

**Aanvraag Rood-voor-rood /
Opstarten zorglandbouw**

Fam. Meijer
Hogeboekelweg 85
Losser

INLEIDING: Rood-voor-rood

1. Bestaande situatie

- 1.1 Ligging project
- 1.2 Te slopen gebouwen
- 1.3 Bestaand bestemmingsplan en vergunning
- 1.4 Te handhaven gebouwen

2. Toekomstige situatie

- 2.1 Ligging bouwkaavel
- 2.2 Bestemmingsplan
- 2.3 Milieuvergunning
- 2.4 Inrichtingsschets

3. Gebiedskenmerken

4. Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

5. Zorglandbouw

- 5.1 Visie op de Omgeving
- 5.2 Visie op de continuïteit locatie
- 5.3 Visie op de zorg
- 5.4 Conclusie

6. Financiële onderbouwing

- 6.1 Getaxeerde waarde kavel
- 6.2 Compensatiekosten
- 6.3 Gecorrigeerde vervangingswaarde
- 6.4 Ruimtelijke kwaliteit
 - 6.4.1 Inschakelen derden
 - 6.4.2 Landschappelijke inpassing
 - 6.4.3 Waardevermindering erfkaavel
 - 6.4.4 asbest saneringskosten
- 6.5 Leges
- 6.6 Investering plattelandsfonds
- 6.7 Fiscaal

7 Planschaderisico analyse

8 Conclusie

BIJLAGE:

- taxatierapport Rood-voor-rood
- landschapsplan Weerink
- indeling gebouw zorglandbouw
- gevelaanzicht gebouw zorglandbouw

INLEIDING: Rood-voor-rood

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

In maart 2005 heeft de Provincie Overijssel het beleid 'Rood-voor-rood met gesloten beurs' vastgesteld. Dit houdt in dat een eigenaar van een erf met landschapsontsierende bebouwing in ruil voor een bouwkaavel deze gebouwen sloopt. In ruil voor de sloop van minimaal 850 m² aan gebouwen mag bij voorkeur op de voormalige erfkaavel een woning herbouwen met een inhoud van maximaal 750 m³ en een bijgebouw met een oppervlak van 100 m².

Het doel van Rood-voor-rood met gesloten beurs is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied. De deelnemer aan deze regeling kan uit de waarde van de bouwkaavel de (sloop)kosten bekostigen, mag 30-% van de gecorrigeerde vervangingswaarde van de gebouwen behouden en dient de rest van deze waarde te investeren in ruimtelijke kwaliteit.

In dit rapport is de toepassing van Rood-voor-rood met gesloten beurs uitgewerkt voor het zeugenbedrijf gelegen aan de Hogeboekelweg 85 te Losser. Op het erf zal één compensatiekaavel worden gesitueerd voor de realisatie van één woning.

Naast deelname aan de sloopregeling wenst de familie Meijer één gebouw te laten staan en deze in te richten voor een nieuwe op te richten zorgtak. De heer en mevrouw Meijer hebben 3 dochters die wensen te starten met een dagopvang voor ouderen in een gemoedelijke landelijke omgeving. Hiervoor wordt een voormalige stal omgebouwd en geschikt gemaakt voor deze dagopvang. Deze ontwikkeling past niet in het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Losser. Echter biedt de Kwaliteitsimpuls Groen Omgeving van de Provincie Overijssel mogelijkheden om dit soort ontwikkelingen toch te faciliteren.

Door een combinatie toe te passen van de Rood-voor-rood regeling en van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is het mogelijk om het agrarische bedrijf te beëindigen door middel van de Rood-voor-rood regeling en om met een zorgactiviteit op het bedrijf door te gaan in een bestaand gebouw. Ook kan Rood voor Rood met de KGO benadering worden toegepast in combinatie met VAB beleid waarbij het KGO-beleid altijd het uitgangspunt is.

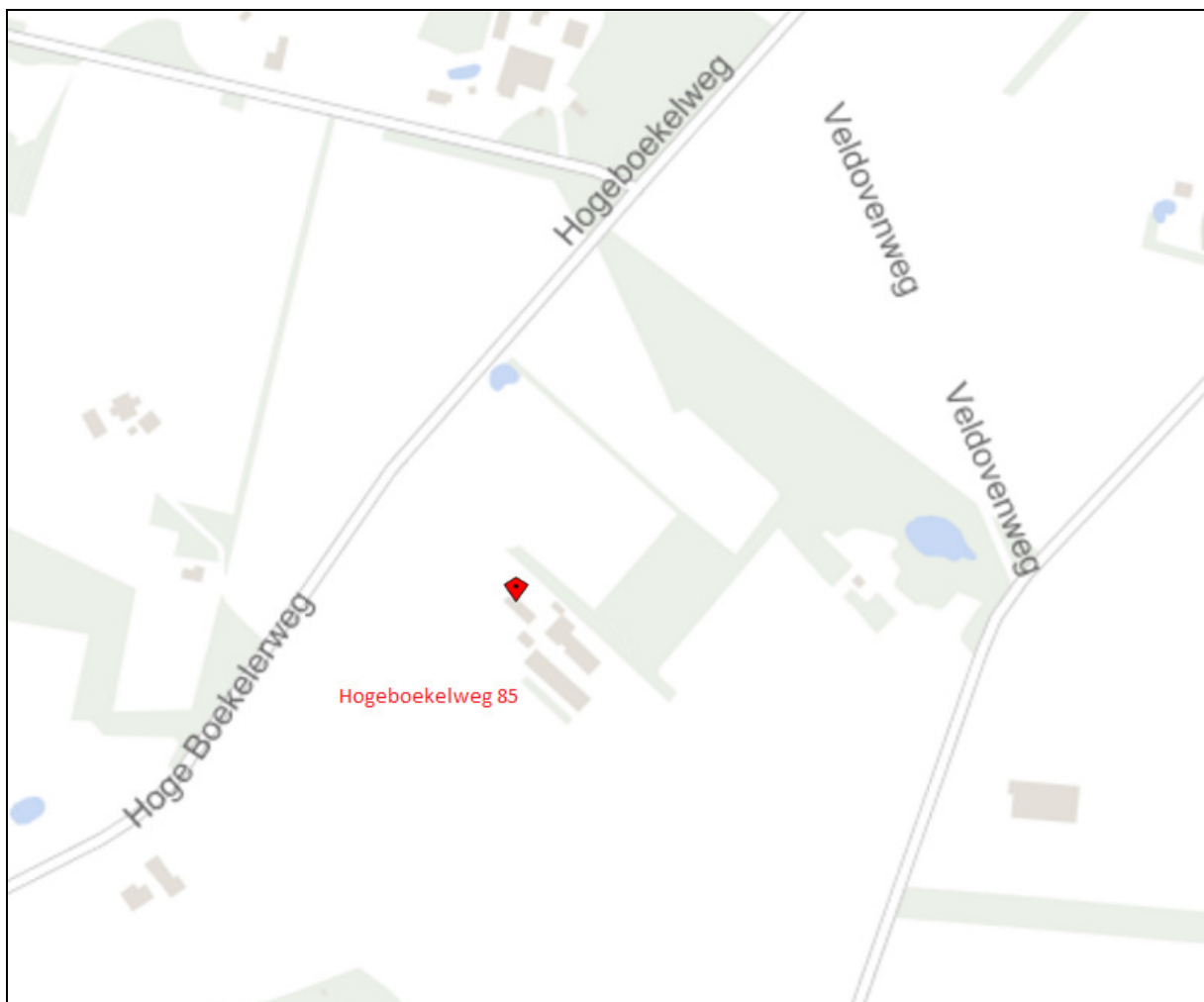
1.0 Bestaande situatie

1.1 Ligging project

De slooplocatie van de heer familie Meijer is gelegen aan de Hogeboekelweg 85 te Losser. In het kader van het Reconstructieplan 'Salland-Twente' is de locatie gelegen in een verwevingsgebied.

Hieronder de ligging van de te slopen stallen

Hogeboekelweg 85 te Losser



1.2 Te slopen gebouwen

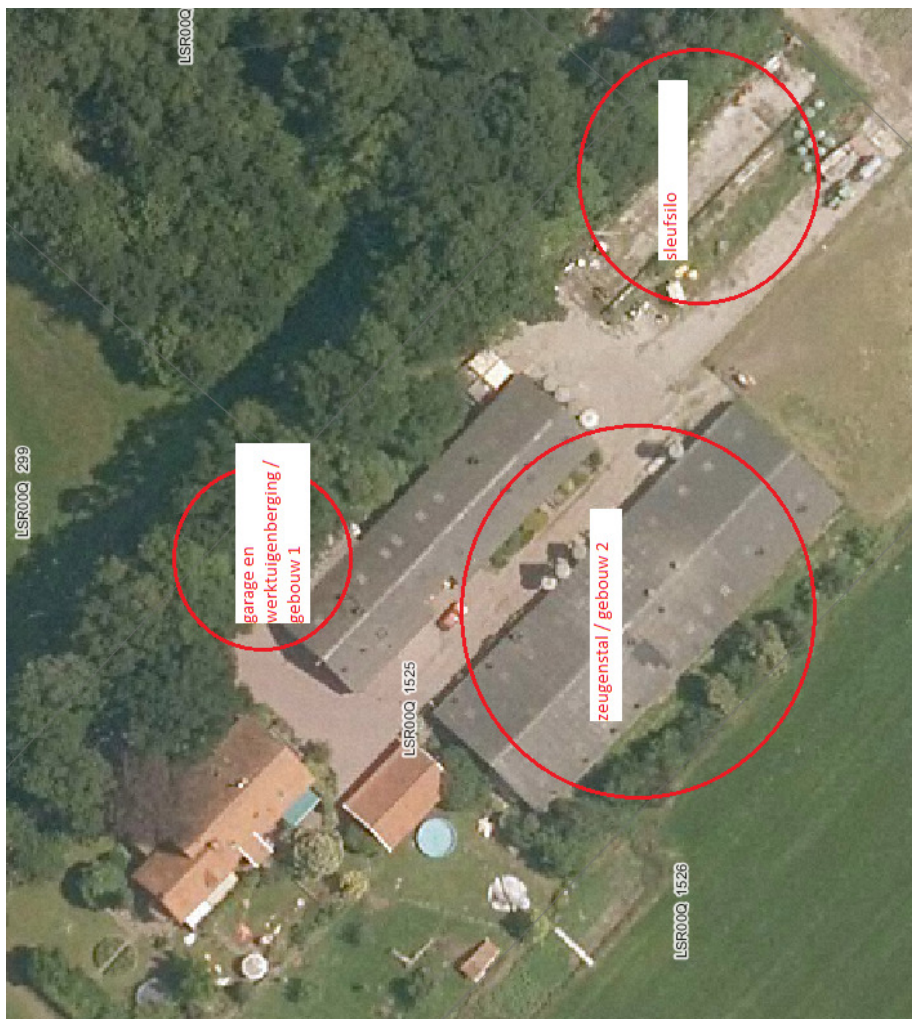
Bij het bedrijf aan de Hogeboekelweg 85 behoren 4 bedrijfsgebouwen waarvan er 3 worden gesloopt in het kader van de Rood-voor-rood regeling. De gezamenlijke oppervlakte bedraagt 1.085 m² welke in aanmerking komen voor sloop in het kader van de Rood-voor-rood regeling. Het betreft de volgende opstallen:

- een zeugenstal
- een garage
- werktuigenberging annex paardenstal
- sleufsilos (sloopmeters tellen niet mee, wordt wel verwijderd)
- verhardingen (sloopmeters tellen niet mee, wordt wel verwijderd)

Met een te slopen oppervlakte van de opstallen van 1.085 m² wordt er voldaan aan de minimum eis van 850,0 m² aan te slopen landschapsontsierende bebouwing welke wordt gesteld in de Rood-voor-rood regeling zoals opgenomen in het Bestemminsplan Buitengebied.

Hierna zullen de te slopen stallen worden beschreven. De afmetingen zijn te herleiden uit de berekening van de gecorrigeerde vervangingswaarde welke in de bijlage is opgenomen.

Hieronder de ligging van de te slopen stallen.



Werktuigenberging / paardestal gebouw 1

- gebouwd in 1950;
- capaciteit: 4 paarden en werktuigenberging,
- afmeting 10,0 x 12,0 = 120 m²;
- opgetrokken uit metselwerk en houten wanden;
- houten kapconstructie en dak gedekt met abc-dakplaten;
- houten bezoldingering;
- vloer: beton;



Foto werktuigenberging/paardestal

Garage / gebouw 1

- gebouwd 1970;
- capaciteit: 2 autogarages en berging
- afmeting 5,1 x 10,0 = 51 m²;
- opgetrokken uit metselwerk;
- houten kapconstructie en dak gedekt met abc-dakplaten;
- houten bezoldingering;
- vloer: beton;



Op de achtergrond de garage

Grote zeugenstal / gebouw 2

- gebouwd in 1980 en uitgebreid in 1999 en verbouwd in 2000 en 2006;
- capaciteit:
 - 60 kraamzeugen, deels halfrooster en deels volledig rooster; 32 kraamhokken stammen uit 1980 en 28 kraamhokken zijn na een verbouwing in 2000 en in 2006 geplaatst
 - 180 gespeende biggen, volledig rooster,
 - 155 guste en dragende zeugen deels in voerligboxen (30 stuks uit 1980) en 125 in groepshuisvesting met voerstations (1999 gebouw);
 - 25 opfokzeugen op half-roostervloer;
- 16 guste kraamzeugen voorzien van Delvris systeem;
- afmeting $17,65 \times 51,76 = 914 \text{ m}^2$;
- opgetrokken uit geïsoleerde spouwmuren;
- stalen spanten en dak deels gedekt met abc-dakplaten en deels abc-vrije golfplaten;
- in het oude gedeelte verlaagd plafond van Dupanel;
- Mechanische ventilatie en automatische voeding
- Doelmatig ingerichte stal;
- Mestopslag: 423 m^3 ;



De zeugenstal

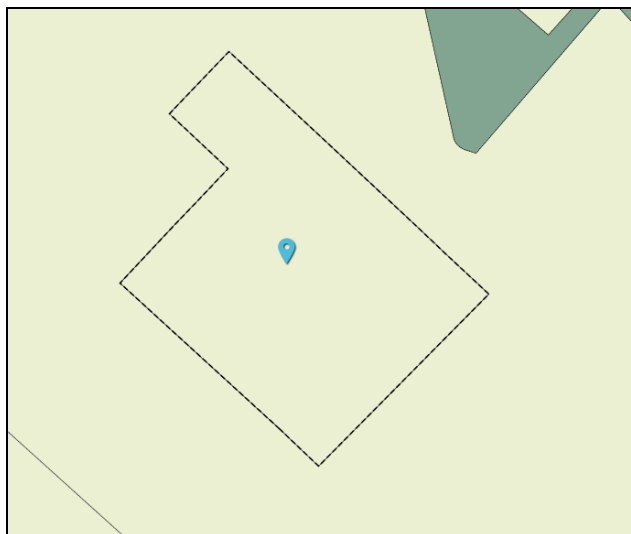
Sleufsilos

- Op het achtererf bevindt zich een sleufsilos met een afmeting van 7×40 meter;
- Deze sleufsilos wordt buiten de waardering gelaten en ook de oppervlakte telt niet mee voor het bepalen van de slooptimeters;

De erfverharding, groot ca. 800 m^2 bestaat uit betonklinkers.

1.3 Bestaande bestemming en vergunning

Het object aan de Hogeboekelweg 85 heeft de bestemming 'agrarisch bedrijf' met de toevoeging 'intensieve veehouderij'. Hieronder is een fragment van de bestemmingsplankaart ingevoegd en op de volgende pagina de detailinformatie.



Fragment bestemmingsplankaart

The screenshot displays a web interface titled 'Bestemmingsplannen'. It shows details for a plan named 'Buitengebied Losser'. The plan status is 'ontwerp' as of 2012-06-25. The identification number is NL.IMRO.0168.01BP0008BP00-0302, and it is a 'bestemmingsplan' for the 'Losser' municipality. The underlying map is 'GBKN Losser maart 2010' using the 'IMRO2008' version. A 'Zoom naar het hele plan' button is available. Under 'Detailinformatie locatie', there are three categories: 'Enkelbestemming Agrarisch - Agrarisch bedrijf' (Bestemd voor: agrarisch), 'Functieaanduiding intensieve veehouderij', and 'Gebiedsaanduiding reconstructiewetzone - vervevingsgebied' (Artikelnummer: 47.9, Gebiedsaanduiding groep: reconstructiewetzone, ID: 0046Algemeneaanduidi_d4d0c233-edc3-4f7e-af6e-013dc0c94718). Other sections include 'bekendmaking van dit plan' (no announcement found), 'bijlagen en verwijzingen in dit plan' (links to 'regels' and 'toelichting'), 'plannen die een relatie hebben met dit plan' (no related plans), 'dossier waarin dit plan is opgenomen' (dossier: dossier_NL.IMRO.0168.01BP0008BP00, status: vastgesteld), and 'overige plannen op deze locatie'.

Detailinformatie

Het bedrijf is een zeugenbedrijf waar een vigerende Omgevingsvergunning voor is uit 2006 voor het houden van 262 zeugen, 825 gespeende biggen, 25 opfokzeugen, 1 dekbeer, 3 volwassen paarden, 2 volwassen geiten, 2 opfokgeiten, 15 legkippen en 7 voedsters. De Omgevingsvergunning Beperkte Milieutoets (OBM) voor de intensieve tak zal worden ingetrokken. Het resterende dierbestand valt onder het Activiteitenbesluit.

1.4 Te behouden bebouwing

Mevrouw Meijer heeft op dit moment in een bijgebouw bij de woning een kinderopvang in de vorm van gastouderschap. Zij wenst deze activiteit te behouden en daarom wenst de familie Meijer deze opstal te behouden. Het gebouw heeft een oppervlakte van 90 m². Het is mogelijk om bij de woning een bijgebouw te behouden van 100 m²; het is daarom mogelijk om dit gebouw te behouden. Op onderstaande foto is dit gebouw weergegeven.



De familie Meijer wenst voor de toekomst van hun dochters een zorgtak te ontwikkelen op het bedrijf. Zij hebben het voornemen om dagopvang te gaan doen voor ouderen. De huidige biggenstal zal daarvoor worden verbouwd en ingericht voor dat doel. De asbestdakbedekking zal worden verwijderd en vervangen door een eigentijdse materiaalkeuze, passend bij het erf en landschap. Het gebouw zal een revitalisatie ondergaan waardoor het past bij de nieuwe tak en een uitstraling krijgt die zorg draagt voor een goede inbedding in het landschap en de natuurlijke omgeving van het erf. Op onderstaande foto is de voormalige biggenstal weergegeven. In hoofdstuk 4 staat het KGO-beleid beschreven welke het mogelijk maakt om een deel van de gebouwen te laten staan en in te vullen met een andere functie.



2. Toekomstige situatie

2.1 Ligging bouwkaavel

De bouwkaavel die wordt verkregen door deelname aan de regeling Rood-voor-rood wordt gesitueerd nabij het erf. De kavel gaat een grootte krijgen van circa 800 m².

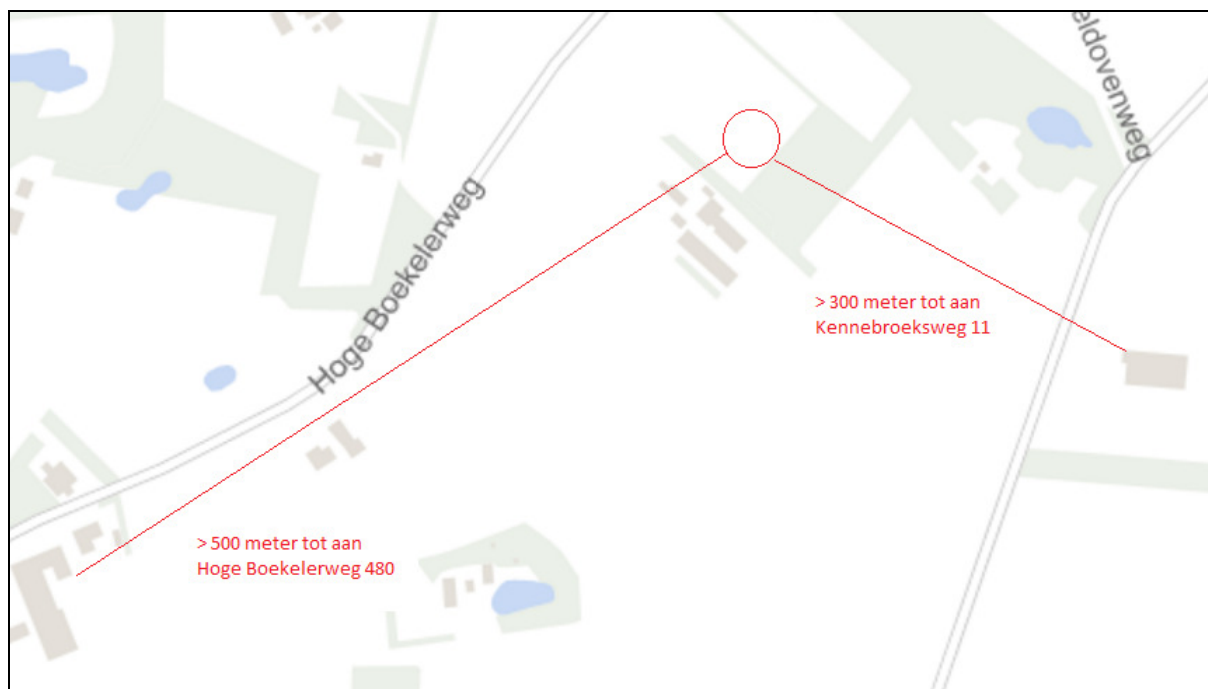
De woning die gebouwd zal gaan worden heeft een inhoud van maximaal 750 m³ met een toegestane grootte van het bijgebouw van 100 m²; 750 m³ is de inhoudsmaat van de compensatiewoning met bijgebouw die in het kader van de Rood-voor-rood regeling mag worden herbouwd.



