

Regtervoort Rentmeesters & Taxateurs

# Taxatie

Waarde van de bestemming in kader  
kwaliteits impuls groene omgeving  
(KGO)

Ypeloschoolweg 13, Wierden



### Ondergetekende

De heer G.J.(Jan) Harbers, Rentmeester NVR, Registratietaxateur o.z., verbonden aan Regtervoort Rentmeesters & Taxateurs o.z. heeft de opdracht aanvaard tot het uitbrengen van een taxatierapport voor het bepalen van de waarde van het perceel plaatselijk bekend Ypeloschoolweg 13 te Enter voor vaststelling van de planologische waardeverandering binnen de kaders van het KGO beleid.

### Opdrachtgever

BJZ.nu BV, Ruimtelijke ordening en projectrealisatie  
Twentepoort Oost 16A  
7609 RG Almelo

### Datum opname

Het object is ter plaatse door mij opgenomen op 8 januari 2014. Hierbij aanwezig was de eigenaresse, mevrouw M. Het Lam.

### Stukken

In onderhavige taxatie is uitgegaan van de door BJZ.nu overlegde stukken, ontvangen per e mail bericht d.d. 19-12-2013:

#### Planologische informatie

- Buitengebied 2009. Artikel 3. Wonen
- Buitengebied 2009, herziening 2012 (veegplan). Artikel 3 Werking
- plankaart geldend bestemmingsplan
- Wierden, adviesnota KGO
- Wierden, beleidslijn KGO
- aanvulling kadernota incl. richtlijn

#### Bouwkundige informatie en situaties

- plan architect ten Brummelhuis; Zorgboerderij Kötter

### Onderzoekskader

De taxatie is bedoeld om bij te dragen aan het inzichtelijk maken van de kwaliteitsprestatie in het kader van KGO. Elke beoogde ontwikkeling in het buitengebied dient gepaard te gaan met een investering tot verhoging van de Ruimtelijke kwaliteit. De voorgenomen ontwikkeling betreft het uitbreiden van de bestaande zorgboerderij (dagbestedingsactiviteit) met een woonzorgvoorziening met 12 eenheden en aanhorige ruimten. Om deze uitbreiding te kunnen realiseren zullen er een 3 tal opstallen worden gesloopt.

#### Omschrijving van de opdracht:

- 1) Taxeren van de waardeverandering van het perceel ten gevolge van planologische bestemmingswijziging



### Peildatum

De gehanteerde peildatum voor het vaststellen van de waardes is in alle situaties 1 januari 2014

### Feitelijke gegevens object

Gerechtigde tot het object

|                      |                       |                            |
|----------------------|-----------------------|----------------------------|
| Eigenaar / gebruiker | De heer J. A. het Lam | 50/100 deel in de eigendom |
| Naam:                | Mevrouw J.E. Fransen  | 50/100 deel in de eigendom |

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| Adres object           | Ypeloschoolweg 13 |
| Postcode en woonplaats | 7468 RE Enter     |

### Kadastrale situatie

Na recherche van de eigendomsgegevens blijkt uit de gegevens van het kadaster de eigendom van de volgende percelen:

|             |                                 |             |                      |
|-------------|---------------------------------|-------------|----------------------|
| Gemeente    | Wierden**                       | Wierden     | Wierden**            |
| Sectie      | C                               | C           | C                    |
| Nummer      | 1926                            | 1785        | 1789                 |
| Oppervlakte | 1 ha. 34 are en 10 ca.          | 40 centiare | 17 are en 5 centiare |
| Samen groot | 1 hectare 51 are en 55 centiare |             |                      |
| Bron        | Kadaster, 21 januari 2014       |             |                      |

\*\* Het getaxeerde erfperceel betreft een deel van deze percelen.

### Zakelijke rechten

Er heeft geen titelonderzoek plaatsgevonden, waaruit zakelijke rechten anders dan opgegeven zouden blijken.

