

Bijlagen

Inrichtingsplan

**Transformatieplan erf
Berkendijk 4 te Heino**
Fam. Oosterlaar

(Kader: RvR)
(Erf- en landschapsplan)

In opdracht van:

Dhr. en mw. Oosterlaar
Berkendijk 4
8141 RD Heino
Tel. 05723-391720
E-mail bephakeboom@hotmail.com

Groenadviesbureau
H.A. ten Have
Spanjaardsdijk 53
7433 PW Schalkhaar
Tel. 0570-532000
Mobiel 06-51346628
Fax 0570-532465
E-mail info@harrytenhave.nl
Internet www.harrytenhave.nl

A. Bestaand erf

Investerings in ruimtelijke- en landschappelijke kwaliteit

Inleiding

Het bestaande erf ligt in een Ecologische HoofdStructuur (EHS). Om deze reden wordt de compensatie kavel op een andere plek gerealiseerd en wordt het bestaande erf ontdaan van alle schuren ect. De vrijkomende ruimte wordt landschappelijk ingepast door zowel de huiskavel als de vrijkomende gronden te extensiveren door niet te bemesten en het beheer te regelen middels extensieve begrazing of maaien en afvoeren.

Aan de bosranden moet het beplantingstype bremstruweel zich op een natuurlijke manier gaan ontwikkelen . Om dit te stimuleren worden ook beplantingssoorten ingeplant voor een snellere ontwikkeling van het bremstruweel.

Gezien de zeer fraaie landschappelijke situatie die gaat ontstaan is de aanleg van tuinbeplanting rondom de bestaande woning zeer ongewenst. De huidige tuinbeplanting moet worden verwijderd.

1. Afbraak van stallen

Op het bestaande erf worden 1009 m2 gebouwen en 15 m2 kelder afgebroken evenals de bijbehorende bedrijfsinstallatie's zoals voersilo's, opslagruimte en erfverharding.

Investeringsbedrag: (zie financieel overzicht RvR)

2. Verwijderen van coniferen en de bestaande tuinbeplanting

Op het erf is een grondwal met coniferenbeplanting aangebracht dat visueel de woning afschermt tbv de varkensstallen. De beplanting en de wal moeten worden verwijderd en uitgevlakt.

De tuinbeplanting, ca. 150 m2, moet worden gerooid en afgevoerd.

Investeringsbedrag: € 2.400,--

3. Aanleg van 1 ha bloemrijk grasland (2 weilandjes met diverse randen)

Op de vrijkomende gronden wordt bloemrijk grasland aangelegd.

Door diep te ploegen, tot -50 cm, wordt de schrale ondergrond naar bovengebracht. Hierna moeten de percelen zaaiklaar worden gemaakt, zodat een homogene zeer arme toplaag (zandgrond) ontstaat.

Het gewenste natuurdoeltype is bloemrijk grasland type a.

Na het zaaiklaar maken wordt het terrein ingezaaid met een graszaadmengsel dat geschikt is voor arme, droge zandgrond. De zaaizaadhoeveelheid is maximaal 40% van de normale hoeveelheid. Gelijktijdig wordt een bloemenmengsel ingezaaid.

Gewenste soortensamenstelling:

- margriet
- kruipende boterbloem
- smalle weegbree
- ereprijssoorten
- paardebloem
- klein hoefblad
- gewone veldsla
- klaproos
- knoopkruid
- dag- en avondkoekoeksbloem
- jacobskruid
- grasklokje
- sint-janskruid
- boerenwormkruid
- gewoon duizendblad
- koningskaars
- kaasjeskruid
- groot- en klein streepzaad
- heelblaadjes

Na het inzaaien wordt een draadraster aangebracht tbv twee weilandje. De lengte van het raster is 425 m1.

Er wordt gebruik gemaakt van gekliefde eikenhouten palen. Onderlinge afstand is 4 m1. De toegang wordt voorzien van een eikenhouten landhek.

Investeringsbedrag aanleg bloemrijk grasland: € 3.850,--

Investeringsbedrag raster: 425 m1 x 5,50 € 2.337,50

Investeringsbedrag landhek: € 740,--

4. Beplanting

Het plan bevat de volgende aanplant

- 400 m2 bremstruweel
- 25 st bomen
- 640 m2 struweelbeplanting

Investerings

Leveren en planten van 25 st bomen, maat 12-14 á € 128,-- € 3.200,--

Leveren en planten van 400 st bremstruiken á 2,50 € 1.000,--

Leveren en planten van 410 stuks (640 m2) struweelbeplanting á € 2,50/st € 1.025,--

5. Onderhoud bosranden

Om de gewenste bosrandbegroeiing voldoende kans te geven zich te ontwikkelen is het noodzakelijk dat deze wordt ontdaan van ongewenste soorten zoals de Amerikaanse vogelkers, uitheemse soorten en woekerende struikensoorten.