Situering bouwkaavel

Voor een goede beoordeling dient te worden nagegaan of het project nadelige gevolgen heeft voor omliggende agrarische bedrijven. Op een afstand van ruim 300 meter vanaf de situering van de compensatiewoning ligt aan de Kennebroeksweg 11 te Losser een boomkwekerij. Dit bedrijf valt onder het Activiteitenbesluit waarvoor een afstand geldt van minimaal 50 meter tot aan de te

realiseren bouwkaavel. De minimum afstand van 50 meter geldt eveneens voor de melkveehouderij aan de Hoge Boekelerweg 480 te Enschede. Die afstand bedraagt ruim 500 meter. Er wordt dus ruim aan de vereiste afstanden voldaan. Hieronder een kaart waar de inrichtingen zijn weergegeven. De afstand is gemeten vanaf de situering van de bouwkaavel.



Afstanden tot omliggende bedrijven

Deelname aan de Rood-voor-rood regeling voor de inrichting Hogeboekelweg 85 te Losser heeft derhalve geen nadelige consequenties voor de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven.

2.2 Bestemmingsplan

De bestemming van het agrarische bouwperceel aan de Hogeboekelweg 85 zal bij deelname aan de Rood-voor-rood regeling moeten worden gewijzigd in de bestemming 'wonen' voor de Rood-voor-rood kavel. De bestaande woonboerderij zal als een dienstwoning binnen de bestemming 'zorglandbouw' worden bestemd.

De bestaande woonboerderij is een woning met inwoningsituatie; het voormalige achterhuis is circa 20 jaar geleden verbouwd tot de huidige woning. In het op te stellen bestemmingsplan voor deze locatie zullen hier goede gebruiks- en bouwregels voor worden opgenomen.

2.3 Milieuvergunning

Voor de inrichting aan de Hogeboekelweg 85 is een Omgevingsvergunning verleend in 2015 voor het houden van 345 zeugen met bijbehorende gespeende biggen en opfokzeugen en een aantal paarden, geiten en legkippen. Deze Omgevingsvergunning is reeds ingetrokken. De

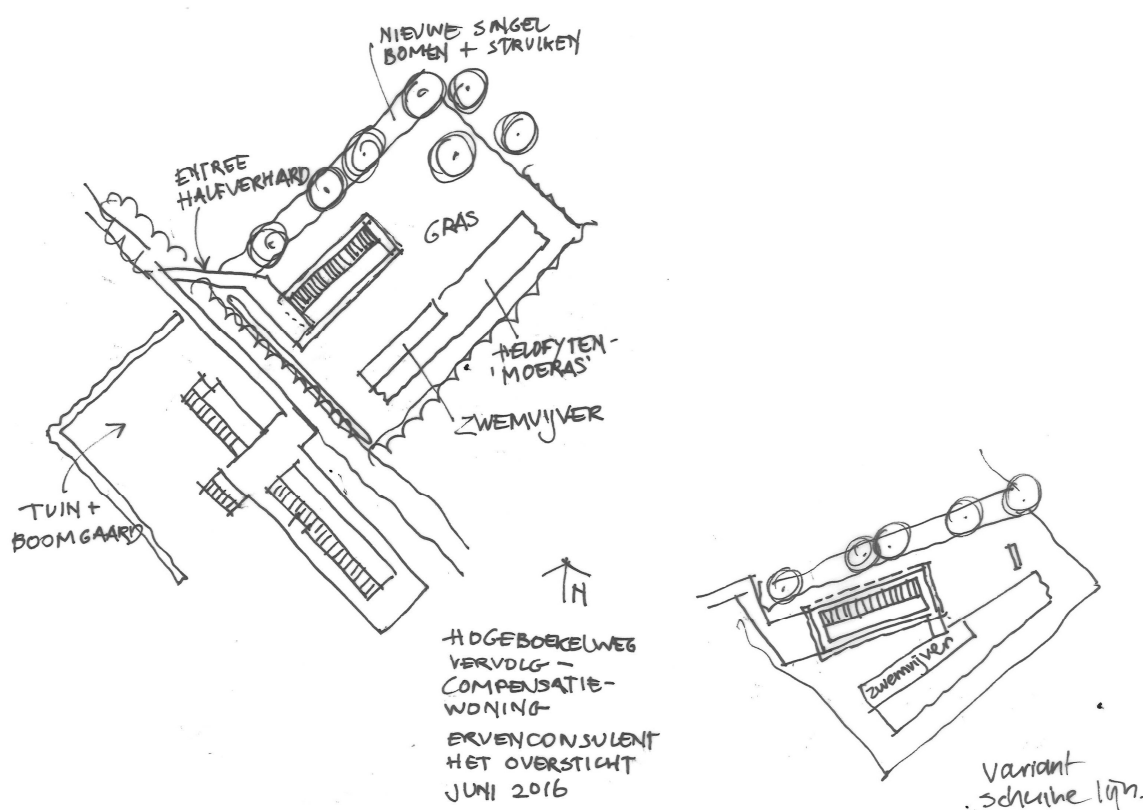
onderliggende vergunning uit 2006 is op dit moment de vigerende vergunning en deze zal worden ingetrokken.

2.4 Inrichtingsschets

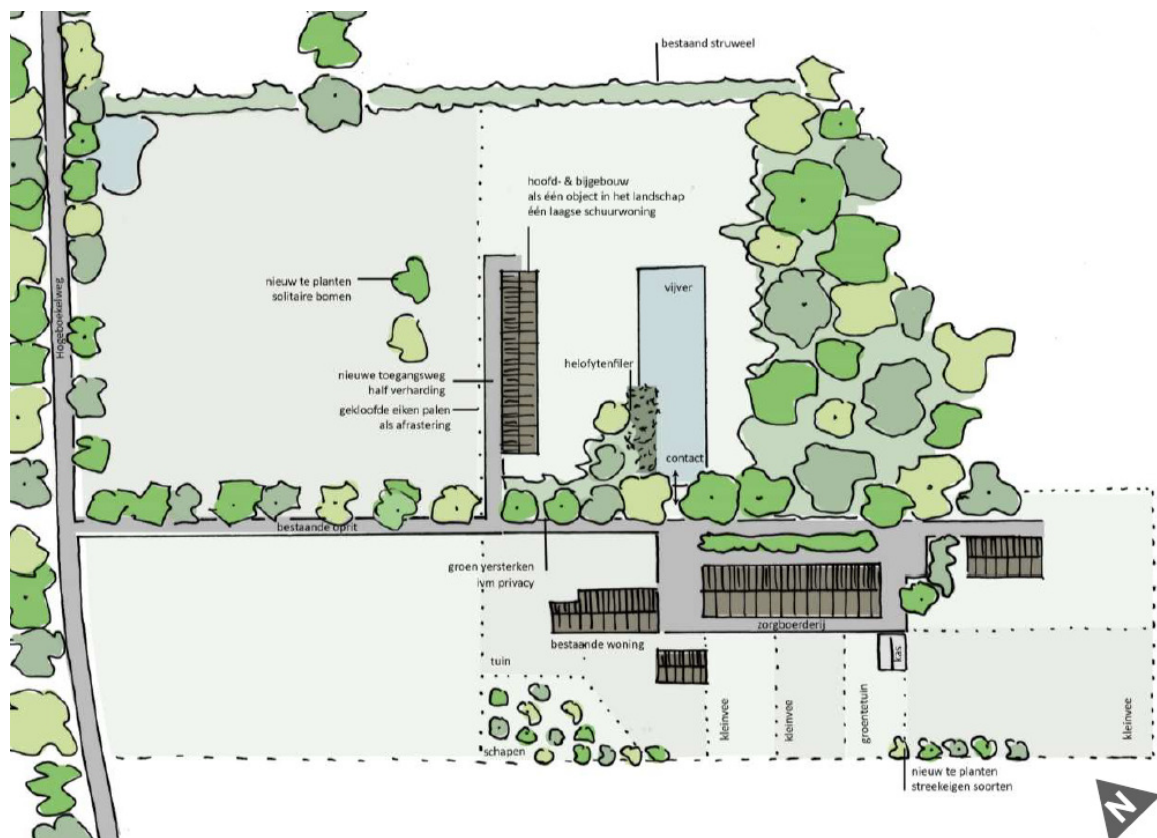
Door mevrouw A. Coops, landschapsdeskundige bij het Oversticht is een advies geschreven voor de inrichting van het erf. Dit advies is als bijlage toegevoegd. Op basis van dit advies is door Weerink Landschapsarchitecten uit Enschede een landschapsplan opgesteld waarvan een fragment hierna is ingevoegd.

Als bijlagen zijn de inrichtingsschetsen voor het project toegevoegd. De woningen zullen op een goede manier in het landschap worden ingepast.

In onderstaande afbeelding is de inrichtingsschets van mevrouw Coops weergegeven met een tweede optie erbij waarin de compensatiewoning schuin is gesitueerd. Op basis van dit advies heeft de heer Weerink een landschapsplan ontwikkeld.



Op basis van het advies van de ervenconsulent heeft de heer Weerink een plan uitgewerkt voor de exacte situering van de compensatiewoning zoals hieronder is weergegeven.



In het op te stellen wijzigingsplan zal een voorwaardelijke verplichting wordt opgenomen ter realisatie van het landschaps- en inrichtingsplan.

3. Gebiedskenmerken

Een onderdeel van de planbeschrijving is de beoordeling of het plan past binnen de gebiedskenmerken van de Omgevingsvisie van de Provincie Overijssel.

Gebiedskenmerken

De aanwezige gebiedskenmerken in zowel de Groene als de Stedelijke omgeving zijn tot stand gekomen door soms eeuwenoude processen. Ze zijn te onderscheiden in 4 lagen:

- Natuurlijke laag (in en op de bodem)
- Laag van het agrarisch cultuurlandschap (grootschalig gebruik en inrichting van de bodem);
- Stedelijke laag (bebouwing en infrastructuur);
- Lust & leisurelaag (beleving, toerisme, cultuurhistorie en landgoederen);

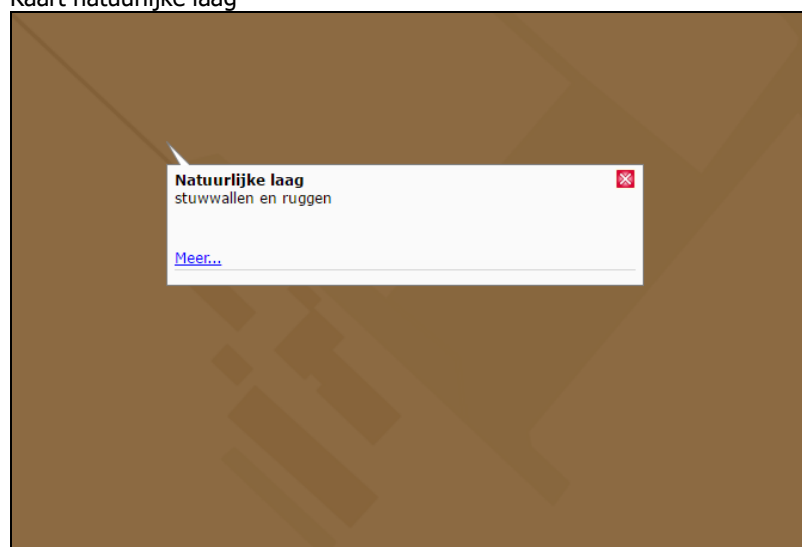
Deze lagen zijn zo onderscheiden omdat de ingrepen in de fysieke leefomgeving in elke laag volgens eigen principes en processen verlopen. Het volgende kan worden afgeleid uit de Omgevingsvisie voor de ligging van het project v.w.b. de vier lagen:

De Natuurlijke laag en het project

De provincie schrijft dat de natuurlijke laag vroeger sturend was voor de ruimtelijke ontwikkelingen. Mensen vestigden zich bijvoorbeeld op de hogere en droge plekken. Pas in de twintigste eeuw is door meer technische mogelijkheden de koppeling tussen ruimtelijke ordening en natuurlijke ondergrond steeds losser geworden en zijn door menselijke ingrepen de kwaliteiten van de natuurlijke laag aangetast. Dit leidt tot allerlei problemen, zoals bijvoorbeeld wateroverlast en het achteruitgaan van de biodiversiteit. Het beter afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag kan dit voorkomen. Dit kan er ook voor zorgen dat de grote natuurlijke kwaliteiten weer medebepalend worden.

Op onderstaande kaart is weergegeven dat het bij de natuurlijke laag gaat om zogenaamde '*stuwwallen en ruggen*'. Binnen het plan zal de bestaande bodemstructuur intact blijven en zelfs hersteld worden.

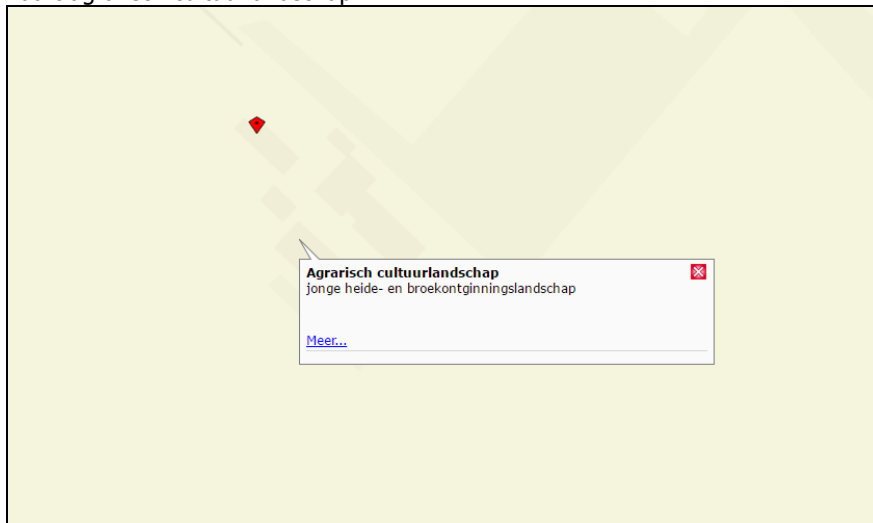
Kaart natuurlijke laag



De laag van het Agrarische cultuurlandschap

De provincie schrijft, dat de essentie bij het rekening houden met de waarden van het agrarische cultuurlandschap, is het ontwikkelen van nieuwe vormen van samenhang (landschappelijk, gebruik) met het omliggende landschap. Het landschap waar het project deel van uit maakt wordt omschreven als een '*jonge heide- en broekontginningslandschap*'.

Kaart agrarisch cultuurlandschap



Veel heidegebieden en nattere delen van het landschap zijn ontgonnen en/of vergaand ontwaterd. Daarmee is een nieuw landschap ontstaan. De dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende grote ruimtematen bepalen nu het beeld.

Voorop staat het behoud van de bestaande kwaliteiten en het zichtbaar houden van de tijdslagen, omdat de identiteit van de cultuurlandschappen sterk verbonden is met het ontstaan en de geschiedenis van de streek. Het is de inzet om het project bij te laten dragen aan de instandhouding van bestaande en ontwikkeling van nieuwe kwaliteiten en samenhang. Hiervoor is een inrichtingsplan opgesteld waarbij de bouwkavel zorgvuldig in het landschap is ingepast en voor de woning een beeldkwaliteitsplan is opgesteld in overleg met het Oversticht. In het op te stellen wijzigingsplan zal een voorwaardelijke verplichting worden opgenomen ter realisatie van het landschaps- en inrichtingsplan.

Stedelijke laag

Het object heeft geen betrekking op een ontwikkeling van het stedelijk gebied zodat er hier verder geen omschrijving van benodigd is.

De Lust en Leisurelaag

De 'lust en leisurelaag' gaat over dimensies als "welbehagen", "plezier", "trots" en

“beleving”. De ‘lust en leisurelaag’ voegt eigen kenmerken toe, zoals recreatieve routes en 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.

De provincie heeft als ambitie voor de ‘lust en leisurelaag’:

Sterke ruimtelijke identiteiten als motor voor gebiedsontwikkeling

- De ambitie is om de beleving, betekenis en kwaliteit van de leefomgeving te versterken.
- Aardkundige, archeologische en cultuurhistorische waarden worden zoveel mogelijk behouden en beleefd door mensen dankzij informatie, gebruik en ontwikkeling en vertellen daarmee het verhaal van de ontstaansgeschiedenis van het landschap.

Zichtbaar en beleefbaar, mooi landschap

- Samenhang vergroten en discontinuïteiten in landschappelijke structuren herstellen.
- Gebiedskenmerken, monumentaliteit en ruimtelijke expressie van grote ensembles vergroten.
- Beleefbaarheid en toegankelijkheid van het landschap vergroten.

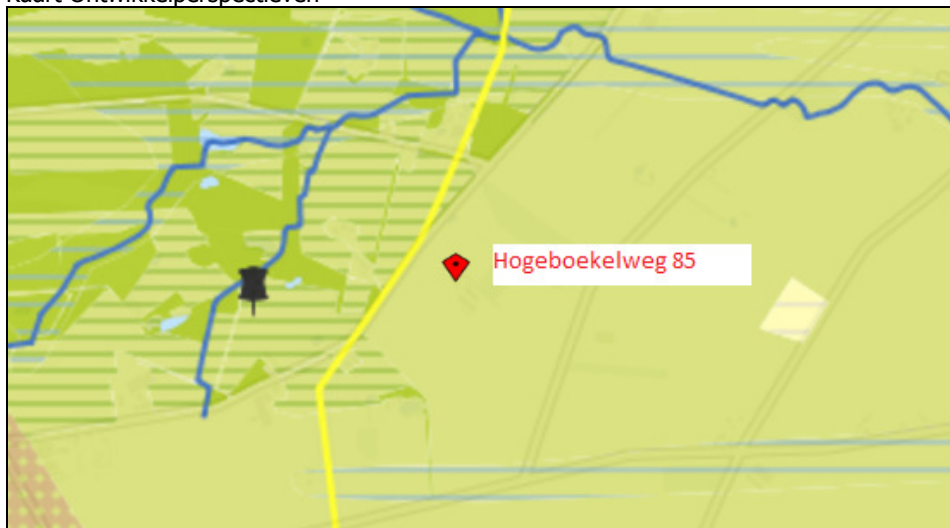
De ontwikkeling op het erf aan de Hogeboekelweg zal bijdragen aan het versterken van een zichtbaar, beleefbaar en mooi landschap. Het advies van mevrouw Coops van ‘t Oversticht is leidend de inrichting van het plangebied.

Ontwikkelingsperspectieven

In de omgevingsvisie is een kaart opgenomen waarin de ontwikkelingsperspectieven worden weergegeven voor de Groene Omgeving. Op de kaart voor de ‘*Ontwikkelingsperspectieven*’ is te zien dat het erf is gelegen in het gebied dat is aangeduid met ‘*accent veelzijdige gebruiksruijme*’. Hieronder is een fragment van de Ontwikkelperspectievenkaart voor de locatie van de familie Meijer opgenomen.

Deze gebieden zijn voor gespecialiseerde landbouw en mengvormen van landbouw met andere functies (recreatie-zorg, natuur, water) en bijzondere woon-, werk- en recreatiemilieus die de karakteristieke gevarieerde opbouw van de cultuurlandschappen in deze gebieden versterken.

Kaart Ontwikkelperspectieven



De veelzijdige gebruikruimte voor meerdere functies die voor deze gebieden wordt aangegeven is toegesneden op het plan van de familie Meijer om een zorgboerderij te gaan ontwikkelen. In de ontwikkelperspectieven staat de zorg benoemd als mogelijke functie voor deze gebieden. Het plan van zorglandbouw past dus in de ontwikkelperspectieven van de Omgevingsvisie.

4. Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Het plan van de familie Meijer om deel te nemen aan de Rood-voor-rood regeling en om daarnaast nog een stal te laten staan en deze geschikt te maken voor een zorgtak, past niet in de huidige Bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Losser. De ontwikkeling van een onderneming die zorg verleend in de vorm van een dagbesteding van ouderen past wel in een maatschappelijk ontwikkeling om deze mensen een dagbesteding te geven in een kleinschalige en huiselijke omgeving dicht bij de natuur.

Het provinciale beleid biedt wel de mogelijkheid om onderhavige ontwikkelingen mogelijk te maken. Hiervoor heeft de Provincie Overijssel het beleid '*Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving*' ontwikkeld (KGO-beleid). De gemeente Losser heeft hiervoor geen eigen beleid ontwikkeld maar kan in dit soort situaties maatwerk leveren door toepassing van het KGO-beleid van de Provincie Overijssel.