### Omschrijving van het object

Het getaxeerde betreft een vrijstaande woonboerderij, Saksische stijl met enskamer, (1.) voormalige veestal, met (2.) aangebouwde overkapping en veestalletje, (3.) grote kapschuur en (4.) een kleine kapschuur, ondergrond, erf en tuin. Staande en gelegen in het buitengebied van de gemeente Wierden aan de Ypeloschoolweg 13 te Enter, tussen Enter en Wierden. Op het perceel, in de tuin, staan nog een kippenhok en een tuinprieel. Het perceel is gelegen in de landelijke omgeving van de driehoek Almelo-Enter-Wierden, waar de vistrappen van "de Doorbraak" overgaan in de Exosche Aa. Het perceel grenst aan de Regge op een vrij gelegen locatie in een landschappelijk gezien aantrekkelijk gebied.

De woning verkeerd in goede staat van onderhoud en heeft een inhoud van ca. 800 m<sup>3</sup> en een oppervlakte van ca. 180 m<sup>2</sup>. De voormalige veestal (1.) heeft een oppervlakte van 125 m<sup>2</sup> en is gebouwd omstreeks 1930. De aangebouwde overkapping met veestal (2.) heeft een gezamenlijk oppervlakte van 45 m<sup>2</sup>, het bouwjaar is niet bekend maar dateert m.i. van omstreeks de zeventiger jaren. De grote kapschuur (3.) heeft een oppervlakte van 200 m<sup>2</sup>. De kleine kapschuur (4.) heeft een oppervlakte van 150 m<sup>2</sup>. De bouwjaar van deze beide kapschuren zijn geschat op 1960. Er is geen asbesthoudende dakbedekking op de bijgebouwen waargenomen.

De onderhoudsstaat van de opstallen is als redelijk tot goed te kwalificeren, gelet op de ouderdom en bouwaard. Rondom de woning is een verzorgde tuin aangelegd met sierbestrating in oprit en een zonneterras. Het geheel maakt thans een verzorgde indruk.



### **Omschrijving van het getaxeerde**

De taxatie beperkt zich tot enkel het erfperceel. Deze in de taxatie betrokken perceeloppervlakte betreft 2.800 m<sup>2</sup>. en heeft de bestemming "Wonen". Op de plankaart, welke als bijlage is ingesloten, is de getaxeerde oppervlakte geel gekleurd.

De overige in eigendom zijnde gronden hebben een agrarische bestemming en zijn buiten de taxatie gehouden.

### **Beschrijving van het gebruik**

Op het perceel staat een vrijstaande woning met bijgebouwen welke in gebruik zijn ten behoeve van de zorgboerderij, genaamd 'Zorgerf Kötter'.

### **Planologische bestemming (vigerend)**

Voor een duidelijke omschrijving van de planologische regimes wordt verwezen naar de beschikbare bestemmingsplannen 1) 'Buitengebied Wierden 2009' en 2) 'Buitengebied Wierden 2009, herziening 2012 (veegplan)' met alle bijbehorende voorschriften en bepalingen.

Kort samengevat als volgt:

- Het bestemmingsplan "Buitengebied Wierden 2009" laat de huidige situatie toe. Het perceel is op de plankaart weergegeven met de aanduiding "Wonen". Voorheen was het perceel vermoedelijk agrarisch bestemd. De oppervlakte aan bestaande bijgebouwen overschrijdt de maximum oppervlakte van bijgebouwen als toegestaan op basis van vigerend bestemmingsplan. Deze oppervlakte bedraagt maximaal 250 m<sup>2</sup> uitgaande van de aanwezigheid van deze grotere oppervlakte, boven bij recht toegestane oppervlakte voor bijgebouwen bij woningen ad 75 m<sup>2</sup>, ten tijde van de vaststelling van het vigerende plan. Op het perceel staat een oppervlakte van ca. 460 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen, deze vallen onder het overgangsrecht. Het eerder genoemde plan 'Buitengebied Wierden 2009, herziening 2012 (veegplan)' behelst een zo genoemd herstelplan. Dit plan regelt het in overeenstemming brengen met de laatste wet- en regelgeving voortvloeiend uit voornamelijk de Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht). Tevens is de activiteit zorgboerderij toegelaten.