Investering in het `opschonen` van de bosrand, 64 arbeidsuren á € 42,-- € 2.688,--

6. Afwaardering agrarische grond

1 Ha agrarische grond wordt ingericht als natuurgrond met natuurdoeltype, bloemrijk grasland.

Afwaardering agrarische grond naar natuurgrond: € 35.000,-- (geschat)

Alle genoemde bedragen zijn exclusief 19% BTW

B. Compensatiekavel

Investering in ruimtelijke- en landschappelijke kwaliteit

Inleiding

De compensatiekavel ligt buiten de EHS aan de Noordzijde van de Berkendijk
De huidige gebruik van de grond is weiland.

De elementen om de nieuwe woning landschappelijk verantwoord in te passen zijn:

- Aanleg van boomgaard met 9 st hoogstam fruitbomen
- Aanleg van 48 m1 beukenhaag
- Aanplant van 30 st kleinfruit
- Aanplant van 3 st solitaire Hazelnootstruiken
- Aanbrengen van 575 m1 draadafrasteringen met een landhek
- Planten van 9 st bomen
- Aanleg van een wadi
- Aanleg van 900 m2 houtsingel

Investeringen:

Hoogstam fruitbomen

Leveren van planten van 9 st hoogstam fruitbomen inclusief boompaal en boom band

9 x á € 75,-- = € 575,--

Beuken haag

48 m1 beukenhaag, 3 planten per m1, á € 10,50 = € 504,--

Kleinfruit

30 st á 9,-- = € 270,--

Hazelnootstruiken(solitair)

3 st á € 20,-- = € 60,--

Draadafrastering

575 m1 á € 5,50 = € 3.162,50

Landhek

Eikenhouten landhek 1 st € 740,--

Bomen

9 st bomen, maat 12-14, met boompaal en boomband á € 128,-- = € 1.152,--

Wadi

Ontgraven wadi en de grond ter plaatse spreiden, 200 m3

8 uur HGM á € 65,-- = € 520,--

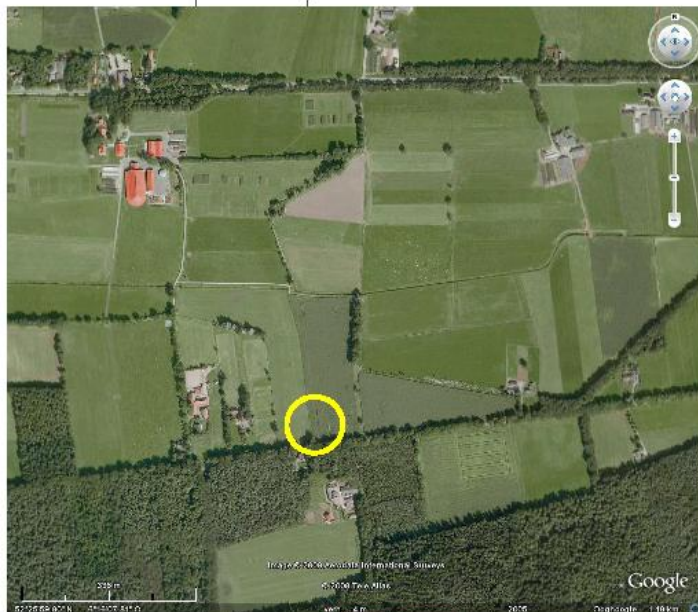
Houtsingel

Leveren en planten van 575 st bosplantsoen, inclusief het plantklaar maken, 900 m2 á € 4,25 = € 3.825,--

Totale investeringen in de landschappelijke elementen € 10.808,50

(BTW plantmateriaal 6% van € 3.500,-- en overig 19% BTW)





Situering compensatiekavel

woning aan de overzijde



Berkendijk



Solitaire eik



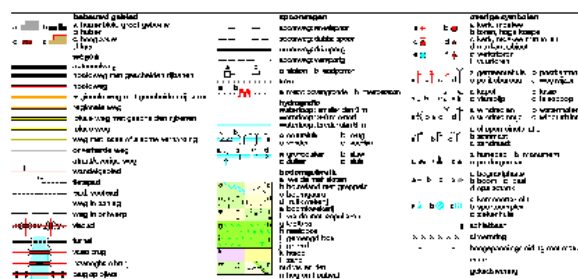
Houtwal

Aanknopingspunten compensatiekavel



Deze kaart is neergelegd.
 Hier bevindt zich Kadastraal object HEIND K 171
 Besluit 13, 8141 RG HEIND
 De auteursrechten en databankenrechten zijn voorbehouden aan de Topografische Dienst Kadaster.

K



Deze kaart is neergelegd.

