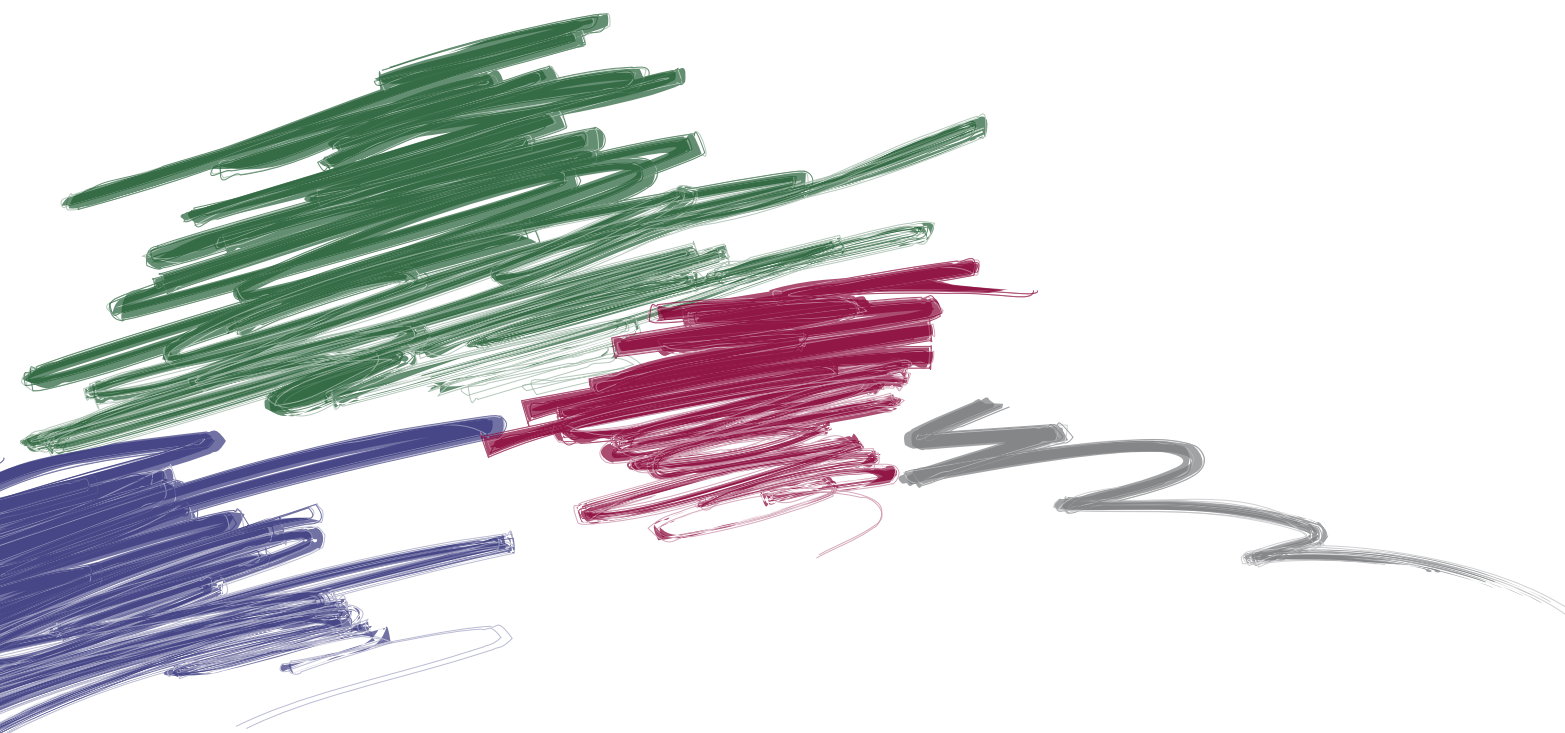


**Herontwikkeling erf &
realisatie brandweerkazerne**
IJsseldijk 51a Welsum



Herontwikkeling erf & realisatie brandweerkazerne

IJsseldijk 51a Welsum

Opdrachtgever:

Familie Eijerkamp
IJsseldijk 51a
8196 KB Welsum

Opdrachtnemer:

Eelerwoude
Mossendamsdwarsweg 3
7472 DB Goor
Postbus 53
7470 AB Goor
Tel.: 0547 26 35 15
Fax: 0547 26 33 15
e-mail: info@eelerwoude.nl
www.eelerwoude.nl

Projectarchitect:

01Architecten
ir. Dennis Kemper
Kozakkenveld 23
7441 BX Nijverdal
www.01architecten.nl

Projectgegevens:

Projectnummer: 5970
Datum: februari 2013
Projectleider: René Nijmeijer
Opgesteld: Nelleke Manschot



Afbeelding 1. Topografische kaart met projectlocatie



Afbeelding 2. Luchtfoto met projectlocatie



INHOUD

1	INLEIDING	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Inhoud rapport	9
2	OMGEVINGSANALYSE	11
2.1	Beleidsanalyse	11
2.2	Omgevings/landschapsanalyse projectlocatie	21
3	RANDVOORWAARDEN	25
3.1	Overheid	25
3.2	Landschap en omgeving	25
3.3	Initiatiefnemer	25
4	LANDSCHAPSPLAN	27
4.1	Kleinschalig en karakteristiek erfensemble	27
4.2	Gezamenlijke erftoegang en fietspad	27
4.3	Zichtrelatie IJsseldijk (oost-westrichting)	29
4.4	Nieuwe landschapselementen	29
4.5	Verbetering van de ruimtelijke kwaliteit	29
5	KWALITEITSIMPULS GROENE OMGEVING	31
5.1	Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving	31
5.2	Toepassing Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving	32
5.3	Bepalen kwaliteitsinvestering	32
5.4	Conclusie	33
6	FINANCIËLE BALANS	35
6.1	Investeringen	35
6.2	Conclusie	37
	BIJLAGEN	39
	Bijlage I : Sloopoffertes	
	Bijlage II: Taxatie gecorrigeerde vervangingswaarde	
	Bijlage III: Inrichtingskosten	
	Bijlage IV: Raming kosten bouwrijp maken	
	Bijlage V: Taxatie bouwkavels	



Afbeelding 3. Foto: Hoofdwoning aan de IJsseldijk



Afbeelding 4. Foto: Achterzijde erf met te slopen schuren



Afbeelding 5. Foto: Landbouwpercelen (westzijde erf)



1

INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op het erf aan de IJsseldijk 51a te Welsum is een agrarisch bedrijf gevestigd (zie afbeeldingen 1 en 2 voor de ligging van het erf). Het bedrijf is gericht op het houden en opfokken van kalveren. De aanwezige bebouwing bestaat uit een woonboerderij (het gemeentelijke monument 'Brabantsche Wagen', zie afbeelding 3), een tweede bedrijfswoning en een aantal bedrijfsgebouwen. De heer Eijerkamp is voornemens het agrarische bedrijf te beëindigen. De bedrijfsgebouwen (in totaal 1.504 m²) verkeren in een redelijke tot matige staat van onderhoud. Bij de beëindiging van het agrarische bedrijf hebben deze gebouwen geen vervolgfunctie. Hierdoor zal niet langer geïnvesteerd worden in het onderhoud van deze gebouwen, waardoor de staat van het onderhoud op termijn zal verslechteren. De heer Eijerkamp is nu voornemens om met toepassing van het provinciale beleid 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving', welke ook door de gemeente van toepassing is verklaard, de landschapontsierende bedrijfsgebouwen te slopen, de erfverharding te saneren en een vrijstaande woning en een twee-onder-een-kap-woning (bedoelt voor starters) te realiseren.

De gemeente Olst-Wijhe wil een nieuwe brandweerkazerne in Welsum realiseren. De bestaande brandweerkazerne voldoet niet meer aan de hedendaagse (bouwkundige) eisen. Bouwkundige aanpassingen om eventuele gebreken op te lossen volstaan niet meer en zijn financieel gezien onverantwoord. Derhalve is gezocht naar een geschikte nieuwbouwlocatie voor de brandweerkazerne. Deze is gevonden deels op gronden van de heer Eijerkamp, achter het bestaande dorps huis. Voor deze locatie achter het dorps huis is gekozen vanuit het oogpunt van efficiencyvoordelen en het feit dat maatschappelijke functies elkaar kunnen versterken.

De voorgaande twee ontwikkelingen zijn in samenhang verder opgepakt. Voor de totale ontwikkeling is ook een nieuwe dijkoprit noodzakelijk en wordt een fiets- en wandelverbinding aangelegd van de IJsseldijk naar de Erveweg. Deze weg zal tevens worden gebruikt als ontsluitingsweg van de nieuwe woningen en de brandweerkazerne.

De totale ontwikkeling gaat gepaard met een flinke kwaliteitsimpuls. De kwaliteitsimpuls bestaat daarbij uit:

- Een investering in de realisatie van de dijkoprit en de fiets- en wandelverbinding;



Afbeelding 6. Foto: Noordzijde erf - elzenbeplanting langs te slopen schuur



Afbeelding 7. Foto: Noordzijde landbouwperceel



Afbeelding 8. Foto: Dorpsrand met dorps huis (mogelijke locatie nieuwe brandweerkazerne)

- Beëindiging van het agrarische bedrijf aan de rand van de kern Welsum;
- Een investering in de sloop van 1504 m² aan landschapontsierende bedrijfsgebouwen;
- Investerings in landschappelijk elementen.

In het voorliggende rapport is de voorgenomen ontwikkeling nader onderbouwd en uitgewerkt.

1.2 Inhoud rapport

Hoofdstuk 2 van dit rapport bevat de omgevingsanalyse. Hierin is onder andere het landschap ter plaatse geanalyseerd en is het voorgenomen plan getoetst aan het van toepassing zijnde beleid. De analyse leidt tot een aantal randvoorwaarden voor het inrichtingsplan. Deze randvoorwaarden zijn weergegeven in hoofdstuk 3. Hoofdstuk 4 bevat vervolgens het landschapsplan en in hoofdstuk 5 wordt het uiteindelijk plan getoetst aan de 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving'.



Afbeelding 9. Foto: Zuidzijde erf



Afbeelding 10. Foto: Uitzicht vanaf IJsseldijk naar achterliggende percelen



Afbeelding 11. Foto: Greppel/ afwateringssloot langs noordgrens eigendom



2

OMGEVINGSANALYSE

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

2.1 Beleidsanalyse

2.1.1 Rijksbeleid, Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld. De SVIR geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee is de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in Oost-Nederland (de provincies Gelderland en Overijssel) zijn:

- Het waar nodig verbeteren van de internationale achterlandverbindingen (weg, spoor en vaarwegen) die door Oost Nederland lopen.



Afbeelding 12. Ontwikkelingsperspectieven Omgevingsvisie Overijssel (2009)

- Het formuleren van een integrale strategie voor het totale rivierengebied van Maas en Rijntakken en de IJsselvechtdelta voor waterveiligheid in combinatie met bereikbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, natuur, economische ontwikkeling en woningbouw;
- Het tot stand brengen en beschermen van de herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000 gebieden;
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenenergiernetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

De in het voorliggende plan opgenomen ruimtelijke ontwikkelingen worden uitgevoerd op basis van de 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving', met als doel verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Door de zorgvuldige landschappelijke inpassing is er geen strijd met de uitgangspunten met betrekking tot natuur en landschap. De beoogde ontwikkeling voldoet, vooral vanwege de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landschap, aan de doelstellingen van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

2.1.2 Provinciaal beleid, Omgevingsvisie Overijssel (2009)

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

Kwaliteitsimpuls Groene omgeving

De provincie wil ontwikkelingen in de groene omgeving samen laten gaan met een impuls in kwaliteit. Daarom is de 'Kwaliteitsimpuls Groene omgeving' ontwikkeld als een eenduidige bundeling van diverse bestaande regelingen (zoals Rood voor Rood en Nieuwe landgoederen). Er is een eenvoudige werkwijze ontwikkeld om principes van ontwikkelingsplanologie toepasbaar te maken voor sociaal-economische ontwikkelingen in de groene omgeving. De basis ligt in de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, de ontwikkelingsperspectieven en de 'Catalogus Gebiedskenmerken' (het uitvoeringsmodel van de Omgevingsvisie). Het landschapsplan is in hoofdstuk 5 nader getoetst aan de 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving'.

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie

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



Afbeelding 13. Natuurlijk landschap; locatie ligt in het rivierengebied

- generieke beleidskeuzes;
- ontwikkelingsperspectieven;
- gebiedskenmerken.

