



**GEMEENTE
WIERDEN**

KGO plan

**Bestemmingsplan Buitengebied 2009,
herziening Rijssensestraat 58-60**

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1 INLEIDING 3

- 1.1 AANLEIDING 3
- 1.2 LEESWIJZER 3

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE..... 4

- 2.1 LIGGING EN RUIMTELIJK-FUNCTIONELE STRUCTUUR..... 4
- 2.2 HUIDIGE PLANOLOGISCHE REGIEM..... 6

HOOFDSTUK 3 GEWENSTE SITUATIE 7

- 3.1 GEWENSTE ONTWIKKELING 7

HOOFDSTUK 4 BELEIDSCONTEXT 10

- 4.1 OMGEVINGSVISIE EN OMGEVINGSVERORDENING OVERIJSEL 10
- 4.2 BELEIDSLIJN KWALITEITSIMPULS GROENE OMGEVING..... 10

HOOFDSTUK 5 FINANCIELE VERANTWOORDING..... 12

- 5.1 OPBRENGSTEN 12
- 5.2 KOSTEN 12
- 5.3 MEERWAARDE 13
- 5.4 WEGINGSFACTOREN..... 13
- 5.5 DAADWERKELIJKE INVESTERING KGO 14

HOOFDSTUK 6 CONCLUSIE..... 15

BIJLAGEN BIJ HET KGO-PLAN 16

- BIJLAGE 1: RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN..... 17
- BIJLAGE 2: TAXATIERAPPORT..... 18
- BIJLAGE 3: KOSTEN/OPBRENGSTEN BEREKENING 19

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Autobedrijf Zwijnenberg is al geruime tijd gevestigd aan de Rijssensestraat 58-58a/60, in het dorpsrandgebied van de gemeente Wierden. Door de groei van het autobedrijf in de afgelopen jaren is er een tekort aan ruimte voor de handelsvoorraad auto's en parkeerruimte voor bezoekers. Daarnaast is er dringend behoefte aan opslagruimte voor auto-onderdelen waar onder autobanden. Dit betreffen veelal de extra sets winter c.q. zomerbanden van klanten van het bedrijf.

Het bedrijf is voornemens om het bestaande bedrijf uit te breiden door het naastgelegen voormalig agrarisch erf (Rijssensestraat 58), het voormalige woonperceel Rijssensestraat 60 alsmede enkele omliggende agrarische gronden bij het bedrijfsperceel te betrekken. De woning (nr. 60) op het voormalige woonperceel is reeds gesloopt en ingericht als parkeer-/uitstallingsruimte voor auto's. Deze inrichting en gebruik van het perceel (nr. 60) is echter niet in overeenstemming is met de geldende planologische kaders. De bestaande bebouwing op het perceel nr. 58 zal tevens worden gesloopt en ook worden ingericht als parkeer-/uitstallingsruimte. Achter de bestaande bedrijfsbebouwing zal uitbreiding plaatsvinden met dezelfde omvang als de te slopen bebouwing. De uitbreiding zal bestaan uit een kantoor en een bedrijfshal voor opslagdoeleinden. Tot slot wordt het omliggende terrein heringericht met parkeer- en groenvoorzieningen.

Het realiseren van de voorgenomen ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt middels het nieuwe bestemmingsplan, waarbij gebruik is gemaakt van het 'Beleid Vrijkomende Agrarische Bebouwing gemeente Wierden' in combinatie met de 'Beleidslijn toepassing Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' (KGO).

De provincie Overijssel biedt ruimte aan grootschalige uitbreidingen en nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied, onder de voorwaarde dat er wordt geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit. Deze voorwaarde is neergelegd in de regeling Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving en is van toepassing op ontwikkelingen die niet in het geldende bestemmingsplan passen. Door deze regeling wordt aantasting van de omgevingskwaliteit en een verlies aan ecologisch en

landschappelijk kapitaal als gevolg van de nieuwe ontwikkeling voorkomen of gecompenseerd. De provincie biedt ruimte om op gemeentelijk niveau beleidskaders uit te werken.

De gemeente Wierden heeft hier gebruik van gemaakt en gezamenlijk een nieuw beleidsdocument opgesteld genaamd 'Beleidslijn kwaliteitsimpuls groene omgeving'. In dit beleidskader wordt aangegeven bij welke ontwikkelingen de kwaliteitsimpuls van toepassing is (1) en wanneer de investeringen in evenwicht zijn (2). Voorliggend document voorziet in een nadere concretisering / kwantificering van het KGO-beleid, specifiek voor de gewenste uitbreiding van de activiteiten. Aangetoond wordt dat de geboden ontwikkelingsruimte en investering in de ruimtelijke kwaliteit in evenwicht zijn.

1.2 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige situatie gegeven. In dit hoofdstuk komt ook de huidige planologische situatie aan bod.

Hoofdstuk 3 bevat een omschrijving van de gewenste ontwikkeling.

In hoofdstuk 4 wordt het relevante beleid beschreven.

In hoofdstuk 5 wordt een verdiepingsslag gemaakt en zal het concrete plan aan de hand van het gemeentelijk KGO beleid worden uitgewerkt. Dit hoofdstuk bevat onder andere een gespecificeerde KGO berekening.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

2.1 Ligging en ruimtelijk-functionele structuur

2.1.1 Algemeen

Het plangebied is gelegen aan de Rijssensestraat 58 en 58a/60 in het dorpsrandgebied van de gemeente Wierden. De ligging van het plangebied ten opzichte van Wierden wordt op onderstaande topografische kaart weergegeven.