12945
 Perceelnummer
 Kadastrale grens
 Bebouwing
 Overige topografie

Schaal 1:2000

Kadastrale gemeente
 Sectie
 Perceel

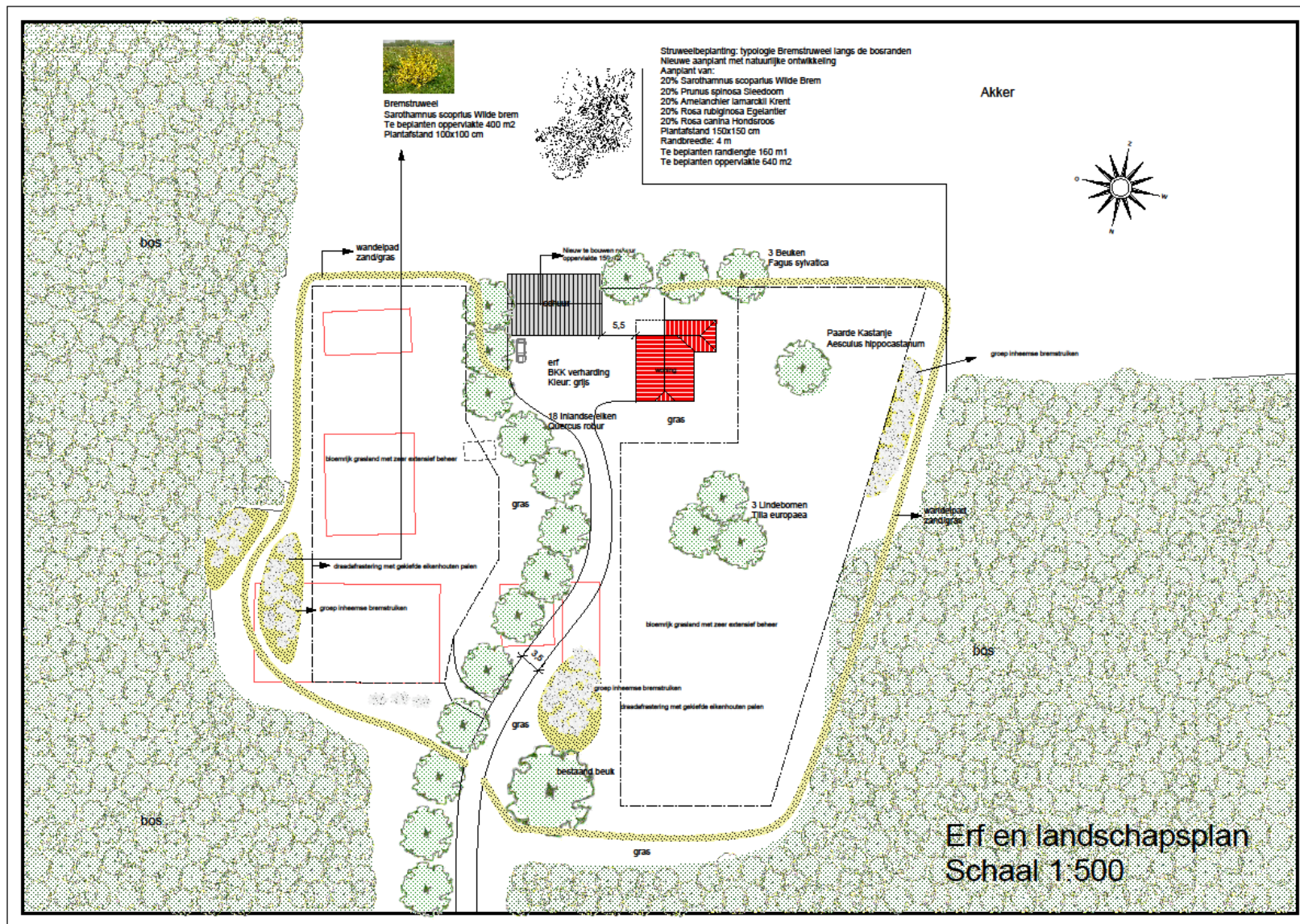
HEIND
 K
 171

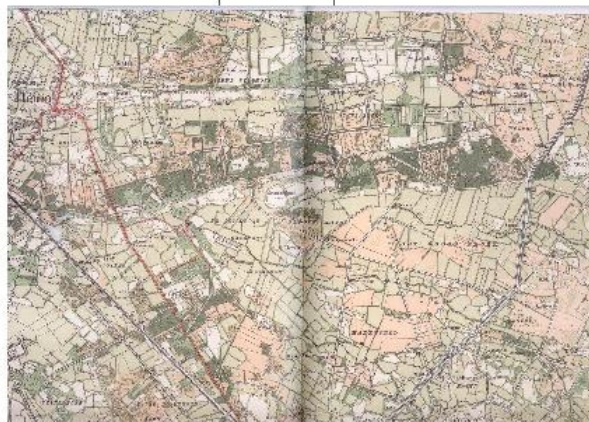
K

Voor een verscheidenheid uitbreiden, 290/LE, 6 november 2000
 De bevoegdheid van het Kadaster en de openbare registers