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

Generieke beleidskeuzes

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

Ontwikkelingsperspectieven

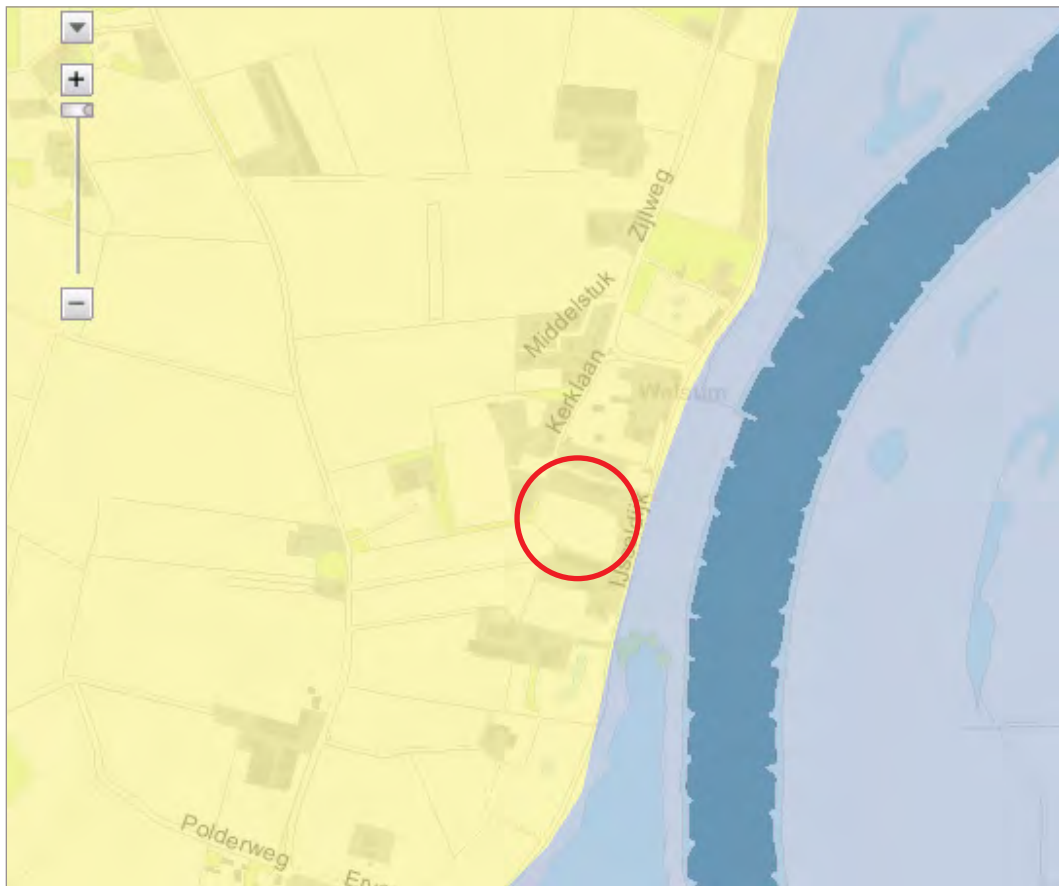
De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene en stedelijke omgeving. Met de ontwikkelingsperspectieven wordt de ruimtelijke ontwikkelingsvisie van de provincie vormgegeven. Hiervoor gelden de gebiedskenmerken als onderligger. Het grootste gedeelte projectgebied aan de IJsseldijk ligt binnen het mixlandschap. Het zoeken naar een goede mix van landbouw, natuur, water en wonen staan hier voorop. Een gedeelte van de bouwlocaties van de brandweerkazerne en de woningen zijn aangewezen als woonwijk.

Gebiedskenmerken

I Natuurlijke laag

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

De projectlocatie is in de 'Natuurlijke laag' aangeduid als 'oeverwal'. De Omgevingsvisie spreekt de ambitie uit om de oeverwallen weer als ruimtelijk herkenbare structuren langs de rivieren te ontwikkelen. Het is voornamelijk een cultuurlandschap, de natuurlijke kwaliteiten kunnen hier met name in de keuze van de beplanting sterker ontwikkeld worden. Op een aantal plekken kan de natuurlijke overgang van de hoge oeverwal naar de dynamische uiterwaarden hersteld worden.



Afbeelding 14. Cultuurlandschap

II Laag van het agrarische cultuurlandschap

In het agrarisch cultuurlandschap gaat het er om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Vanuit de nederzettingen zijn de omliggende gronden ooit ontgonnen, daardoor is er een sterke ruimtelijke en functionele relatie met het omringende landschap ontstaan. Afhankelijk van de stand van de techniek en de beschikbaarheid van meststoffen is door de eeuwen heen een geschakeerd patroon van akkers, weiden, hooiland en bebouwing gegroeid. Dit verschil in tijd geeft mede richting aan de ontwikkeling van deze gebieden.

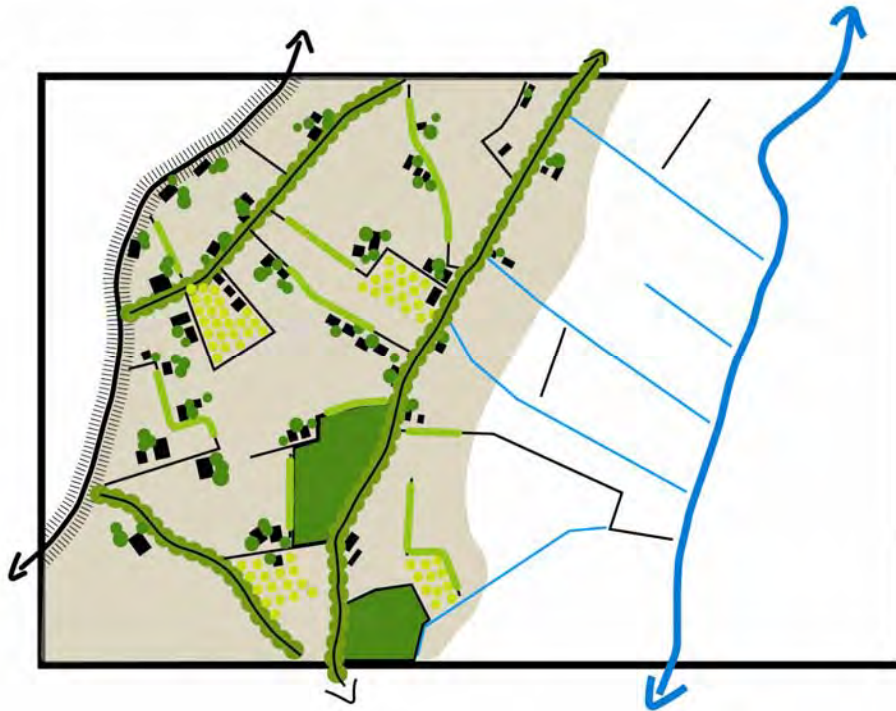
De projectlocatie valt binnen 'rivierengebieden' aangeduid als 'rivierenlandschap – rivier en uiterwaarden' en 'oeverwallen'.

III Stedelijke laag

De ontwikkeling vindt grotendeels plaats buiten de stedelijke laag. Deze laag is daarmee niet van belang voor het project.

IV Lust en leisure laag

Het projectgebied ligt niet in de nabijheid van 'lust en leisure' gerelateerde elementen. Deze laag is daarom niet van toepassing.



Gewenst landschapsbeeld 'oeverwallen'
(voor toelichting elementen zie landschappelijke karakteristiek)

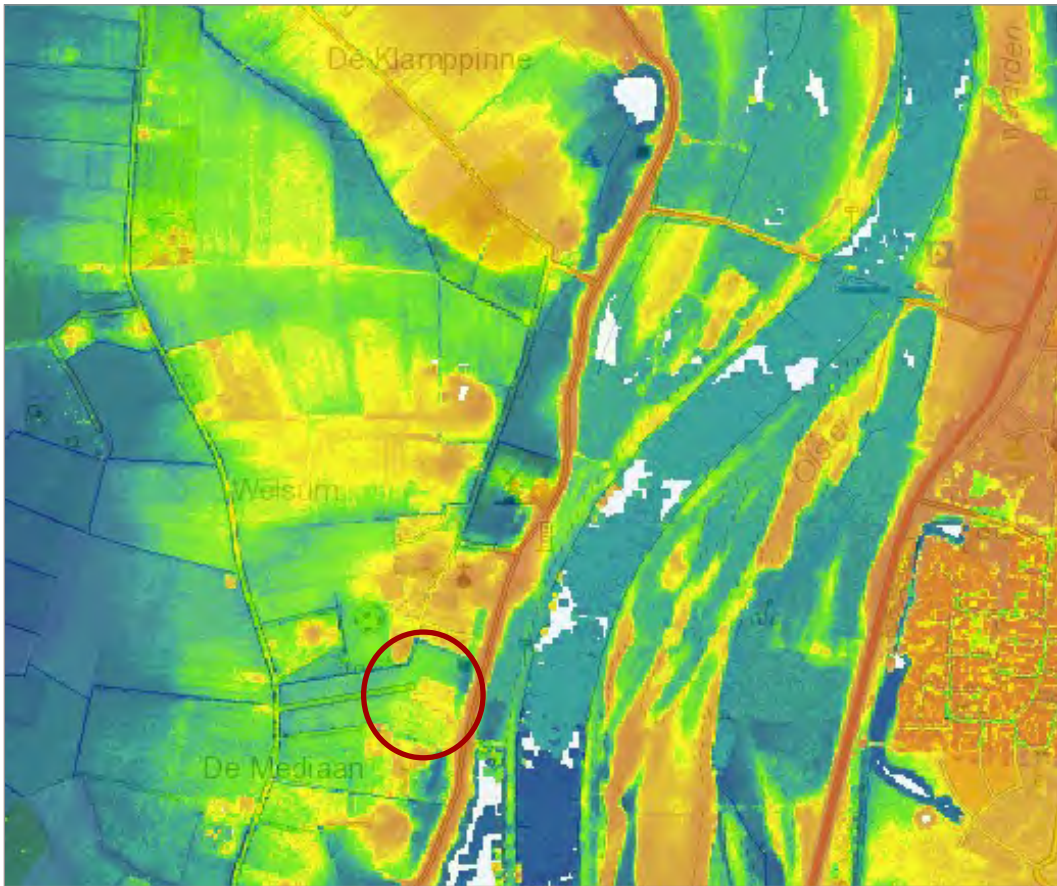
2.1.3 Gemeentelijk beleid, LOP Salland Buiten

Landschappelijke karakteristiek: oeverwallen

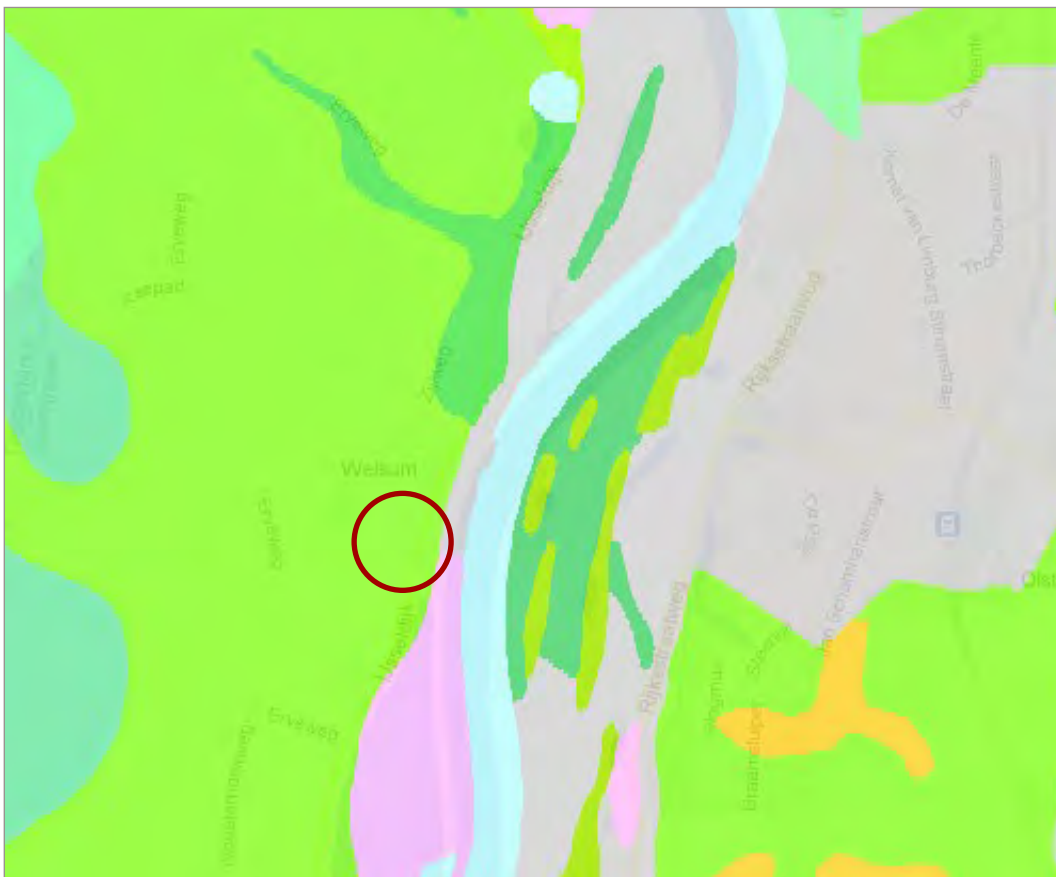
De projectlocatie ligt in het oeverwallen landschap. Het landschapsbeleid (LOP Salland 2008) is gericht op het versterken van de ruimtelijke structuur en de eigen identiteit van de oeverwallen. Het gewenste landschapsbeeld (zie afbeelding links) bestaat uit een ruimtelijk verdicht 'mozaïek' met een relatief kleinschalige opbouw. Hierdoor zal het verschil in karakter tussen de meer verdichte oeverwallen en de open komgronden en uiterwaarden vergroot worden.

Karakteristieke landschapselementen:

- Hoogstamboomgaarden;
- Kavelgrensbeplantingen in de vorm van houtwallen, hagen en singels;
- 'Mozaïek' patroon verkaveling door diversificatie van grondgebruik;
- Erfbeplantingen (hagen fruitbomen, windsingels, solitair);
- Enkele wegen met laanbeplanting;
- Doorzichten van oost- naar westzijde.



