een eiersorteer- en inpakruimte, voorzien van een MOBA MOPACK 70 automatische eiersorteer- en inpakmachine met ontstapelaar (2003, capaciteit ca. 25.000 eieren per uur) en laser eierprintmachine (2006/2007) en een ondergrondse transportband naar pluimveestal II. De vooromschreven voorruimte is in 2003 verbouwd.
<b>Verwarming</b>	gaskachels
<b>Wintergarten</b>	dit is een houten kapconstructie met golfplaten, betonnen vloer en gasafscheiding. Drinkwatertorens zijn aanwezig.
<b>Onderhoudstoestand</b>	redelijk/goed
<b>Kwaliteit</b>	redelijk/goed
<b>Bijzonderheden</b>	de stal is in 2003 geheel gerenoveerd en voorzien van een geheel nieuwe inrichting.



**PLUIMVEESTAL II**

<b>Bouwjaar</b>	1963 en verbouwd in 2003 (o.a. nieuwe spanten)
<b>Type stal</b>	volièrestal
<b>Afmeting</b>	12,5 m x 50 m = 625 m <sup>2</sup>
<b>Fundering</b>	strokenfundering
<b>Gevels</b>	spouwmetselwerk
<b>Spantconstructie</b>	stalen spanten (2003)
<b>Dakbedekking</b>	asbest-golfplaten
<b>Isolatie</b>	isolatieplaten
<b>Ventilatie</b>	tien ventilatoren in de zijgevel en inlaatkleppen in de zijgevels (volautomatisch via een Hotraco-regelkast).
<b>Vloer</b>	beton (1995)
<b>Inrichting</b>	een voorportaal en twee afdelingen met een capaciteit van 9.700 kippen, voorzien van een drie etage voliëresysteem van Farmer, met twee rijen automatische legnesten (Van Gent), zes sleepketting voerlijnen (Farmer Automatic), vijf waterlijnen met drinkknipfels en zeven mestbanden. De inrichting is van 2003.
<b>Verwarming</b>	gaskachels
<b>Onderhoudstoestand</b>	redelijk (inrichting goed)
<b>Kwaliteit</b>	redelijk (inrichting goed)
<b>Bijzonderheden</b>	de stal is in 2003 geheel gerenoveerd en voorzien van een geheel nieuwe inrichting. Voorts is er een noodstroom-aggregaat aanwezig.

**LIGBOXENSTAL**

<b>Bouwjaar</b>	1988
<b>Type</b>	1+1 rijige ligboxenstal (U-vorm)
<b>Afmeting</b>	16,34 m x 20,34 m = 332,36 m <sup>2</sup>
<b>Fundering</b>	strokenfundering/kelders
<b>Gevels</b>	spouwmetselwerk
<b>Spantconstructie</b>	stalen spanten
<b>Dakbedekking</b>	asbest-golfplaten
<b>Mestopslag</b>	ca. 500 m <sup>3</sup>
<b>Inrichting</b>	is eruit gehaald. Voorheen ingericht voor de huisvesting van 22 melkkoeien, 9 stuks jongvee en 8 kalveren
<b>Onderhoudstoestand</b>	redelijk
<b>Kwaliteit</b>	redelijk
<b>Bijzonderheden</b>	thans buiten gebruik



**VASTE MESTOPSLAG**

<b>Bouwjaar</b>	1990
<b>Afmeting</b>	7,0 m x 9,0 m = 63 m <sup>2</sup>
<b>Gevels</b>	stenen zijwanden
<b>Vloer</b>	beton
<b>Onderhoudstoestand</b>	redelijk
<b>Kwaliteit</b>	redelijk
<b>Bijzonderheden</b>	onderkelderd met een opslagcapaciteit van ca. 15 m <sup>3</sup>

**MESTKELDER**

<b>Bouwjaar</b>	onbekend
<b>Omschrijving</b>	betonnen kelder met een opslagcapaciteit van ca. 10 m <sup>3</sup> , voorzien van een betonnen dek, voorheen voor de opvang van spoelwater
<b>Onderhoudstoestand</b>	matig
<b>Kwaliteit</b>	matig
<b>Bijzonderheden</b>	uitgangspunt taxatie: restwaarde



### UITGANGSPUNTEN GECORRIGEERDE VERVANGINGSWAARDE

Voor de bepaling van de Gecorrigeerde Vervangingswaarde heeft ondergetekende de 'Informatie Gecorrigeerde vervangingswaarde in het kader van de Rood voor Rood-regeling provincie Overijssel (Dienst Landelijk Gebied versie d.d. 27 juni 2005)' als uitgangspunt voor deze taxatie genomen.