Aan de uitbreidel kunnen geen betrouwbare meten worden ontleend.
 De Dienst voor het Kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
 eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Kadastrale situatie compensatiekavel





topgrafische kaart ca. 1900



bosranden



te handhaven woning



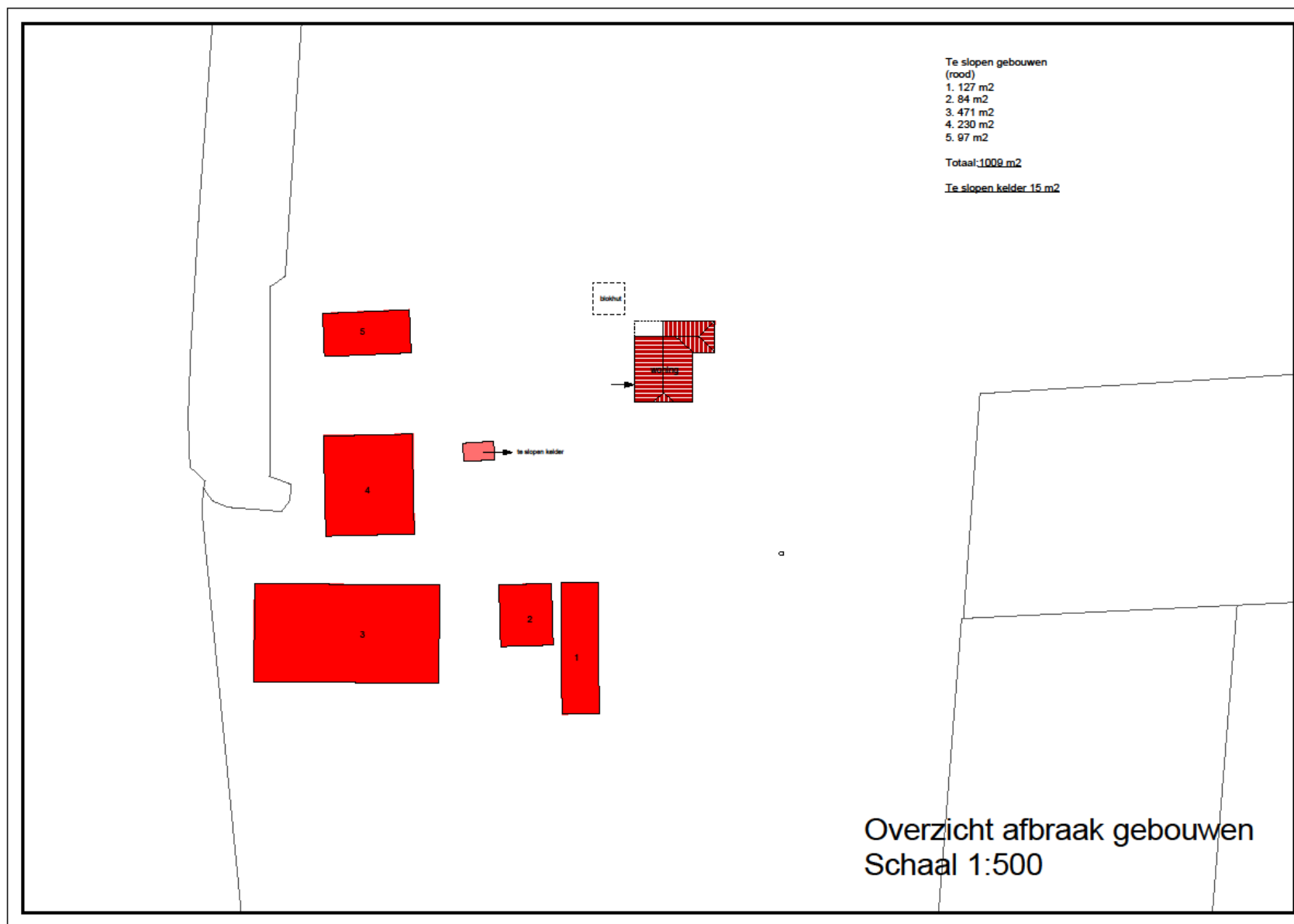
toegangsweg



solitaire beuk op het erf



Aanknopingspunten





Afbraak gebouwen

Kadastralegegevens

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland

Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheeken en beslagen

Betreft: RAALTE T 168
Berkendijk 4 8141 RD HEINO
Uw referentie: 2212776/990
Toestandsdatum: 25-5-2010