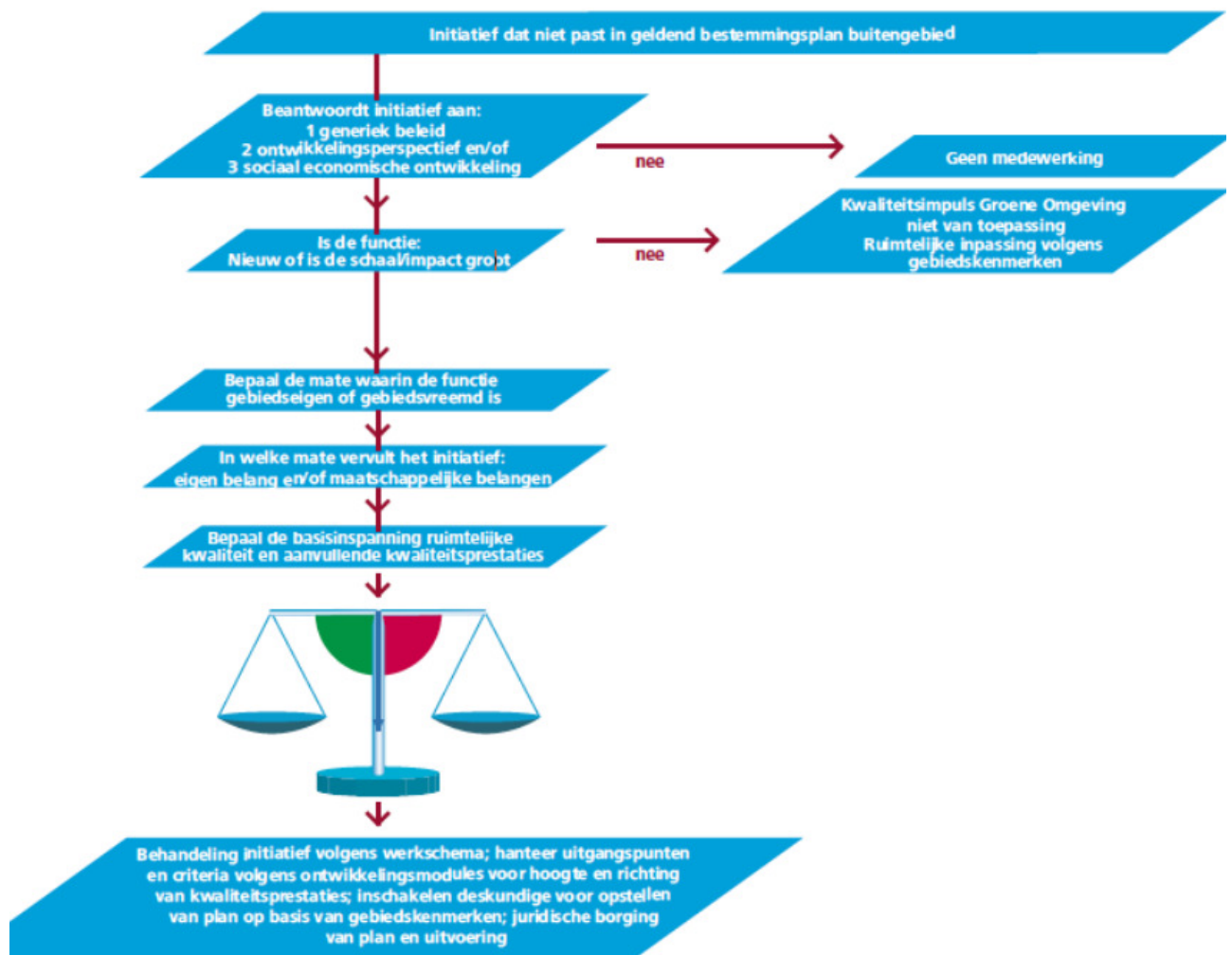
In hoofdstuk 5 zal de nieuwe activiteit van de familie Meijer, de zorglandbouw, verder worden uitgewerkt. In de bijlage is een haalbaarheidsstudie toegevoegd dat door Countus Accountants en Adviseurs is opgesteld voor de ontwikkeling van deze zorgonderneming. In deze studie is de financiële haalbaarheid van het zorgbedrijf van de familie Meijer beoordeeld.

Hierna zal worden ingegaan op de ruimtelijke verantwoording van het behouden van één gebouw ten behoeve van de op te zetten zorgonderneming beoordeeld vanuit de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving.

De kwaliteit van het Overijsselse landschap en de sociaal-economische ontwikkeling van het landelijk gebied gaan hand in hand en vormen de basis voor allerlei ontwikkelingen. Nieuwe ontwikkelingen moeten mogelijk zijn onder voorwaarde dat ze bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. Met de kwaliteitsimpuls Groene Omgeving biedt de provincie Overijssel beleidsruimte aan gemeenten voor ontwikkelingen in de groene ruimte. In het buitengebied is ruimte voor grootschalige uitbreidingen en nieuwe ontwikkelingen mits die gelijk opgaan met verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd door naast bescherming vooral in te zetten op het verbinden van bestaande gebiedskwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen, waarbij bestaande kwaliteiten worden beschermd en versterkt en nieuwe kwaliteiten worden toegevoegd.

De methodiek voor het bepalen van de balans tussen ontwikkelingsruimte en de gevraagde investering in de groene omgeving, is gericht op het volgende: hoe meer de ontwikkeling als gebiedsvreemd te beschouwen is en /of hoe groter de schaal en impact op de ruimtelijke kwaliteit is, des te zwaarder weegt dat aan de ontwikkelingskant van de balans en hoe hoger de aanvullende kwaliteitsprestaties dan dienen te zijn. Als het gaat om een gebiedsvreemde ontwikkeling van een grote schaal en met een grote impact op de omgeving, dan zal een forse investering in het landschap nodig zijn. Om te beoordelen of medewerking kan worden verleend aan het verzoek, dient het volgende model gevolgd te worden:

Modellschema Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (Bron: Provincie Overijssel)



Toetsing aan modelschema

- Beantwoord initiatief aan generiek beleid of ontwikkelingsperspectieven of sociaal economische ontwikkeling?
Het plan om na de sloop van een aantal landschap ontsierende gebouwen, welke verpaupering van het buitengebied tegengaat en door te gaan met een zorgtak past in de maatschappelijke ontwikkeling om ouderen op te vangen in een kleinschalige, landelijk en huiselijk setting.
- Is de functie nieuw of de schaalimpact groot?
de zorgtak die de familie wenst op te zetten zal in een bestaand gebouw plaatsvinden en de schaalgrootte is beperkt. Er zullen maximaal 16 cliënten per dag opgevangen worden.
- Is de nieuwe functie gebiedseigen of gebiedsvreemd?
In het buitengebied zijn reeds meerdere zorgboerderijen; dit is ook het plan van de familie Meijer. Er zijn dieren aanwezig (runderen, geiten, konijnen, kippen) die de cliënten kunnen verzorgen. Het verlenen van zorg in het buitengebied in een agrarische omgeving is niet gebiedsvreemd.
- Vervult het eigen belang of maatschappelijke belangen?

Het antwoord op deze vraag is tweeledig: de familie Meijer wenst voor haar dochters een toekomst te geven als zorgondernemers. Hier komt bij dat 1 van de dochters zelf de ziekte van Lyme heeft en niet kan deelnemen aan het arbeidsproces in een reguliere baan. Door samen met haar zussen te beginnen met een zorgtak kan zij hier haar eigen toekomst in vinden en er aan deelnemen voor zover haar gezondheid dat toelaat. Het initiatief vervult ook een maatschappelijk belang daar vanwege de vergrijzing (Losser vergrijst bovengemiddeld), de toename van het aantal dementerenden en het feit dat ouderen langer zelfstandig dienen te wonen, er een groter vraag zal komen naar dagbesteding voor ouderen vanuit de gemeente. Met dit soort initiatieven kan invulling worden gegeven aan de zorgplicht van gemeenten en kan er opvang voor ouderen worden geboden in een boerderijachtige setting waarin zij zelf naar eigen inzicht omgang met dieren kunnen hebben en werkzaamheden in de groentetuin kunnen doen.

- Bepaal de basisinspanning ruimtelijke kwaliteit en aanvullende kwaliteitsaspecten. De basisgedachte achter de kwaliteitsimpuls groene omgeving is dat de behaalde meerwaarde in de landelijke omgeving geïnvesteerd dient te worden. De meerwaarde van onderhavige initiatief is gering. Een bestaande schuur mag blijven staan en er zullen geen extra bouwmogelijkheden toegelaten worden. In het huidige beleid is het toegestaan om bij deelname aan de Rood-voor-Rood regeling nog een oppervlakte van maximaal 250 m² te behouden aan bijgebouwen, mits de eigenaar nog 5.000 m² aan cultuurgrond aangrenzend aan het erf in eigendom heeft. In deze situatie is circa 1 hectare aanwezig.

In deze situatie blijft een schuur behouden met een oppervlakte van circa 500 m² en een bijgebouw met een oppervlakte van 90 m². De vraag is dan wat de meerwaarde is van de bestemming '*zorglandbouw*' aan de ondergrond van het gebouw met een oppervlakte van circa 500 m².

Bovenstaande is door de taxateur Kuiphuis bepaald. De meerwaarde van de extra vierkante meters die op het erf resteren en de bestemming '*zorglandbouw*' die aan dit gebouw van circa 500 m² wordt gegeven is bepaald op 10.000,-.

De investering die in het Kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving plaatsvindt dient 10.000,- euro te bedragen. Verder is onder 6.4.2 beschreven dat er 5.000,- euro wordt geïnvesteerd in de inpassing van de Rood-voor-rood woning en de inpassing van de gebouwen. Voorbeelden van investering is het vervangen van het asbestdak door sandwichpanelen, het aanbrengen van eiken gevels. Deze kosten zijn hoger dan het genoemde bedrag van 10.000,-.

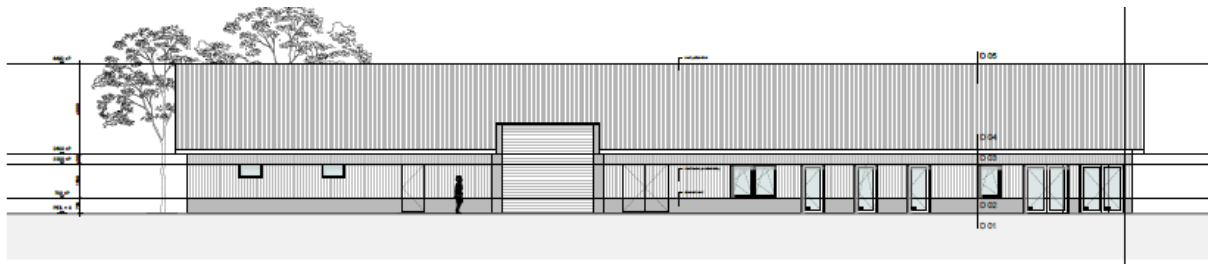
Het gebouw waarin de zorglandbouw plaatsvindt zal worden gerevitaliseerd en een andere verschijningsvorm krijgen dan het als varkensstal had. Hieronder is een impressie weergegeven hoe het gebouw er uit komt te zien na de revitalisatie.



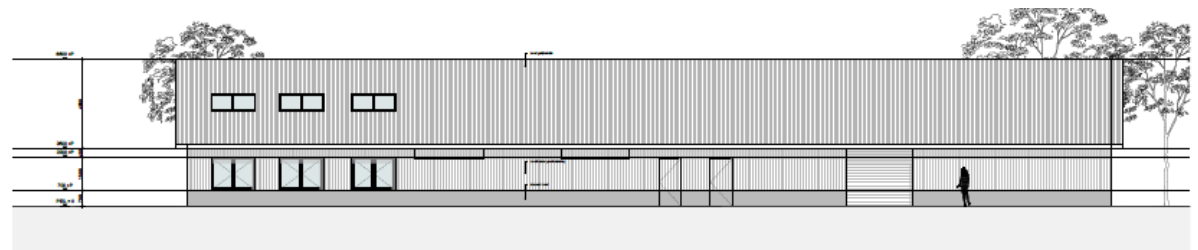
aanzicht | vooraanzicht | 1:100



aanzicht | achteraanzicht | 1:100



aanzicht | rechterzijgezicht | 1:100



aanzicht | linkerzijgezicht | 1:100

5. Zorglandbouw

5.1 Visie op de omgeving

Gebiedsvisie Noordoost-Twente



Door de provincie Overijssel is in samenwerking met de gemeenten in Noordoost-Twente een gebiedsvisie ontwikkeld. Deze is bedoeld om richting te geven aan de gewenste ontwikkelingen in het buitengebied van Noordoost-Twente. Doelstellingen in deze visie:

- Versterken ruimtelijke kwaliteit
- Duurzame ontwikkelingen stimuleren
- Versterken van de sociale kwaliteit

De ontwikkelingen in de landbouw in Noord Oost Twente gaan net als elders in Nederland, de bedrijven worden qua omvang groter en het aantal bedrijven neemt af. In de gebiedsvisie wordt rekening gehouden met 25% stoppende bedrijven. Om de leefbaarheid en de kwaliteit van het platteland in stand te houden is het belangrijk dat er nieuwe economische dragers komen in het buitengebied. Mogelijkheden zijn er in het verbinden van functies aan ruimtes en ruimte aan functies.

Enkele belangrijke aandachtspunten in de gebiedsvisie:

- Nieuwe en in het gebied passende functies ruimte bieden op vrijkomende agrarische bedrijven

Uitvoeringsstrategie

Ontwikkelingsperspectief	Thematische- of gebieds uitwerking	Ontwikkelingsruimte	Prestatieafspraken	Project
Het nieuwe ondernemen.	Analyse vrijkomende (agrarische) locaties, actualiseren strategie ertransformaties voor behoud, benutting en gebruik van vrijkomende locaties. Evaluatie van gebiedsgerichte projecten in Noordoost-Twente, met als doel optimaliseren uitvoering/realisatie.	Indien nodig aanpassen/ontwikkelen (bestaand) beleid.		Gebiedsgericht projecten uitvoeren zoals procesaanpak Dealmaking Markgraven.

- Ruimte bieden aan andere manieren van ondernemen in het buitengebied

Uitvoeringsstrategie

Ontwikkelingsperspectief	Thematische- of gebieds uitwerking	Ontwikkelingsruimte	Prestatieafspraken	Project
Het nieuwe boeren.		Benodigde ruimte en flexibiliteit bieden in bestemmingsplannen.		Verkennen en benutten kansen van nieuw Europees landbouwbeleid (GLB) via pilot. Ondersteuning van verkavelingsprojecten ten behoeve van versterking bestaande landbouw. Vermindering ammoniakemissie

- Rekening houden met omliggende bedrijven, natuur en andere bewoners in het buitengebied. In deze gebiedsvisie is ondermeer beschreven dat het ruimte bieden voor kleinschalige zorgprojecten voor gespecialiseerde doelgroepen een goede en passende impuls kan zijn voor het buitengebied in Noordoost-Twente.

De samenleving aan het woord

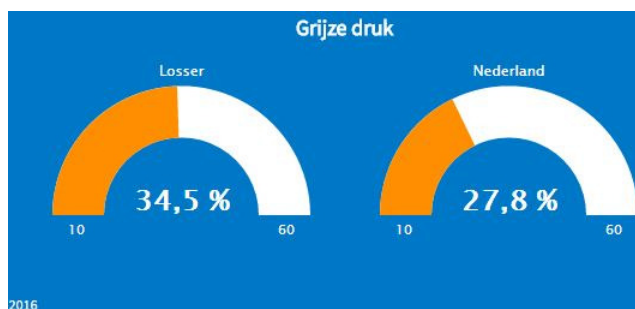
“Wat kun je met een boerenerf? Dit is een belangrijke vraag in Noordoost-Twente waar veel boerenerven hun oorspronkelijke functie verliezen. Het is dan ook de hoogste tijd voor nieuwe invullingen. Bijvoorbeeld de realisatie van een Knooperf dat ruimte biedt aan wonen en werken in een landelijke omgeving. Op de plek waar jarenlang een boerderij met schuren en stallen stonden, komt een buurtschap dat de uitstraling houdt van het oorspronkelijke erf. Zo blijft de cultuurhistorie behouden. De woningen komen in de voormalige boerderij en in de schuren en stallen. Bewoners delen daarnaast een groot gemeenschappelijk erf en zorgen gezamenlijk voor behoud, versterking en beheer van het landschap. Of een ontmoetingsplek voor jongeren; hoe laat je jongeren het buitenleven écht ervaren? Op een van de boerenerven kan een ontmoetingsplek worden gerealiseerd met als belevingsthema ‘Back to Basic’. Een andere bijzondere bestemming van een erf is een kleinschalig zorgcomplex waar gespecialiseerde zorg en begeleiding voor een specifieke doelgroep wordt gegeven.”

De locatie aan de Hogeboekelweg 85 is zo'n stappend landbouwbedrijf. In de huidige situatie is er onvoldoende toekomstperspectief voor verdere ontwikkeling van het fokvarkensbedrijf. In die richting is er geen opvolger en continuïteit is dus niet mogelijk. Er staat ruim 1500 m2 bebouwing die als er niet wordt gekeken naar alternatieve mogelijkheden het landschap ernstig zullen ontsieren. Tevens bieden ze geen bijdrage aan de plattelandseconomie.

Om een impuls te geven aan passende ontwikkelingen kan er in de provincie Overijssel gebruik gemaakt worden van verschillende regelingen. In dit rapport zijn de twee voor deze locatie van belang zijnde regelingen (RvR en kwaliteitsimpuls Groene omgeving) benoemd en zijn de mogelijkheden beschreven.

Visie op demografische ontwikkelingen:

Zoals beschreven in de gebiedsvisie vergrijst Noordoost-Twente sneller dan het gemiddelde van Nederland. Voor Losser en Oldenzaal geldt dit ook in sterke mate. Het aandeel inwoners met een leeftijd boven 65 jaar (de grijze druk) is beduidend hoger dan in de rest van Nederland. En het aantal oudere inwoners zal tot 2035 alleen nog maar toenemen.



Deze "vergrijzing" heeft meerdere gevolgen:

- Relatief gezien een kleinere populatie werkenden in het gebied
- Een grotere druk op ouderdomsvoorzieningen
- Maar ook meer ouderen met ernstige ouderdomsproblematiek die een beroep gaan doen op de voorzieningen in de gezondheidszorg en de Wet Maatschappelijke Ondersteuning.

Het aantal ouderen in Twente zal met ongeveer 50% toenemen. Van 115.000 naar ongeveer 180.000. Ook de gemiddelde leeftijd binnen deze groep wordt hoger. Alzheimer Nederland heeft geprognoseerd dat alleen al het aantal ouderen met dementie zal toenemen van 260.000 op dit moment tot ongeveer 500.000 in 2035. Deze mensen wonen grotendeels nog thuis (70%) en worden ondersteund door hun mantelzorger in combinatie met dagbesteding en ambulante ondersteuning thuis.

Bevolking - Twente

	Bevolking totaal [personen]		Bevolking leeftijd 65-74 jaar [personen]		Bevolking leeftijd 75+ jaar [personen]		Perc bevolking leeftijd 65-74 jaar [%]		Perc bevolking leeftijd 75+ jaar [%]	
	COROP-gebied Twente	Nederland	COROP-gebied Twente	Nederland	COROP-gebied Twente	Nederland	COROP-gebied Twente	Nederland	COROP-gebied Twente	Nederland
2015	625.976	16.900.726	66.053	1.730.175	49.768	1.277.510	11	10	8	8
2020	631.460	17.337.817	71.388	1.934.396	56.228	1.459.066	11	11	9	8
2025	630.545	17.616.310	72.136	1.993.103	67.253	1.810.214	11	11	11	10
2030	626.889	17.837.003	76.955	2.156.128	75.250	2.081.014	12	12	12	12
2035	621.181	18.008.838	81.491	2.252.675	82.945	2.353.237	13	13	13	13
2040	612.862	18.108.168	78.820	2.163.773	91.635	2.638.743	13	12	15	15

Bron: Primos 2016

5.2 Visie op de continuïteit voor de locatie

De familie Meijer heeft een rijke historie voor wat betreft het "verbinden van functies". Op het boerenerf zijn de (dementerende) ouders lange tijd blijven wonen en door de familie als mantelzorger ondersteund. Ook in het kader van "Plattelandsverbreding" is men actief als gastoudergezin. Zorgen voor mensen zit zeg maar "in het bloed" van de familie Meijer. De dochters werken in de zorg of volgen een opleiding in de zorg. Het is dus eigenlijk heel "natuurlijk" dat er in het kader van Functies zoeken Ruimte, Ruimtes zoeken Functies een plan ontstond voor de combinatie van Landbouw met Zorg.