Ondergetekende heeft de afmetingen van de stallen van de tekening van de milieuvergunning gehaald. Ondergetekende heeft diverse afmetingen steekproefsgewijs gecontroleerd: deze bleken juist en in overeenstemming met de tekening.



**WAARDERING**

**Waardering**

Met inachtneming van alle voorgaande vermelde feiten en omstandigheden en in het algemeen rekening houdende met alle aan hem bekende factoren die op de waarde bepaling van invloed kunnen zijn, heeft ondergetekende de waarde, zoals in de opdracht beschreven per heden getaxeerd op:

**Gecorrigeerde Vervangingswaarde (GVW).**

**Bedrijfsgebouwen**

- gecor. vervangingswaarde vooromschreven bedrijfsgebouwen, afgerond € 525.000,-

**Totaal**

Totale waarde: € **525.000,-**

Zegge: vijfhonderd vijftwintigduizend euro

Aldus gedaan te goeder trouw en naar beste kennis en wetenschap opgemaakt te Olst d.d. 19 juni 2008

**AgriTeam** Olst-Wijhe BV

  
Ing. R.J.A. Groot Koerkamp  
Makelaar o.z./taxateur

**Bijlagen:**

- I Waarderingsgrondslagen
- II Diverse foto's
- III Plattegrond





## WAARDERINGSGRONDSLAGEN

### **De onderhandse verkoopwaarde, vrij van huur en gebruik**

De prijs, die bij onderhandse verkoop bij aanbieding vrij van huur en gebruik en op de voor het onroerend goed meest geschikte wijze, na de beste voorbereiding, door de meest biedende gegadigde zou zijn besteed.

### **De waarde in het economisch verkeer bij voortgezette agrarische bestemming**

De waarde die aan de grond zou moeten worden toegekend in geval van voortgezette agrarische aanwending daarvan, dient te worden bepaald op de prijs die daarvoor bij aanbieding ten verkoop op de meest geschikte wijze en na de beste voorbereiding zou zijn besteed door de meestbiedende gegadigde op de slechts door agrariërs betreden onroerende-zaken markt.

### **De executie bij eigen gebruik**

Met deze waarde wordt bedoeld de prijs die bij gedwongen openbare verkoop volgens plaatselijk gebruik, door de meest biedende gegadigde zou zijn besteed en waarbij de koper met het proces-verbaal van veilingontruiming van het registergoed kan bewerkstelligen.

### **De onderhandse verkoopwaarde in verpachte staat.**

De prijs, die bij een langdurige verpachting als bedoeld in de Pachtwet, op de voor het onroerend goed meest geschikte wijze en na de beste voorbereiding, door de meest biedende gegadigde zou zijn besteed.