Afbeelding 15. Hoogtekaart (www.ahn.nl)

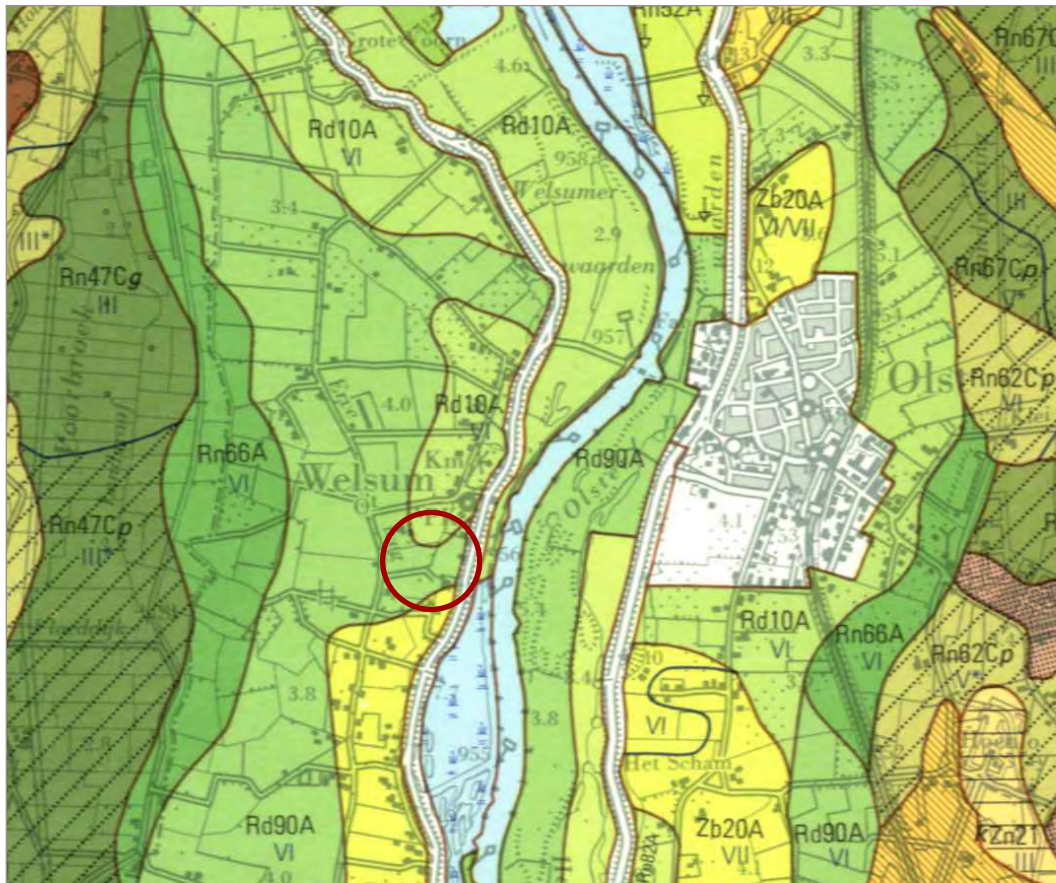


Afbeelding 16. Geomorfologische kaart (www.aardkunde.nl)

2.2 Omgevings/landschapsanalyse projectlocatie

Geomorfologie, bodem, hoogteligging en waterhuishouding

Het erf aan de IJsseldijk 51a ligt op ongeveer 4,00m +NAP. De omliggende weilanden liggen iets lager, op 3.30-3.70m + NAP. (IJsseldijk op ongeveer 7.00+NAP) De geomorfologische eenheid van het erf is oeverwal. Oeverwallen zijn langgerekte gebieden evenwijdig aan de rivierlopen. De bodem op deze ondergrond bestaat uit zware zavel en lichte klei (kalkhoudende ooivaaggrond, Rd90A). Het grondwater zit 40-80 cm tot meer dan 120 cm (grondwatertrap VI) beneden maaiveld.



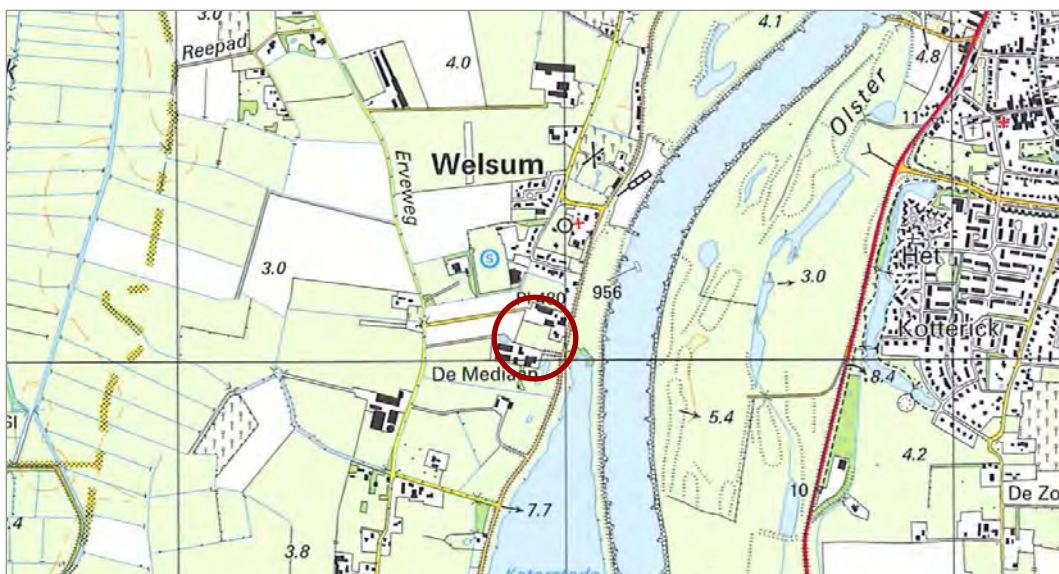
Afbeelding 17. Bodemkaart



Afbeelding 18. Historische kaart 1905



Afbeelding 19. Historische kaart 1953



Afbeelding 20. Topografische kaart 2006

Historisch landschap

De projectlocatie maakt onderdeel uit van het oeverwallenlandschap. De oeverwal is van oorsprong de plek die als eerste werd bewoond in de IJsseldelta, omdat deze gebieden iets hoger liggen dan het achterliggende land. Op de oeverwallen liggen de rivierdijken, de uiterwaarden en veelal oude dorpjes. Door hun lange bewoningsgeschiedenis, hun relatieve hoogte en de zandige samenstelling van de ondergrond zijn oeverwallen relatief afwisselende landschappen met onder meer akkers, boomgaarden, erven en beplantingen. Daarnaast kenmerkt het landschap zich door een onregelmatige verkaveling en een mix aan functies. Veel boomgaarden zijn inmiddels geroid en veel kavelgrensbeplantingen zijn verdwenen.

Huidige landschap

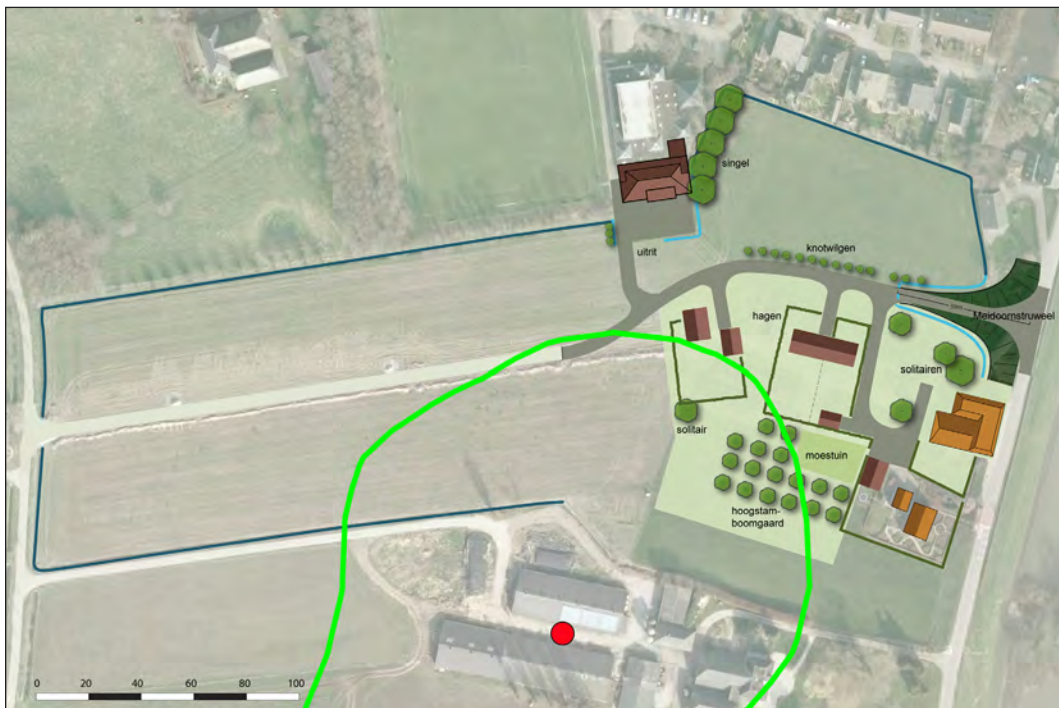
Het huidige riviereengebied is ontstaan na bedijking van de rivieren en bestaat uit het winterbed met uiterwaarden, de dijk en oeverwal en de komgronden. In het winterbed staat de dynamiek en doorstroming van de rivier centraal. De dijk vormt de scherpe grens tussen het domein van de rivier en de omliggende gebieden als monumentaal ruimtelijk element. De oeverwallen kennen een gevarieerd patroon van lanen, wallen, agrarische percelen, afgewisseld met boomgaarden en bebouwing. De bestaande structuur van gehuchten, landgoederen, linten en erven zijn dragers van de kwaliteit. De kommen hebben een open karakter en een lage ligging.

De westelijke oeverwal van de IJssel

Welsum ligt op de westelijke oever van de IJssel. Aan de westzijde van de IJssel zijn de oeverwallen relatief smal (ten opzichte van de oostelijke oeverwal). Het hoogteverschil tussen de oeverwal en het achterliggende komgebied bij Welsum en Marle is beperkt tot ca. 1,5m. De IJsseldijk, met de weg en de langs gelegen bebouwing, vormt de belangrijkste ruimtelijke drager van deze oeverwal. De oeverwal heeft een open karakter. Op diverse locaties zijn boomgaarden aanwezig. Lokaal zijn nog enkele hoogstamboomgaarden te vinden. Op veel plaatsen is karakteristieke bebouwing aanwezig (bron: LOP Sallandbuiten 2008).

Rivieruiterwaarden IJssel

De rivieruiterwaarden van de IJssel vormen een aaneengesloten landschappelijk lint met een zeer uitgesproken aan de rivier gerelateerde karakteristiek. Zoals bij de meeste rivieruiterwaarden wijken de verkaveling, de openheid en de landschappelijke vormen sterk af van de aangrenzende oeverwal. De begrenzing door de rivierdijken versterkt de eenheid en herkenbaarheid van dit deelgebied. De IJsseldijk is een belangrijke landschappelijke lijn, waar vanaf de uiterwaarden worden beleefd. Over het algemeen zijn de uiterwaarden zeer open. De uiterwaarden zijn ruimtelijk meer verdicht waar deze worden beheerd als natuureservaat. Grote delen van het winterbed van de IJsseluiterwaarden zijn aangewezen als beschermde natuur (EHS en Natura 2000).



Afbeelding: Inrichtingsplan met geprojecteerde geurcontour (groene lijn).



3

RANDVOORWAARDEN

3.1 Overheid

Voor de voorgenomen ontwikkelingen gelden de volgende randvoorwaarden vanuit de 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving':

- Het slopen van alle 1.504 m² landschapontsierende agrarische bebouwing;
- Behoud van de waardevolle en/of monumentale bijgebouwen;
- De nieuw te bouwen woningen moet in het landschap passen qua bouw en architectuur en moet aansluiten op de bestaande bebouwingsstructuren;
- De nieuwe woningen mogen niet worden gebouwd in gebieden met belangrijke landschappelijke en/of natuurlijke waarden;
- De nieuwe woningen mogen de (intensieve) veehouderij in de omgeving niet beperken.

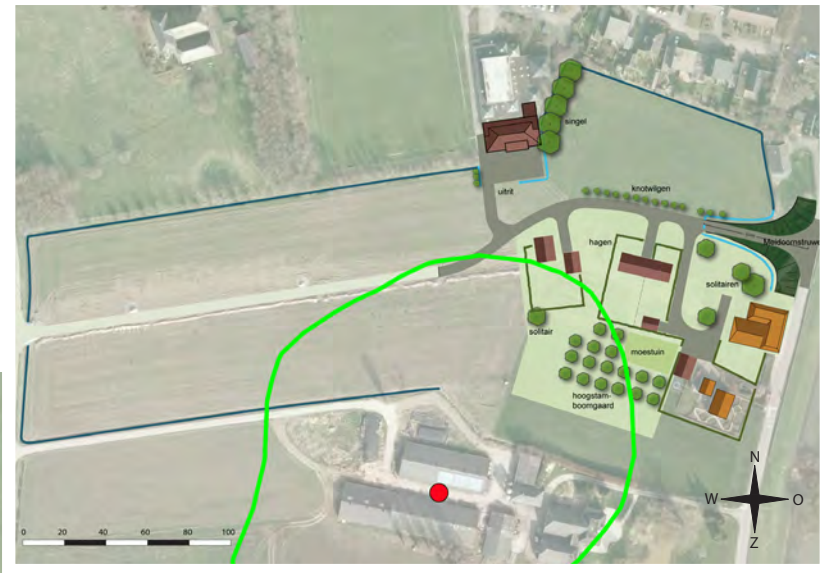
3.2 Landschap en omgeving

Voor de ontwikkeling gelden de volgende ruimtelijke randvoorwaarden

- Erf landschappelijk inpassen, passend in karakteristiek van oeverwal;
- Zoveel mogelijk bundelen van bouwvolumes, compact erf;
- Ontsluiting via IJsseldijk; één op- en afrit;
- Landbouwpercelen noord- en westzijde behouden;
- Nieuwe brandweerkazerne landschappelijk inpassen in dorpsrand;
- Bestaande landbouwweg als fiets- en wandelroute openstellen;
- Hoogstamboomgaard planten zuidzijde erf;
- Hagen op kavelgrenzen woonkavels.

3.3 Initiatiefnemer

- Privacy creëren nieuwe woningen;
- Architectuur nieuwe woningen passend in de streek;
- Nieuwe woonkavels met tuinen op het zuiden en zoveel mogelijk vrij uitzicht;
- Moestuïn aanleggen bij hoogstamboomgaard.
- Een nieuw bijgebouw realiseren om onder andere machines te kunnen stallen t.b.v. het onderhoud van de gronden.



Afbeelding 21. Inrichtingsschets (linksboven), erfinrichting (onder).