### **Planologische bestemming (toekomstig plan)**

De huidige woonbestemming zal worden gewijzigd in 'Maatschappelijk'. De bestemmingsomschrijving van de aangewezen gronden (zie bijlage plankaart) zullen zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen in de vorm van een woonzorg-accommodatie met daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden; tuinen, erven, terreinen, waterhuishoudkundige voorzieningen, groenvoorzieningen en parkeervoorzieningen. Met dien verstande dat voor de voorziening in de parkeerbehoefte wordt voorzien in voldoende parkeer- of stallingsruimte.

Met betrekking tot de toekomstige ontwikkeling zijn nog geen ruimtelijke plannen in procedure gebracht.

### **Onderbouwing en overweging**

- a) De vastgoedmarkt en de vastgoedprijzen in Twente bevindt zich al geruime tijd in een neerwaartse spiraal. De prijzen staan onder druk en de verwachting op korte termijn is dat deze negatieve ontwikkeling niet snel zal verbeteren
- b) De uitgifteprijs voor gronden met een niet commerciële maatschappelijke bestemming is door o.a. de gemeente Olst-Wijhe en Raalte vastgesteld voor het jaar 2013 op € 135,- respectievelijk € 125,-. Hierbij opgemerkt dat dergelijke prijzen in de huidige markt als vraagprijzen kunnen worden beschouwd. Hieraan is gerefereerd.



- c) In onderhavige taxatie is er van uitgegaan dat het te wijzigen bestemmingsvlak (Maatschappelijke bestemming) gelijk van oppervlak en situering is als het huidige bestemmingsvlak met de bestemming 'Wonen' (zie bijlage)
- d) V.w.b. de waardering van het erfperceel is de zogenaamde staffelmethode gehanteerd. Dit wil zeggen dat er sprake is van een differentiatie van de kavelprijs gerelateerd aan de oppervlakte, *"De eerste meters zijn het duurst"*. Ten gevolge hiervan is de eerste 1.000 m<sup>2</sup> van het erfperceel gewaardeerd op € 175,-/m<sup>2</sup>, de tweede 1.000 m<sup>2</sup> op € 90,- en het restant ad. 800 m<sup>2</sup> op een bedrag van € 25,-/m<sup>2</sup>.

#### Uitgangspunten

Aan de taxatie liggen –onder meer- de volgende uitgangspunten te grondslag:

- a) Getaxeerde is op basis van levering in vrije en onbezwaarde staat
- b) Het gehanteerde waardebegrip betreft de "marktwaaarde" als bedoeld in de International Value Standards (IVS). Dat wil zeggen: "het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou kunnen worden overgedragen op de peildatum tussen een bereidwillige koper en -verkoper in een zakelijke transactie, na een behoorlijke marketing en waarbij beide partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang".
- c) Omdat er voor wat betreft het getaxeerde in feite maar sprake is van schaars koperspubliek, gelet op het specifieke karakter van het perceel na bestemmingsplan wijziging inhoudende een bestemming "Maatschappelijk" op het gehele perceel waarbij de/een woning zal worden betiteld als 'dienstwoning', is -naar analogie van artikel 40b Onteigeningswet- gerekend met een redelijk handelend koper en een redelijk handelend verkoper
- d) Als uitgangspunt geldt dat de bodem schoon en niet verontreinigt is, en geschikt is voor zowel het huidige als beoogde gebruik
- e) Alle op het perceel aanwezige opstallen zijn "weggedacht". Er wordt immers de waarde van het planologisch bestemde perceel getaxeerd. Een (eventuele) depreciërende werking van de waarde van de opstallen is buiten beschouwing gelaten.
- f) Als uitgangspunt bij de taxatie geldt dat er is uitgegaan van een "enge" bestemming ten behoeve van een woonzorg-accommodatie niet zijnde zelfstandige wooneenheden, waarbij slechts voor de gronden onder de toekomstige opstallen sprake is van een bouwmogelijkheid

#### Taxatie van de waardeverandering

Door de wijziging van het planologische regime is een economisch nadeliger situatie ontstaan. De waarde is verminderd.