De familie Meijer heeft het plan opgevat om rekening houdend met bovenstaande ontwikkelingen een zorgboerderij op te zetten voor ouderen met (ernstige) ouderdomsproblemen zoals Alzheimer en dementie. De locatie aan de Hogeboekelweg leent zich hier voor:

- Mooi landelijk gelegen waardoor de nieuwe zorgactiviteit verbonden kan worden met de bestaande natuur. Ruimte en rust zijn goed te realiseren.
- Op korte afstand geen agrarische bedrijven die hinder kunnen ondervinden van de "omschakeling".
- Inspelen op belangrijke demografische ontwikkelingen.
- Optimaal gebruik maken van de kennis en vaardigheden binnen de eigen familie.
- Optimaal gebruik maken van bestaande ruimten en deze in kwaliteit verbeteren door aanpassing aan de nieuwe situatie. (Verbouwing biggenstal en omvormen van het erf)
- Een zorgconcept bieden dat aantoonbaar werkt en waarvoor ook markt is
- Gebruik maken van de Rood voor Rood regeling waardoor een verdere kwaliteitsimpuls aan het gebied wordt gegeven door de sloop van ruim 1000 m² vrijkomende varkensschuren.

De familie Meijer wil op haar erf graag de volgende doelstellingen behalen:

- Een kwaliteitsimpuls geven aan de omgeving door het slopen van leegstaande agrarische gebouwen
- De locatie continuïteit bieden door hergebruik van één stal voor de zorglandbouw
- De locatie zodanig inrichten dat deze optimaal gebruikt kan worden voor het bieden van zorg aan (voornamelijk) ouderen met dementie.

5.3 Visie op de zorg

Zoals al beschreven zal het aantal ouderen met ouderdomsproblematiek in Nederland gaan toenemen (Alzheimer Nederland en Primos) Voor Twente en met name ook Losser en omgeving geldt dat de vergrijzing hoger is dan het landelijk gemiddelde. Hierdoor komt er behoefte aan meer zorgplekken en ook aan andere manieren van het bieden van zorg. Enerzijds om te kunnen voldoen aan de compensatieplicht in het kader van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning waardoor de gemeente de zorg voor ouderen die niet zelfstandig kunnen participeren moet organiseren. Anderzijds is er ook behoefte aan andere vormen van zorg waardoor de kosten kunnen afnemen.

Met name ouderen met dementie vragen heel specifieke aandacht. Aan de ene kant door hun sterk toenemende aantal (een verdubbeling tussen 2016 en 2035) maar ook door hun specifieke zorgvraag. Het proces Alzheimer kenmerkt zich door steeds meer verder vaardigheden waardoor

de zorg continu moet inspelen op de veranderende mens. Bekend is dat Alzheimer patiënten baat hebben bij:

- Goede voeding
- Voldoende beweging
- Vaste dagritmes met voldoende prikkelingen van de zintuigen (activerende begeleiding)
- Een herkenbare en veilige omgeving

Door de Universiteit Wageningen (WUR) is veel onderzoek gedaan naar de effecten van "Zorglandbouw" voor deze doelgroep en het volgende effect is aangetoond: (uit; effectenstudie zorglandbouw); Ouderen die zorg krijgen op een kleinschalig zorglandbouwbedrijf:



- Eten en drinken aantoonbaar meer en beter
- Krijgen aantoonbaar meer beweging en worden meer geactiveerd
- Zijn aantoonbaar fysiek en geestelijk sterker zijn en kunnen hierdoor met lichtere vormen van zorg toe.

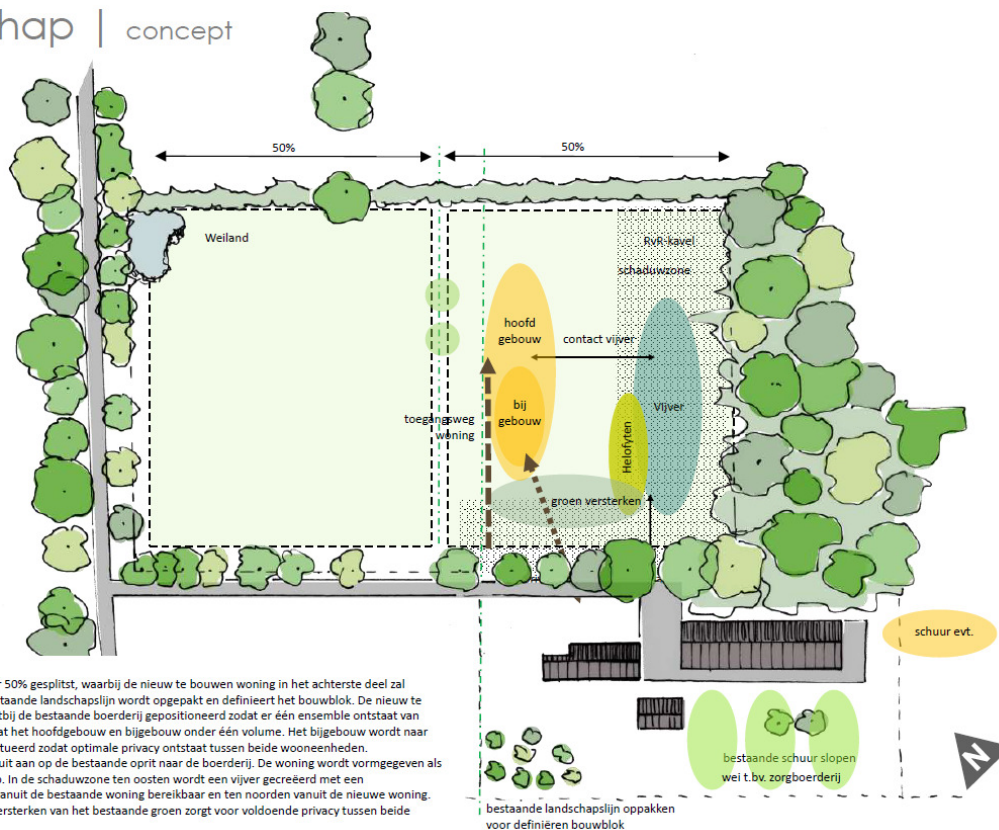
Om dit te kunnen bieden is er in overleg met verschillende adviseurs gesproken over de randvoorwaarden voor het bieden van verantwoorde zorg aan deze doelgroep. De belangrijkste adviezen uit deze overleggen:

Creëer een zorglocatie die het volgende kan bieden :

- Maak gebruik van de ruimte van de locatie zodat er voldoende mogelijkheden zijn voor het aanbieden van activerende begeleiding in het groen;
 - o Voldoende veilige buitenruimte voor bewegen
 - o Sluit aan op de nog bestaande herinneringen van het "buitenleven"
 - o Het gebruik van dieren brengt rust en activeert deelnemers
- De "zorgomgeving" moet voldoende zijn afgeschermd zodat de deelnemers vrij kunnen bewegen zonder het risico dat het overzicht op de deelnemers wordt verloren
 - o Zorg voor een veilige (afgeschermd) omgeving
 - o Zorg voor scheiding van het "zorg gedeelte, het gastouder gedeelte, en het privé gedeelte
 - o Op de zorglocatie zo min mogelijk "verkeersbewegingen" ten behoeve van de herkenbaarheid en de rust.

Met de bovenstaande randvoorwaarden is vorm gegeven aan de best passende opzet voor "zorgboerderij Hoge Boekel" :

landschap | concept



Door de bovenstaande indeling is aan de belangrijkste doelstellingen goed te voldoen:

- Het erf krijgt wordt door de sloop van de voormalige varkensschuren ontdaan van de bedrijfsmatige aanblik.
- Door de aanplant van bomen, de aanleg van een weide voor kleinvee en het aanplanten van erfbeplanting komt er een landelijke uitstraling van het erf.
- De zorgboerderij kan worden aangesloten op bestaande bos waardoor een mooie beschermde ruimte ontstaat waar kan worden gelopen en "gewerkt"
- Doordat de varkensschuren aan de achterzijde van het erf zijn gesitueerd is er "automatisch" een goede scheiding tussen het zorggedeelte en het gastoudergedeelte.
 - o De enige verkeersbeweging op het zorggedeelte is daarmee het halen en brengen van deelnemers.
 - o Doordat de activiteiten ruimten (tuin, dierenverblijf, wandelgelegenheid etc.) rondom het zorggedeelte is gesitueerd is er eenvoudig overzicht te houden op de deelnemers.
 - o De afstand tot de openbare weg is circa 100 meter waardoor er geen risico is dat deelnemers op de openbare weg komen. Dit kan nog worden "verstevigd" door een mooi houten landhek voor de ingang van het zorggedeelte te plaatsen.

5.4 Conclusie

Het voormalig varkensbedrijf van de familie Meijer heeft in de oude opzet onvoldoende mogelijkheden voor een goede continuïteit. Om te voorkomen dat de locatie een nadelige invloed

op de omgeving gaat hebben (verpaupering) is men gaan nadenken over een mogelijk nieuwe bestemming voor de locatie.

Voorwaarden waaraan moet worden voldaan:

- vanuit een bedrijfsplan moet het mogelijk zijn dat er continuïteit is voor de locatie en de familie
- De ontwikkeling moet een nieuwe economische drager kunnen zijn voor het buitengebied
- De te ontwikkelen activiteit moet passen in het buitengebied
- De te ontwikkelen activiteit moet aansluiten bij de kennis en ambitie van de familie Meijer
- De te ontwikkelen activiteit moet passen binnen de regelgeving van de gemeente Losser.

Met het opzetten van een zorgboerderij kan aan deze elementen worden voldaan:

- Door gebruik te maken van de Rood voor Rood regeling is het mogelijk om het intensieve veehouderijbedrijf te beëindigen
- Door gebruik te maken van de regeling Kwaliteitsimpuls Groene omgeving kan aan de locatie een nieuwe en passende bestemming worden toegekend in de vorm van de bestemming "zorgboerderij"
- Door te kiezen voor het ontwikkelen van een zorgboerderij voor ouderen kan er invulling worden gegeven aan de toenemende vraag naar zorgplekken voor ouderen (in het kader van de vergrijzing)
 - o In de omliggende gemeenten (Losser, Oldenzaal) is er sprake van een meer dan gemiddelde vergrijzing
 - o Er is in de toekomst aantoonbaar behoefte aan dagopvang voor (dementerende) ouderen omdat het beleid van de gemeenten is gebaseerd op zo lang mogelijk zelfstandig thuis wonen met ondersteuning van de mantelzorger indien nodig
- De familie Meijer heeft kennis en ervaring met deze vorm van zorg
 - o Vanuit het verleden (de zorg voor eigen ouders)]
 - o Naar de toekomst (opleiding van de dochters)
 - Er zijn voldoende mogelijkheden om de continuïteit van de gekozen opzet te waarborgen
- De gekozen ontwikkeling geeft geen extra belemmeringen voor aanliggende bedrijven
- De gekozen ontwikkeling biedt op deze manier een kwaliteitsimpuls voor de locatie en het buitengebied

6. Financiële onderbouwing Rood-voor-rood

De Rood-voor-rood regeling bevat een financiële paragraaf die de investering in ruimtelijke kwaliteit bevordert. Er is een rekenmodule die beschrijft hoe de investering in ruimtelijke kwaliteit wordt bepaald. Een deelnemer mag op de waarde van de compensatiekavel een aantal componenten in mindering brengen (sloopkosten en 30 % gecorrigeerde vervangingswaarde) zodat resteert een bedrag dat dient te worden geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit.

6.1 Getaxeerde waarde kavel

De waarde van de bouwgrond van 800 m² is door taxateur Kuiphuis te Borne getaxeerd op 128.000,- euro. Het taxatierapport is als bijlage toegevoegd. Op deze waarde mag de huidige agrarische ondergrondwaarde in mindering worden gebracht evenals de kosten van het bouwrijp maken. De waarde van de agrarische ondergrond is door de taxateur getaxeerd op 6.000,- euro. De kosten van het bouwrijp maken worden begroot op 10.000 euro. Er resteert dan een waarde van het bouwrecht van 112.000,- euro.

6.2 Compensatiekosten

De compensatiekosten zijn een vergoeding voor de sloop- en asbestsaneringskosten. Voor vergoeding van de sloopkosten kent de regeling een vast forfait van 25,- euro per vierkante meter. Hiervoor in aanmerking komen alleen de sloopkosten van de landschapsontsierende gebouwen; de verhardingen worden niet vergoed maar dienen wel gesaneerd te worden. In onderhavige situatie bedraagt de sloopvergoeding bij 1.085 m² aan sloopmeters 27.125,- euro.

6.3 Gecorrigeerde vervangingswaarde

De regeling kent een vergoeding toe aan de eigenaar van de te slopen gebouwen. Deze vergoeding bedraagt 30 % van de berekende gecorrigeerde vervangingswaarde. De gecorrigeerde vervangingswaarde is de waarde die volgt uit een berekening waarin rekening wordt gehouden met de economische levensduur en de technische veroudering van de te slopen gebouwen.

De taxatiemethode is gebaseerd op de rekenmethodiek welke de Dienst Landelijk Gebied hanteert.

De gebouwen die worden gesloopt zijn getaxeerd conform bovenstaande rekenmethodiek. De berekeningen zijn als bijlage achter in dit rapport gevoegd. In onderstaande tabel zijn de getaxeerde waarden en de oppervlaktes per locatie weergegeven.

<i>omschrijving</i>	<i>Aantal m²</i>	<i>Gecorr.v.w.</i>
Zeugenstal	914,0	117.126,-
Garage	51,0	1.785,-
Werktuigenberging	120,0	3.600,-
Totaal		122.511,- 30 %
TOTAAL	1.085,0	36.753,30

Uit bovenstaande blijkt dat de gecorrigeerde vervangingswaarde van de te slopen/saneren onderdelen 122.511,- euro bedraagt. Hiervan mag 30 % worden afgeboekt op de waarde van het bouwrecht, zijnde 36.753,30 euro.

6.4 Ruimtelijke kwaliteit op de kavel

Op de waarde van de bouwrijpe kavel kunnen een aantal componenten in mindering worden gebracht. De componenten worden gezien als een investering in ruimtelijke kwaliteit. De volgende componenten komen hiervoor in aanmerking:

- waardedaling van de agrarische ondergrond van het bouwperceel
- landschappelijke inpassing
- te maken kosten m.b.t. inschakelen derden
- asbest saneringskosten

6.4.1 Inschakelen derden

Om tot de planvorming te komen en deze uit te voeren dienen er diverse adviseurs te worden ingehuurd, zoals landschapsarchitecten, planopstellers, taxateurs, planschadedeskundigen. De kosten die hiervoor gemaakt dienen te worden komen voor vergoeding in aanmerking onder de kop 'ruimtelijke kwaliteit'. Zij dragen immers bij om te komen tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Voor dit project staan deze kosten hieronder weergegeven.

- Taxatiekosten 1.500,-
- Bodemonderzoek 1.500,-
- Opstellen inrichtingsplan 4.000,-
- Flora en Fauna 1.500,-
- Planvorming en begeleiding 10.000,-
- Kosten bestemmingsplan 5.000,-

De gezamenlijk kosten bedragen 23.500 euro. Deze kosten mogen in mindering worden gebracht op de investering in ruimtelijke kwaliteit.

6.4.2 Landschappelijke inpassing

De te bouwen woning nabij de Hogeboekelweg 85 zal worden ingericht conform het landschapsplan van Weerink Landschapsarchitect. Deze kosten worden begroot op 5.000,- euro.

6.4.3 Waardevermindering

Er is geen waardevermindering m.b.t. omvorming naar natuur.

6.4.4 Asbest saneringskosten

De asbestsaneringskosten bedragen 19.218. Een offerte van Wielens Asbestsanering is bijgevoegd.

6.5 Legeskosten

De legeskosten en de kosten voor het opstellen van een bestemmingsplan worden begroot op 10.000,- euro.

6.6 Investering plattelandsfonds

Uitgangspunt van de Rood-voor-rood regeling is investering in ruimtelijke kwaliteit op de kavel. De investering in ruimtelijke kwaliteit bestaat uit meerdere componenten zoals hierboven reeds omschreven. Indien uit de berekening blijkt dat er nog een bedrag resteert dat niet op of rond het erf waar wordt gesloopt kan worden geïnvesteerd dan dienen de deelnemer dit bedrag te storten in een gemeentelijke plattelands- en/of reconstructiefonds.

In onderstaande tabel is de berekening voor onderhavige situatie uiteengezet. Uit deze tabel volgt dat er geen storting behoeft te doen in het gemeentelijke fonds. Er vinden wel investeringen plaats in de Ruimtelijke Kwaliteit.

Tabel: investering ruimtelijke kwaliteit

Waarde bouwrecht	€ 112.000,-
Af: * sloopkosten	- 27.125-
* 30-% v.d. gecorrigeerde vervangingswaarde	- 36.753,-
	- 63.878,- -/-
Investeringen in Ruimtelijke kwaliteit	- 46.122,-
Af:	
* asbestsaneringskosten	- 19.218-
* landschappelijke investering	- 5.000,-
* inschakelen derden	- 23.500,-
* leges	- 10.000-
	- 57.718,-
Nog te investeren in ruimtelijke kwaliteit	€ -/- 11.596,-

6.7 Fiscaal

Voor de familie Meijer zal de fiscale afhandeling de deelname aan de Rood-voor-rood- en de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving niet in de weg staan.

7. Planschaderisicoanalyse

De gemeente Losser blijft aansprakelijk voor eventuele planschadeclaims, echter de gemeente sluit een overeenkomst met de heer familie Meijer dat eventuele toegewezen claims van planschade verhaald kunnen worden op hem.

Er is geen succesvolle claim voor tegemoetkoming in de planschade te verwachten omdat de afstanden tot omliggende bedrijven zeer ruim is en er geen belemmeringen zijn voor deze bedrijven.

8. Conclusie

Het plan van de familie Meijer om deel te nemen aan de Rood-voor-rood regeling en een bedrijf op te zetten in de zorglandbouw is mogelijk met toepassing van het Rood-voor-rood beleid en het provinciale beleid Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving.

Door extra aandacht te schenken aan de landschappelijke inpassing van de Rood-voor-rood kavel en door de bijzondere architectuur van de te bouwen Rood-voor-rood woning, welke wordt vastgelegd in een Beeldkwaliteitsplan, is er een extra kwaliteitsimpuls aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Dit geldt ook voor het gebouw dat dienst gaat doen ten behoeve van de zorglandbouw en omliggende grond die ten dienst van de zorglandbouw zal worden gebruikt.

De familie Meijer verzoekt u dan ook om de bestemming '*agrarische bedrijf*' voor de Hogeboekelweg 85 te Losser te wijzigen in een woonbestemming voor de Rood-voor-rood kavel en een passende bestemming voor de bestaande woonboerderij met het resterende gebouw (bijvoorbeeld de bestemming '*zorglandbouw*') zodat op deze wijze een toekomst kan worden gegeven aan de familie Meijer in de zorglandbouw.

TAXATIERAPPORT

Te slopen stallen
gelegen aan de
Hogeboekelweg 85
te Losser

ALGEMEEN

A. Opdrachtgever

Dhr. J.H.A. Meijer
Hogeboekelweg 85
7582 PP Losser

B. Taxateur

De heer R.F.M. Kuiphuis, makelaar en taxateur onroerende zaken en agrarische productierechten, kantoorhoudende Groene Juffer 1, 7623 KE te Borne, ingeschreven in:

- het register van de Stichting Vastgoedcert sedert 1 januari 2016 onder nummer 1601.224
- en
- taxateur onroerende zaken en agrarische productierechten, ingeschreven in het Nationaal Register Vastgoed Taxateurs sedert 1 januari 2016 onder nummer: RT313147907.

C. Doel van de taxatie

- Vaststelling van de gecorrigeerde vervangingswaarde van een aantal agrarische opstallen, in het kader van de Rood-voor-Rood regeling, per peildatum maart 2016. De waarde dient te worden bepaald conform de notitie "Informatie Gecorrigeerde Vervangingswaarde in het kader van de Rood voor Rood regeling Provincie Overijssel".
Hierbij is gebruik gemaakt van de KWIN-normen 2014-2015.
- Vaststelling van de waarde van een bouwrijpe kavel die als compensatie wordt verkregen door deelname aan de Rood-voor-rood regeling. Eigenaar wenst een bouwkaavel te situeren van circa 800 m².
- Bepalen meerwaarde van de bestemming 'zorglandbouw' voor de ondergrond van een gebouw waarbij een extra bebouwingsmogelijkheid behouden blijft van 250 m².

D. Opname

De opname is uitgevoerd op 26 april 2016.

WAARDERING

E. Waardering

De gecorrigeerde vervangingswaarde voor de te slopen opstallen, gelegen aan de Hogeboekelweg 85 te Losser, wordt door ondergetekende, per peildatum maart 2016, vastgesteld op:

€ 122.511,-

(Zegge: honderdtweeëntwintigduizendvijfhonderdenelfeuro)

De marktwaarde van de te verkrijgen bouwkaavel ter grootte van circa 800 m² gelegen op het erf aan de Hogeboekelweg 85 te Losser, wordt door ondergetekende, per peildatum april 2016, vastgesteld op:

€ 128.000,-

(Zegge: éénhonderdenachtentwintigduizend euro)

De waardering van de bouwrijpe kavel is geschied vanuit de leer van de waardecircels. Dit houdt in dat aan de eerste 1.000 m² van een bouwkaavel de hoogste waarde wordt toegekend en deze waarde met iedere schil van 1.000 m² er om heen met 50 % afneemt. In deze situatie is de bouwkaavel 800 m². Er is uitgegaan van een waardering van 160.000,- euro voor de eerste 1.000 m². Bij een perceel van circa 5.000 m² bedraagt dan de waarde van de bouwkaavel 310.000,- euro.