Afbeelding 2.1 Ligging van het plangebied ten opzichte van Wierden (Bron: ArcGIS)

2.1.2 Landschapstypering

Het plangebied maakt onderdeel uit van een essenlandschap. Opvallend in het essenlandschap is het sterk wisselende reliëf. De hogere dekzandruggen en de beekdalen veroorzaken de hoogteverschillen. Op de hoogtes werden ooit akkerkampen of eenmansessen aangelegd, terwijl de lagere delen bestonden uit grasland of woeste grond. Om het akkerland tegen het vee te beschermen werd elke kamp omgeven door hagen of houtwallen. Deze beplantingen bepalen nog grotendeels het karakter van het gebied. De houtwallen, singels, bosjes, boomgroepen, weg- en erfbeplantingen maken het landschap aantrekkelijk. In de houtopstanden komen bovendien veel soorten planten en dieren voor. De

verkaveling die mede gevormd is door de loop van de beken, de hoogteverschillen en de tracerings van de wegen is de afgelopen eeuw weinig veranderd. De kavels zijn klein en onregelmatig van vorm. De ontwikkelingen in de laatste decennia worden gekenmerkt door de transformatie van agrarische erven naar particuliere erven.

2.1.3 Huidige situatie binnen het projectgebied

Het plangebied bestaat uit de percelen Rijssensestraat 58 en 58a/60. Het plangebied is gelegen in het dorpsrandgebied op circa 250 meter ten zuidoosten van de kern Wierden. De belangrijkste ruimtelijke structuurdragers in de directe omgeving van het plangebied zijn de A35-N35, de Rijssensestraat en de parallelweg Rijssensestraat (verstedelijkt lint). De functionele structuur van de omgeving bestaat uit wonen, infrastructuur en (agrarische) bedrijvigheid.

Het plangebied wordt aan de noordoost- en zuidoostzijde begrensd door respectievelijk de A35-N35 en de parallelweg van de Rijssensestraat. Aan de zuidwestzijde van het plangebied bevinden zich agrarische gronden en een woning (Rijssensestraat 62). Tot slot bevinden zich ten noordwesten van het plangebied agrarische cultuurgronden.

Binnen het plangebied is diverse bebouwing aanwezig, te weten bedrijfsbebouwing ten behoeve van het autobedrijf (nr. 58a/60) en voormalige agrarische bedrijfsbebouwing (nr. 58). Voorheen was op het voorterrein van het autobedrijf een woning (nr. 60) aanwezig. Deze woning is recentelijk gesloopt.

De bebouwing ten behoeve van het autobedrijf bestaat uit een showroom en een werkplaats. De gebouwen zijn relatief nieuw en verkeren in goede bouwkundige staat. Op het voormalige agrarische bedrijfsperceel is een karakteristieke boerderij en een tweetal stallen aanwezig. Deze gebouwen verkeren in slechte bouwkundige staat en het terrein oogt verpauperd.

In afbeelding 2.2 is een luchtfoto opgenomen met een indicatieve begrenzing van het plangebied. In afbeelding 2.3 zijn foto's van de huidige situatie opgenomen. Opgemerkt wordt dat de woning nr. 60 nog op de luchtfoto waarneembaar is, maar zoals aangegeven inmiddels gesloopt is.



Afbeelding 2.2 Indicatieve begrenzing van het plangebied (Bron: Provincie Overijssel)



Afbeelding 2.3 Huidige situatie in het plangebied boven: nr. 58a/60 (reeds gesloopte woning)
 onder: nr. 58 (Bron: Google streetview)

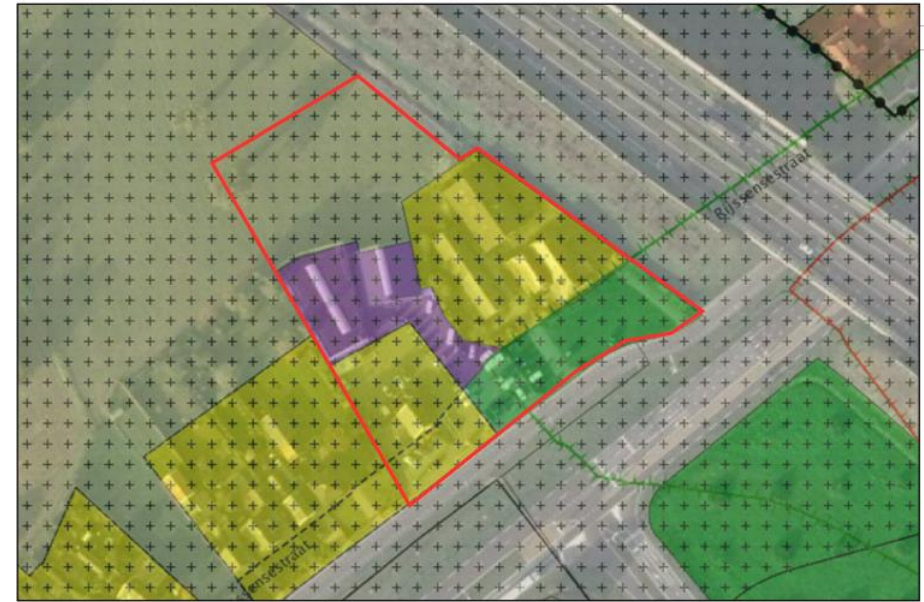
2.2 Huidige planologische regiem

2.2.1 Geldende bestemmingsplannen

Het plangebied is gelegen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan “Buitengebied 2009” van de gemeente Wierden. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 12 januari 2010. Tevens zijn de regels van de bestemmingsplannen ‘Buitengebied 2009, herziening waterwinning Wierden’ (vastgesteld op 4 oktober 2011) en ‘Buitengebied 2009, herziening 2012 (veegplan)’ (vastgesteld op 2 juli 2013) van toepassing. In het kader van het KGO-plan is het bestemmingsplan ‘Buitengebied 2009’ het meest van belang. Hierna wordt het bestemmingsplan nader toegelicht.