Naar het oordeel van ondergetekende kan de marktwaaarde van het erfperceel met een oppervlakte van 2.800 m<sup>2</sup>, uitgaande van de vigerende planologische situatie volgens het bestemmingsplan "Buitengebied Wierden 2009" en "Buitengebied Wierden 2009, herziening 2012 (veegplan)", als volgt worden vastgesteld:

Peildatum 1 januari 2014 € 285.000,--  
zegge: twee-honderd-zes-en-tachtig-duizend euro.

Naar het oordeel van ondergetekende kan de marktwaaarde uitgaande van de nieuwe, nog te wijzigen, planologische situatie als volgt worden vastgesteld:

Peildatum 1 januari 2014 € 225.000,--  
zegge: twee-honderd-vijf-en-twintig-duizend-euro.

Wat de waardevermindering aangaat, die het gevolg is van deze planologische wijziging, wordt door ondergetekende derhalve getaxeerd op: € 60.000,--  
zegge: zestigduizend euro.

Paraaf taxateur:



### Ondertekening

Aldus gedaan naar beste kennis en wetenschap,

Rijssen, 22 januari 2014

Regtervoort Rentmeesters & Taxateurs o.z.

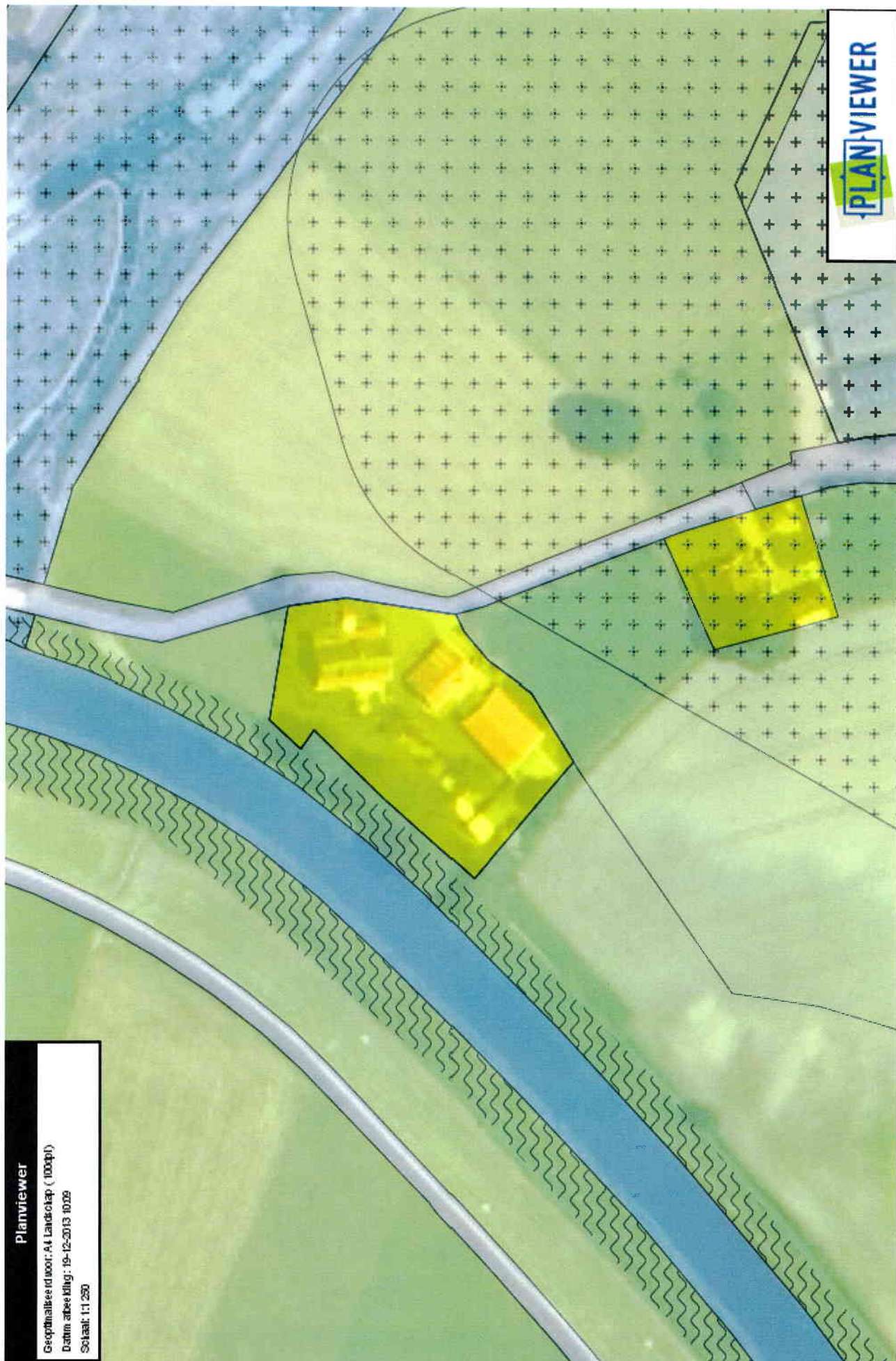


G.J. (Jan) Harbers  
Rentmeester NVR  
Register taxateur o.z.

### Bijlage(n):

- 1) Plankaart met bestemmingsvlak; getaxeerd erfperceel
- 2) Nieuwe situatie bebouwing; Braem architecten
- 3) Kadastrale kaart van de in eigendom zijnde percelen
- 4) Kadastrale uittreksels van de betrokken percelen





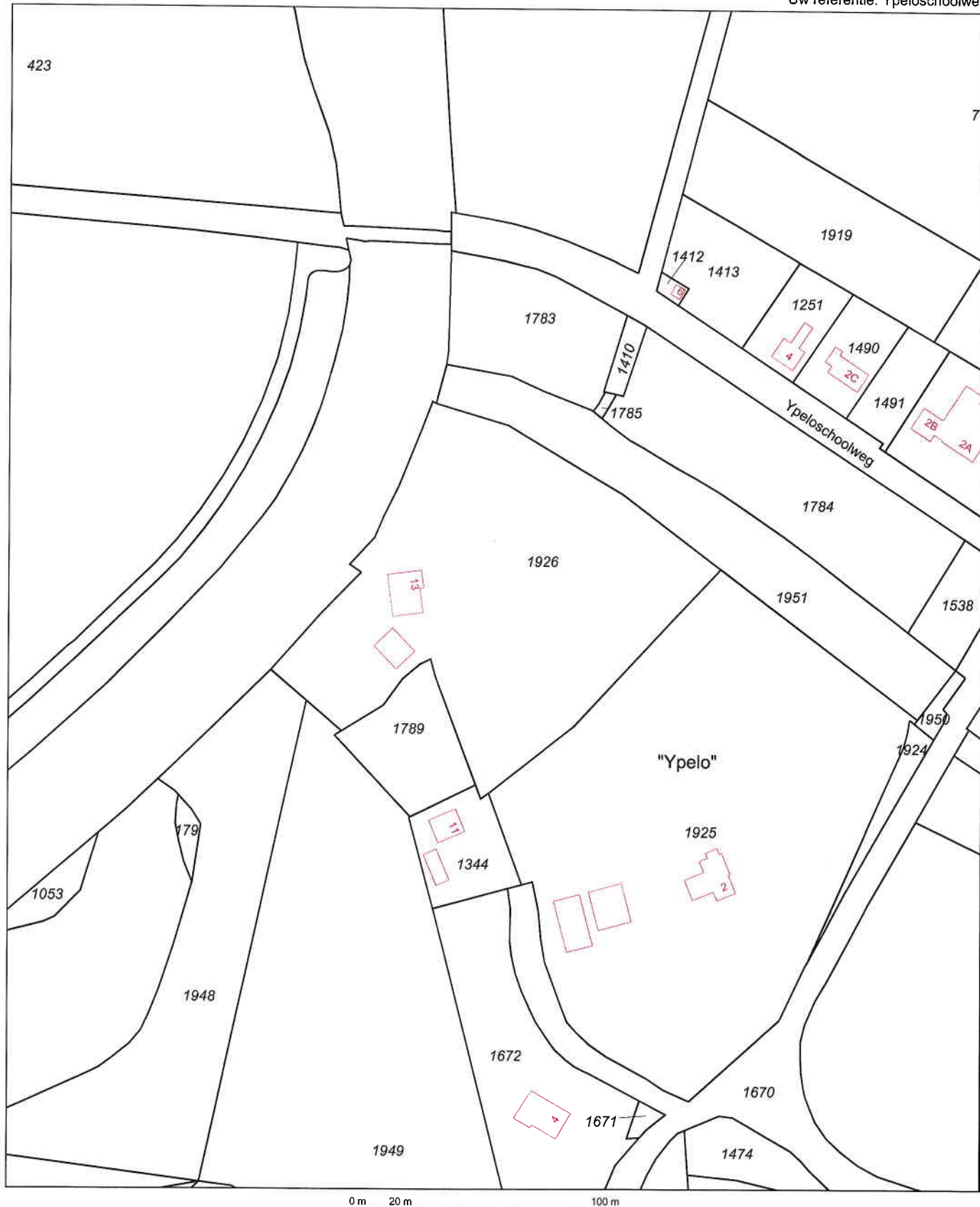
**Planviewer**  
Geoptimaliseerd door: A4 Landschap (100dpi)  
Datum aflevering: 19-12-2013 10:09  
Schaal: 1:1 250