De agrarische ondergrondwaarde van de te verkrijgen bouwkavel ter grootte van circa 800 m² gelegen op het erf aan de Hogeboekelweg 85 te Losser, wordt door ondergetekende, per peildatum oktober 2015, vastgesteld op:

€ 6.000,-

(Zegge: zesduizend euro)

De meerwaarde van de extra te behouden oppervlakte van 250 m² met de bestemming 'zorglandbouw', wordt door ondergetekende, per peildatum april 2016, vastgesteld op:

€ 10.000,-

(Zegge: tienduizend euro)

F. Verantwoording en aansprakelijkheid

De taxateur aanvaardt voor de inhoud van dit rapport geen verantwoordelijkheid jegens anderen dan opdrachtgever en/of voor een ander doel dan waarvoor deze taxatie is uitgebracht.

Deze taxatie is verricht vanuit de hypothese dat de bodem en/of het grondwater niet verontreinigd zijn, zonder dat daar door taxateur enig onderzoek naar verricht is.

Taxateur heeft voor de bepaling van de waardering van de meerwaarde in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving aansluiting gezocht bij tabellen die in een aantal gemeenten in het KGO-beleid zijn vastgelegd.

NADERE GEGEVENS

G. Algemeen

De familie Meijer heeft een zeugenbedrijf aan de Hogeboekelweg 85 te Losser. Zij heeft de zeugenhouderij beëindigt vanwege het gebrek aan bedrijfsopvolging en de leeftijd van de ondernemers zelf. Het is niet rendabel meer om de stallen aan de huidige eisen aan te passen.

De familie wenst deel te nemen aan de rood-voor-rood regeling waarbij een aantal landschap ontsierende gebouwen wordt gesloopt en er een nieuwe bouwkavel wordt verkregen. Er zal een gebouw blijven staan die zal worden ingezet voor het opstarten van een zorgactiviteit op het bedrijf. Twee dochters van de heer en mevrouw Meijer wensen een vorm van zorgactiviteit op te zetten waarin oudere mensen in een huiselijke omgeving een dagopvang kunnen krijgen. Er is dus sprake van een soort van combinatie van Rood-voor-rood en de VAB-regeling (voormalige agrarische bedrijf gebouwen).

Het bedrijf is een zeugenbedrijf waar een vigerende Omgevingsvergunning voor is verleend in 2015 voor het houden van 345 zeugen met bijbehorende gespeende biggen en opfokzeugen en een aantal paarden, geiten en legkippen.

In het kader van het Reconstructieplan 'Salland-Twente' is het bedrijf gelegen in een verwevingsgebied.

In dit rapport zullen de gebouwen worden beschreven zoals deze door taxateur zijn waargenomen. De stal die wordt herbestemd voor de zorgtak is buiten de taxatie gelaten voor het Rood-voor-rood gedeelte. Wel wordt de meerwaarde van de ondergrond van deze stal gewaardeerd die wordt verkregen door de bestemming 'zorglandbouw' die nodig is voor het kunnen uitvoeren van de zorgactiviteit.

H. Beschrijving opstallen

Werktuigenberging / paardestal gebouw 1

- gebouwd in 1950;
- capaciteit: 4 paarden en werktuigenberging,
- afmeting 10,0 x 12,0 = 120 m²;
- opgetrokken uit metselwerk en houten wanden;
- houten kapconstructie en dak gedekt met abc-dakplaten;
- houten bezolding;
- vloer: beton;

Garage / gebouw 1

- gebouwd 1970;
- capaciteit: 2 autogarages en berging
- afmeting $5,1 \times 10,0 = 51 \text{ m}^2$;
- opgetrokken uit metselwerk;
- houten kapconstructie en dak gedekt met abc-dakplaten;
- houten bezoldering;
- vloer: beton;

Grote zeugenstal / gebouw 2

- gebouwd in 1980 en uitgebreid in 1999 en verbouwd in 2000 en 2006;
- capaciteit:
 - 60 kraamzeugen, deels halfrooster en deels volledig rooster; 32 kraamhokken stammen uit 1980 en 28 kraamhokken zijn na een verbouwing in 2000 en in 2006 geplaatst
 - 180 gespeende biggen, volledig rooster,
 - 155 guste en dragende zeugen deels in voerligboxen (30 stuks uit 1980) en 125 in groepshuisvesting met voerstations (1999 gebouw);
 - 25 opfokzeugen op half-roostervloer;
- 16 guste kraamzeugen voorzien van Delvris systeem;
- afmeting $17,65 \times 51,76 = 914 \text{ m}^2$;
- opgetrokken uit geïsoleerde spouwmuren;
- stalen spanten en dak deels gedekt met abc-dakplaten en deels abc-vrije golfplaten;
- in het oude gedeelte verlaagd plafond van Dupanel;
- Mechanische ventilatie en automatische voeding
- Doelmatig ingerichte stal;
- Mestopslag: 423 m^3 ;

Sleufsilos

- Op het achtererf bevindt zich een sleufsilos met een afmeting van 7×40 meter;
- Deze sleufsilos wordt buiten de waardering gelaten en ook de oppervlakte telt niet mee voor het bepalen van de sloopmeters;

De erfverharding, groot ca. 800 m^2 bestaat uit betonklinkers.

I. Privaatrechtelijke aspecten

1. Kadastrale gegevens

Gemeente	Sectie	Nummer	Locatie
Losser	Q	1525	Hogeboekelweg 85
	Q	299	

Bron: Kadaster

2. Eigenaar

Mevrouw Meijer-Hesselink
Hogeboekelweg 85
Losser

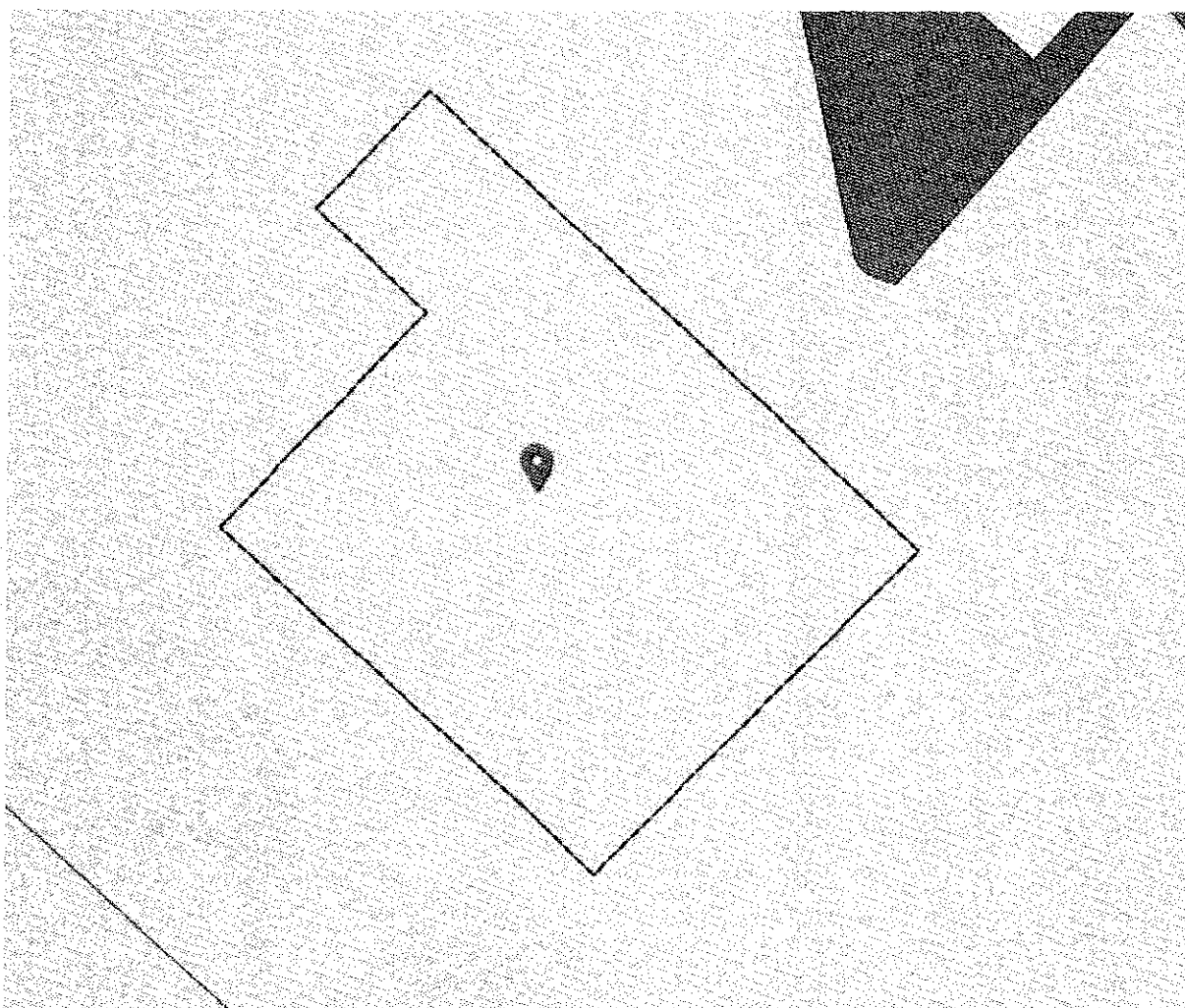
J. Verontreiniging

Bij de eigenaar zijn geen omstandigheden bekend die wijzen op eventuele verontreiniging van de bodem van het getaxeerde.



K. Planologisch regime


Het object aan de Hogeboekelweg 85 heeft de bestemming 'agrarisch bedrijf' met de toevoeging 'intensieve veehouderij'. Hieronder is een fragment van de bestemmingsplankaart ingevoegd en op de volgende pagina de detailinformatie.




bestemmingsplankaart


Bestemmingsplannen

Buitengebied Losser


planstatus : ontwerp 2012-06-25 
identificatie : NL.IMRO.0168.01BP0008BP00-0302
type plan : bestemmingsplan
naam overheid : Losser
ondergrond : GBKN Losser maart 2010
IMRO-versie : IMRO2008


[Zoom naar het hele plan](#) 

Detailinformatie locatie

 **Enkelbestemming Agrarisch - Agrarisch bedrijf**

Bestemd voor: **agrarisch**

 **Functiesaanduiding intensieve veehouderij**

 **Gebiedsaanduiding reconstructiewetzone - verwevingsgebied**

Artikelnummer: 47.9

Gebiedsaanduiding groep reconstructiewetzone

0046Algemeneaanduidi d4d0c233-edc3-4f7e-af6e-013dc0c94718

bekendmaking van dit plan

Van dit ruimtelijke plan ken op dit moment geen bekendmaking gevond.

bijlagen en verwijzingen in dit plan

regels


toelichting

plannen die een relatie hebben met dit plan

Er zijn geen plannen die betrekking hebben op dit plan

dossier waarin dit plan is opgenomen

 **dossier NL.IMRO.0168.01BP0008BP00**

Status van dit dossier: vastgesteld 

overige plannen op deze locatie

Detailinformatie bestemmingsplan

De bouwkaavel is geprojecteerd in het perceel links naast het inrit, beoordeeld vanuit de Hogeboekelweg. De initiatiefnemers wensen een bouwkaavelgrootte van 800 m² die zij ruim genoeg achten voor het bouwen van een Rood-voor-rood woning. Op onderstaande luchtfoto is de gewenste ligging van de bouwkaavel weergegeven.



Ligging bouwkaavel

Hieronder het fragment van het gebouw dat zal blijven staan ten behoeve van de zorgtak. Het oppervlak bedraagt circa 500 m². In het vigerende beleid is het mogelijk om bij deelname aan de Rood-voor-rood regeling 250 m² aan oppervlakte te behouden. In onderhavige situatie zal een bijgebouw dat dient voor gastouderschap blijven behouden evenals het gebouw dat gaat dienen voor de zorglandbouw. Bij elkaar is dit ongeveer 600 m² zodat er 350 m² aan extra bebouwing aanwezig blijft.

Voor de oppervlakte van de nieuwe bestemming ontstaat een andere waarde door de bestemming 'zorglandbouw'. De te wijzigen bestemming zal geen extra bouw mogelijkheden toelaten. Hiermee houdt de taxateur rekening in zijn beoordeling. De taxateur dient te beoordelen of er een meerwaarde is en hoe hoog of deze is. Voor de bepaling van de meerwaarde is aansluiting gezocht bij beleidskaders in omliggende gemeenten.



Toekomstige gebouw tbv zorgtak

RECAPITULATIE

M. Recapitulatie

Bedrijfsgebouw	Oppervlakte (m ² .)	Gecorrigeerde v.v.w.
Garage	51,0	€ 1.785,-
Werktuigenberging	120,0	€ 3.600,-
Zeugenstal	914,0	€ 117.126,-
Kraamafd. 52.500,-		
Biggenafd. 4.400,-		
Dr.z.gr. 37.700,-		
g.z.vlb 19.213,-		
opfokz 3.313,-		
TOTAAL	1.085,0	€ 122.511,-

Aldus gedaan te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap en opgemaakt in drievoud, te Borne, in de maand april 2016.

De taxateur:

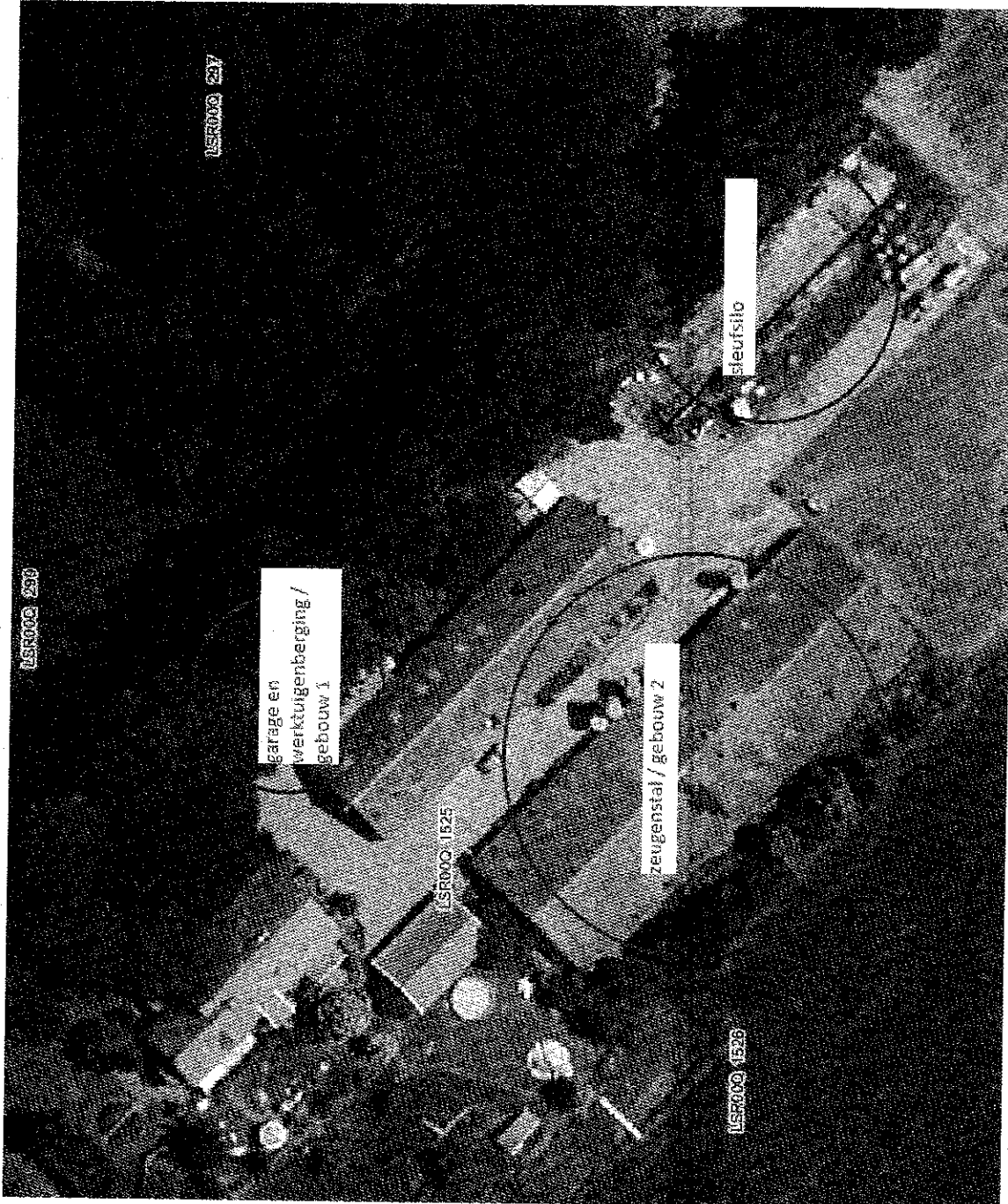
R.F.M. Kuiphuis RMT.

BIJLAGEN:

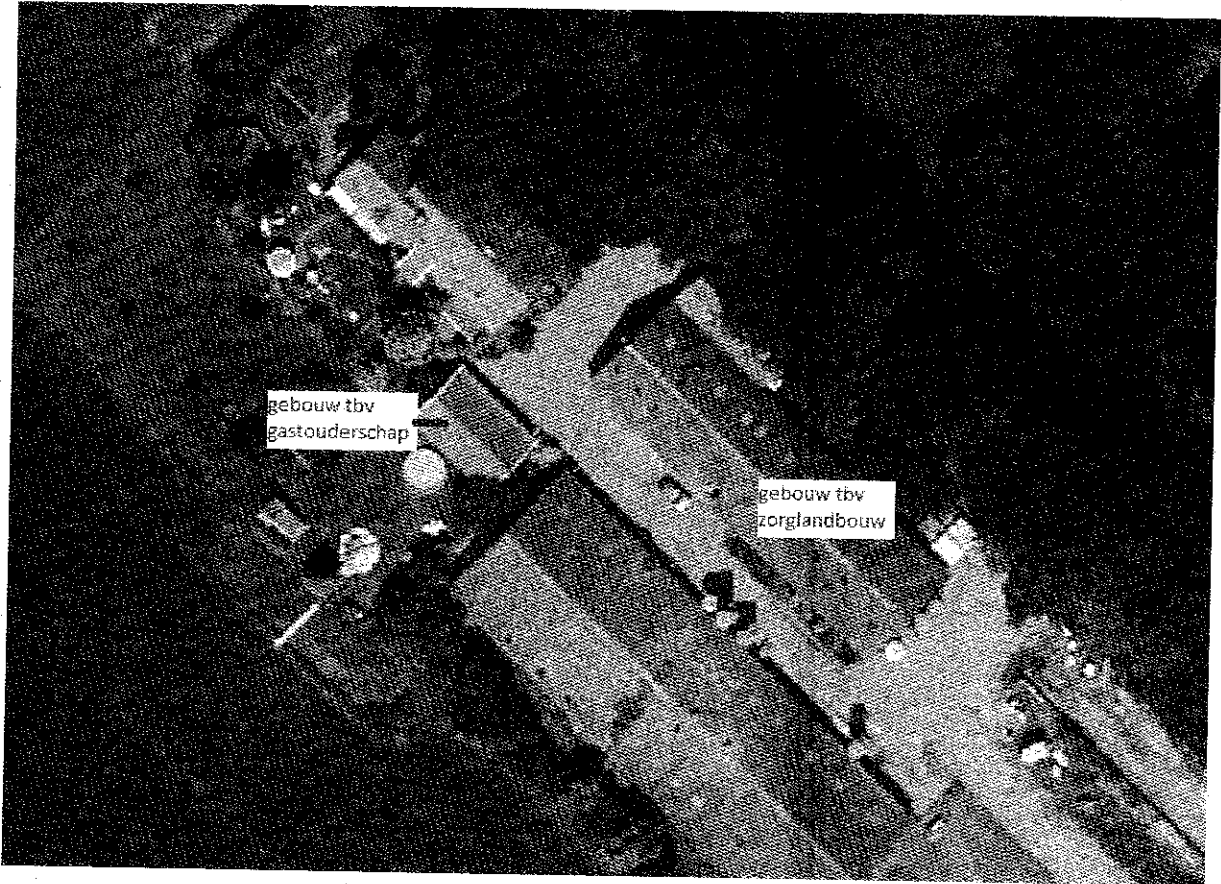
- topografische kaart met ligging te slopen stallen
- fotoblad stallen
- kadastraal uittreksel
- rekenbladen gecorrigeerde vervangingswaarde