2.2.1.1 Bestemmingsplan Buitengebied 2009

In het bestemmingsplan “Buitengebied 2009” heeft het plangebied de enkelbestemmingen ‘Agrarisch met waarden – Landschap’, ‘Bedrijf’, ‘Groen’ en ‘Wonen’. Daarnaast is het plangebied voorzien van de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologische verwachtingswaarde’ en de gebiedsaanduidingen ‘milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied’ en ‘reconstructiewetzone – verwevingsgebied’. Op afbeelding 2.4 is een uitsnede van het geldend bestemmingsplan opgenomen.



Afbeelding 2.4

Uitsnede van de verbeelding behorend bij het bestemmingsplan “Buitengebied 2009” (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

2.2.2 Strijdigheid

Het uitbreiden van het bedrijfsperceel en het realiseren van de nieuwe bebouwing is, vanwege het ontbreken van de gebruiks- en bouw mogelijkheden, niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. Daarnaast is de huidige inrichting en gebruik van het voorterrein niet in overeenstemming met de geldende planologische kaders.

Dit bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch-planologische kaders om zodoende de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken en de bestaande situatie op een juiste wijze in te passen. Aangetoond zal worden dat het voornemen in overeenstemming is met ‘een goede ruimtelijke ordening’.

HOOFDSTUK 3 GEWENSTE SITUATIE

3.1 Gewenste ontwikkeling

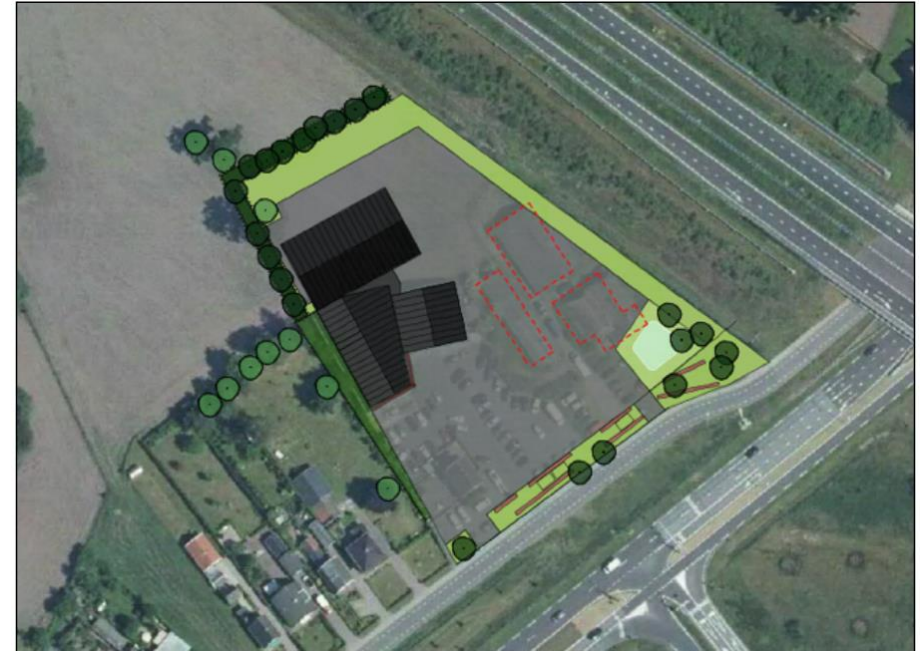
3.1.1 Planologische inpassing

Het bestemmingsplan, waarvan dit KGO-plan onderdeel uitmaakt, voorziet in de volgende ontwikkelingen:

- Het slopen van de bestaande woning nr. 58a (reeds uitgevoerd) en het voormalig agrarisch erf (nr. 58) met een omvang van in totaal 1.035 m²;
- Het uitbreiden van de bestaande bebouwing met een nieuwe kantoor en bedrijfshal, waarvan de oppervlakte gelijk is aan de te slopen oppervlakte;
- Het uitbreiden en herinrichten van het buitenterrein met parkeer- en groenvoorzieningen;
- Het in beperkte mate vergroten van de bestemming 'bedrijf' zodat alle bedrijfsactiviteiten binnen de bestemming komen te vallen;
- Het leveren van een basisinspanning en een kwaliteitsimpuls.

De Erfgoed Ontwikkelaar heeft voor de voorgenomen ontwikkeling een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld. Hierna worden enkele onderdelen uit het plan genoemd. Voor het volledige plan wordt verwezen naar bijlage 1 van dit KGO-plan.

Hierna is een inrichtingstekening opgenomen met daarin de gewenste situatie.



Afbeelding 3.1 Uitsnede inrichtingsschets (Bron: De Erfgoed Ontwikkelaar)

3.1.2 Kwaliteitsprestaties

Algemeen

Uitgangspunt van het gemeentelijk KGO-beleid is dat voor iedere ontwikkeling het hoofduitgangspunt van ruimtelijke kwaliteit geldt (basisinspanning). Voor grootschalige ontwikkelingen moet naast de kwaliteit van de locatie ook geïnvesteerd worden in omgevingskwaliteit (aanvullende inspanning).

Basisinspanning en kwaliteitsimpuls

Op basis van gemeentelijk beleid is de locatie gelegen in een gebied waar gestreefd wordt naar een groene bufferzone. Van belang in voorliggend geval is om het nieuwe voorterrein dan ook op een adequate wijze landschappelijk in te passen,

waarbij het parkeren ter plaatse van de uitbreiding (nr. 58) grotendeels uit het zicht wordt gehaald. In onderstaande afbeelding is een nadere detaillering van het voorterrein opgenomen.