4

LANDSCHAPSPLAN

4.1 Kleinschalig en karakteristiek erfensemble

Het belangrijkste vertrekpunt voor de inrichting van het erf aan de IJsseldijk 51a is het behouden en versterken van het karakteristieke erfensemble. Dit houdt in dat de beeldbepalende boerderij als zodanig behouden blijft en het grootste bouwvolume is op het erf. De andere woningen en bijgebouwen zijn ondergeschikt. Ook de architectuur en vormgeving van de nieuwe woningen is ondergeschikt ten aanzien van de boerderij. De nieuwe woningen maken daardoor ruimtelijk gezien onderdeel uit van de 'bedrijfsgebouwen' achter de boerderij, geïnspireerd op de traditionele erfinrichting. Daarnaast zijn de inritten zo veel mogelijk aan elkaar gekoppeld. Hierdoor ontstaat achter de 'Brabantse Wagen' een kleinschalig erf. De nieuwe woningen liggen beide buiten de geurcontour van 14 Ou van het naastgelegen bedrijf en binnen het oorspronkelijke agrarische bouwperceel.

De nieuw te realiseren brandweerkazerne wordt gekoppeld aan het dorpshuis, gelegen aan de dorpsrand van Welsum. Ten zuiden van de kazerne wordt een extensief parkeerterreintje aangelegd. Het terrein wordt omsloten door een greppel. De greppel sluit aan op de bestaande greppelstructuur en waarborgt de waterafvoer. Dit geldt ook voor de nieuw te graven greppels langs de dijkoprit (n.t.b. in overleg met het waterschap).

4.2 Gezamenlijke erftoegang en fietspad

De bestaande dijkoprit aan de IJsseldijk wordt vervangen door een nieuwe oprit, ongeveer op de huidige locatie. De nieuwe dijkoprit (voor ontsluiting van de brandweer en voor de realisatie van een fietsverbinding tussen de IJsseldijk en de Erveweg) komt haaks op de dijk te liggen en is een verbetering ten opzichte van de huidige oprit. De bestaande landweg (aansluiting Erveweg) wordt in de toekomst gebruikt als openbare fiets- en wandelverbinding.

4.3 Zichtrelatie IJsseldijk (oost-westrichting)

Karakteristiek in het riviereengebied van het IJsseldal zijn zichtlijnen in de oost-westrichting, met name vanaf de IJsseldijk. Door de noord- en zuidzijde van het erf vrij te houden van beplanting blijft deze zichtrelatie gehandhaafd.



Afbeelding 22. Vogelvlucht vanuit westzijde



Afbeelding 23. Vogelvlucht vanuit noordoostzijde

4.4 Nieuwe landschapselementen

In het projectgebied worden nieuwe landschapselementen toegevoegd die passen op de oeverwal en karakteristiek zijn voor het rivierengebied. Solitaire bomen op het erf naast de boerderij, knotwilgen langs ontsluitingsweg, een bomenrij aanvullen langs dorpsrand, boomgaard (en moestuin) op het zuidelijk erf. Voor alle beplanting geldt de toepassing van inheemse soorten en die karakteristiek zijn in het rivierengebied.

Solitaire bomen

Solitaire bomen horen bij een erf en geven het ensemble extra karakter. Daarom zijn er op een aantal plaatsen solitaire bomen ingepast in het ontwerp. De bomen kunnen bestaan uit kastanjes en walnoten.

Knotwilgen

De knotwilgen langs de ontsluitingsweg zorgen voor een visuele (transparante) scheiding tussen de nieuwe bebouwing en de dorpsrand, daarnaast begeleiden de knotwilgen het verkeer over de nieuwe ontsluitingsweg.

Singel

De bestaande essenrij langs de dorpsrand van Welsum camoufleert deels het dorpshuis. Door nieuwe bomen aan deze rij toe te voegen en nieuwe onderbegroeiing aan te planten ontstaat een structuur van kern, mantel en zoomvegetatie. Deze strook heeft een breedte van zes meter breed. Door deze gedegen opbouw vormt het een gesloten structuur en wordt de toekomstige brandweerkazerne grotendeels aan het zicht onttrokken. Er kan gekozen worden uit de volgende plantsoorten: grauwe abeel, zomereik, esdoorn, esp, hazelaar, meidoorn en vogelkers, Gelderse roos, hondsroos en wegedoorn.

Hoogstam boomgaard

De nieuwe hoogstamboomgaard aan de zuidzijde van het erf zal bestaan uit verschillende fruitsoorten (o.a. appel, peer, kers, walnoot).

Hagen

Ten behoeve van de privacy en begrenzing van de woonkavels worden er hagen geplant op de kavelgrenzen.

Meidoornstruweel

Langs de afrit van de dijk wordt een brede strook meidoornstruweel aangeplant. Deze kan worden onderhouden als (blok)haag.

4.5 Verbetering van de ruimtelijke kwaliteit

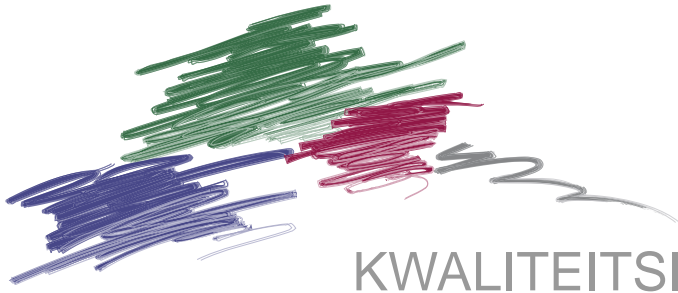
De inrichtingsmaatregelen in het ontwerp dragen bij aan het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit van het erf en het aangrenzende landschap. De positionering van de nieuwe woningen en bijgebouwen ondersteunen het erfensemble. De nieuwe streekeigen erfbeplanting, die op een bewuste wijze is ingepast, maakt het vernieuwde erf compleet.



Afbeelding 24. *Perspectief Twee-onder-een-kap-woning*



Afbeelding 25. *Perspectief vrijstaande woning*



5

KWALITEITSIMPULS GROENE OMGEVING

5.1 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Aangezien de ontwikkeling grotendeels in het landelijk gebied plaatsvindt, is het initiatief voornamelijk onderbouwd vanuit het provinciale beleid 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving'. Dit beleid geldt voor ruimtelijke ontwikkelingen die plaatsvinden in 'de groene omgeving' (het buitengebied).

De provincie wil ontwikkelingen in de groene omgeving samen laten gaan met een impuls in kwaliteit. Daarom is de 'Kwaliteitsimpuls Groene omgeving' ontwikkeld als een eenduidige bundeling van diverse bestaande regelingen. Twee principes uit de omgevingsvisie zijn hierbij leidend;

1. elke ontwikkeling dient bij te dragen aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit;
2. de ontwikkelingsruimte die men krijgt dient in evenwicht te zijn met investeringen in de ruimtelijke kwaliteit.

Uitgangspunt is dat plannen die binnen het generieke beleid en de ontwikkelingsperspectieven van de provincie passen en worden uitgewerkt conform de gebiedskenmerken ontwikkelingsruimte krijgen. Voorwaarde daarbij is dat de geboden ontwikkelingsruimte in evenwicht moet zijn met te leveren kwaliteitsprestaties. Bij elke ontwikkeling hoort een basisinspanning in de vorm van een goede ruimtelijke inpassing zoals situering van gebouwen en erfbeplantingen. Voor het bepalen van de hoogte van aanvullende kwaliteitsprestaties zijn drie variabelen te hanteren:

1. is de ontwikkeling gebiedseigen of gebiedsvreemd;
2. wat is de schaal van de ontwikkeling en de impact op de omgeving;
3. dient het initiatief een eigen belang of ook maatschappelijke belangen.

5.2 Toepassing Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Om te bepalen of een extra investering in ruimtelijke kwaliteit moet plaatsvinden, naast een basisinspanning, is het plan van de heer Eijerkamp op het erf aan de IJsseldijk 51a te Welsum getoetst aan de hand van de drie variabelen. Daarnaast is getoetst of het plan ook financieel in balans is.

5.3 Bepalen kwaliteitsinvestering

1 Is de ontwikkeling gebiedseigen of gebiedsvreemd

Het agrarische bedrijf nabij de woonkern wordt gestaakt en de landschapontsierende schuren (in totaal 1.504 m²) worden gesloopt. Er wordt een twee-onder-een-kap-woning voor starters en een vrijstaande woning teruggebouwd en er wordt o.a. geïnvesteerd in landschappelijke inpassing.

Het realiseren van enkele woningen op de projectlocatie is gebiedseigen, gezien de aansluiting op de woonbebouwing van de kern Welsum. Dit wordt ook ondersteund door het hier deels geldende ontwikkelingsperspectief 'dorpen en kernen als veelzijdige leefmilieus, woonwijk'. In woonwijken is ruimte voor herstructurering, inbreiding en transformatie naar diverse woon-, werk-, en gemengde stadsmilieus. Daarnaast wordt het ook ondersteund door het geldende ontwikkelingsperspectief 'mixlandschap'.

2 Wat is de schaal van de ontwikkeling en de impact op de omgeving

De schaal van de ontwikkeling aan de IJsseldijk 51a te Welsum is relatief klein en de impact is gering. Het agrarische bedrijf wordt gestaakt en er komt woonbebouwing voor terug. De woonbebouwing heeft qua hinder (geur, geluid, etc) veel minder impact op de omgeving dan het bestaande agrarische bedrijf. Daarnaast neemt het volume van de bebouwing sterk af en wordt de projectlocatie landschappelijk ingepast. Het plan levert daarmee een aanzienlijke positieve bijdrage aan de leefomgeving van de omwonenden.

3 Dient het initiatief een eigen belang of ook maatschappelijke belangen

De ontwikkeling dient voor een deel een eigen belang. De initiatiefnemer kan met het voorliggende plan het agrarische bedrijf op een goede wijze staken en hier blijven wonen. Daarnaast dient het initiatief ook maatschappelijke belangen. Doordat het agrarische bedrijf wordt gestaakt is er ruimte om op gronden van de agrariër de brandweerkazerne te realiseren. Er is al jaren gezocht naar een goede locatie voor deze brandweerkazerne. Tevens wordt met het plan een fiets- en wandelroute op de huidige grond van de initiatiefnemer gerealiseerd. Deze fiets-wandelsverbinding Oene-Welsum vormt al lange tijd een wens van de gemeenschap van Welsum.

5.4 Conclusie

Aangezien de ontwikkeling gebiedseigen is, een kleine schaal heeft, de impact op de omgeving laag is en het plan ook maatschappelijke belangen dient, hoeft er geen extra investering in ruimtelijke kwaliteit plaats te vinden bovenop de basisinspanning die voor ieder ruimtelijk plan geldt. Overigens laat het inrichtingsplan zien dat er met het plan veel aandacht is besteed aan het realiseren van ruimtelijke kwaliteitswinst, bovenop de normale basis landschappelijke inpassing. Bovendien wordt in hoofdstuk 6 inzichtelijk gemaakt dat de ontwikkeling ook financieel in balans is.



6

FINANCIËLE BALANS

In dit hoofdstuk wordt het plan financieel onderbouwd, waarbij wordt afgewogen of het plan ook financieel in balans is. Hiertoe zijn de investeringen en de opbrengsten tegen elkaar afgewogen.

6.1 Investerings

Sloopkosten

Om de kosten voor het slopen van de gebouwen, het saneren van asbest en het verwijderen van de verharding te kunnen bepalen zijn twee sloopoffertes opgevraagd (zie bijlage 1). Uitgaande van de voordeligste sloopofferte bedragen de totale sloopkosten € 70.694,- (inclusief asbestverwijdering en aanvullen en egaliseren gronden).

30% gecorrigeerde vervangingswaarde.

Aangezien de te slopen bebouwing nog een economische waarde heeft, is het redelijk een deel van deze 'gecorrigeerde vervangingswaarde' te vergoeden. In de gemeentelijke 'Rood voor Rood-regeling' van de gemeente Olst-Wijhe is bijvoorbeeld opgenomen dat 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde van te slopen bebouwing wordt vergoed (mag men aftrekken van het totaal te investeren bedrag). Dit geldt overigens voor alle gemeenten in Overijssel. De gecorrigeerde vervangingswaarde van de te slopen bebouwing aan de IJsselijk 91a te Welsum is getaxeerd op € 163.810,- (zie bijlage 2). 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde bedraagt daarmee € 49.143,-.

Plankosten

Met de ontwikkeling van het plan zijn kosten gemoed. Het gaat hierbij om advieskosten zoals voor het opstellen van het plan, het overleggen met omwonenden, gemeente en waterschap (€ 15.246,-), het opstellen van taxatierapporten (€ 1.210,-), het uitvoeren van onderzoeken en het opstellen van het bestemmingsplan (€ 9.444,-) en leges voor de bestemmingsplanprocedure (€ 3.768,-) en de sloopvergunning (€ 113,-). De totale plankosten bedragen daarmee € 29.781,- (incl. btw).

Inrichting erf en directe omgeving

Voor het plan is een inrichtingsplan opgesteld. Met de uitvoering van het inrichtingsplan zijn inrichtingskosten gemoeid. De inrichtingskosten zijn geraamd op € 23.400,- (zie bijlage 3).

Bijdrage in aanleg

Voor het totale plan, dus inclusief de realisatie van de brandweerkazerne, moet de dijkoprit worden aangepast en de weg moet geschikt worden gemaakt als ontsluitingsweg (ook richting de Erveweg) voor de woningen en de brandweer. Tevens gaat de weg dienen als fiets- en voetpad. De initiatiefnemer van het plan aan de IJsseldijk 51a, neemt € 75.000,- van deze kosten voor zijn rekening. Het overige deel wordt door de gemeente betaald.