TOPOGRAFISCHE KAART

Te slopen stallen



Te behouden gebouwen

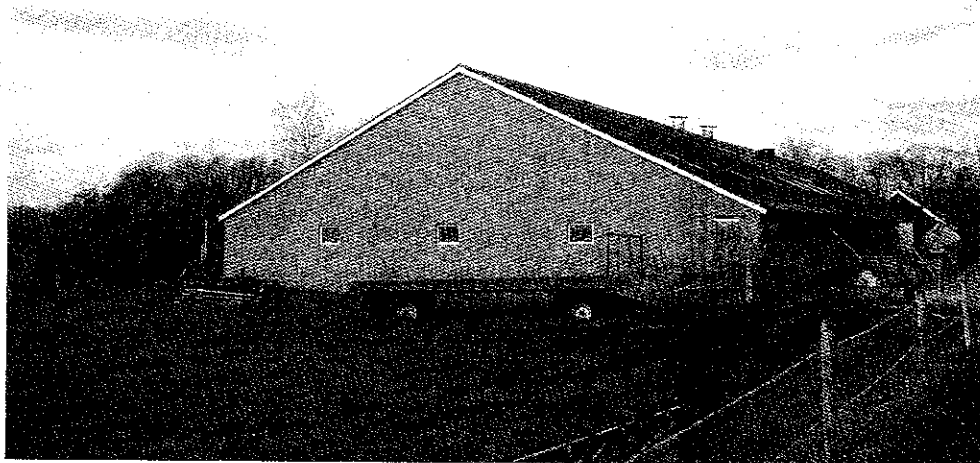


FOTOBLAD

Gebouw 1



Gebouw 2



KADASTRAAL UITTREKSEL

Kadastraal bericht object

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

Betreft: LOSSER Q 1525 9-5-2016
Hogeboekelweg 85 7582 PP LOSSER 16:17:02
Uw referentie: MeijerJHA
Toestandsdatum: 6-5-2016

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: **LOSSER Q 1525**
Grootte: 1 ha 45 a
Coördinaten: 263073-473524
Omschrijving kadastraal object: WONEN ERF - TUIN
Locatie: Hogeboekelweg 85
7582 PP LOSSER
Hogeboekelweg 85 A
7582 PP LOSSER
Ontstaan op: 18-11-2015
Ontstaan uit: **LOSSER Q 301**

Aantekening kadastraal object

LOCATIEGEGEVENS ONTLEEND AAN BASISREGISTRATIES ADRESSEN EN GEBOUWEN
Ontleend aan: ATG 75686 d.d. 25-1-2016
HERVERKAVELINGSKOSTEN TE VERWACHTEN
Betrokken persoon: Losser
Ontleend aan: **HYP4 65230/55** d.d. 25-11-2014

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kada

Gerechtigde

GEbruik EN BEWONING

De heer **Jan Hendrik Hesselink**

Bleekhofstraat 300
7543 EC ENSCHEDE
Postadres:

Hogeboekelweg 85
7582 PP LOSSER

Geboren op: 01-07-1926
Geboren te: LONNEKER
Overleden op: 20-03-2004

(Persoonsgegevens zijn ontleend aan Basisregistratie Personen)

Recht ontleend aan: **HYP4 65230/55** d.d. 25-11-2014
Eerst genoemde object in brondocument: LOSSER Q 301

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT ONBEKEND

Ontleend aan: **HYP4 65230/55** d.d. 25-11-2014

RAADPLEEG BRONDOCUMENT

A

Ontleend aan: **HYP4 65230/55** d.d. 25-11-2014

RAADPLEEG BRONDOCUMENT

RAADPLEEG BRONDOCUMENT

OORSPRONKELIJK GEVESTIGD BIJ: 4 11370 25 ZLE

Ontleend aan: **HYP4 65230/55** d.d. 25-11-2014

Gerechtigde

EIGENDOM BELAST MET GEBRUIK EN BEWONING

Mevrouw Gesina Bertine Hermien Hesselink

Hogeboekelweg 85

7582 PP LOSSER

Geboren op: 13-10-1957

Geboren te: LOSSER

(Persoonsgegevens zijn ontleend aan Basisregistratie Personen)

Recht ontleend aan: **HYP4 65230/55** d.d. 25-11-2014

Eerst genoemde object in brondocument: LOSSER Q 301

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT ONGEHUWD

Ontleend aan: **HYP4 65230/55** d.d. 25-11-2014

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Rekenblad GVW kraamzeugen

2014-2015

Gegevens aanvrager

naam: Fam. Meijer

Gegevens bedrijfsgebouw

bedrijfsgebouwnummer: 2
oppervlakte: 441 m²

Berekening vervangingswaarde

onderdeel	Kwin			vervangingswaarde	
	verv.w. in €	eenheid	per eenheid	aantal eenh.	per onderdeel
guste/dragende zeugen	3.500	zeug	€ 3.500	60	€ 210.000
TOTAAL					€ 210.000

Berekening restwaarde

vervangingswaarde	€ 210.000
restwaarde 25 %	€ 52.500
vervangingswaarde - restwaarde	€ 157.500

Berekening afschrijving (technisch en functioneel)

Technische afschrijving

onderdeel				afschrijving			waarde na afschrijving
aanwezig	afschrijvingsaandeel	bedrag	bouwjr.	leeftijd	procent	bedrag	
100% romp	34%	53550	1980	38	95%	€ 50.873	€ 2.678
100% afbouw	34%	53550	1980	20	100%	€ 53.550	€ -
100% inrichting	32%	50400	1980	10	100%	€ 50.400	€ -

gedeelte vernieuwd

onderdeel				afschrijving			waarde na afschrijving
onderdeel	inschatting	bedrag	bouwjr.	leeftijd	procent	bedrag	
romp	0%	34% €	-		0%	€ -	€ -
afbouw	50%	34% €	26.775	2004	12	60% € 16.065	€ 10.710
inrichting	50%	32% €	25.200	2004	10	100% € 25.200	€ -

Totaal na technische afschrijving € 13.388

Functionele afschrijving

bedrag na technische afschrijving	€ 13.388
correctiefactor functionele veroudering	
Functionele afschrijving	€ 13.388
bedrag na afschrijving	€ -

Berekening gecorrigeerde vervangingswaarde

Bedrag na afschrijving	€ -
Restwaarde	€ 52.500

gecorrigeerde vervangingswaarde

€ 52.500

Rekenblad GWV overig

2014-2015

Gegevens aanvrager

naam: Fam. Meijer

Gegevens bedrijfsgebouw

bedrijfsgebouwnummer: garage / nummer 1
oppervlakte: 51 m²

Berekening vervangingswaarde

onderdeel	Kwin		vervangingswaarde		
	verv.w. in €	eenheid	per eenheid	aantal eenh.	per onderdeel
stro/hooiopslag	75-110	per m ²			€ 0
werktuigberging open	90-130	per m ²			€ 0
werktuigberging gesloten	110-150	per m ²	€ 140	51	€ 7.140
mestsilo	45-65	per m ³			€ 0
sleufsilo					€ 0
vloer	25-40	per m ²			€ 0
wanden	90-135	per m ² wand			€ 0
perssapput		400 per stuk			€ 0
perssapgoot	9,0-14	per m			€ 0
TOTAAL					€ 7.140

Berekening restwaarde

vervangingswaarde	€ 7.140
restwaarde 25 %	€ 1.785
vervangingswaarde - restwaarde	€ 5.355

Berekening afschrijving (technisch en functioneel)

Technische afschrijving

aanwezig	onderdeel			afschrijving			waarde na afschrijving
	afschrijvingsaandeel	bedrag	bouwjr.	leeftijd	procent	bedrag	
100% romp	100%	5355	1960	40	100%	€ 5.355	€ -
100% afbouw	0%	0			100%	€ -	€ -
100% inrichting	0%	0			100%	€ -	€ -

gedeelte vernieuwd

onderdeel	onderdeel			afschrijving			waarde na afschrijving
	inschatting	bedrag	bouwjr.	leeftijd	procent	bedrag	
romp	0%	34% € -			0%	€ -	€ -
afbouw	0%	34% € -			0%	€ -	€ -
inrichting	0%	32% € -			0%	€ -	€ -

Totaal na technische afschrijving

€ -

Functionele afschrijving

bedrag na technische afschrijving	€ -
correctiefactor functionele veroudering	1
Functionele afschrijving	€ -
bedrag na afschrijving	€ -

Berekening gecorrigeerde vervangingswaarde

Bedrag na afschrijving	€ -
Restwaarde	€ 1.785

gecorrigeerde vervangingswaarde

€ 1.785

Rekenblad GVW gespeende biggen

2014-2015

Gegevens aanvrager

naam: Fam. Meijer

Gegevens bedrijfsgebouw

bedrijfsgebouwnummer: 2
oppervlakte: 0 m²

Berekening vervangingswaarde

onderdeel	Kwin		vervangingswaarde	
	verv.w. in €	eenheid	per eenheid	aantal eenh. per onderdeel
opfokzeugen	220	vleesv	€ 220	80 € 17.600 *
* 80 plaatsen omdat overige 80 rouleren in kraamhokken				
TOTAAL				€ 17.600

Berekening restwaarde

vervangingswaarde	€ 17.600
restwaarde 25 %	€ 4.400
vervangingswaarde - restwaarde	€ 13.200

Berekening afschrijving (technisch en functioneel)

Technische afschrijving

onderdeel				afschrijving			waarde na
aanwezig	afschrijvingsaandeel	bedrag	bouwj.	leeftijd	procent	bedrag	afschrijving
100% romp	34%	4488	1980	38	95%	€ 4.264	€ 224
100% afbouw	34%	4488	1980	20	100%	€ 4.488	-
100% inrichting	32%	4224	1980	10	100%	€ 4.224	-

gedeelte vernieuwd

onderdeel				afschrijving			waarde na
onderdeel	inschatting	bedrag	bouwj.	leeftijd	procent	bedrag	afschrijving
romp	0%	34% €	-		0%	€ -	-
afbouw	0%	34% €	-		0%	€ -	-
inrichting	0%	32% €	-		0%	€ -	-

Totaal na technische afschrijving € 224

Functionele afschrijving

bedrag na technische afschrijving	€ 224
correctiefactor functionele veroudering	
Functionele afschrijving	€ 224
bedrag na afschrijving	€ -

Berekening gecorrigeerde vervangingswaarde

Bedrag na afschrijving	€ -
Restwaarde	€ 4.400

gecorrigeerde vervangingswaarde € 4.400

Rekenblad GVW overig

2014-2015

Gegevens aanvrager

naam: Fam. Meijer

Gegevens bedrijfsgebouw

bedrijfsgebouwnummer: berging / nummer 1
oppervlakte: 120 m²

Berekening vervangingswaarde

onderdeel	Kwin		vervangingswaarde		
	verv.w. in €	eenheid	per eenheid	aantal eenh.	per onderdeel
stro/hooiopslag	75-110	per m ²			€ 0
werktuigberging open	90-130	per m ²	€ 120	120	€ 14.400
werktuigberging gesloten	110-150	per m ²			€ 0
mestsilo	45-65	per m ³			€ 0
sleufsilo					€ 0
vloer	25-40	per m ²			€ 0
wanden	90-135	per m ² wand			€ 0
perssapput		400 per stuk			€ 0
perssapgoot	9,0-14	per m			€ 0
TOTAAL					€ 14.400

Berekening restwaarde

vervangingswaarde	€ 14.400
restwaarde 25 %	€ 3.600
vervangingswaarde - restwaarde	€ 10.800

Berekening afschrijving (technisch en functioneel)

Technische afschrijving

onderdeel		afschrijving			waarde na		
aanwezig	afschrivingsaandeel	bedrag	bouwjr.	leeftijd	procent	bedrag	afschrijving
100% romp	100%	10800	1960	40	100%	€ 10.800	€ -
100% afbouw	0%	0			100%	€ -	€ -
100% inrichting	0%	0			100%	€ -	€ -

gedeelte vernieuwd

onderdeel		afschrijving			waarde na		
onderdeel	inschatting	bedrag	bouwjr.	leeftijd	procent	bedrag	afschrijving
romp	0%	34% € -			0%	€ -	€ -
afbouw	0%	34% € -			0%	€ -	€ -
inrichting	0%	32% € -			0%	€ -	€ -

Totaal na technische afschrijving

€ -

Functionele afschrijving

bedrag na technische afschrijving	€ -
correctiefactor functionele veroudering	1
Functionele afschrijving	€ -
bedrag na afschrijving	€ -

Berekening gecorrigeerde vervangingswaarde

Bedrag na afschrijving	€ -
Restwaarde	€ 3.600

gecorrigeerde vervangingswaarde

€ 3.600

Rekenblad GVW opfokzeugen
2014-2015

Gegevens aanvrager

naam: Fam. Meijer

Gegevens bedrijfsgebouw

bedrijfsgebouwnummer: 2
oppervlakte: 0 m²

Berekening vervangingswaarde

onderdeel	Kwin		per eenheid	vervangingswaarde	
	verv.w. in €	eenheid		aantal eenh.	per onderdeel
opfokzeugen	530	vleesv	€ 530	25	€ 13.250
TOTAAL					€ 13.250

Berekening restwaarde

vervangingswaarde	€ 13.250
restwaarde 25 %	€ 3.313
vervangingswaarde - restwaarde	€ 9.938

Berekening afschrijving (technisch en functioneel)

Technische afschrijving

onderdeel				afschrijving			waarde na
aanwezig	afschrivingsaandeel	bedrag	bouwj.	leeftijd	procent	bedrag	afschrijving
100% romp	34%	3378,75	1980	38	95%	€ 3.210	€ 169
100% afbouw	34%	3378,75	1980	20	100%	€ 3.379	-
100% inrichting	32%	3180	1980	10	100%	€ 3.180	-

gedeelte vernieuwd

onderdeel				afschrijving			waarde na
onderdeel	inschatting	bedrag	bouwj.	leeftijd	procent	bedrag	afschrijving
romp	0%	34% €	-		0%	€ -	-
afbouw	0%	34% €	-		0%	€ -	-
inrichting	0%	32% €	-		0%	€ -	-
Totaal na technische afschrijving							€ 169

Functionele afschrijving

bedrag na technische afschrijving	€ 169
correctiefactor functionele veroudering	
Functionele afschrijving	€ 169
bedrag na afschrijving	€ -

Berekening gecorrigeerde vervangingswaarde

Bedrag na afschrijving	€ -
Restwaarde	€ 3.313

gecorrigeerde vervangingswaarde € 3.313

Rekenblad GVW guste/dragende zeugen
2014-2015

Gegevens aanvrager

naam: Fam. Meijer

Gegevens bedrijfsgebouw

bedrijfsgebouwnummer: 2
oppervlakte: 229 m²

Berekening vervangingswaarde

onderdeel	Kwin		per eenheid	vervangingswaarde	
	verv.w. in €	eenheid		aantal eenh.	per onderdeel
guste/dragende zeugen	1.450	zeug	€ 1.450	51	€ 73.950
dekbeer	2.150	dekbeer	€ 1.450	2	2900
TOTAAL					€ 76.850

Berekening restwaarde

vervangingswaarde	€ 76.850
restwaarde 25 %	€ 19.213
vervangingswaarde - restwaarde	€ 57.638

Berekening afschrijving (technisch en functioneel)

Technische afschrijving

onderdeel				afschrijving			waarde na afschrijving
aanwezig	afschrivingsaandeel	bedrag	bouwj.	leeftijd	procent	bedrag	
100% romp	34%	19596,75	1980	38	95%	€ 18.617	€ 980
100% afbouw	34%	19596,75	1980	20	100%	€ 19.597	€ -
100% inrichting	32%	18444	1980	10	100%	€ 18.444	€ -

gedeelte vernieuwd

onderdeel				afschrijving			waarde na afschrijving
onderdeel	inschatting	bedrag	bouwj.	leeftijd	procent	bedrag	
romp	0%	34% € -	-	-	0%	€ -	€ -
afbouw	0%	34% € -	-	-	0%	€ -	€ -
inrichting	0%	32% € -	-	-	0%	€ -	€ -

Totaal na technische afschrijving € 980

Functionele afschrijving

bedrag na technische afschrijving	€ 980
correctiefactor functionele veroudering	
Functionele afschrijving	€ 980
bedrag na afschrijving	€ -

Berekening gecorrigeerde vervangingswaarde

Bedrag na afschrijving	€ -
Restwaarde	€ 19.213

gecorrigeerde vervangingswaarde € 19.213

Rekenblad GVW guste/dragende zeugen

2014-2015

Gegevens aanvrager

naam: Fam. Meijer

Gegevens bedrijfsgebouw

bedrijfsgebouwnummer: 2
oppervlakte: 256 m²

Berekening vervangingswaarde

onderdeel	Kwin		per eenheid	vervangingswaarde	
	verv.w. in €	eenheid		aantal eenh.	per onderdeel
guste/dragende zeugen	1.450	zeug	€ 1.450	104	€ 150.800

TOTAAL € 150.800

Berekening restwaarde

vervangingswaarde	€ 150.800
restwaarde 25 %	€ 37.700
vervangingswaarde - restwaarde	€ 113.100

Berekening afschrijving (technisch en functioneel)

Technische afschrijving

onderdeel				afschrijving			waarde na
aanwezig	afschrijvingsaandeel	bedrag	bouwjr.	leeftijd	procent	bedrag	afschrijving
100% romp	34%	38454	2004	12	30%	€ 11.536	€ 26.918
100% afbouw	34%	38454	2004	12	60%	€ 23.072	€ 15.382
100% inrichting	32%	36192	2004	10	100%	€ 36.192	€ -

gedeelte vernieuwd

onderdeel				afschrijving			waarde na
onderdeel	inschatting	bedrag	bouwjr.	leeftijd	procent	bedrag	afschrijving
romp	0%	34% €	-		0%	€	€ -
afbouw	0%	34% €	-		0%	€	€ -
inrichting	0%	32% €	-		0%	€	€ -

Totaal na technische afschrijving € 42.299

Functionele afschrijving

bedrag na technische afschrijving	€ 42.299
correctiefactor functionele veroudering	
Functionele afschrijving	€ 42.299
bedrag na afschrijving	€ -

Berekening gecorrigeerde vervangingswaarde

Bedrag na afschrijving	€ -
Restwaarde	€ 37.700

gecorrigeerde vervangingswaarde

€ 37.700

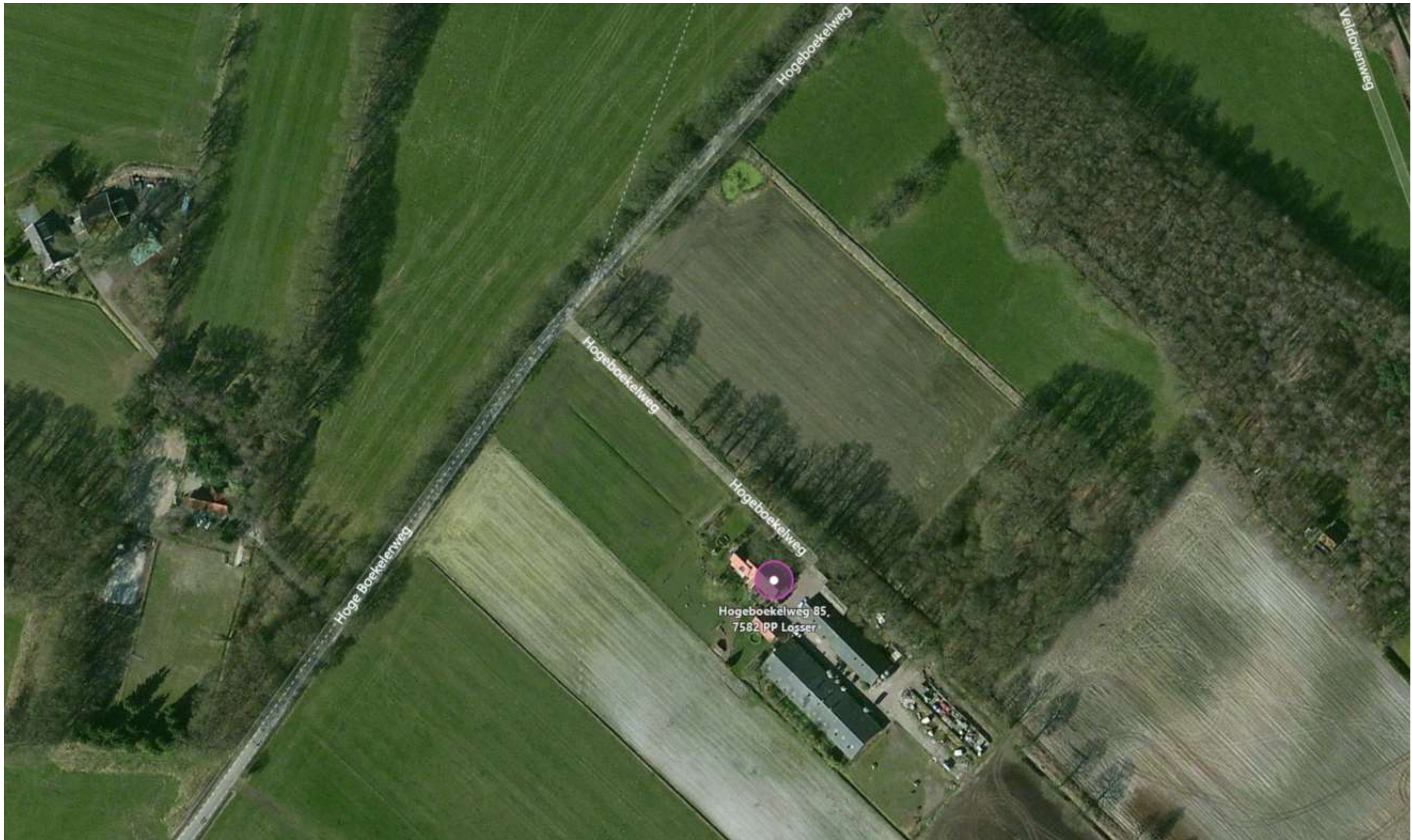


Landschapschets | RvR Hogeboekelweg

COLOFON

project	Landschapschets Losser
opdrachtgever	dhr. Jan Willigendael dhr. Henk Meijer Hogeboekelweg 85/85a 7582 PP Losser
ervenconsulent	mevr. A. Coops (oversticht)
architect	reitsema & partners architecten dhr. Ir. Dennis Weerink
datum	februari 2017





locatie | bestaande situatie



locatie | bestaande situatie



HET OVERSTICHT



Ervenconsulent advies 2254 LS vervolg: Hoge Boekelweg 85, tweede woning, gemeente Losser

Datum aanvraag : maart 2016
 Advies in het kader van : Rood voor rood /VAB

Opgave

Naar aanleiding van het vorige advies heeft op 25 mei 2016 een gesprek op het gemeentehuis plaatsgevonden over de locatie van de compensatiewoning ten noorden van het erf en de bijbehorende noodzakelijke uitgangspunten. Hierna bleken de huurders van Hoge Boekelweg 85 interesse te hebben om de woning te ontwikkelen. Op 13 juni is hierover tijdens een erfbezoek van gedachten gewisseld. Onderstaand aanvullend advies is bedoeld als aanzet voor afspraken over locatie en vormgeving van het te bouwen volume.