Afbeelding 3.2 Detaillering voorterrein (Bron: De Erfgoed Ontwikkelaar)

In het ruimtelijk kwaliteitsplan is rekening gehouden met de bestaande parcelering aan de Rijssensestraat door het behouden van twee 'separate' in- en uitritten en het inrichten van het tussengelegen gedeelte met een brede groenvoorziening met schanskorven (0,5 en 1 meter hoog) en bomen. De ruimte tussen de voorste- en achterste schanskorven zal worden opgevuld met 0,5 meter aarde. Hierdoor verdwijnen de daarachter opgestelde auto's nagenoeg volledig uit het zicht. In de hoek van het perceel komen boomgroepen welke het groene karakter benadrukken en wordt een wadivoorziening aangelegd ten behoeve van de infiltratie van hemelwater. Met deze landschappelijke inpassingen worden de groene voortuinen van naastgelegen woonpercelen verbonden met het viaduct.

Hiermee wordt het aanzicht ten opzichte van de huidige situatie aanzienlijk verbeterd en ontstaat er een groene bufferzone.

De nieuwe bebouwing wordt achter de bestaande bebouwing gerealiseerd. Hierdoor zal de bebouwing vanaf de parallelweg Rijssensestraat niet tot nauwelijks waarneembaar zijn. Het talud van de A35 zorgt voor een verdere afscherming van de bebouwing aan de noord- en oostzijde. Hoewel hierdoor volstaan kan worden met een beperkte landschappelijke inpassing is echter gekozen voor het aanleggen van een forse groenstrook in het kader van de kwaliteitsimpuls. Deze groenstrook wordt gelegd op de westelijke (gedeeltelijk) en noordelijke perceelsgrens. Door het feit dat de groenstrook wordt aangelegd op een lage grondwal, een breedte krijgt van 3 meter en deels voorzien wordt van wintergroen, heeft het achterterrein het hele jaar door een groene uitstraling. Met de groenstrook wordt het reeds beperkte zicht op de nieuwe bebouwing verder ingeperkt. Met de voorgenomen landschapsmaatregelen wordt het erf op een adequate wijze ingepast.

Op dit moment zijn de werkplaats en de showroom voorzien van verschillende gevelbeplatingen. De showroom heeft horizontale gevelbeplating, waarmee het een landelijke uitstraling heeft. De bestaande werkplaats, welke een hogere goothoogte kent, is voorzien van verticale gevelbeplating. Een en ander is weergegeven in afbeelding 3.3.



Afbeelding 3.3 Bestaande gevelbeplatingen showroom en werkplaats

Zoals waarneembaar in afbeelding 3.2 heeft de werkplaats vanwege de huidige gevelbeplating, grijze damwanden, de uitstraling van een industrieel bedrijfspand. Om de werkplaats beter in de omgeving te laten passen wordt, in het kader van de extra kwaliteitsimpuls, de gevels van de werkplaats voorzien van matte grijze gevelpanelen net als de showroom. Afgezien van het feit dat het gebouw hiermee beter passend zal zijn in de omgeving, zorgt het ook voor uniformiteit en rust. Ook bij het ontwerpen van de nieuwe bebouwing zal wat betreft vormgeving en materiaalgebruik rekening worden gehouden met de omgeving.

Beleid

Zowel het relevante provinciale als gemeentelijke beleid voorzien in een ontwikkelingsgerichte aanpak die voortkomt uit de ambitie om landelijke en stedelijke ontwikkelingen in het dorpsrandgebied samen te laten gaan met een impuls in de ruimtelijke kwaliteit. Hierbij dient per geval aangetoond te worden dat er sprake is van een balans tussen de geboden ontwikkelingsruimte en investeringen in de ruimtelijke kwaliteit. De sturing op dit evenwicht is vastgelegd in het gemeentelijke 'Beleidslijn kwaliteitsimpuls groene omgeving'.

In de volgende hoofdstukken worden de kaders van het relevante beleid geschetst en zal de balans tussen de geboden ontwikkelingsruimte en investeringen in de ruimtelijke kwaliteit geconcretiseerd c.q. gekwantificeerd worden.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSCONTEXT

4.1 Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In 2009 is de Omgevingsvisie en -verordening 2009 vastgesteld. Naar aanleiding van monitoring en evaluaties is de Omgevingsvisie en -verordening op onderdelen geactualiseerd. De Actualisatie Omgevingsvisie en -verordening is op 3 juli 2013 vastgesteld door Provinciale Staten en is op 1 september 2013 in werking getreden. De provincie wil ontwikkelingen in de Groene omgeving samen laten gaan met een impuls in kwaliteit. Daarom is de 'Kwaliteitsimpuls Groene omgeving' ontwikkeld. Er is een eenvoudige werkwijze ontwikkeld om principes van ontwikkelingsplanologie toepasbaar te maken voor sociaal-economische ontwikkelingen in de Groene omgeving. Dit is verankerd in artikel 2.1.6. van de Omgevingsverordening:

Artikel 2.1.6 Kwaliteitsimpuls Groene omgeving

Bestemmingsplannen voor de Groene omgeving kunnen - met in achtneming van het bepaalde in artikel 2.1.3. en artikel 2.1.4. en het bepaalde in artikel 2.1.5. - voorzien in nieuwvestiging en grootschalige uitbreidingen van bestaande functies in de Groene omgeving, uitsluitend indien hier sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen voor zijn én er is aangetoond dat het verlies aan ecologisch en/of landschappelijk waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