*B*

Erik ten Brummelhuis De Moris 13 7627 MC Bornebroek  
T (06) 51 28 50 44 E [info@braem.nl](mailto:info@braem.nl) W [www.braem.nl](http://www.braem.nl)

ARCHITECTURE + VOIR MGEN

# BRAEM



0 m 20 m 100 m

12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Overige topografie

Voor een eensluitend uittreksel, Apeldoorn, 21 januari 2014

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:2000

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

WIERDEN

C

1926



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.

---

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:        | WIERDEN C 1789  | 21-1-2014 |
|                 | Broezeweg ENTER | 15:33:47  |
| Uw referentie:  | Ypeloschoolweg  |           |
| Toestandsdatum: | 20-1-2014       |           |

---

**Kadastraal object**

|                                     |                                    |            |
|-------------------------------------|------------------------------------|------------|
| Kadastrale aanduiding:              | <u>WIERDEN C 1789</u>              |            |
| Grootte:                            | 17 a 5 ca                          |            |
| Coördinaten:                        | 236875-482311                      |            |
| Omschrijving kadastraal object:     | TERREIN (GRASLAND)                 |            |
| Locatie:                            | Broezeweg<br>ENTER                 |            |
| Koopsom:                            | € 825.000                          | Jaar: 2009 |
| (Met meer onroerend goed verkregen) |                                    |            |
| Ontstaan op:                        | 16-12-2002                         |            |
| Ontstaan uit:                       | <u>WIERDEN C 1470 gedeeltelijk</u> |            |

**Aantekening kadastraal object**

|                           |             |                |
|---------------------------|-------------|----------------|
| WETTELIJKE HERVERKADELING |             |                |
| Betrokken persoon:        | Enter-Ypelo |                |
| Ontleend aan:             | ACG 11473   | d.d. 14-2-2011 |

**Publiekrechtelijke beperkingen**

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPb en de Basisregistratie Kadaster.

---

**Gerechtigde****1/2****EIGENDOM**De heer Johan Albert het Lam

Pastoor Ossestraat 48

7627 PM BORNERBROEK

Geboren op: 20-04-1950

Geboren te: ALMELO

(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Recht ontleend aan: HYP4 56857/69 d.d. 1-7-2009Eerst genoemde object in  
brondocument: WIERDEN C 1789**Aantekening recht**

BURGERLIJKE STAAT GEHUWD

Betrokken persoon:

Mevrouw Jennemieke Eline Fransen

Pastoor Ossestraat 48

7627 PM BORNERBROEK

Geboren op: 30-08-1963

Geboren te: ALMELO

(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Ontleend aan: HYP4 56857/69 d.d. 1-7-2009

**Kadaster**

Betreft: WIERDEN C 1789  
Broezeweg ENTER  
Uw referentie: Ypeloschoolweg  
Toestandsdatum: 20-1-2014

21-1-2014  
15:33:47

**Gerechtigde  
1/2****EIGENDOM**

Mevrouw Jennemieke Eline Fransen  
Pastoor Ossestraat 48  
7627 PM BORNERBROEK

Geboren op: 30-08-1963  
Geboren te: ALMELO  
(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Recht ontleend aan: HYP4 56857/69 d.d. 1-7-2009  
Eerst genoemde object in WIERDEN C 1789  
brondocument:

**Aantekening recht**

BURGERLIJKE STAAT GEHUWD

Betrokken persoon:

De heer Johan Albert het Lam

Pastoor Ossestraat 48  
7627 PM BORNERBROEK

Geboren op: 20-04-1950  
Geboren te: ALMELO  
(Persoonsgegevens zijn conform GBA)  
Ontleend aan: HYP4 56857/69 d.d. 1-7-2009

**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.

**Kadaster**

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

Betreft: WIERDEN C 1926 21-1-2014  
Ypeloschoolweg 13 7468 RE ENTER 15:33:27  
Uw referentie: Ypeloschoolweg  
Toestandsdatum: 20-1-2014

**Kadastraal object**

Kadastrale aanduiding: WIERDEN C 1926  
Grootte: 1 ha 34 a 10 ca  
Coördinaten: 236927-482376  
Omschrijving kadastraal object: WONEN (AGRARISCH) TERREIN (GRASLAND)  
Locatie: Ypeloschoolweg 13  
7468 RE ENTER  
Koopsom: € 825.000 Jaar: 2009  
(Met meer onroerend goed verkregen)  
Ontstaan op: 23-4-2009  
Ontstaan uit: WIERDEN C 1891 gedeeltelijk  
WIERDEN C 1786 gedeeltelijk

**Aantekening kadastraal object**

LOCATIEGEGEVENS ONTLEEND AAN BASISREGISTRATIES ADRESSEN EN GEBOUWEN  
Ontleend aan: ATG 75257 d.d. 22-9-2011  
WETTELIJKE HERVERKADELING  
Betrokken persoon: Enter-Ypelo  
Ontleend aan: ACG 11473 d.d. 14-2-2011

**Publiekrechtelijke beperkingen**

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

**Gerechtigde  
1/2****EIGENDOM**

De heer Johan Albert het Lam  
Pastoor Ossestraat 48  
7627 PM BORNERBROEK  
Geboren op: 20-04-1950  
Geboren te: ALMELO  
(Persoonsgegevens zijn conform GBA)  
Recht ontleend aan: HYP4 56857/69 d.d. 1-7-2009  
Eerst genoemde object in WIERDEN C 1926  
brondocument:

**Aantekening recht**

BURGERLIJKE STAAT GEHUWD  
Betrokken persoon:  
Mevrouw Jennemieke Eline Fransen  
Pastoor Ossestraat 48  
7627 PM BORNERBROEK  
Geboren op: 30-08-1963  
Geboren te: ALMELO  
(Persoonsgegevens zijn conform GBA)  
Ontleend aan: HYP4 56857/69 d.d. 1-7-2009



**Kadaster**

---

Betreft: WIERDEN C 1926 21-1-2014  
Ypeloschoolweg 13 7468 RE ENTER 15:33:27  
Uw referentie: Ypeloschoolweg  
Toestandsdatum: 20-1-2014

---

**Gerechtigde  
1/2****EIGENDOM**Mevrouw Jennemieke Eline Fransen

Pastoor Ossestraat 48

7627 PM BORNERBROEK

Geboren op: 30-08-1963

Geboren te: ALMELO

(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Recht ontleend aan: HYP4 56857/69 d.d. 1-7-2009Eerst genoemde object in  
brondocument: WIERDEN C 1926**Aantekening recht**

BURGERLIJKE STAAT GEHUWD

Betrokken persoon:

De heer Johan Albert het Lam

Pastoor Ossestraat 48

7627 PM BORNERBROEK

Geboren op: 20-04-1950

Geboren te: ALMELO

(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Ontleend aan: HYP4 56857/69 d.d. 1-7-2009

---

**Gerechtigde****OPSTALRECHT NUTSVOORZIENINGEN OP GEDEELTE VAN PERCEEL**Gemeente Wierden

Plantsoenlaan 1

7642 EC WIERDEN

Zetel: WIERDEN

Recht ontleend aan: HYP4 56646/81 d.d. 14-5-2009

---

**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.