<i>Investeringsposten</i>	<i>Investeringsbedragen (in euro's)</i>
Sloopkosten	70.694,-
30 % gecorrigeerde vervangingswaarde incl. BTW	49.143,-
Plankosten	29.781,-
Inrichtingskosten	23.460,-
Bijdrage in aanleg weg	75.000,-
TOTAAL	248.078

Tabel 1: Weergave investeringen

Opbrengst

De financiële drager van het plan aan de IJsseldijk 51a zijn de te realiseren woningbouw kavels. Voor het bepalen van de waarde van de woningbouw kavels is een taxatie uitgevoerd door een erkend taxateur (zie bijlage 4). De waarde van woningbouw kavels aan bedraagt in totaal € 340.000,-. De waarde van de ondergrond van de kavels (de waarde van het van toepassing zijn gedeelte van de agrarische bouw kavel van in totaal 2000 m2) bedraagt € 38.000,- en de kosten voor het bouwrijp zijn geraamd op € 53.950,- (zie bijlage 5). Deze twee waardes worden van de totale waarde van de kavels afgetrokken.

<i>Opbrengst</i>	<i>bedragen (in euro's)</i>
Getaxeerde gezamenlijke waarde kavels	340.000,-
Waarde ondergrond kavels	38.000,-
Kosten bouwrijp maken	53.950,-
TOTAAL	248.050,-

Tabel 2: Weergave opbrengst

6.2 Conclusie

Uit de overzichten blijkt dat in totaal € 248.078,- wordt geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit. Daar tegenover staat een bedrag van € 248.050,- aan te verwachten opbrengsten van het plan. Hieruit blijkt dat het plan ook financieel in balans is.



BIJLAGEN

Bijlage I : Sloopoffertes

Bijlage II: Taxatie gecorrigeerde vervangingswaarde

Bijlage III: Inrichtingskosten

Bijlage IV: Raming kosten bouwrijp maken

Bijlage V: Taxatie bouw kavels

Colofon

Het rapport KGO Eijerkamp is een uitgave van Eelerwoude,
in samenwerking met 01Architecten.

Projectgegevens:

Project: 5970
Redactie: Eelerwoude
Vormgeving: Eelerwoude
Drukwerk: Eelerwoude, Goor
Bestandsnaam: 121022_5970_nm_RVR rapport IJsseldijk Welsum.indd

Projectteam Eelerwoude:

Projectleider: René Nijmeijer
Ontwerper: Nelleke Manschot
Projectsecretaresse: Josee Gijsbers

Eelerwoude heeft vestigingen in Goor, Diever en Culemborg.

© Eelerwoude 2012, niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden zonder schriftelijke toestemming van Eelerwoude, Mossendamsdwarsweg 3, 7470 AB Goor.

www.eelerwoude.nl



8167 PR Oene

Betreft: Offerte Asbest en sloopwerkzaamheden IJsseldijk 51 a
te Welsum.

Oene, november 2012.

- * Opstellen van een V& G – plan uitvoeringsfase voor aanvang van de werkzaamheden .
ter beoordeling en goedkeuring van de gemeente Olst-Wijhe.
- * Het verzorgen van de nodige aanvangsmeldingen asbestsanering t.a.v. van de gemeente Olst
Wijhe en overige instanties.
- * Het verzorgen van een asbestinventarisatie en opstellen rapport conform SC-530 welke
aanwezig hoort te zijn tijdens asbestsanering
- * Het saneren en afvoeren van de aanwezig zijnde golfplaten die als dakbedekking vormen op
de te slopen schuren/stallen.
- * Het verzorgen van een rapport van de asbestvrijgave opgesteld door een onafhankelijk
bedrijf.
- * Het slopen van vier schuren incl. vloeren,putten kelders fundatie's enz.
- * Het opnemen en afvoeren van overtollige beton-en kuilplaten en erfverharding.
- * Het afvoeren van alle vrijkomende puin en afval van bovengenoemde werkzaamheden.
- * Het terrein zal vrij van puin en afval globaal geëgaliseerd worden zodat deze dan worden
gezien als bouwrijp.
- * Het verzorgen van eindmeldingen aan de gemeente Olst-Wijhe na afloop van de
werkzaamheden

Totaal prijs excl.btw € 60.000.-

De volgende werkzaamheden zijn niet opgenomen in de begroting:

- * Uitgaande dat gas/water en electra zijn afgesloten voor aanvang werkzaamheden.
- * Dat waarde volle materialen /spullen die weer herbruikt worden verwijderd zijn van plaats waar de werkzaamheden uitgevoerd worden.
- * De af te voeren mest in de kelders. (ter plaatse besproken)

De asbestwerkzaamheden worden uitgevoerd conform SC-530. Hierbij behoren sloopvergunning en asbestinventarisatie voor aanvang van de werkzaamheden aanwezig te zijn.

De sloopwerkzaamheden worden gedaan volgens de richtlijnen en sloopmethode behorende bij het Procescertificaat Veilig en Milieukundig slopen BRL VSMS-007 en VCA.

Hopende u hiermee een passende offerte te hebben gedaan,

Met vriendelijke groet,

Gradus Riphagen.



Lagemaat Sloopwerken b.v.

OFFERTE

Landbouwbedrijf Eijerkamp
T.a.v. De heer R. Nijmeijer
Ijsseldijk 51 a
8196 KB WELSUM

Heerde, 29 november 2012

Referentie : O120110055a
Betreft : Asbest- en sloopwerkzaamheden
Werklocatie : Ijsseldijk 51a Welsum

Geachte heer Nijmeijer,

Naar aanleiding van uw aanvraag aangaande bovengenoemd werk en ons bezoek ter plaatse, doen wij u hierbij onze prijsopgave toekomen.

Door ons opgenomen werkzaamheden:

- Het opstellen van een V&G-plan uitvoeringsfase voor aanvang van de werkzaamheden ter beoordeling en goedkeuring van de gemeente Olst-Wijhe.
- Het verzorgen van een asbestinventarisatie inclusief opstellen bijbehorende rapportage conform SC-530 welke aanwezig dient te zijn bij het aanvragen/indienen van de sloopmelding en wettelijk verplicht is aanwezig te zijn tijdens de asbestsanering.
- Het verzorgen van de benodigde aanvangsmeldingen asbestsanering t.a.v. van de gemeente Olst-Wijhe en overige instanties.
- Het saneren en afvoeren van de aanwezige asbesthoudende golfplaten welke zich als dakbedekking bevinden op de te slopen stallen/schuren.
- Het verzorgen van de benodigde veiligheidsvoorzieningen tijdens de sanering d.m.v. een roterende verreiker voorzien van werkbak inclusief valbeveiliging
- Het verzorgen van een asbestvrijgave inclusief bijbehorende rapportage opgesteld door een onafhankelijk deskundig bedrijf
- Het geheel slopen van een viertal schuren inclusief vloeren, fundaties, putten, kelders, etc. e.e.a. zoals ter plaatse gezien en besproken
- De mest welke nog aanwezig is in de kelders zal m.b.v. onze kraan bijeen gedreven worden en in samenwerking met u worden afgevoerd e.e.a. zoals ter plaatse besproken
- Het opnemen en afvoeren van overtollige erfverhardingen, betonplaten en kuilplaten, e.e.a. zoals ter plaatse gezien en besproken
- Het afvoeren van al het vrijkomende puin en afval bij bovengenoemde werkzaamheden
- Het vrijkomende terrein zal vrij van puin en afval globaal geëgaliseerd worden opgeleverd zodat deze gezien kan worden als bouwrijp
- Het verzorgen van de benodigde eindmeldingen / evaluatie ten aanzien van de gemeente Olst-Wijhe na afloop van de totale werkzaamheden

De totale aanneemsom voor bovengenoemde werkzaamheden bedraagt: € 58.425,00 excl. BTW

Zwarteweg 1 - 8181 PD HEERDE - Tel. (0578) 69 20 64 - Fax (0578) 69 59 59
Bankrelatie: Rabobank Heerde, rek.nr. 39.65.31.865 - G.-rek.nr. 99.10.78.705
BTW-nr. NL 8035.98.270.B.01 - K.v.K. Zwolle nr. 08039423
Op al onze diensten zijn de Algemene Voorwaarden van VERAS van toepassing,
welke zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel Rivierenland onder nummer 11042195

info@lagemaat-sloopwerken.nl
www.lagemaat-sloopwerken.nl





Lagemaat Sloopwerken b.v.

Niet opgenomen werkzaamheden/overige uitgangspunten:

- Bij deze prijsvorming zijn wij ervan uitgegaan dat de aanwezige aansluitingen (gas, water, elektra) voorafgaand aan onze werkzaamheden zijn afgesloten.
- Bij bovenstaande prijsvorming zijn wij ervan uitgegaan dat de spullen/materialen welke voor hergebruik in aanmerking komen of nog van waarde zijn, voorafgaand aan onze werkzaamheden zijn verwijderd en/of gedemonteerd.
- Bij bovenstaande prijsvorming zijn geen werkzaamheden opgenomen t.b.v. het afvoeren van de nog aanwezige mest in de kelders (dit zal in samenwerking/overleg met u worden uitgevoerd, e.e.a zoals ter plaatse besproken).

De asbestwerkzaamheden worden uitgevoerd conform SC-530. Dit houdt o.a. in dat een sloopvergunning en een asbestinventarisatie (conform SC-540) voor aanvang van de werkzaamheden aanwezig dienen te zijn.

Alle sloopwerkzaamheden zullen geschieden conform de richtlijnen en sloopmethode behorende bij het Procescertificaat Veilig en Milieukundig Slopen BRL SVMS-007 en VCA*.

Wij vertrouwen erop u hiermee een passende aanbieding te hebben gedaan en hopen tot uitvoering te komen.

Met vriendelijke groet,
LAGEMAAT SLOOPWERKEN BV

D. Lagemaat

Zwarteweg 1 - 8181 PD HEERDE - Tel. (0578) 69 20 64 - Fax (0578) 69 59 59
Bankrelatie: Rabobank Heerde, rek.nr. 39.65.31.865 - G.-rek.nr. 99.10.78.705
BTW-nr. NL 8035.98.270.B.01 - K.v.K. Zwolle nr. 08039423
Op al onze diensten zijn de Algemene Voorwaarden van VERAS van toepassing,
welke zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel Rivierenland onder nummer 11042195

info@lagemaat-sloopwerken.nl
www.lagemaat-sloopwerken.nl





Agrarische Makelaardij
J.W. Kloosterboer

Veldijk 2b
8124 PP Wesepe
T 0570-531950
F 0570-53 2200
E info@makelaardijkloosterboer.nl
I www.makelaardijkloosterboer.nl
Rabobanknr.: 37.77.58.051
K.v.K.nr.: 38017273
BTWnr.: NL 0761.39.141B01

TAXATIERAPPORT
Bedrijfsgebouwen RVR
"De Brabandsche Wagen"
Ijsseldijk 51 A
8196 KB Welsum



TAXATIERAPPORT

Bedrijfsgebouwen
Ijsseldijk 51a
8196 KB Welsum



Inhoudsopgave

1	Opdrachtschrijving.....	3
1.1	Opdrachtgever.....	3
1.2	Deskundige.....	3
1.3	Doel van de taxatie.....	3
1.4	Taxatiegrondslag.....	3
1.5	Opname en peildatum.....	3
2	Objectomschrijving.....	4
2.1	Getaxeerde objecten.....	4
2.2	Ligging.....	4
2.3	Kadastrale gegevens.....	4
2.4	Eigenaar.....	4
2.5	Gebruiker.....	4
2.6	Vergunningen / rechten.....	4
3	Uitgangspunten en overwegingen met betrekking tot de waarde vaststelling.....	5
4	Omschrijving getaxeerde objecten.....	6
4.1	Gebouw 1: Vleeskalverenstal.....	6
4.2	Gebouw 2: Ziekenstal.....	6
4.3	Gebouw 3: Vleeskalverenstal.....	6
4.4	Gebouw 4: Autogarage.....	7
4.5	Gebouw 5: Kapschuur.....	7
4.6	Gebouw 6: Schuur met werkplaats.....	7
4.7	Gebouw 7: Mestkelder.....	7
5	Waardering getaxeerde objecten.....	8

Bijlage: Kadastrale gegevens

1 Opdrachtschrijving

1.1 Opdrachtgever

Op verzoek van de heer M. Eijerkamp, IJsseldijk 51a, 8196 KB Welsum, heeft ondergetekende deskundige de opstallen, staande IJsseldijk 51a te Welsum, opgenomen en gewaardeerd in het kader van de zogenaamde "Rood voor Rood" (RVR) regeling.

1.2 Deskundige

J.W. Kloosterboer, makelaar in en taxateur van onroerende goederen, als zodanig beëdigd te Zutphen op 10 november 1983 en wonende te Wesepe, Velsdijk 2b, ingeschreven in het register vastgoedcert onder nummer LV02.111.0936.

1.3 Doel van de taxatie

Het vaststellen van de waarde van de te slopen gebouwen in het kader van de regeling Rood voor Rood (RVR). De waarde moet worden bepaald middels de gecorrigeerde vervangingswaardemethode conform de KWIN-normen 2012-2013. Daarnaast moet de oppervlakte van de te slopen bedrijfsgebouwen opgenomen worden.

1.4 Taxatiegrondslag

Gecorrigeerde vervangingswaardemethode conform de KWIN-normen 2012-2013 conform de uitgangspunten als genoemd in de provinciale beleidsregel Rood voor Rood met gesloten beurs.

1.5 Opname en peildatum

Peildatum is gelijk aan het moment van opname, 10 oktober 2012.



2 Objectomschrijving

2.1 *Getaxeerde objecten*

Diverse vleeskalverenstallen, machineberging en werkplaats.

2.2 *Ligging*

IJsseldijk 51a, 8196 KB Welsum

2.2 *Kadastrale gegevens*

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlak
Olst	K	3459	4.35.45 ha gedeeltelijk

2.3 *Eigenaar*

De heer M. Eijerkamp, IJsseldijk 51 a, 8196 KB Welsum.