### **Executiewaarde vrij van huur en gebruik.**

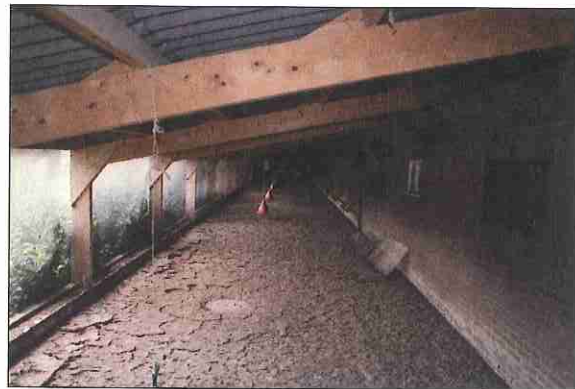
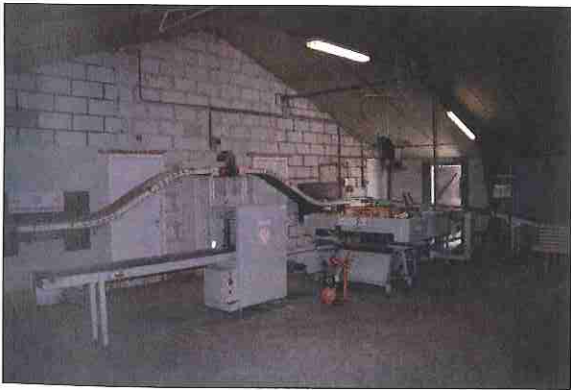
De prijs, die bij gedwongen openbare verkoop volgens plaatselijk gebruik bij aanbieding vrij van huur en gebruik, door de meest biedende gegadigde zou zijn besteed.

### **Gedwongen onderhandse verkoopwaarde, vrij van huur en gebruik.**

De prijs, die bij onderhandse verkoop binnen een beperkte verkooptermijn, bij aanbieding vrij van huur en gebruik en op de voor het onroerend goed meest geschikte wijze, na de beste voorbereiding, door de meest biedende gegadigde zou zijn besteed.

### **De onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat.**

De prijs, die bij onderhandse verkoop bij aanbieding in verhuurde staat en op de voor het onroerend goed meest geschikte wijze, na de beste voorbereiding, door de meest biedende gegadigde, niet zijnde de huurder, zou zijn besteed.