26-5-2010
15:50:07

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:	<u>RAALTE T 168</u>
Grootte:	5 ha 96 a 45 ca
Coördinaten:	214849-493818
Omschrijving kadastraal object:	WONEN (AGRARISCH) TERREIN (GRASLAND)
Locatie:	Berkendijk 4 8141 RD HEINO
Ontstaan op:	25-11-2005

Publiekrechtelijke beperkingen

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

Gerechtigde**EIGENDOM**

De heer Gerardus Antonius Maria Oosterlaar

Berkendijk 4

8141 RD HEINO

Geboren op:

28-06-1960

Geboren te:

RAALTE

(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Recht ontleend aan:

HYP4 ZWOLLE 12702/168 d.d. 25-11-2005

Eerst genoemde object in brondocument: RAALTE T 168

Brondocumenten mogelijk van belang: HYP4 57129/1 d.d. 31-8-2009

HYP4 54876/16 d.d. 17-6-2008

HYP4 54041/194 d.d. 7-2-2008

HYP4 51866/156 d.d. 15-3-2007

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT ONBEKEND

Ontleend aan:

HYP4 ZWOLLE 12702/168 d.d. 25-11-2005

Einde overzicht

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



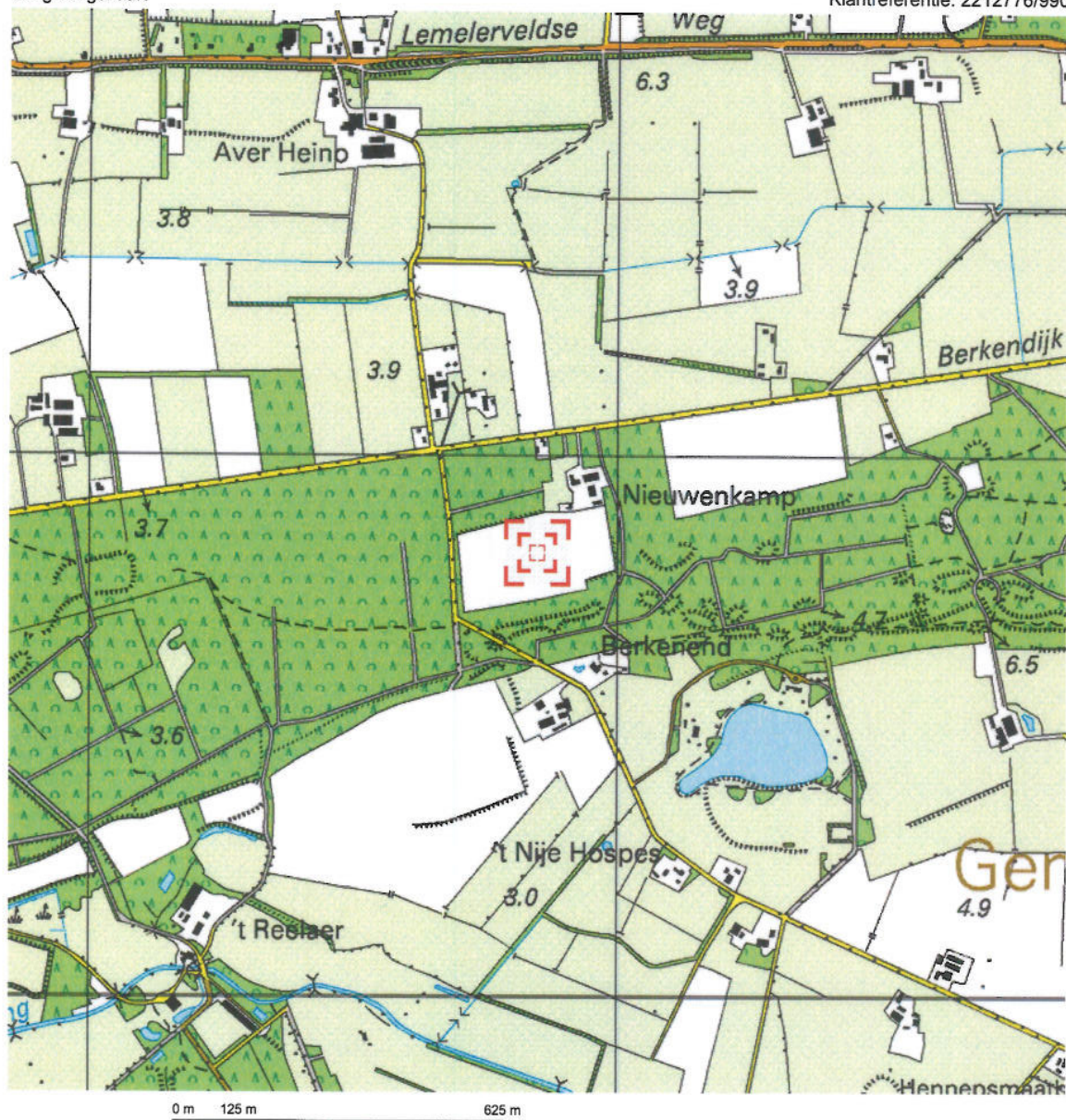
Deze kaart is noordgericht

Schaal 1:2000

12345	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	RAALTE
25	Huisnummer	Sectie	T
	Kadastrale grens	Perceel	168

Voor een eensluitend uittreksel, ZWOLLE, 26 mei 2010
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.