4.2 Beleidslijn kwaliteitsimpuls groene omgeving

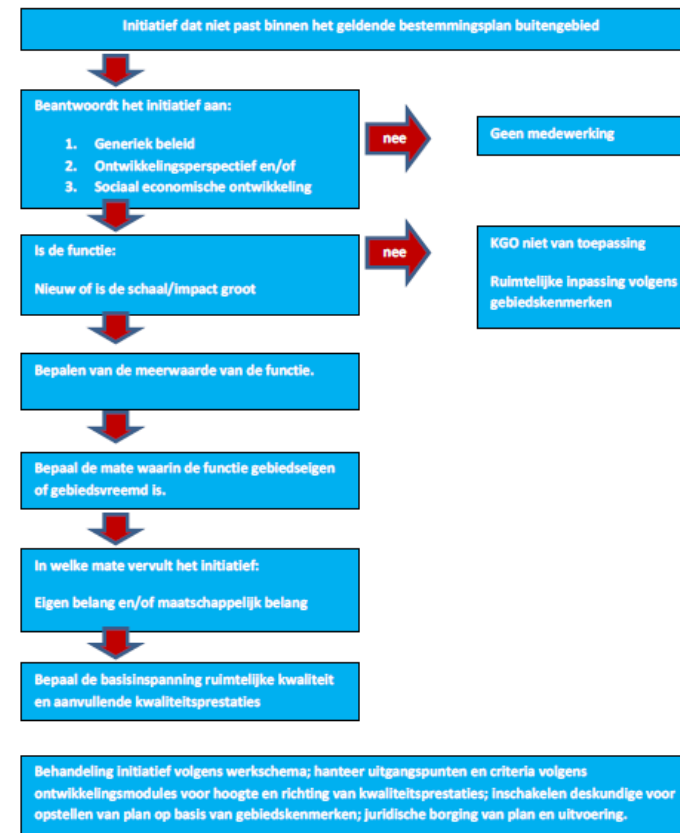
4.2.1 Algemeen

De gemeente staat open voor toepassing van KGO, maar er bestaat wel behoefte om de investering in de ruimtelijke kwaliteit meetbaar te maken om rechtsongelijkheid, althans de schijn daarvan, te voorkomen. Reden om een rekenmethode op te stellen die als beleidslijn dient voor dergelijke initiatieven in

het buitengebied. Met een rekenmethode kan worden bepaald wat de investering in de ruimtelijke kwaliteit moet zijn om het gevraagde evenwicht te krijgen waardoor de gewenste ontwikkeling voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. De 'Beleidslijn investering KGO' is hiervan het resultaat. Deze is in samenwerking met de overige WT4-gemeenten opgesteld.

4.2.2 Reikwijdte

Onderstaand stroomschema geeft kort aan wanneer en in welke vorm de KGO zal worden toegepast:



De beleidslijn heeft dus betrekking op nieuwvestiging en grootschalige uitbreidingen in het buitengebied. Het gaat daarbij om zowel agrarische als niet-agrarische bedrijven en bebouwing. Van een grootschalige uitbreiding van agrarische bedrijven is sprake wanneer door de uitbreiding er een agrarisch perceel van meer dan 1,5 ha ontstaat. Bij een niet-agrarisch bedrijf of niet-agrarische bebouwing spreken we van een grootschalige uitbreiding wanneer deze uitbreiding meer dan 15% van de bestaande bebouwing of het bestaande bestemmingsvlak tot gevolg heeft en waarbij de uitbreiding minimaal 50 m² betreft.

In voorliggend geval gaat het om een uitbreiding van een niet-agrarisch bedrijf met meer dan 15% en is de KGO van toepassing.

HOOFDSTUK 5 FINANCIËLE VERANTWOORDING

De gemeente Wierden heeft de toepassing van Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving uitgewerkt in de Beleidslijn toepassing Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (hierna: de beleidslijn KGO). Om (de schijn van) willekeur en rechtsongelijkheid te voorkomen, is in de beleidslijn KGO een rekenmethode ontwikkeld aan de hand waarvan de investering in de ruimtelijke kwaliteit volgens de KGO wordt bepaald.

De gemeente Wierden heeft een werkwijze ontwikkeld aan de hand waarvan wordt bekeken of een ontwikkeling in het buitengebied gewenst is. Indien de ontwikkeling als wenselijk is beoordeeld, wordt gekeken naar de vereiste kwaliteitsimpuls. Hierna wordt de rekenmethode gevolgd op basis van de Beleidslijn.

5.1 Opbrengsten

Bij het bepalen van de hoogte van de opbrengsten wordt uitgegaan van de waardevermeerdering van de gronden die door de planologische verandering zal ontstaan. De uitbreiding van het bedrijfsp perceel is door Regtervoort Rentmeesters & Taxateurs getaxeerd op **€ 578.000,-**. Voor het taxatierapport wordt verwezen naar bijlage 2 van dit KGO-plan.

5.2 Kosten

5.2.1 Waarde huidige bestemming

De huidige bestemming op de uitbreidingsgronden zijn 'Agrarisch met waarden – Landschap', 'Groen' en 'Wonen'. Binnen het plangebied zijn op basis van deze bestemming een tweetal woningen met bijgebouwen toegestaan. Gelet op de toegestane functies en bebouwing bedraagt de waarde van de huidige bestemming in totaal **€ 493.000,-**.

5.2.2 Sloopkosten

In totaal wordt de bestaande woning en het voormalig agrarisch erf gesloopt. Deze gebouwen hebben een gezamenlijke omvang van 1.035 m². Uitgaande van 25 euro per m² betekent dit een totale kosten post van **€ 31.309,-**. Daarnaast is op het perceel circa 800 m² aan asbesthoudende materialen aanwezig. Voor asbestsanering geldt een meerprijs van 11 euro per m², inhoudende een kosten post van **€ 10.648**. De totale sloop- en saneringskosten zijn geraamd op **€ 41.957,-**.