2.4 *Gebruiker*

In gebruik bij eigenaar

2.5 *Vergunningen / rechten*

Niet van toepassing

3 Uitgangspunten en overwegingen met betrekking tot de waarde vaststelling

- Ten aanzien van de inhoud van dit taxatierapport aanvaardt ondergetekende geen verantwoordelijkheid jegens anderen dan de opdrachtgever;
- De waardering is gebaseerd op visuele waarneming bij globale opname, rekening houdende met onder meer ligging, bestemming en onderhoudstoestand op het moment van de taxatie.
- In het kader van de opdracht is dit taxatierapport geen inspectierapport doch slechts een financiële waardering. Derhalve is geen diepgaand onderzoek gedaan naar de bouwkundige dan wel technische staat van het object.
- Met eventuele bij visuele opname niet zichtbare gebreken kan geen rekening worden gehouden, zodat deze niet in de waardering zijn betrokken en wij daarvoor niet aansprakelijk zijn. Wij adviseren ter verkrijging van voldoende zekerheid omtrent de aanwezigheid van bij globale visuele inspectie niet zichtbare gebreken, zonodig een nader gespecialiseerd onderzoek te laten verrichten.
- Bij de waardering is ervan uitgegaan dat, tenzij in dit rapport anders is vermeld, alle eventuele van overheidswege vereiste goedkeuringen en/of vergunningen met betrekking tot het getaxeerde aanwezig zijn, respectievelijk kunnen worden verkregen, zonder het plegen van investeringen. Tevens wordt ervan uitgegaan dat uit vorenbedoelde wetten, maatregelen of verordeningen geen bijzondere publiekrechtelijke noch privaatrechtelijke beperkingen voortvloeien, die de waarde van het getaxeerde beïnvloeden.
- Tenzij anders is vermeld, is ter zake geen bijzondere informatie ingewonnen, is geen uitgebreid onderzoek verricht naar voorgaande aankomstitels, waaruit eventuele zakelijke rechten anders dan opgegeven zouden blijken, noch heeft uitgebreid planologisch onderzoek plaatsgevonden, zodat de in dit rapport vermelde gegevens als indicatief beschouwd moeten worden. Ten behoeve van dit taxatierapport zijn wij o.a. uitgegaan van eventueel door opdrachtgever en/of derden verstrekte gegevens.
- In het kader van deze taxatie is geen onderzoek gedaan naar de verontreiniging van de grond en/of het grondwater. Ten tijde van de opmaak van dit rapport waren ondergetekende geen gegevens bekend met betrekking tot bodemverontreiniging;
- Uitgangspunt in onderstaande taxatie is de afwezigheid van verontreiniging;

4 Omschrijving getaxeerde objecten

4.1 *Gebouw 1: Vleeskalverenstal 1*

- Bouwjaar: 1980 gerenoveerd 2001.
- Oppervlakte: 459 m²
- Bouwtype: Opgetrokken uit steen met stalen spanten en asbestcement golfplaten als dakbedekking met dakisolatie.
- 32 hokken met circa 5 kalveren per hok, totaal 168 dierplaatsen. RVS stalinrichting met houten vlonders.
- Vervangingswaarde : € 900 per dierplaats. Toeslag € 260 per groepshok en € 90 per dier voor de voerinstallatie.
- Staat van onderhoud is goed.



4.2 *Gebouw 2: Ziekenstal*

- Bouwjaar: 1960 .
- Oppervlakte: 66 m²
- Bouwtype: Opgetrokken uit steen met houten bintwerk en asbestcement golfplaten als dakbedekking met dakisolatie.
- In gebruik als ziekenstal met 4 hokken van elk 7 dieren
- Vervangingswaarde : € 900 per dierplaats. Toeslag € 260 per groepshok en € 90 per dier voor de voerinstallatie.
- De staat van onderhoud is goed.



4.3 *Gebouw 3: Vleeskalverenstal*

- Bouwjaar: voor 1984
- Oppervlakte: 625 m²
- Bouwtype: Opgetrokken uit steen met stalen spanten met asbestcement golfplaten als dakbedekking met dakisolatie.
- 2 afdelingen met 40 hokken met circa 5 kalveren per hok en 6 hokken met 6 kalveren per hok, totaal 244 dierplaatsen. RVS stalinrichting met houten vlonders.
- In dit gebouw is ook de voerkeuken aanwezig en de naast gelegen melkpoedersilo's.
- Vervangingswaarde : € 900 per dierplaats. Toeslag € 260 per groepshok en € 90 per dier voor de voerinstallatie
- De staat van onderhoud is goed.



4.4 **Gebouw 4: Autogarage aan stal 1**

- Bouwjaar: voor 2001
- Oppervlakte: 24 m²
- Bouwtype: Opgetrokken uit steen met houten gordingen en golfplaten dak en betonvloer.
- Vervangingswaarde: 24 m² à € 150.
- De staat van onderhoud is goed.



4.5 **Gebouw 5:Kapschuur met machineberging**

- Bouwjaar: 1992.
- Oppervlakte: 184 m²
- Bouwtype: Opgetrokken uit steen met stalen spanten, verharde vloer
- Schuifdeuren
- Vervangingswaarde: € 135 per m².
- De staat van onderhoud is goed.



4.6 **Gebouw 6:Schuur met werkplaats**

- Bouwjaar: voor 2002
- Oppervlakte 128 m²
- Bouwtype: Opgetrokken uit damwandprofielplaat met stalen spanten en een golfplaten dak.
- Voorzien van verharde vloer en grote toegangsdeur.
- Vervangingswaarde: € 150 per m².
- De staat van onderhoud is goed.



4.7 **Gebouw 7:Mestkelder voor ziekenstal**

- Bouwjaar: voor 1970
- Oppervlakte: 20 m² inhoud 30 m³
- Bouwtype: gemetselde en getoogde put met overgestort betondek.
- Vervangingswaarde: € 110 per m³.
- De staat van onderhoud is redelijk.



5 Waardering getaxeerde objecten

5.1 Bedrijfsgebouwen

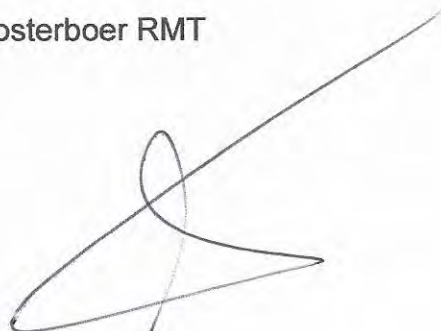
Bedrijfsgebouw	Opper vlakte m ²	Inhoud m ³	Gecorrigeerde Vervangingswaarde €
1 Vleeskalverenstal	459		43.660
2 Ziekenstal	66		7.190
3 Vleeskalverenstal	625		63.380
4 Autogarage	24		2.115
5 Kapschuur met berging	184		6.210
6 Schuur met werkplaats	128		12.000
7 Mestkelder	20	30	825
Totaal	1506	30	135.380

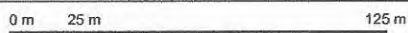
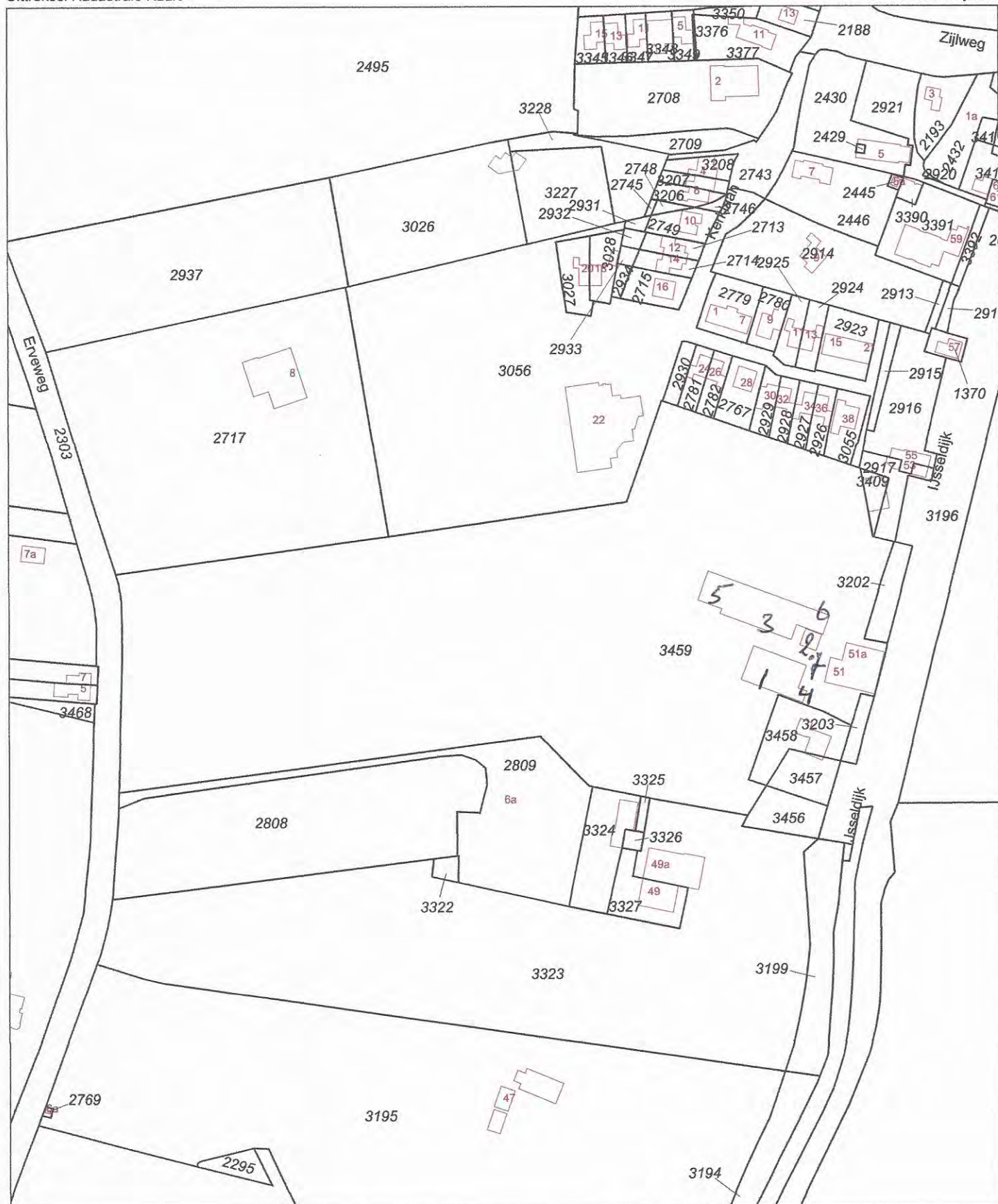
Omzetbelasting 21 % € 28.430
Totaal € 163.810

Zegge: honderd drieënzestig duizend achthonderd en tien euro

Aldus opgemaakt en getekend te Wesepe, 23 november 2012

J.W. Kloosterboer RMT





- Deze kaart is noordgericht
- 12345 Perceelnummer
 - 25 Huisnummer
 - Kadastrale grens
 - Voorlopige grens
 - Bebouwing
 - Overige topografie

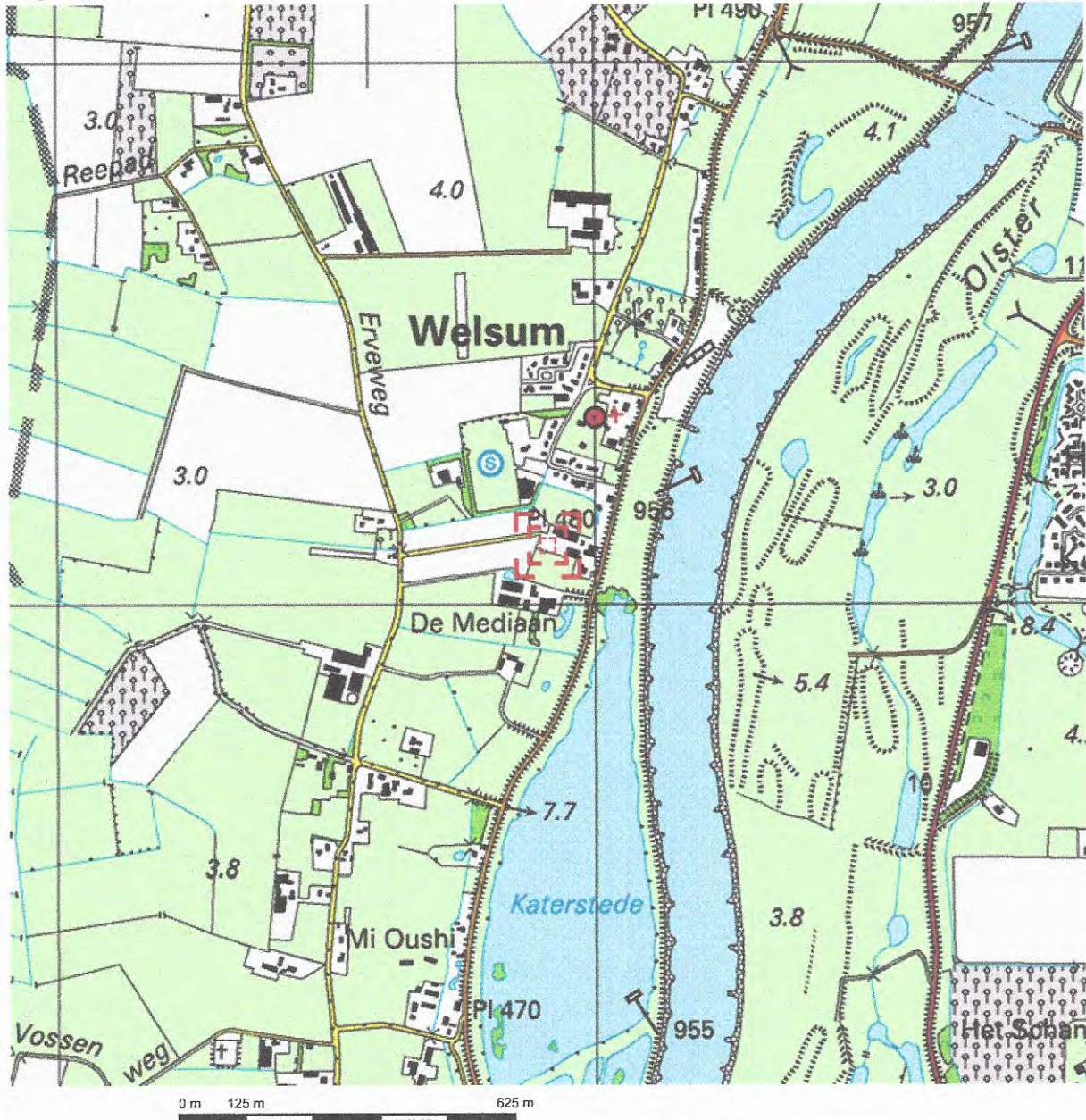
Schaal 1:2500

Kadastrale gemeente OLST
 Sectie G
 Perceel 3459



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

Voor een eensluitend uittreksel, Apeldoorn, 28 november 2012
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



Deze kaart is noordgericht.