Deze kaart is noordgericht.

Schaal 1: 12500

 Hier bevindt zich Kadastraal object RAALTE T 168

Berkendijk 4, 8141 RD HEINO

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



bebouwd gebied a huizenblok, groot gebouw b huizen c hoogbouw d kas wegen autosnelweg hoofdweg met gescheiden rijbanen hoofdweg regionale weg met gescheiden rijbanen 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	spoorwegen spoorweg: enkelspoor spoorweg: dubbelspoor spoorweg: driesporig spoorweg: viersporig a station b lesperron tram a metro bovengronds b metrostation hydrografie waterloop: smaller dan 3 m waterloop: 3-6 m breed waterloop: breder dan 6 m a schutsluis b brug c vonder d koedam a grondduiker b sluw c duiker d sluis bodemgebruik a weide met sloten b bouwland met greppels c boomgaard d fruitwakerij 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	overige symbolen a kerk, moskee b toren, hoge koepel c kerk, moskee met toren d markant object e watertoren f vuurtoren a gemeentehuis b postkantoor c politiebureau d wegwijzer a kapel b kruis c vlampijp d telescoop a windmolen b watermolen c windmolenrij d windturbine a oliepompijnstallatie b seinmast c zendmast a hunebed b monument c poldergermaal a begraafplaats b boom c paal d opslagtank a kampeertrein b sportcomplex c ziekenhuis a schietbaan afrastering hoogspanningsleiding met mast muur geluidswering
---	--	--

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: HEINO K 445 27-5-2010
Berkendijk HEINO 11:57:14
Uw referentie: 221277600/990
Toestandsdatum: 26-5-2010

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: HEINO K 445
Grootte: 79 a 55 ca
Coördinaten: 214886-494212
Omschrijving kadastraal object: TERREIN (GRASLAND)
Locatie: Berkendijk
HEINO
Koopsom: € 22.672 Jaar: 2007
Ontstaan op: 13-10-2006
Ontstaan uit: HEINO K 175

Publiekrechtelijke beperkingen

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

Gerechtigde**EIGENDOM**

De heer Gerardus Antonius Maria Oosterlaar

Berkendijk 4

8141 RD HEINO

Geboren op: 28-06-1960

Geboren te: RAALTE

(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Recht ontleend aan: HYP4 53630/86 d.d. 5-12-2007

Eerst genoemde object in brondocument: HEINO K 445

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT GEHUWD

Betrokken persoon:

Mevrouw Alberta Johanna Hakeboom

Berkendijk 4

8141 RD HEINO

Geboren op: 22-05-1961

Geboren te: ZWOLLE

(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Ontleend aan: HYP4 53630/86 d.d. 5-12-2007

Einde overzicht

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



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
— Kadastrale grens
— Voorlopige grens
— Bebouwing
— Overige topografie