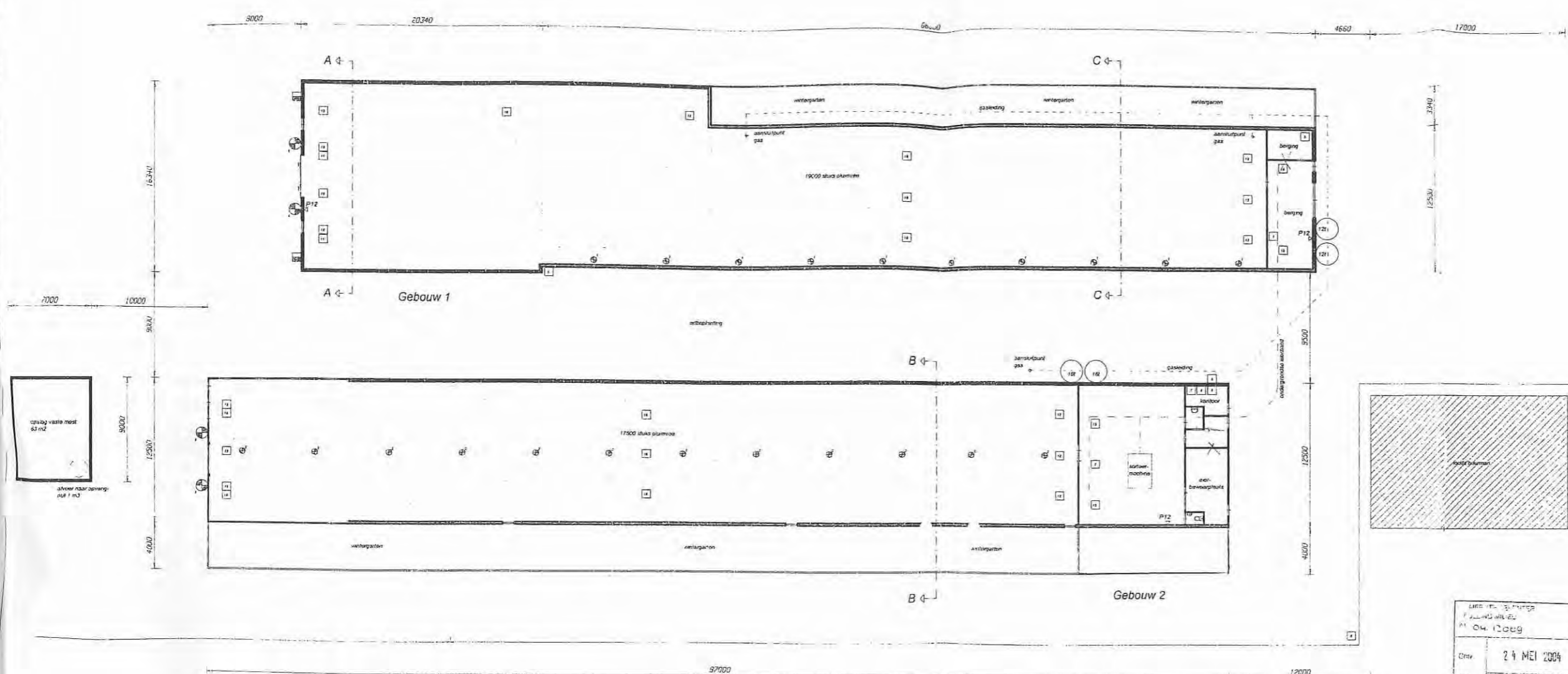




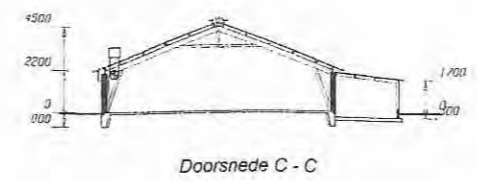
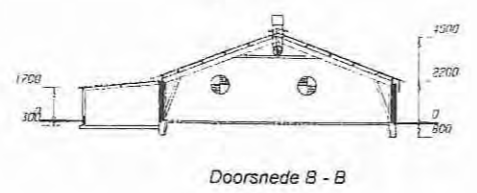
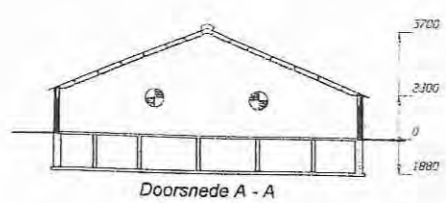


Gebouw 1 Legpluimveestal	
Dak	vercement golfplaten
Wanden	steen
Vloeren	beton
Mestvolumehout	420 m <sup>3</sup>
Aantal dieren	19000 stuks pluimvee
Groen label nr.	met
Ventilatie	omv. ventilatoren

Gebouw 2 Legpluimveestal	
Dak	vercement golfplaten
Wanden	steen
Vloeren	beton
Aantal dieren	17500 stuks pluimvee
Groen label nr.	met
Ventilatie	omv. ventilatoren



TOTAAL BEDRIJF	
Totaal mestvolumehout	420 m <sup>3</sup>
Vaste mest	62 m <sup>3</sup>
Afvalpluim	26500 stuks pluimvee

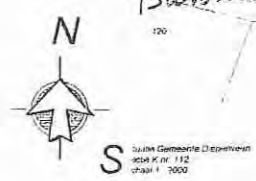


### RENVOOI

Ventilator 10 stuks	a 0,3 Kw	3,0 Kw
Ventilator 12 stuks	a 0,4 Kw	4,8 Kw
Ventilator 2 stuks	a 0,8 Kw	1,6 Kw
Ventilator 2 stuks	a 1,5 Kw	3,0 Kw
Masttoppout		
Krachtvoersilo's totaal 50 ton		
Brandblusapparaat 3 stuks		
Voermachines		1,1 Kw
Voermachine		1,1 Kw
Noodaggregaat		
Kaasverkeuring		0,4 Kw
Waterpompeinstelling		0,75 Kw
Opslag oud ijzer		
Bestrijdingsmiddelen		
Chemicaliën / ontzettingsmiddelen max 25kg		
Diargenemiddelen		
Kadaverstapelplaats		
Motor ovensormasting 2 stuks a 2,2 Kw		4,4 Kw
Motor veederketting 7 stuks a 0,75 Kw		5,25 Kw
Motor mastvoerbanden 7 stuks a 0,75 Kw		5,25 Kw
Motor ontzetting 2 stuks a 2,2 Kw		4,4 Kw
Motor aarband 4 stuks a 0,55 Kw		2,2 Kw
Motor ufoogstalon 7 stuks a 0,75 Kw		5,25 Kw
<b>TOTAAL VERMOGEN</b>		<b>42,5 Kw</b>