5.2.3 Advies-, onderzoeks-, en bestemmingsplankosten

Advies-, onderzoeks- en bestemmingsplankosten mogen worden ingebracht als gemaakte kosten. De totale plankosten, **€ 25.805,-** (ex btw) worden in de navolgende tabel per onderdeel uitgesplitst. De hoogte van de plankosten is overeenkomstig het beleid gesteld op een maximum van € 25.000,-. Dit bedrag wordt dan ook in de verdere berekening aangehouden.

Omschrijving	Bedragen
Principeverzoek	295
Bestemmingsplan	2.895
KGO-plan	975
Taxatie KGO + GVW	650
Erfinrichtings-/landschapsplan	3.000
Asbestinventarisatierapport	675
Quicksan flora en fauna	825
Bodemonderzoek	4.690
Grondwateronderzoek Tauw	6.000
Advieskosten	5.800
Totaal (ex. btw)	25.805
Aangehouden bedrag (ex. btw)	25.000
<i>BTW (bovenstaande posten)</i>	<i>5.250</i>
Totaal	30.250

5.2.4 Leges

Daarnaast mogen de legeskosten die in verband staan met de bestemmingsplanherziening worden ingebracht als kosten. In dit geval houden de

leges verband met het advies van Het Oversticht, het principeverzoek en het bestemmingsplan. De totale legeskosten à € 4.676,- wordt ingebracht in de kosten, waarbij voor wat betreft het advies van Het Oversticht is uitgegaan van € 1.000,-.

5.3 Meerwaarde

De meerwaarde bestaat uit de totale opbrengsten minus de totale kosten, in dit geval € 8.067,-. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de opbrengsten/kosten berekening opgenomen als bijlage 3 bij dit KGO-plan.

5.4 Wegingsfactoren

In de Omgevingsvisie Overijssel worden een aantal (wegings)factoren genoemd die van invloed zijn op de hoogte van de aanvullende kwaliteitsprestaties. Door toepassing van deze wegingsfactoren kan het bedrag van de meerwaardeberekening naar boven of beneden worden bijgesteld. De wegingsfactoren zijn meegenomen in een waardering in percentages, conform onderstaande tabel. Aansluitend wordt een onderbouwing gegeven waarom uitgegaan is van de betreffende percentages.

Is de functie gebiedseigen of gebiedsvreemd?	Gebiedseigen Beetje gebiedsvreemd Gebiedsvreemd	20% 30% 40%
Wat is de impact/schaal in relatie tot de omgeving?	Klein Middel Groot	20% 30% 40%
In welke mate vervult het initiatief eigen belang of ook maatschappelijke belangen?	Groot maatschappelijk belang Beetje maatschappelijk belang Eigen belang	20% 30% 40%
Conclusie (optelsom van de waardering)		90%

Meerwaarde x percentageberekening = € 8.067 x 0,9 = € 7.260,-

Dit bedrag dient als KGO-bijdrage in het kader van de herontwikkeling geïnvesteerd.

Gebiedseigen of gebiedsvreemd

Het onderscheid in gebiedseigen en gebiedsvreemde functies geeft een indicatie voor de mogelijke bijdrage vanuit de functie zelf aan behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Een gebiedseigen functie past in de beleidsdoelstellingen ofwel het ontwikkelingsperspectief van een gebied. Bij een gebiedsvreemde functie is er eerder sprake van gebruikseffecten die een negatieve invloed kunnen hebben op (ontwikkelingsmogelijkheden van functies in) de omgeving (verkeer, milieu, geurgevoeligheid, e.d.).

In dit geval gaat het om het uitbreiden van een bestaand lokaal geworteld bedrijf welke reeds jarenlang op de locatie aanwezig is. Een autobedrijf is echter aan te merken als gebiedsvreemde functie in het dorpsrandgebied/buitengebied. In voorliggend geval is dan ook sprake van een ontwikkeling waarbij sprake is van een gebiedsvreemde functie.

Impact & schaal

Op het voormalige agrarische bedrijfsperceel is een boerderij en een tweetal stallen aanwezig. Deze gebouwen verkeren in slechte bouwkundige en het terrein oogt verpauperd. Het voornemen voorziet in het slopen van de landschapsontsierende gebouwen en het verwijderen van de bijbehorende verharding. De nieuwe bebouwing, waarbij de totale omvang aan bebouwing in het plangebied niet toeneemt, wordt achter de bestaande bebouwing gerealiseerd. De nieuwe bebouwing zal vanaf de omliggende wegen niet tot nauwelijks waarneembaar zijn. Dit temeer de nieuwe bebouwing landschappelijk ingepast zal gaan worden middels een forse groenstrook. Ook het buitenterrein wordt ingepast met bomen en schanskorven langs de Rijssensestraat, waarmee het zicht op het nieuwe parkeerterrein grotendeels wordt ontnomen. Voor een nadere toelichting op de landschappelijke inpassingen wordt verwezen naar hoofdstuk 3. De impact & schaal van de ontwikkeling is aan te merken als klein.

Eigen belang of maatschappelijk belang

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in:

- het verwijderen van landschapsontsierende stallen ter plaatse van de hoofdentree van Wierden;
- het verwijderen van de mestkelders en asbestplaten welke gevolgen kunnen hebben voor het grondwaterbeschermingsgebied en de omgeving;
- het bieden van toekomstperspectief aan lokaal geworteld bedrijf en het vergroten van werkgelegenheid direct (werknemers) en indirect (bouw, beheer en onderhoud);
- het realiseren van passende bebouwing en het treffen van landschappelijke maatregelen, waarmee de ruimtelijke kwaliteit wordt versterkt;
- het verbeteren van de verkeersveiligheid door het vergroten van het aanbod parkeervoorzieningen, het realiseren een separate in- en uitrit, het laden en lossen op eigen terrein en het bijdragen aan het verbeteren van de verkeersveiligheid in de omgeving (aanpassen rotonde) in het kader van het maatschappelijk belang - grondwaterbescherming.