Situatie

Zie advies 2254LS, april 2016

Advies

Tekst overgenomen van vorige advies:

Voordelen:

- Functioneel / ruimtelijk: Er kan een duidelijke scheiding worden aangebracht tussen wonen en (zorg)bedrijf: wonen voor, bedrijf achter. Vooral omdat de zorg mensen met Alzheimer betreft is dit belangrijk.
- Ruimtelijk: Het weiland wordt kleiner; de bosrand komt meer naar voren, in de vorm van een dichte houtsingel.
- Ruimtelijk: In het lager gelegen weiland kan een nieuwe kwaliteit worden gecreëerd door de bouw van een bijzondere woning die op deze specifieke plek past. Dat zou lichte bouw (hout) betekenen, geen zware fundamenten, maar een boven het maaiveld zwevende vloer.

Nadelen:

- Planologisch: Een voorheen niet bebouwde kavel krijgt een woonbestemming. Het bestemmingsplan laat dit niet zomaar toe; slechts als er geen mogelijkheden op het erf of in het lint zijn.
- Ruimtelijk / functioneel: Het is lastig aannemelijk te maken dat de compensatiewoning deel uitmaakt van het bestaande erf, ondanks de gedeelde oprit.

Voordeel / nadeel:

- Ruimtelijk: een keuze voor deze optie betekent strenge kwaliteitseisen aan de locatie en inrichting van het terrein (zo minimaal mogelijk), het type woning en de te gebruiken materialen en kleuren daarvan.
- Mogelijk een nadeel is de schaduwrijke plek. Er zal niet veel zon in de woning komen.



Schets plus aanzichten bij advies 2254 LS

HET OVERSTICHT



Aanvullende randvoorwaarden:

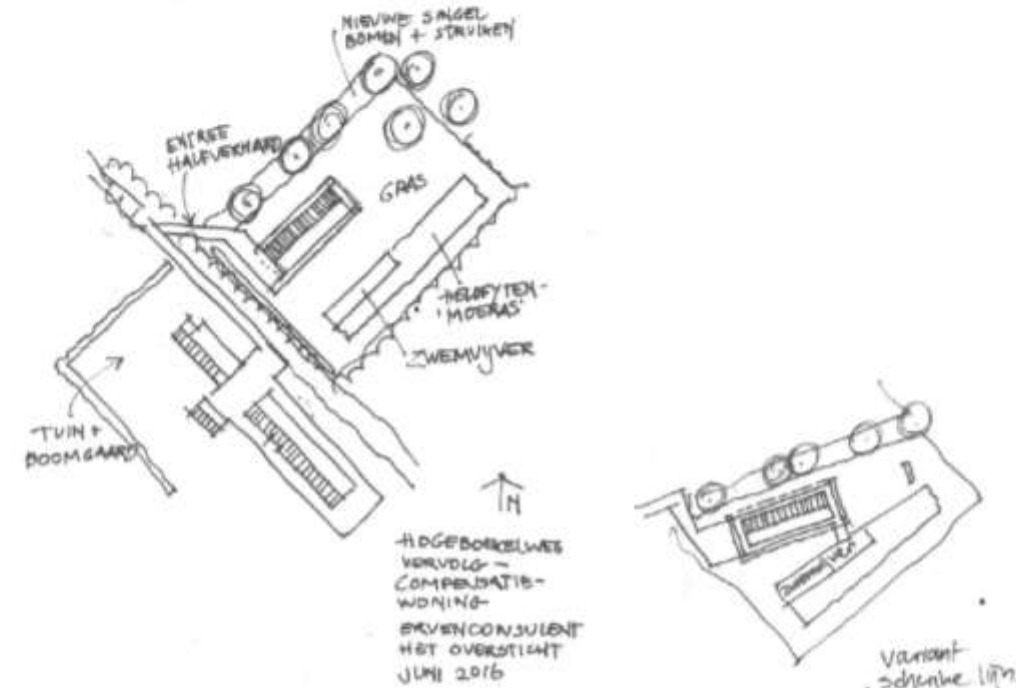
Landschap:

Ruimte: Het verkleinen van de open ruimte is geen bezwaar zolang de nieuw te creëren rand uit streekeigen bomen en struiken bestaat.

Bodem, water: Onderzoek is nodig naar de opbouw van de bodem en de grondwaterstand.

Licht bouwen om bodemopbouw en grondwaterstromingen zo min mogelijk te verstoren heeft de voorkeur.

Hieronder de voorkeursoptie en een eventueel te onderzoeken tweede mogelijkheid: taps toelopende ruimte.



Nieuw erf:

Plaats het volume evenwijdig aan de nieuwe singel waardoor het dak opgaat in de beplanting

Leg een eenvoudige entree aan als afsplitsing van de hoofdentree naar het erf.

Zo weinig mogelijk verharding; alleen in entree, naar garage en voordeur.

Laat het terras deel uitmaken van het bouwvolume.

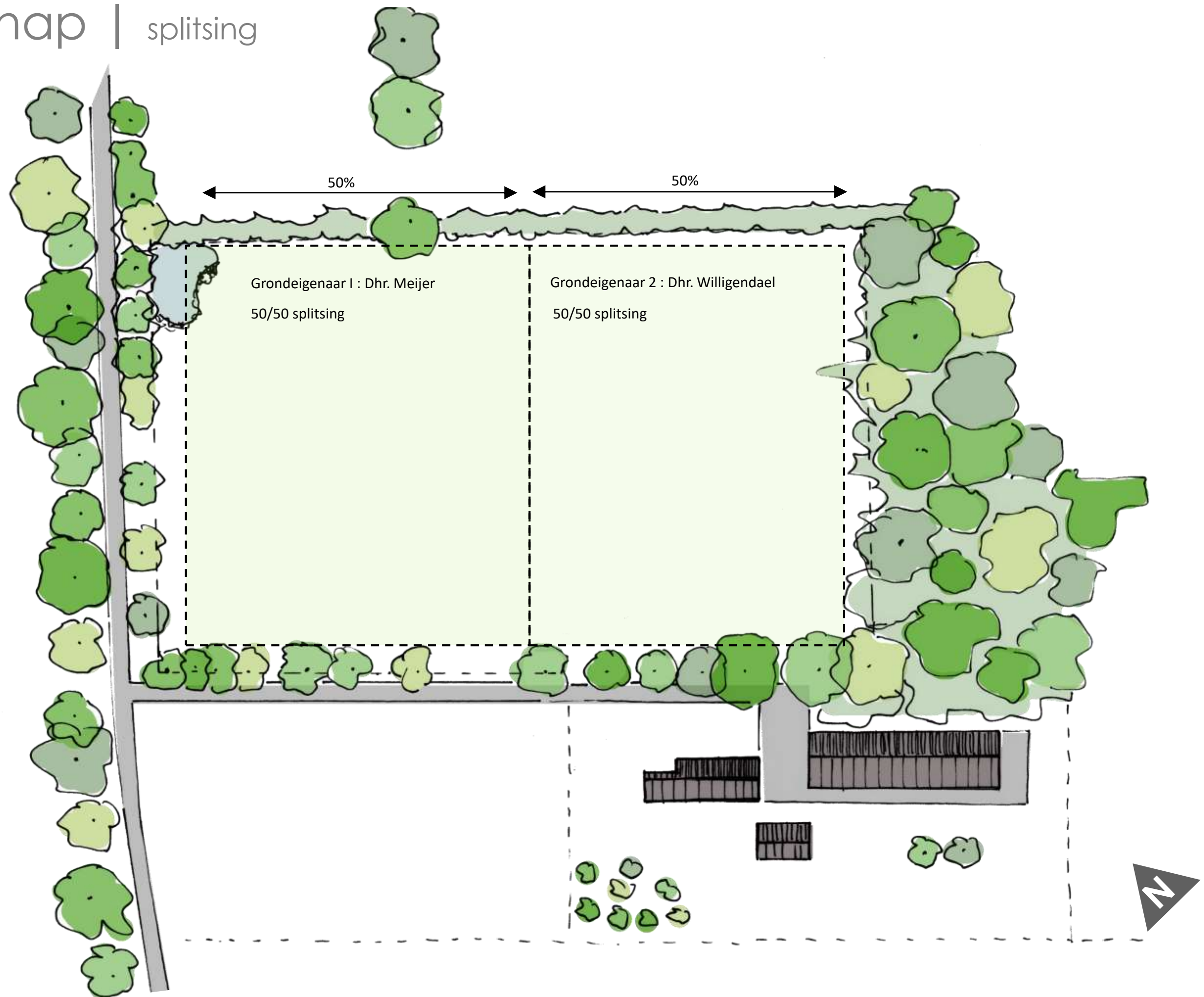
Gras ligt tot aan gevel, rondom het gebouw. Leg geen tuin aan maar maak gebruik van de natuurlijke beplanting in de omgeving.

Een waterpartij met een meervoudige functie is hier mogelijk: waterberging, reiniging (helofyten) en zwembijver.

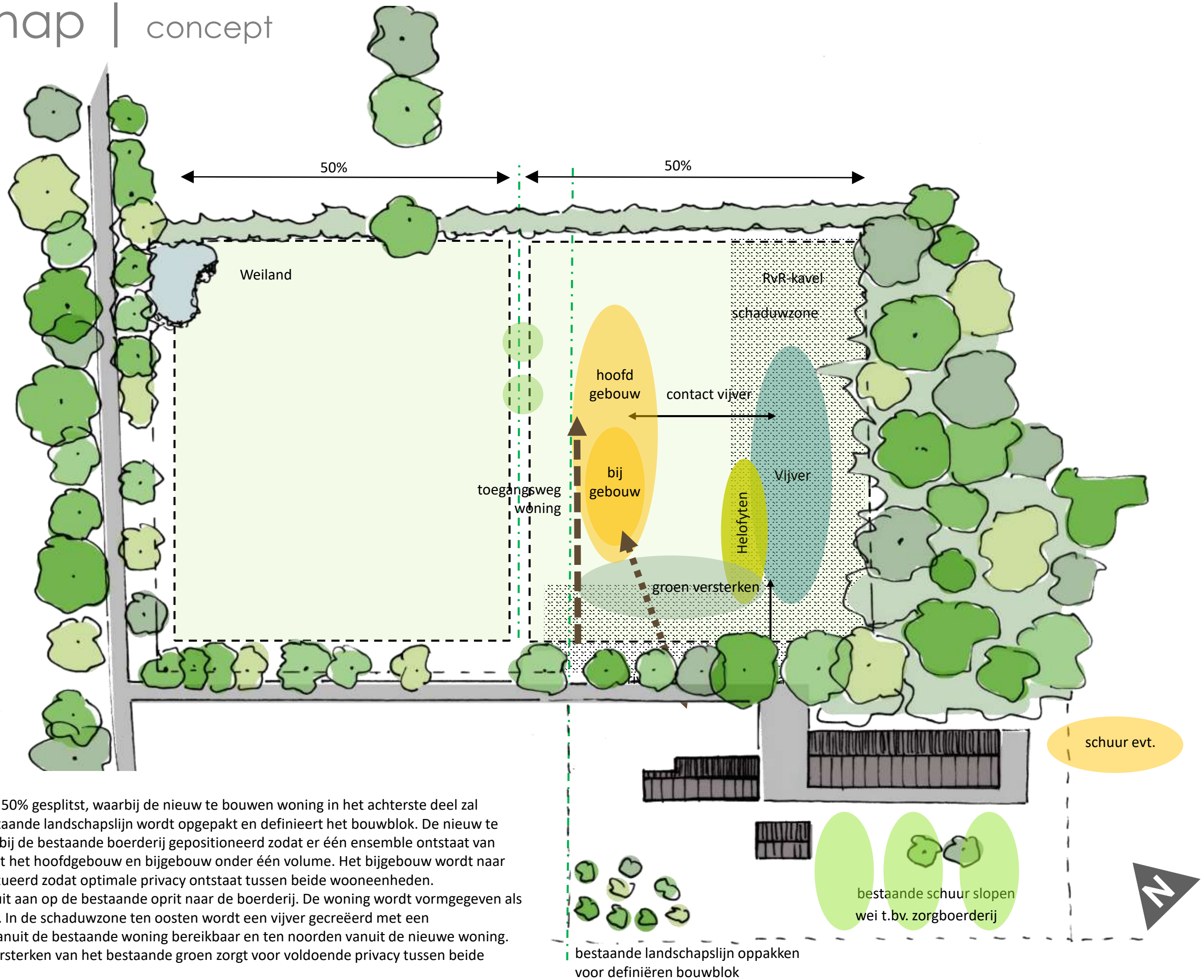
Nieuwe bebouwing:

- Langgerekte rechthoekige hoofdvorm
- Geen dakkapellen
- Aan wegzijde geen tot heel onopvallende openingen in de gevel, ook geen openingen in het dak
- Aan de zuid / privezijde kan veel glas worden gebruikt.
- Zo zelfvoorzienend mogelijk
- Natuurlijke materialen: hout, dak van antracieten golfplaat schuuitstraling

landschap | splitsing

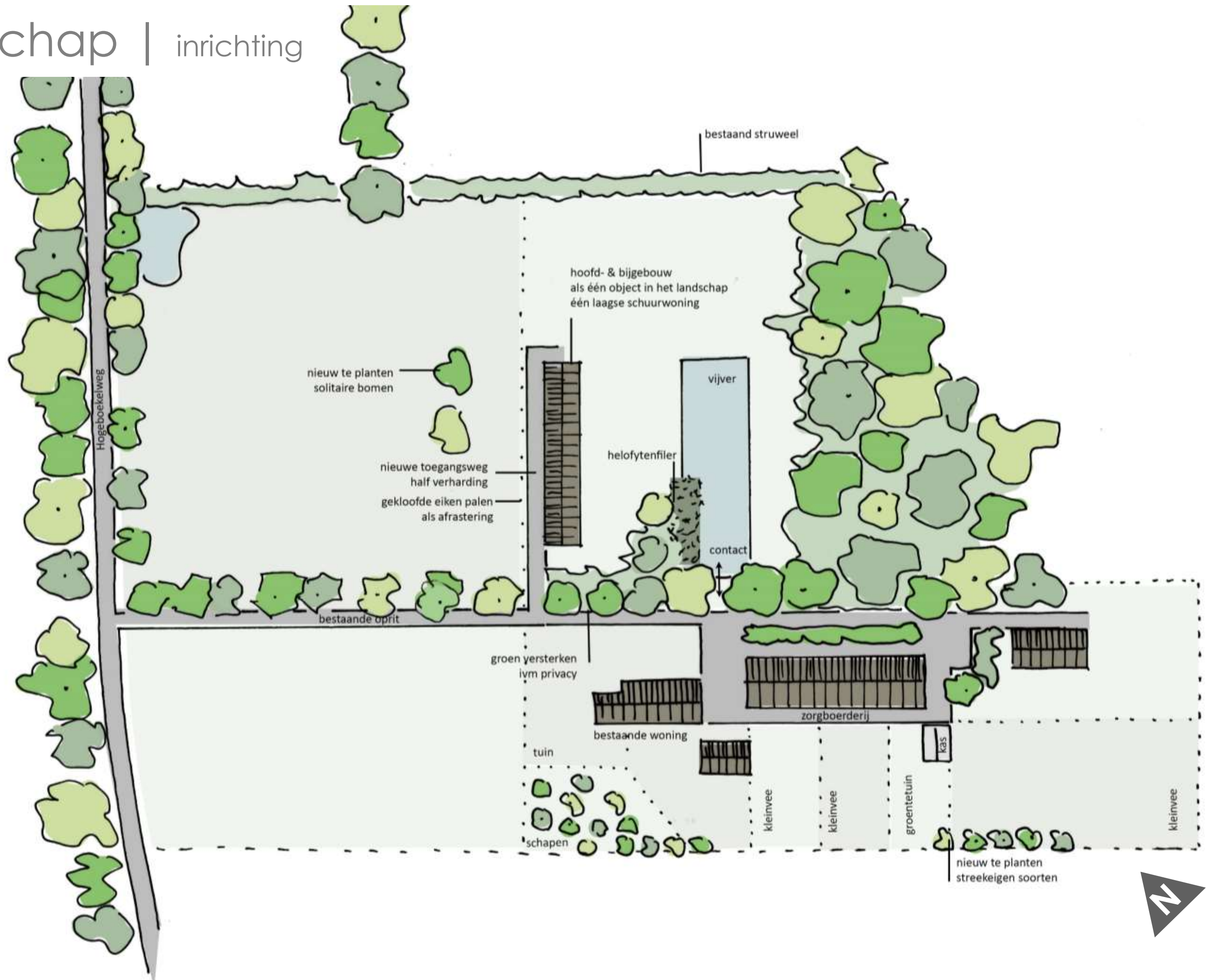


landschap | concept



De huidige kavel wordt voor 50% gesplitst, waarbij de nieuw te bouwen woning in het achterste deel zal worden gesitueerd. Een bestaande landschapslijn wordt opgepakt en definieert het bouwblok. De nieuw te bouwen woning wordt dichtbij de bestaande boerderij gepositioneerd zodat er één ensemble ontstaat van gebouwen. De woning omvat het hoofdgebouw en bijgebouw onder één volume. Het bijgebouw wordt naar de bestaande boerderij gesitueerd zodat optimale privacy ontstaat tussen beide wooneenheden. Een nieuwe toegangsweg sluit aan op de bestaande oprit naar de boerderij. De woning wordt vormgegeven als een schuur in het landschap. In de schaduwzone ten oosten wordt een vijver gecreëerd met een helofytenfilter. De vijver is vanuit de bestaande woning bereikbaar en ten noorden vanuit de nieuwe woning. Het helofytenfilter en het versterken van het bestaande groen zorgt voor voldoende privacy tussen beide woongebieden.

landschap | inrichting



landschap | streekeigen soorten/elementen



RvR woning | referenties



Woning als veldschuur in het landschap. Natuurlijke materialen versterken het eenvoudige volume. De woning kan uit één materiaal of twee materialen uitgevoerd worden, te denken valt aan hout, zinke, golfplaten, ed.

Zorgboerderij | concept gevelindeling



vooraanzicht

rechterzij aanzicht

achteraanzicht

linkerzij aanzicht

De huidige schuur wordt getransformeerd tot zorgboerderij. De gevelbekleding bestaat nu een combinatie van een roodachtige baksteen met groene beplating en een golfplaten dak.

De nieuwe gevel zal worden voorzien van een aantal nieuwe sparingen om te voldoen aan de functie van zorgboerderij. De gevel zal worden bekleed met zwarte planken, het dak krijgt een zwarte golfplaat als bekleding. De gehele schuur wordt voorzien van een hoge plint (trasraam).