Uitgegeven op	24 MEI 2004	Port	
Uitgegeven door	R.M.W. M.L.	Secr.	
Uitgegeven voor	Omgevingsvergunning	Dap.	
Uitgegeven voor			

Behoort bij besluit van  
burgemeester en wethouders van  
Davenport d.d. 13 JUNI 2005  
R.M.W. nr. 04.1206g



**Afd. BOMAP**  
Postbus 31  
7240 AB Lochem  
tel: 0573 - 28 88 00

Handtekening Opdrachtgever: *[Signature]*

**Bouw Bureau Jansman**  
Onverp., teken- en adviesbureau

opdrachtgever: Mts. Kloosterboer Voss  
Borgelinksweg 1  
7434 RH Loerbe  
Tel: 0573 - 52 16 29 / 06 20 30 68 39

bestel: Aanvraag wet Milieubeheer  
voor het perceel a.d. Bultersdijk 1

op: Johnny  
tel: 0529-45 73 71  
fax: 0529-45 10 16

af: Johnny  
tel: 05.02.2002  
tel: 14.05.2004  
tel: 1.200

werknummer: 04-211 nr. M

Ammerlaanweg 8  
7733 KN  
Amten (Ommen)  
tel: 0529-45 73 71  
fax: 0529-45 10 16

Prinsenaal 14  
7721 AJ  
Dalmen  
tel: 0529-42 44 3  
fax: 0529-43 56 7



**AGRI TEAM**  
MAKELAARS



## **AgriTeam Makelaars: altijd een specialist in de buurt**

**AgriTeam Makelaars** is een landelijk samenwerkingsverband van makelaars en rentmeesters gespecialiseerd in agrarisch en landelijk o.g.. Iedere *AgriTeam* vestiging werkt geheel zelfstandig, is onafhankelijk en heeft zijn eigen werkgebied. Zo is er altijd een specialist bij u in de buurt en hierdoor goed bekend met ontwikkelingen in de regio. Zij staan garant voor deskundig advies op maat voor u en uw bedrijf. Door de samenwerking is er een optimale uitwisseling van vraag- en aanbod in het agrarisch onroerend goed. Dit geeft een heldere en unieke kijk op de vele objecten in binnen- en buitenland. *AgriTeam Makelaars* heeft een netwerk van specialisten, juristen en belastingdeskundigen.

### **AgriTeam Olst-Wijhe BV**

Bij de *AgriTeam*-vestiging in Olst-Wijhe kunt u terecht voor de volgende diensten:

- De aan- en verkoop van agrarisch en landelijk onroerend goed
- Begeleiding bij bedrijfsverplaatsingen en kavelruilen
- Begeleiding bij onteigening, Wet Voorkeursrecht Gemeenten en projectontwikkeling
- Bemiddeling in productierechten zoals melkquotum, varkens- en pluimveerechten
- Taxaties ten behoeve van bedrijfsbeëindiging, overname, financiering etc.
- Adviseren van pacht- en erfpachtzaken
- Begeleiding bij emigratie naar Canada, USA, Denemarken, Duitsland, Frankrijk, Polen, Hongarije en Nieuw-Zeeland.