Daarmee wordt de ontwikkeling aangemerkt als een ontwikkeling met een beetje maatschappelijk belang.

gehouden, is in de regels van het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

5.5 Daadwerkelijke investering KGO

Voor een initiatief waarop de KGO van toepassing is, komt de basisinspanning plus de aanvullende kwaliteitsbijdrage voor rekening van de initiatiefnemer.

Zoals aangegeven in hoofdstuk 3 bestaat de kwaliteitsimpuls uit het realiseren van een forse groenstrook aan de achterzijde van het bedrijfsperceel (i.p.v. bijvoorbeeld een reguliere haag) en het vervangen van de gevelbeplating van de werkplaats. De kosten voor het uitvoeren van deze maatregelen plus de afwaardering van de grondwaarde t.p.v. de groenstrook langs de noordelijke perceelsgrens (agrarisch cultuurgrond naar groen) bedraagt meer dan het verplicht te investeren bedrag (€ 7.260,-). Om te verzekeren dat de maatregelen daadwerkelijk wordt uitgevoerd en vervolgens instandgehouden worden

HOOFDSTUK 6 CONCLUSIE

De kwaliteit van het Overijsselse landschap en de sociaal-economische ontwikkeling van het landelijk gebied gaan steeds meer hand in hand. Nieuwe ontwikkelingen zijn mogelijk onder voorwaarde dat ze bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. De gewenste ontwikkelingen ter plaatse van het plangebied in combinatie met investeringen in de ruimtelijke kwaliteit sluit uitstekend aan bij deze beleidsambitie. Resumerend kan worden gesteld dat in voorliggend document is aangetoond dat de geboden ontwikkelingsruimte en investering in de ruimtelijke kwaliteit in evenwicht zijn.

Het bedrag dat in het kader van KGO geïnvesteerd moet worden bedraagt **€ 7.260.** Met het uitvoeren van de KGO-maatregelen wordt aan dit verplicht te investeren bedrag voldaan.

Geconcludeerd wordt dat er sprake is van een balans tussen de economische ontwikkeling en het te investeren bedrag in de groene omgeving.