Schaal 1: 12500

Hier bevindt zich Kadastraal object OLST G 3459
IJsseldijk 51, 8196 KB WELSUM

© De auteursrechten en databankenrechten zijn voorbehouden aan de Topografische Dienst Kadaster.



<p>bebouwd gebied</p> <p>a huizenblok, groot gebouw b huizen c hoogbouw d kas</p> <p>wegen</p> <p>autosnelweg hoofdweg met gescheiden rijbanen hoofdweg regionale weg met gescheiden rijbanen regionale weg lokale weg met gescheiden rijbanen lokale weg weg met losse of slechte verharding onverharde weg straat/overige weg wandelgebied fietspad pad, voetpad weg in aanleg weg in ontwerp viaduct tunnel vaste brug beweegbare brug brug op pijlers</p>	<p>spoorwegen</p> <p>spoorweg: enkelspoor spoorweg: dubbelspoor spoorweg: chiesporig spoorweg: viersporig a station b leadvorm tram a metro bovengronds b metrostation</p> <p>hydrografie</p> <p>waterloop: smaller dan 3 m waterloop: 3-6 m breed waterloop: breder dan 6 m</p> <p>a schutsluis b brug c vonder d koedam a grondduiker b stuw c duiker d sluis</p> <p>bodemgebruik</p> <p>a weide met sloten b bouwland met greppels c boomgaard d fruitkwekerij e boomkwekerij f weide met populieren g loofbos h naaldbos i gemengd bos j griemd k heide l zand m dras en riet n heg en houtwal</p>	<p>overige symbolen</p> <p>a kerk, moskee b toren, hoge koepel c kerk, moskee met toren d markant object e watertoren f vuurtoren</p> <p>a gemeentehuis b postkantoor c politiebureau d wegwijzer a kapel c vlampijp b kruis d telescoop a windmolen b watermolen c windmolentje d windturbine a oliepompinstallatie b seinmast c zandmast a hunebed b monument c poldergemaal a begraafplaats b boom c paal d opelagtank a kampeerterrin b sportcomplex c ziekenhuis schietbaan afrostering hoogspanningsleiding met mast muur geluidswering</p>
---	---	--

Kadaster

inst 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

referentie: OLSL G 3459
Ijsseldijk 51 8196 KB WELSUM
Toestandsdatum: 27-11-2012

28-11-2012
21:45:36

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: OLSL G 3459
Grootte: 4 ha 35 a 45 ca
Coördinaten: 202910-483109
Omschrijving kadastraal object: Wonen (AGRARISCH) TERREIN (GRASLAND)
Localiteit: Ijsseldijk 51
8196 KB WELSUM
Ijsseldijk 51 A
8196 KB WELSUM
30-3-2010
Ontstaan op: OLSL G 3410 gedeeltelijk
Ontstaan uit:

Antekening kadastraal object

LOCATIEGEGEVENS ONTLEEND AAN BASISREGISTRATIES ADRESSEN EN GEBOUWEN
Ontleend aan: ATG 75247 d.d. 8-9-2011

Rechtsrechtelijke beperkingen

Beschermd monument, Gemeentewet
Ontleend aan: WKP0032 datum in werking 31-10-1990
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Olst-Wijhe

Kadaster

Betreeft: OLSL G 3459
Ijsseldijk 51 8196 KB WELSUM
Uw referentie: Johan
Toestandsdatum: 27-11-2012

28-11-2012
21:45:36

Gerechtigde**EIGENDOM BELAST MET GEBRUIK EN BEWONING**

De heer Martin Eijerkamp
Ijsseldijk 51 A
8196 KB WELSUM
Geboren op: 26-11-1947
Geboren te: VOORST
(Persoonsgegevens zijn conform GBA)
Recht ontleend aan: HYP4_2923/15 reeks ZWOLLE
Eerst genoemde object in: OLSL G 2435
Brondocument: HYP4_4782/23 reeks ZWOLLE
Belang: HYP4_4782/23 reeks ZWOLLE

Antekening recht

BURGERLIJKE STAAT GEHUWD
Betrokken persoon:
Mevrouw Wiljia Hendrika Voorhorst
Ijsseldijk 51 A
8196 KB WELSUM
Geboren op: 07-02-1948
Geboren te: OLSL
Overleden op: 11-08-2008
(Persoonsgegevens zijn conform GBA)
Ontleend aan: BSA 505/30002 reeks ZWOLLE d.d. 25-5-2005

Kadaster

referentie: OLST G 3459
standdatum: 27-11-2012
referentie: IJsseldijk 51 8196 KB WELSUM
standdatum: 27-11-2012
referentie: Johan
standdatum: 27-11-2012

inrichting

ZAKELIJK RECHT ALS BEDOELD IN ART.5,LID.3,ONDER B, VAN DE BELEMM. WET PRIVAATR OP GED. VAN PERCEEL

Aktiviteitsbedrijf Enexis Noord B.V.
 Burgemeester Burgerslaan 40
 5245 NH ROSMALEN
 Postadres:
 Postbus: 856
 5201 AW 'S-HERTOGENBOSCH
 ROSMALEN
 Zetel:
 Recht ontleend aan: HYP4_4782/23_reeks_ZWOLLE

de overzichts

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

Deelgebied	werkzaamheden	Opp.	Eenheid	Eenheidsprijs	Totaal prijs <u>ex</u> btw 21%	Totaal prijs <u>ex</u> btw 6%
					Bedragen zijn afgerond op tientallen	Bedragen zijn afgerond op tientallen
1. knotwilgen						
	Leveren knotbomen 10-12	14	stuks	€ 25,00		€ 350
	planten bomen	14	m2	€ 32,00	€ 448	
solitaire bomen						
	Leveren rode beuk. Maat 16-18	3	stuks	€ 155,00		€ 470
	Leveren walnoot 16-18	2	stuks	€ 145,00		€ 290
	Planten bomen inclusief plantgatverbetering 1m omtrek en 50cm diep	5	stuks	€ 40,00	€ 200	
boomgaard						
	Leveren fruitboom.	17	stuks	€ 80,00		€ 1.360
	Planten bomen inclusief plantgatverbetering 1m omtrek en 50cm diep	17	stuks	€ 40,00	€ 680	
Essen met onderbegroeiing						
	Leveren es. Maat 16-18	4	stuks	€ 80,00		€ 320
	Leveren bosplantsoen	400	m ²	€ 0,18		€ 70
	planten bosplantsoen	400	m ²	€ 0,44	€ 176	
	Planten bomen inclusief plantgatverbetering 1m omtrek en 50cm diep	4	stuks	€ 40,00	€ 160	
4. Hagen						
	Leveren haagplantsoen (meidoorn, 6st. per m1)(maat 80 -100 cm)	470	m1	€ 5,70		€ 2.679
	Toepassen grondverbetering plantsleuf	470	m1	€ 12,00	€ 5.640	
	Aanbrengen haagplantsoen (2 rijig)	470	m1	€ 9,50	€ 4.470	
				Subtotaal	€ 11.774	€ 5.539

Onvolledigheidstoelage			5	€	590	€	280
Uitvoeringskosten			4	€	470	€	220
Algemene kosten			4	€	470	€	220
Winst & risico			5	€	590	€	280
			Subtotaal toeslagen	€	2.120	€	1.000

subtotaal ex btw	€	13.894	€	6.539
subtotaal incl btw	€	16.530	€	6.930
Eindtotaal incl btw			€	23.460

huisaansluitingen

gas	€	2.370
water	€	2.280
electra	€	1.800
KPN		
riool	€	2.500
<i>subtotaal</i>	€	<i>8.950</i>

Verleggen traces

KPN	€	2.500
water	€	2.500
gas / electra	€	20.000
drukriolering	€	20.000
bemalen PM	nvt	
<i>subtotaal</i>	€	<i>45.000</i>

totaal € **53.950**



Agrarische Makelaardij
J.W. Kloosterboer

Veldijk 2b
8124 PP Wesepe
T 0570-531950
F 0570-53 2200
E info@makelaardijkloosterboer.nl
I www.makelaardijkloosterboer.nl
Rabobanknr.: 37.77.58.051
K.v.K.nr.: 38017273
BTWnr.: NL 0761.39.141B01

TAXATIERAPPORT

Bouwkavels RVR
"De Brabandsche Wagen"
IJsseldijk 51 A
8196 KB Welsum



TAXATIERAPPORT
Twee bouwkvavels R v R
Ijsseldijk 51a te Welsum



Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
1 Opdrachtschrijving	3
1.1 Opdrachtgever	3
1.2 Deskundige	3
1.3 Doel van de taxatie	3
1.4 Taxatiegrondslag	3
1.5 Opname en peildatum	3
2 Objectomschrijving	4
2.1 Ligging	4
2.2 Kadastrale gegevens	4
2.3 Eigenaar	4
2.4 Gebruiker	4
2.5 Bestemming	4
3 Uitgangspunten en overwegingen met betrekking tot de waarde vaststelling	5
4 Waardering getaxeerde object	6
4.1 Bouwkavel	6

Bijlage: Kadastrale gegevens



1 Opdrachtomschrijving

1.1 Opdrachtgever

Op verzoek van de heer M. Eijerkamp, IJsseldijk 51a, 8196 KB Welsum, heeft ondergetekende deskundige twee bouwkavels, gelegen aan de IJsseldijk 51a te Welsum, opgenomen en gewaardeerd in het kader van de zogenaamde "Rood voor Rood" (RVR) regeling.

1.2 Deskundige

J.W. Kloosterboer, Makelaar in en taxateur van onroerende goederen, als zodanig beëdigd te Zutphen op 10 november 1983 en wonende te Wesepe, Velsdijk 2b, ingeschreven in het register vastgoedcert onder nummer LV02.111.0936.

1.3 Doel van de taxatie

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

1.4 Taxatiegrondslag

Waarde van de bouwkavels (1.000 m²) ten behoeve van particuliere bewoning in het vrije economische verkeer (bouwrijp geleverd). Het gaat om totaal 2 kavels.

1.5 Opname en peildatum

Peildatum is gelijk aan het moment van opname, 10 oktober 2012.

2 Objectomschrijving

2.1 Ligging

De te taxeren kavels liggen aan de IJsseldijk 51a te Welsum op het bestaande agrarische erf.

2.2 Kadastrale gegevens

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlak
Olst	K	3459	4.35.45 ha gedeeltelijk

2.3 Eigenaar

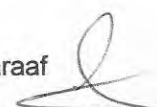
De heer M. Eijerkamp, IJsseldijk 51a, 8196 KB Welsum.

2.4 Gebruiker

In gebruik bij eigenaar

2.5 Bestemming

Bij opname is de taxateur er van uitgegaan dat het binnen het toekomstige bestemmingsplan mogelijk is een bouwkaavel te realiseren en de gemeente meewerkt aan herbestemming in het kader van de Rood voor Rood regeling.



3 **Uitgangspunten en overwegingen met betrekking tot de waarde vaststelling**

- Ten aanzien van de inhoud van dit taxatierapport aanvaardt ondergetekende geen verantwoordelijkheid jegens anderen dan de opdrachtgever;
- De waardering is gebaseerd op visuele waarneming bij globale opname, rekening houdende met onder meer ligging, bestemming en onderhoudstoestand op het moment van de taxatie.
- In het kader van de opdracht is dit taxatierapport geen inspectierapport doch slechts een financiële waardering. Derhalve is geen diepgaand onderzoek gedaan naar de bouwkundige dan wel technische staat van het object.
- Met eventuele bij visuele opname niet zichtbare gebreken kan geen rekening worden gehouden, zodat deze niet in de waardering zijn betrokken en wij daarvoor niet aansprakelijk zijn. Wij adviseren ter verkrijging van voldoende zekerheid omtrent de aanwezigheid van bij globale visuele inspectie niet zichtbare gebreken, zonodig een nader gespecialiseerd onderzoek te laten verrichten.
- Bij de waardering is ervan uitgegaan dat, tenzij in dit rapport anders is vermeld, alle eventuele van overheidswege vereiste goedkeuringen en/of vergunningen met betrekking tot het getaxeerde aanwezig zijn, respectievelijk kunnen worden verkregen, zonder het plegen van investeringen. Tevens wordt ervan uitgegaan dat uit vorenbedoelde wetten, maatregelen of verordeningen geen bijzondere publiekrechtelijke noch privaatrechtelijke beperkingen voortvloeien, die de waarde van het getaxeerde beïnvloeden.
- Tenzij anders is vermeld, is ter zake geen bijzondere informatie ingewonnen, is geen uitgebreid onderzoek verricht naar voorgaande aankomstitels, waaruit eventuele zakelijke rechten anders dan opgegeven zouden blijken, noch heeft uitgebreid planologisch onderzoek plaatsgevonden, zodat de in dit rapport vermelde gegevens als indicatief beschouwd moeten worden. Ten behoeve van dit taxatierapport zijn wij o.a. uitgegaan van eventueel door opdrachtgever en/of derden verstrekte gegevens.
- In het kader van deze taxatie is geen onderzoek gedaan naar de verontreiniging van de grond en/of het grondwater. Ten tijde van de opmaak van dit rapport waren ondergetekende ook overigens geen gegevens bekend met betrekking tot bodemverontreiniging;
- Uitgangspunt in onderstaande taxatie is de afwezigheid van verontreiniging;
- Uitgangspunt is dat alle aangrenzende intensieve veehouderij in de directe omgeving is beëindigd.