Belt u gerust voor een vrijblijvend advies:

### **AgriTeam Olst-Wijhe BV**

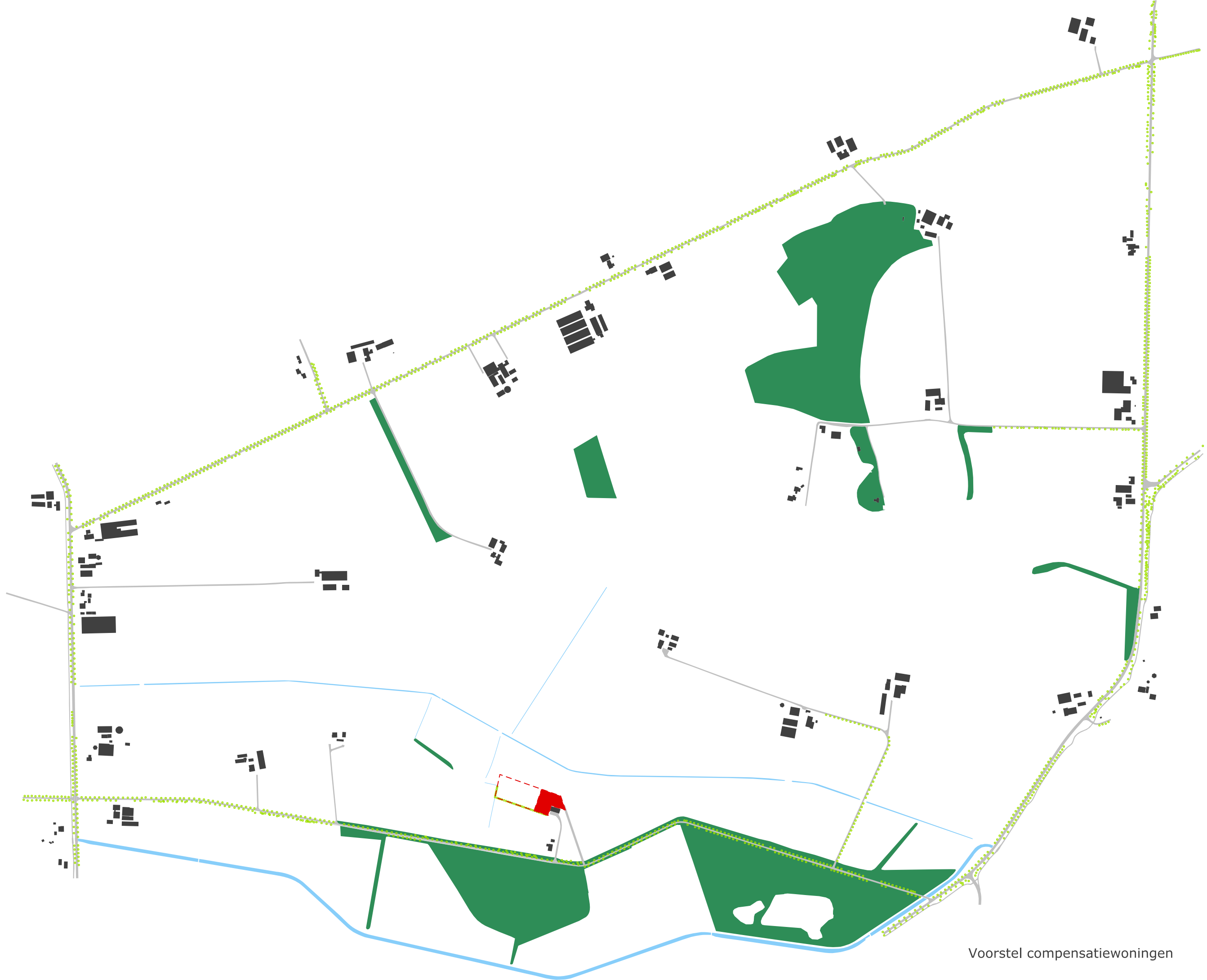
De heer ing. R.J.A. Groot Koerkamp  
Makelaar o.z. / Onteigeningsdeskundige  
Boxbergerweg 16a  
8121 PT Olst  
T. 0570-590900  
F. 0570-593312  
M.06-53455224  
E. [olst-wijhe@agriteam.nl](mailto:olst-wijhe@agriteam.nl)

Iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in elk geval door de beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt betaald.