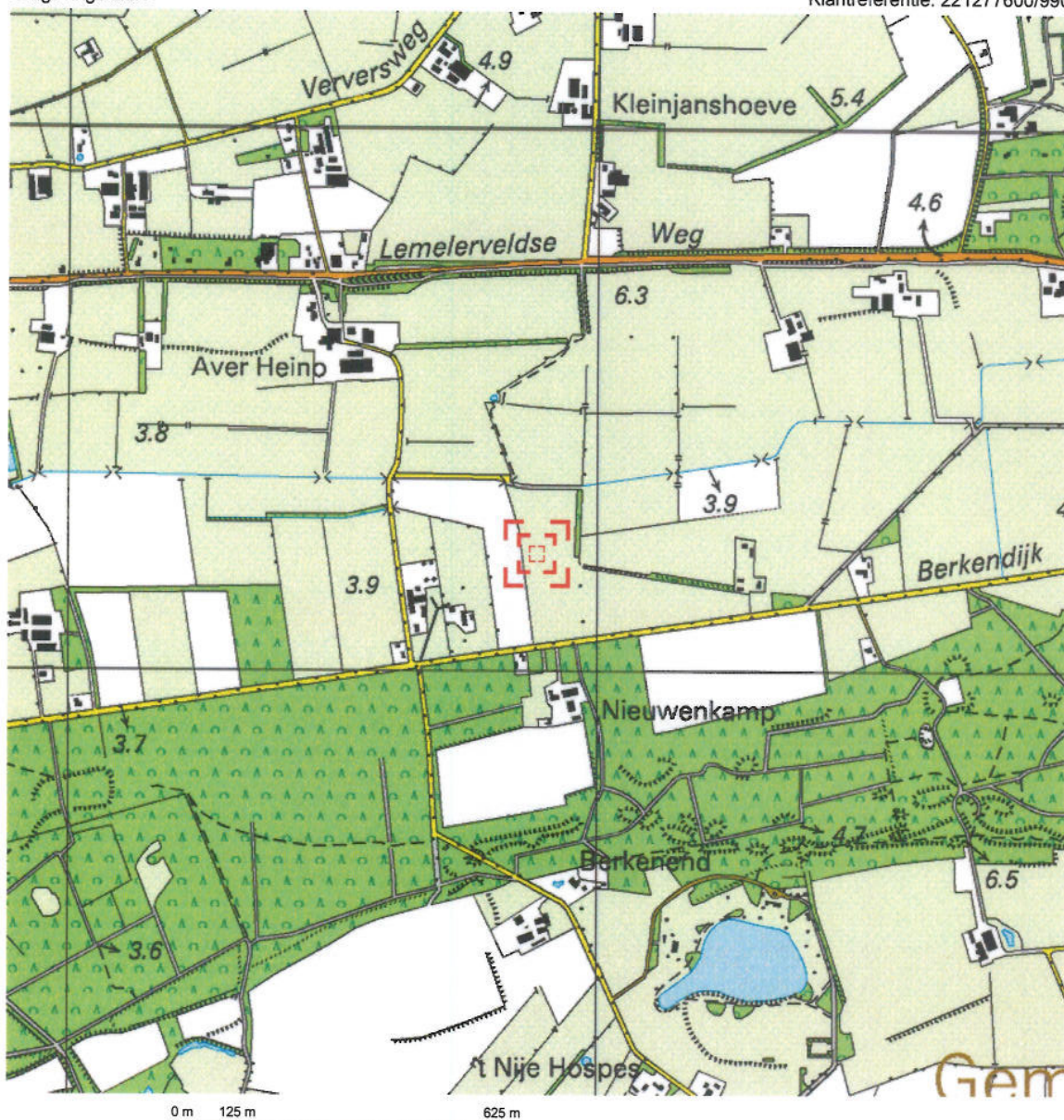
Voor een eensluitend uittreksel, ZWOLLE, 27 mei 2010
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:2000

Kadastrale gemeente HEINO
Sectie K
Perceel 445



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.



Deze kaart is noordgericht.

Schaal 1: 12500

Hier bevindt zich Kadastraal object HEINO K 445
Berkendijk, HEINO

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



bebouwd gebied a huizenblok, groot gebouw b huizen c hoogbouw d kas wegen autoweg 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	spoorwegen spoorweg: enkelspoor spoorweg: dubbelspoor spoorweg: driespoor spoorweg: vierspoor a station b leerperron tram a metro bovengronds b metrostation hydrografie waterloop: smaller dan 3 m waterloop: 3-6 m breed waterloop: breder dan 6 m a schutsluis b brug c volder d koedam a grondduiker b stuw c duiker d sluis bodemgebruik 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	overige symbolen a kerk, moskee b toren, hoge koepel c kerk, moskee met toren d markant object e watertoren f vuurtoren 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 oliepompijnstallatie b seinmast c zendmast a hunebed b monument c poldergermaal a begrafspleats b boom c paal d opslagtank a kampeertrein b sportcomplex c ziekenhuis a schietbaan b afsterking c hoogspanningsleiding met mast d muur e geluidwering
--	--	--

Watertoets

Elgersma, Sjoerd

Van: E. Hiemstra [EHiemstra@wgs.nl]

Verzonden: donderdag 3 juni 2010 14:47

Aan: Elgersma (GIBO), Sjoerd

Onderwerp: Berkendijk 4 te Heino

Beste Sjoerd Elgersma,

Het waterschap Groot Salland heeft een melding gekregen van het doorlopen van de korte watertoetsprocedure voor het plan aan de Berkendijk 4 te Heino (Rood-voor-Rood-regeling). Het Waterschap gaat akkoord met de genereerde standaard waterparagraaf en heeft verder geen opmerkingen of vragen naar aanleiding van dit plan.

Met vriendelijke groet,

Emmy Hiemstra
Beleidsmedewerker Ruimtelijke Ontwikkeling
tel: 038 - 4557343
fax: 038 - 4557339
e-mail: ehiemstra@wgs.nl

Waterschap Groot Salland
Postbus 60
8000 AB Zwolle
www.wgs.nl

Kijk ook eens op onze website: www.wgs.nl

Aan deze e-mail kunnen geen rechten worden ontleend.
Het Waterschap Groot Salland aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor de schade als gevolg van onjuistheden en/of gedateerde informatie van deze e-mail.