Zorgboerderij | referenties



Colofon

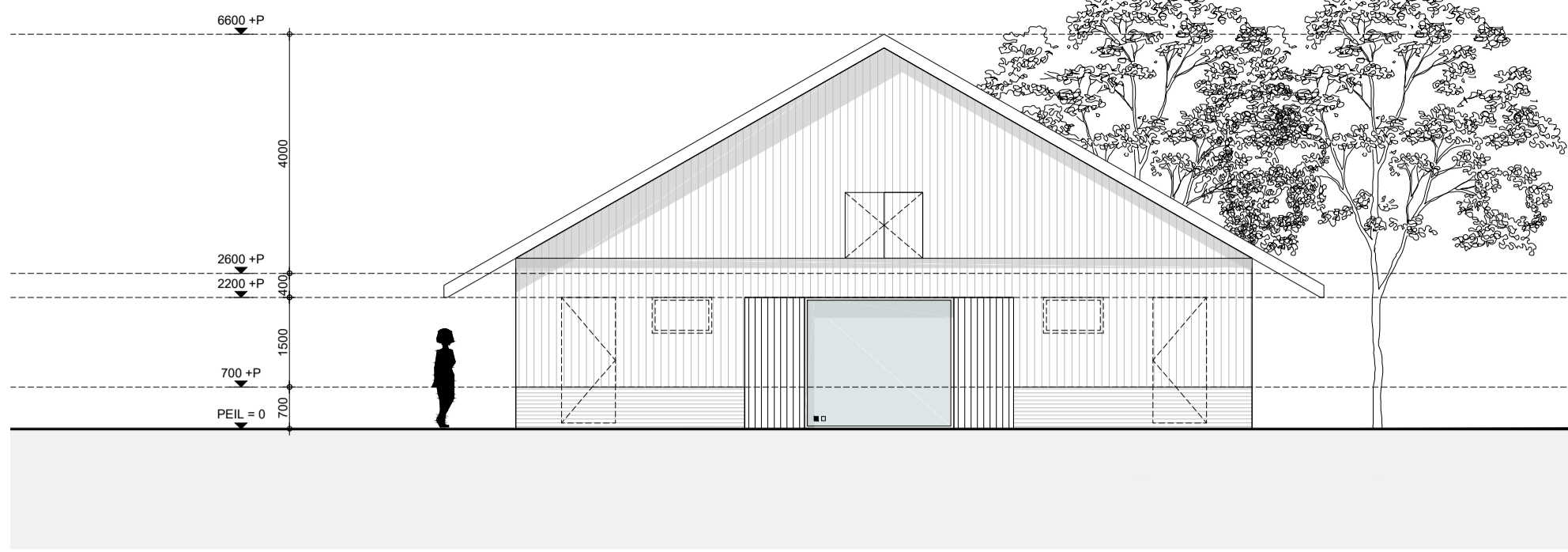
reitsema & partners architecten

Rozengarde 18
7461 BD Rijssen

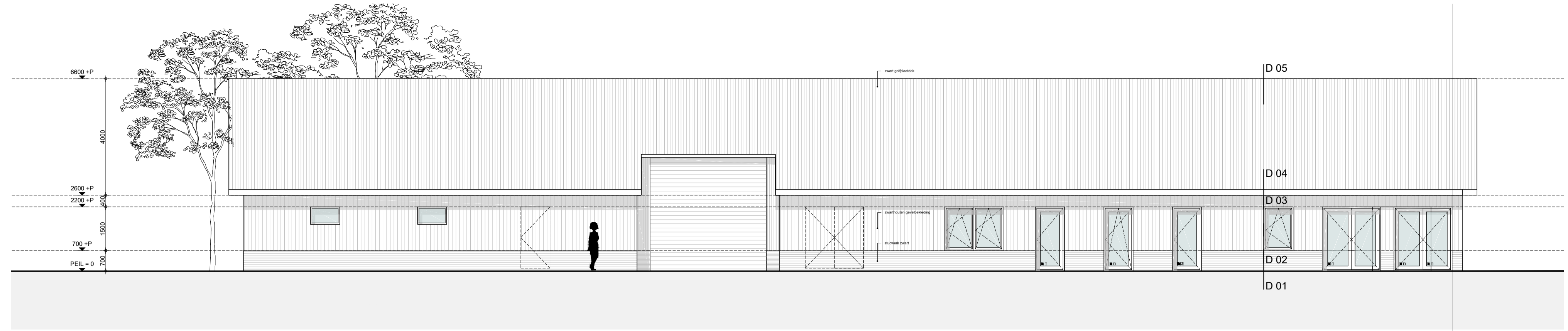
+ 31 [0] 548 540099

info@reitsema.com
www.reitsema.com

Alle auteursrechten blijven behouden bij reitsema & partners architecten bna.
Niets uit deze uitgave mag worden gebruikt, gepubliceerd of gekopieerd zonder schriftelijke toestemming.



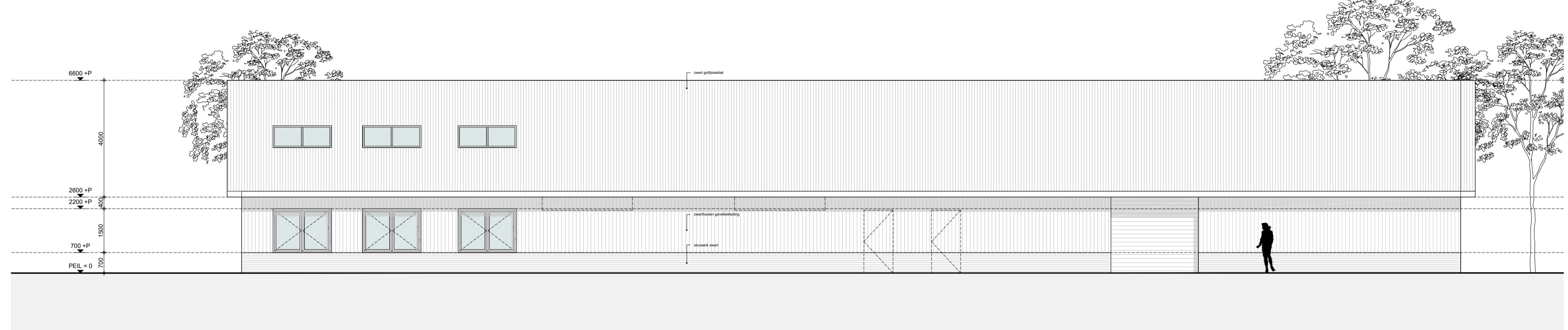
aanzicht | vooraanzicht | 1:100



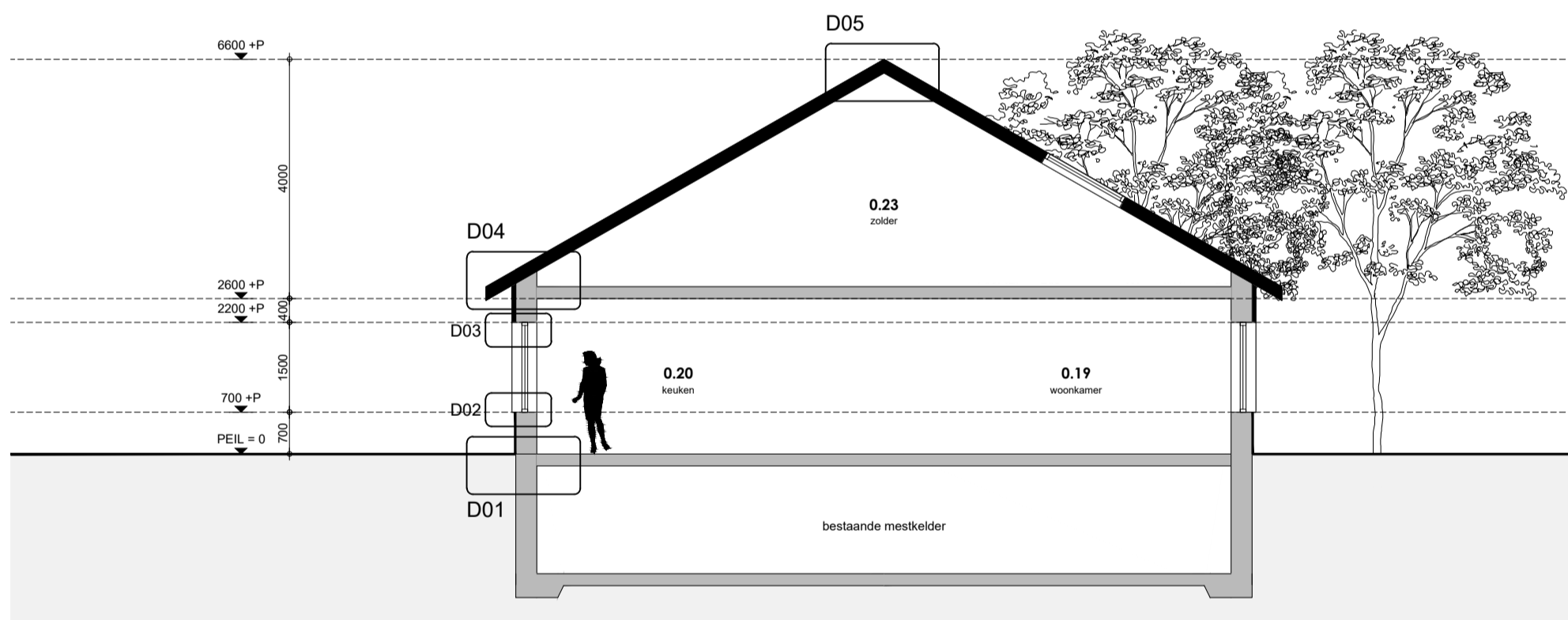
aanzicht | rechterzijanzicht | 1:100



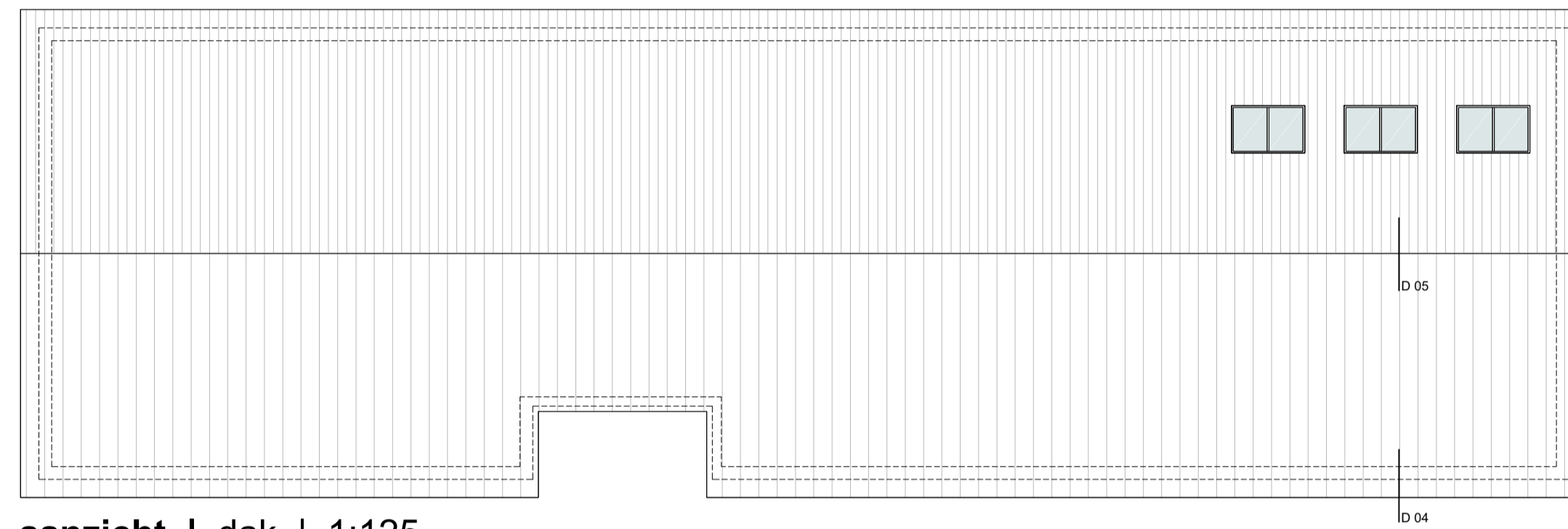
aanzicht | achteraanzicht | 1:100



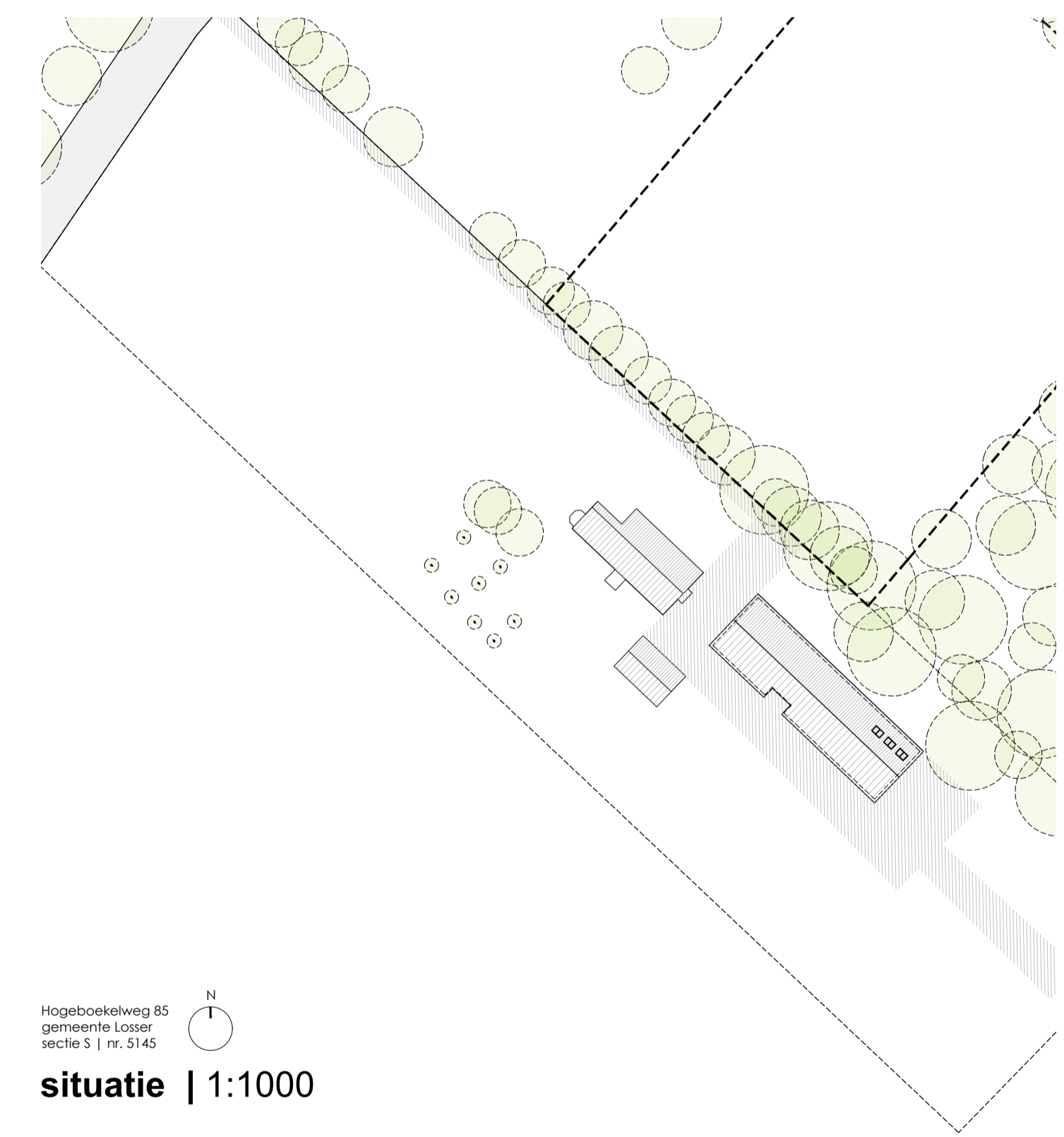
aanzicht | linkerzijanzicht | 1:100



doorsnede | AA | 1:100

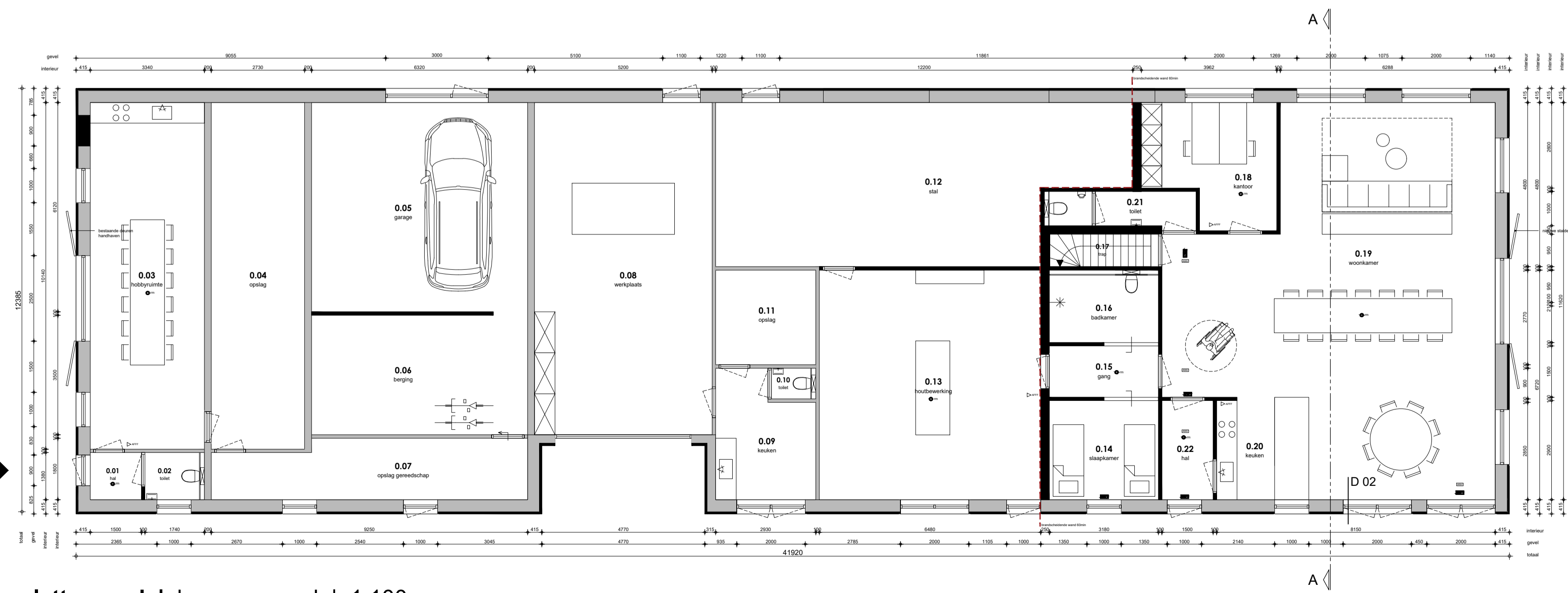


aanzicht | dak | 1:125



situatie | 1:1000

- ALGEMEEN**
- Tekeningen zijn vrijblijvend. Dit betreft geen uitvoeringstekeningen. Invoering en controle door aannemer voor aanvang werkzaamheden.
 - Alle maten in mm. Alle maten in het werk te controleren.
 - Nal worden gebouwd conform het bouwbesluit en alle van toepassing zijnde NEN- en NFR normen en eventuele aanvullende eisen van de gemeente.
 - Alle afmetingen van stads-, hout-, en/of betonconstructies volgens statische berekeningen.
 - Constructie en/of opbouw fabricaat.
 - Vrije doorgang deuren min. 850x200 mm => oph., enkele deuren 930x215 mm.
 - Mechanische ventilatie volgens NEN 1087 en NFR 1028.
 - De aannemer dient de werkzaamheden te verrichten en daarbij behorende materialen en materialen te gebruiken, welke noodzakelijk zijn in het kader van goed en spoedig werk. Hieronder worden tevens de werkzaamheden verstaan welke niet expliciet genoemd dan wel omschreven staan maar wel noodzakelijk zijn.
 - Rookmelders volgens tekening.
 - Toegepaste beglazing is veiligheidsbeglazing.
 - Deuren, ramen, kozijnen die volgens NEN 5087 bereikbaar zijn voor intracat, hebben een volgens NEN 5076 bepaalde inbraakweerstand die vermeldt aan de in die naam.
 - Omgevingswetstandaardklasse 2, 3, 4, 5
- WARMTEWEERSTANDEN**
- buitenwanden 4,5 m2 K/W
 - vloeren 3,5 m2 K/W
 - daken 6,0 m2 K/W
 - beglazing <1,65 W/m2 K
- BOUWKUNDIG**
- nieuwe wanden
 - lichtschiedingswanden
 - beton wanden
 - schoen metselwerk
 - kalkzandsteen of gelijkwaardige wanden
 - bestaande wanden
 - lichte schiedingswanden v.v. gipsplaat
 - isolatie
 - beton (aanrecht)
 - hout (aanrecht)
 - symbol voor veiligheidsbeglazing
 - vluchtweg
 - handbuis
 - noodverlichting
- HWA**
- Distributie plaats en diameter hwa volgens nadere berekening installateur.
- VENTILATIE**
- Ventilatie conform opbouw installateur, capaciteiten volgens of 3,10 bouwbesluit.
- RIOLERING**
- Riolering conform opbouw installateur. Aansluitingen conform opbouw installateur.



plattegrond | begane grond | 1:100

project	Zorgboerderij ML	projectnummer	1714
opdrachtgever	dhr. Henk Meijer Hogeboekweg 85 7562 PP Losser	gewijzigd	A. 13 04 2017 B. 24 04 2017
fase + onderwerp	Definitief Ontwerp Verzamelblad	projectarchitect	DW
schaal	1:1000 1:125 1:100	tekenaar	JK
formaat	A1		
datum	24 04 2017		

T01