Voor meer informatie kunt u ook onze website raadplegen;  
[www.agriteam.nl](http://www.agriteam.nl)



BIJLAGE 2  
RUIMTELIJK KADER GEMEENTE  
DEVENTER



Voorstel compensatiewoningen

## Ruimtelijk kader - Rood voor Rood

Adres: Butersdijk 7 (perceelnummer 849)  
Aanvrager (eigenaar): Familie Kloosterboer / Eelerwoude  
Contactpersoon: I. Rensink, Eelerwoude

Datum en initialen: 18 februari 2014 JPR

---

### Algemeen

Op het perceel staan 3 schuren. De eigenaar wil de sloop (de schuren zijn afgebrand ten gevolge van blikseminslag), bekostigen middels Rood voor Rood door 1 compensatiekavel op het perceel te realiseren. De agrarische functie van dit perceel komt te vervallen.

### Context (analyse)

#### *Landschap: bodem, geomorfologie en (natuurlijke) beplanting*

Het perceel is gelegen in het landelijk gebied ten noord-oosten van de kern van Lettele. Het landschapstype is een essen-kampenlandschap dat gelegen is op een dekzandrug. De dekzandrug is slechts een smalle strook die ten noorden en ten zuiden begrensd wordt door dekzandvlaktes die het meest beeldbepalend zijn voor het open karakter van het landschap. Kenmerkend zijn de lange zichtlijnen en weidse uitzicht dat sporadisch wordt onderbroken door houtwallen, bossages en bomenrijen. De bebouwing aan de Butersdijk zijn geclusterd op erven. De erven liggen als eilanden in het open landschap.

Het perceel wordt aan de westzijde begrensd door een rij met eikenbomen en ten zuiden begrensd door een rij met diverse bomen. De huidige schuren worden hierdoor uit het zicht vanaf de Butersdijk onttrokken. Ten zuiden van het perceel ligt de Butersdijk (een rechte zandweg met bomen aan weerszijden van de weg) die de overgang vormt naar de EHS met een gesloten karakter.

#### *Cultuurhistorie: typologie bebouwing en grondgebruik in de omgeving*

De schuren zijn gebouwd in het tijdsbestek van 1953 - 1978 en bestaan uit 1 laag met kap. De schuren hebben geen cultuurhistorische waarde.

#### *Stedebouwkundige karakteristieken van de rood voor rood locatie: bebouwing en buitenruimte*

Op het perceel staan drie schuren, maar visueel maakt de schuur die bij de bedrijfswoning hoort ook ruimtelijk en visueel onderdeel uit van het perceel. Deze schuur blijft staan, hij maakt geen onderdeel uit van de rood voor rood aanvraag.

### Advies

#### *Situering bebouwing*

Door de sloop van de 3 schuren zal de ruimtelijke kwaliteit sterk verbeteren. Vanuit dit oogpunt is het dan ook mogelijk hiervoor de Rood voor Rood regeling toe te passen. Uitgangspunt voor de compensatiekavel is dat deze geclusterd wordt bij de te behouden schuur behorende bij Butersdijk 7 en rondom een centrale erfruimte, die tevens een functie heeft als ontsluiting van de woning.

In de bijgevoegde tekening "voorstel compensatiewoning" is het vlak aangegeven waarin de compensatiewoning gesitueerd moet worden. Bijgebouwen moeten sterk ondergeschikt blijven in het beeld vanaf de Butersdijk. Uitgangspunt is dat de woning gericht moeten worden op de Butersdijk en wordt ontsloten door de huidige ontsluitingsweg.

#### *Erf*

Voor de erfinrichting moet een erfinrichtingsplan worden opgesteld (zie checklist bouw- en inrichtingsplan Rood voor Rood). Uitgangspunt is dat het erf vloeiend overgaat in het landschap. De erfafscheiding moet dan ook minimaal en terughoudend worden toegepast wat aansluit bij het open karakter van het landschap. De huidige rij eikenbomen moet behouden blijve. De rij met diverse bomen (parallel aan de Butersdijk) heeft minder kwaliteit voor het landschap en zal dan ook moeten worden uitgedund. Het voormalige erf dat onbebouwd blijft, moet een open en groen karakter krijgen.