Code: 20100512-4-1814

Datum: 2010-05-12

Samenvatting van de watertoets

In dit document vindt u een overzicht van de door u ingevoerde gegevens op <http://www.dewatertoets.nl/>. De toets is uitgevoerd op een ruimtelijke ontwikkeling in het beheergebied van het Waterschap Groot Salland. Voor eventuele vragen kunt u contact opnemen met Hugo van Dijk van de afdeling hydrologie en ruimtelijke ontwikkeling van het Waterschap Groot Salland (038 - 4557343 of hdijk@wgs.nl). U kunt ook een email sturen naar watertoets@wgs.nl.

Uit deze toets volgt de korte procedure.

Hieronder vindt u een samenvatting van de door u ingevulde gegevens.

Uw gegevens

Sjoerd Elgersma
Gibo Groep
Oosterlaar
selgersma@gibogroep.nl
0572-328200

Arkelstein 1
8103 PA
Raalte

Gegevens gemeente

Raalte
Robert Voeten
0572-347799
RobertVoeten@raalte.nl

Planbeschrijving

Naam en/of omschrijving van het plan

Oosterlaar, Berkendijk 4 en tegenover berkendijk 4 te Heino. Rood voor Rood waarbij aan de overzijde een bouwkaavel wordt gerealiseerd. Een inrichtingsschets kan ik eventueel toezenden

Adres plangebied

Berkendijk 4

8141 RD Heino

Kadastraal adres

Website plangebied

Ingevoerde plangegevens

Kaartlagen

Heeft u een beperkingsgebied geraakt?

nee

Welke gemeente omvat het grootste deel van het door u getekende plangebied?

Raalte

Vragen

Gaat het om een ruimtelijk plan dat uitsluitend een functiewijziging van bestaande bebouwing inhoudt?

nee

Worden in het plan meer dan 10 wooneenheden gerealiseerd?

nee

Is er in of rondom het plangebied sprake van wateroverlast of grondwateroverlast?

nee

Neemt in het plan het verharde oppervlak van bebouwing en bestrating toe met meer dan 1500m² of worden er meer dan 10 woningen gerealiseerd?

nee

Maakt het plan deel uit van een groter plan dat in ontwikkeling is?

nee

Worden er op bedrijfsmatige wijze activiteiten verricht waardoor het verharde oppervlak verontreinigd raakt?

nee

Aanvullende vragen ten behoeve van de korte procedure

In het plan wordt afvalwater en het hemelwater behandeld via (de gekozen optie wordt hieronder bevestigd met ja):

- een gemengd stelsel
 - een gescheiden stelsel: hemelwater wordt geïnfiltreerd
- ja**
- een gescheiden stelsel: hemelwater wordt afgevoerd naar oppervlaktewater
 - een gescheiden stelsel: hemelwater wordt afgevoerd naar een hemelwaterriool
 - het afvalwater wordt aangesloten op een IBA
 - het afvalwater wordt afgevoerd via drukriolering

Indien de hoeveelheid verharding toeneemt? Wat bedraagt deze toename (in m²)?

0 m²

Is er in of grenzend aan het plangebied oppervlaktewateraanwezig?

nee

Worden er materialen gebruikt waardoor het afstromende hemelwater verontreinigd kan raken?

nee

Vindt er een lozing plaats op het oppervlaktewater?

nee

Vinden er binnen het plan agrarische activiteiten plaats?

nee

Vindt er een tijdelijke of permanente onttrekking van grondwater plaats?

nee

Wordt afvalwater afgevoerd via drukriolering?

nee

Wordt er een nieuw vuilwaterstelsel (DWA) aangelegd (indien met nee beantwoord, wordt er vanuit gegaan dat wordt aangesloten op het bestaande gemengde- of DWA-stelsel)?

ja

Resultaat

Op basis van de ingevoerde gegevens op <http://www.dewatertoets.nl/> is gebleken dat voor dit plan de korte watertoetsprocedure doorlopen moet worden. Binnen het bestemmingsplan of projectbesluit kunt u gebruik maken van de aangeleverde standaard-waterparagraaf. Voor eventuele vragen kunt u contact opnemen met Hugo van Dijk van de afdeling hydrologie en ruimtelijke ontwikkeling (038 - 4557343 of hdijk@wgs.nl).

Verklaring

Dit document is een automatisch gegenereerd bestand op basis van de door u ingevulde gegevens. U bent akkoord gegaan met de door u ingevulde gegevens en u heeft verklaard alles naar waarheid te hebben ingevuld.



© Digitale Watertoets – www.dewatertoets.nl Dit document is gegenereerd via de website www.dewatertoets.nl. Het document mag alleen worden gebruikt ten behoeve van het plan, dat in dit document is omschreven. De informatie in dit document is houdbaar tot maximaal 6 maanden, gerekend vanaf de genoemde datum in dit document.

Bodemonderzoek