4 Waardering getaxeerde object

4.1 Bouwkavel

De nieuw te vormen bouwkavel ter grootte van 1.000 m² gelegen ten westen IJsseldijk 51a, 8196 KB te Welsum heeft een vrije waarde in het economisch verkeer van € 170.000,=

Zegge: **honderd zeventig duizend euro**

De huidige waarde van de voornoemde kavel als bedrijfserf is € 19.000,=

Zegge: **negentien duizend euro**

De nieuw te vormen bouwkavel voor een twee onder één kap woning ter grootte van 1000 m² gelegen tussen voornoemde kavel en de boerderijwoning IJsseldijk 51a, 8196 KB te Welsum heeft een vrije waarde in het economisch verkeer van € 170.000,=

Zegge: **honderd zeventig duizend euro**

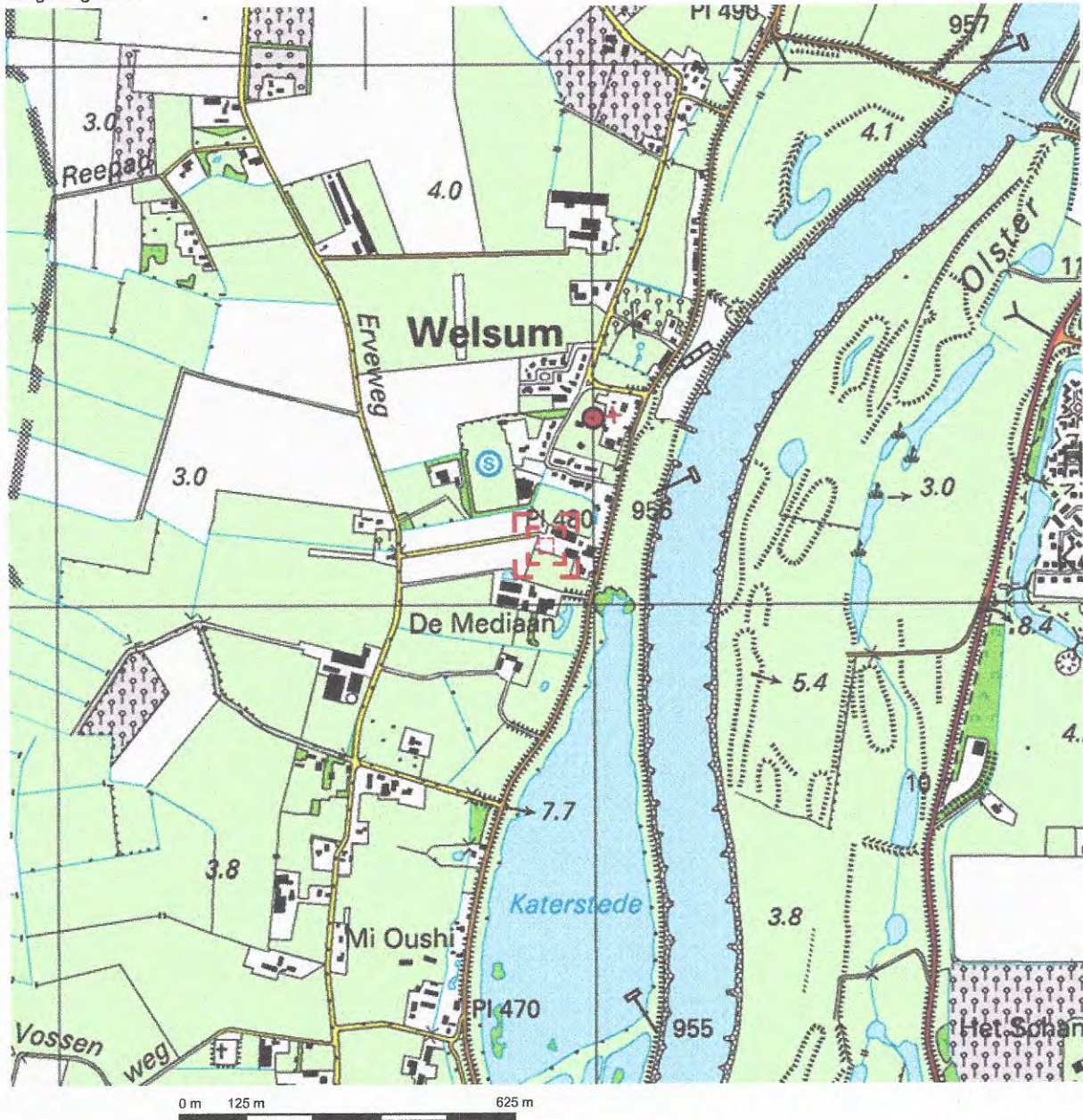
De huidige waarde van de voornoemde kavel als bedrijfserf is € 19.000,=

Zegge: **negentien duizend euro**

Aldus opgemaakt en getekend te Wesepe, 28 november 2012

J.W. Kloosterboer RMT





Deze kaart is noordgericht.

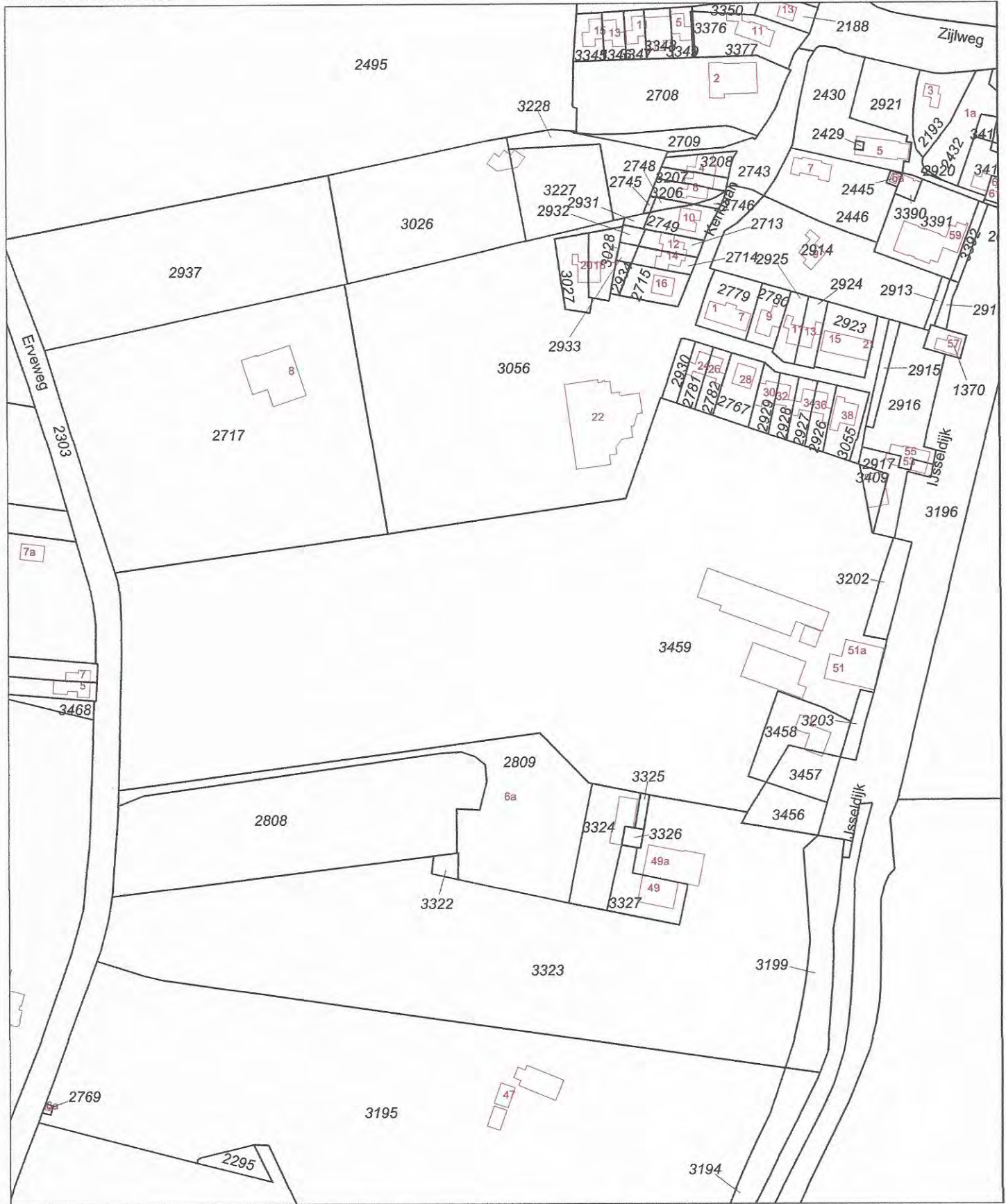
Schaal 1: 12500

Hier bevindt zich Kadastraal object OLST G 3459
 IJsseldijk 51, 8196 KB WELSUM

© De auteursrechten en databankenrechten zijn voorbehouden aan de Topografische Dienst Kadaster.



<p>bebouwd gebied</p> <p>a huizenblok, groot gebouw b huizen c hoogbouw d kas</p> <p>wegen</p> <p>autosnelweg hoofdweg met gescheiden rijbanen hoofdweg regionale weg met gescheiden rijbanen regionale weg lokale weg met gescheiden rijbanen lokale weg weg met losse of slechte verharding onverharde weg straat/overige weg wandelgebied fietspad pad, voetpad weg in aanleg weg in ontwerp viaduct tunnel vaste brug beweegbare brug brug op pijlers</p>	<p>spoorwegen</p> <p>spoorweg: enkelpaar spoorweg: dubbelpaar spoorweg: driesporig spoorweg: viersporig a station b leadperron tram a metro bovengronds b metrostation</p> <p>hydrografie</p> <p>waterloop: smaller dan 3 m waterloop: 3-6 m breed waterloop: breder dan 6 m</p> <p>a schutsluis b brug c vonder d koedam a grondduiker b stuw c duiker d sluis</p> <p>bodemgebruik</p> <p>a weide met sloten b bouwland met greppels c boomgaard d fruitkwekerij e boomkwekerij f weide met populieren g loofbos h naaldbos i gemengd bos j griend k heide l zand m dras en riet n heg en houtwal</p>	<p>overige symbolen</p> <p>a kerk, moskee b toren, hoge koepel c kerk, moskee met toren d markant object e watertoren f vuurtoren</p> <p>a gemeentehuis b postkantoor c politiebureau d wegwijzer a kapel b kruis c vlampijp d telescoop a windmolen b watermolen c windmolentje d windturbine a oliepompijninstallatie b seinmast c zandmast a hunebed b monument c poldergemaal a begraaftplaats b boom c paal d opelagtank a kampeerterrin b sportcomplex c ziekenhuis</p> <p>echtsbaan afraesting hoogspanningsleiding met mast muur geluidswering</p>
---	---	--



Deze kaart is noordgericht		Schaal 1:2500	
12345	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	OLST
25	Huisnummer	Sectie	G
—	Kadastrale grens	Perceel	3459
—	Voorlopige grens		
—	Bebouwing		
—	Overige topografie		

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

Kadaster

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

betreft: OLSL G 3459 28-11-2012
Ijsseldijk 51 8196 KB WELSUM 21:45:36
uw referentie: johan
toestandsdatum: 27-11-2012

kadastraal object

Kadastrale aanduiding: OLSL G 3459
Grootte: 4 ha 35 a 45 ca
Coördinaten: 202910-483109
Omschrijving kadastraal object: WONEN (AGRARISCH) TERREIN (GRASLAND)
Locatie: Ijsseldijk 51
8196 KB WELSUM
Ijsseldijk 51 A
8196 KB WELSUM
30-3-2010
Ontstaan op:
Ontstaan uit: OLSL G 3410 gedeeltelijk

antekening kadastraal object

LOCATIEGEGEVENS ONTLEEND AAN BASISREGISTRATIES ADRESSEN EN GEBOUWEN
ATG 75247 d.d. 8-9-2011

publiekrechtelijke beperkingen

Beschermd monument, Gemeentewet
Ontleend aan: WKPB0032 datum in werking 31-10-1990
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Olst-Wijhe

Kadaster

Betreft: OLSL G 3459 28-11-2012
Ijsseldijk 51 8196 KB WELSUM 21:45:36
uw referentie: johan
toestandsdatum: 27-11-2012

Gerechtigde**EIGENDOM BELAST MET GEBRUIK EN BEWONING**

De heer Martin Eijerkamp
Ijsseldijk 51 A
8196 KB WELSUM
Geboren op: 26-11-1947
Geboren te: VOORST
(Persoonsgegevens zijn conform GBA)
Recht ontleend aan: HYP4 2923/15 reeks ZWOLLE
Eerst genoemde object in: OLSL G 2435
Brondocument: HYP4 4782/23 reeks ZWOLLE
Brondocumenten mogelijk van belang:

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT GEHUWD
Betrokken persoon:
Mevrouw Willia Hendrika Voorhorst
Ijsseldijk 51 A
8196 KB WELSUM
Geboren op: 07-02-1948
Geboren te: OLSL
Overleden op: 11-08-2008
(Persoonsgegevens zijn conform GBA) BSA 505730002 reeks ZWOLLE d.d. 25-5-2005
Ontleend aan:

Kadaster

etref: OLST G 3459 28-11-2012
Dsseldijk 51 8196 KB WELSUM 21:45:36
w referentie: Johan
bestandsdatum: 27-11-2012

ierechtigde**ZAKELIJK RECHT ALS BEDOELD IN ART.5,LIJ 3,ONDER B, VAN DE BELEMM. WET PRIVAATR OP GED. VAN PERCEEL**

Aktivbedrijf Enexis Noord B.V.
Burgemeester Burgerlaan 40
5245 NH ROSMALEN
Postadres:
Postbus: 856
5201 AW 'S-HERTOGENBOSCH
ROSMALEN
Zetel:

Recht ontleend aan: HYP4 4782/23 reeks ZWOLLE

Inde overzicht

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



esserij

knotwigen

hagen

solitairen

hoogstam-boomgaard

solitair

uitrit