BIJLAGEN BIJ HET KG0-PLAN

Bijlage 1: Ruimtelijk kwaliteitsplan



UITBREIDING AUTOBEDRIJF ZWIJNENBERG

Rijssensestraat 58A Wierden 20 oktober 2016



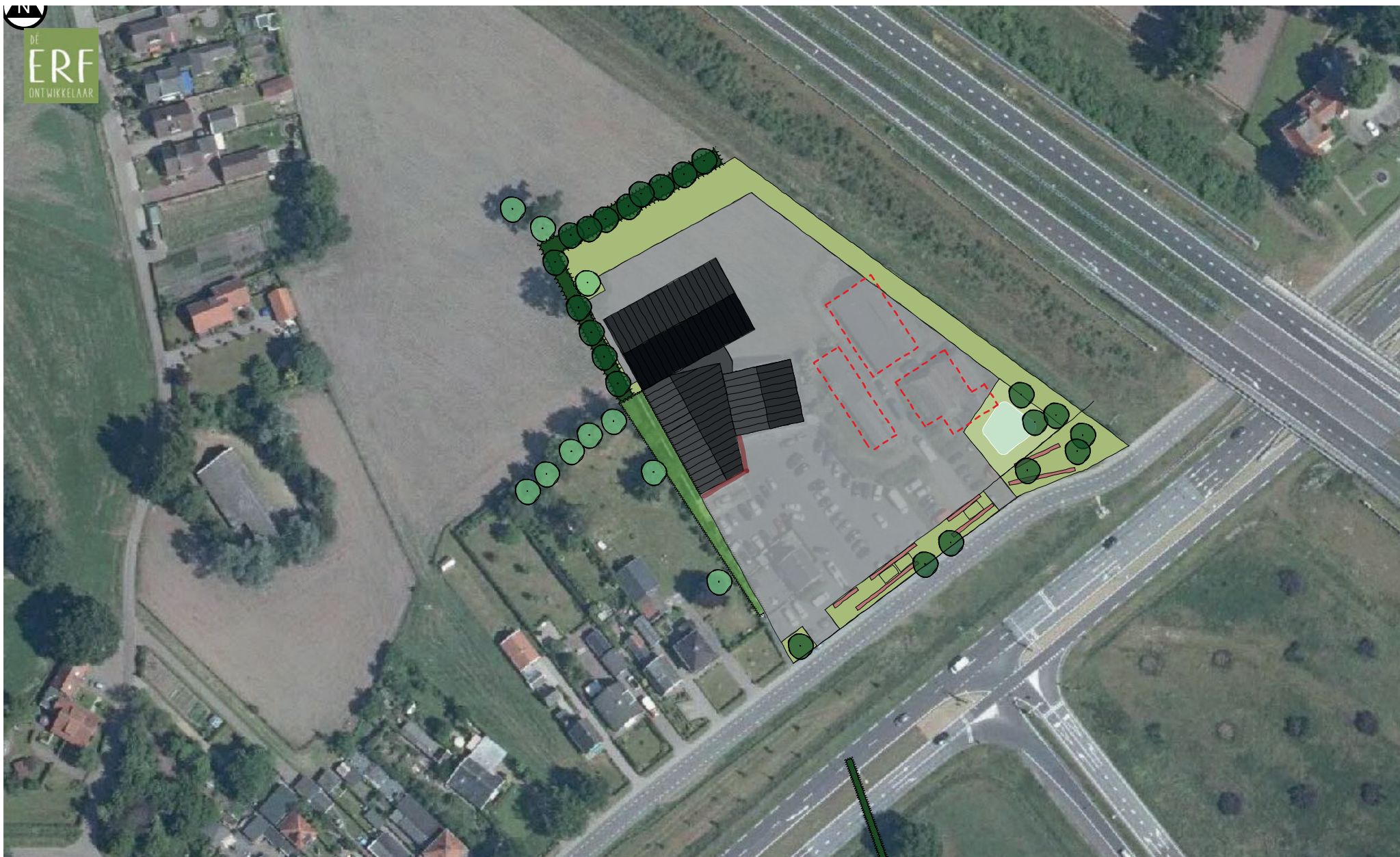
LOCATIE



CONCEPT INRICHTING



DE
ERF
ONTWIKKELAAR



ZWIJNENBERG AUTOBEDRIJF

inrichtingsplan

advies en inrichting landschap en openbare ruimte

radewijk - meppel - info@burostadenland.nl - www.burostadenland.nl - tel 06 41 66 55 76

tekeningno	formaat	datum	project
I (I)	a3	1338-001	1338
versie	schaal	door	bestand
1.0	1 : 500	h.j.e. oldehinkel	1338-001



ZWIJNENBERG AUTOBEDRIJF

inrichtingsplan

advies en inrichting landschap en openbare ruimte

radewijk - meppel - info@burastadenland.nl - www.burastadenland.nl - tel 06 41 66 55 76

tekeningno	formaat	datum	project
I (II)	a3	5 okt. 2016	I338
versie	schaal	door	bestand
2.0	1 : 500	h.j.e. oldehinkel	I338-001



SCHANSKORVEN IN KORT GRAS



SFEERBEELDEN





ENTREE



VOGELVLUCHTPERSPECTIEF



VOGELVLUCHTPERSPECTIEF



ZICHT VANAF RIJSSENSESTRAAT



ENTREE



ENTREE

Bijlage 2: Taxatierapport



Regtervoort Rentmeesters & Taxateurs

Taxatie

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

Rijssensestraat 58a en 60, Wierden



Ondergetekende

De heer G.J.(Jan) Harbers, Rentmeester NVR, Registrertaxateur 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 Rijssensestraat 58 en 60 voor vaststelling van de planologische waardeverandering binnen de kaders van het KGO beleid als bedoeld in de 'Beleidslijn toepassing kwaliteitsimpuls groene omgeving van de Gemeente Wierden, Augustus 2013'.

Opdrachtgever

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

Stukken

In onderhavige taxatie is o.a. uitgegaan van de door BJZ.nu overlegde stukken, ontvangen d.d. 23 en 28 januari 2015, en stukken met betrekking tot de planologische bestemming gepubliceerd via ruimtelijkeplannen.nl

Planologische informatie

- Buitengebied 2009
- Plankaart geldend bestemmingsplan
- Wierden, adviesnota KGO
- Wierden, beleidslijn KGO
- aanvulling kadernota incl. richtlijn

Informatie en situaties met betrekking tot beoogde nieuwbouw en inrichting

- plan van aanpak BJZ.NU Autobedrijf Zwijnenberg d.d. 05-07-2013
- inrichtingsplan CZT Ruimtelijk Advies & Procesmanagement Deventer

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 het bestaande autobedrijf met diverse bedrijfsbebouwing.

Omschrijving van de opdracht:

- 1) Taxeren van de waardeverandering van de percelen ten gevolge van een planologische bestemmingswijziging

Peildatum

De gehanteerde peildatum voor het vaststellen van de waardes is in alle situaties januari 2015.

Feitelijke gegevens object

Het totale object bestaat uit tien (kadastrale) percelen. Hieronder volgt een overzicht van de betrokken percelen, ingedeeld naar de planologische (vigerende) bestemming. Per bestemming is een nummeraanduiding weergegeven. Elk bestemmingsvlak bestaat uit één of meerdere kadastrale percelen.

De bestemmingsvlakken zijn hieronder in gekleurde vakken weergegeven.



Alle percelen zijn gelegen in de kadastrale gemeente Wierden;

Nummer	Bestemming	Sectie	Nummer	Oppervlakte m ²	Totalen m ²
1	Wonen	Q	546	57	
1	Wonen	Q	547	968	
1	Wonen	Q	834	45	
1	Wonen	Q	1143	<u>510</u>	1.580
2	Wonen	Q	549	1.606	
2	Wonen	Q	584	29	
			1053	<u>1.107</u>	2.742
3	Bedrijf	Q	835	1.594	0
4	Groen	Q	1144	350	
4	Groen	Q	1145	<u>1.160</u>	1.510
5	Agrarisch	Q	1052 Ged.*	<u>1.850</u>	<u>1.580</u>
					7.412

Totale kadastrale oppervlakte van percelen die een bestemmingswijziging ondergaan

* De vermelde oppervlakte betreft een deel van het gehele kadastrale perceel met een oppervlakte van 1.59.50 ha.

Gerechtigde tot het object

Eigenaar	Zwijnenberg Onroerend Goed B.V.	Volledig eigendom
Gebruiker	Autobedrijf Zwijnenberg	
Adres object	Rijssensestraat 58 / 58a / 60	
Postcode en woonplaats	7642 NL Wierden	



Omschrijving van het object/gebruik

Het object betreft een vrijstaande woning plaatselijk bekend Rijssensestraat 60, met uitbouw aan de achterzijde. De woning heeft een inhoud van ca. 450 m³. Een boerderij, Rijssensestraat 58, met voorhuis en achterhuis (deel). Het voorhuis heeft een oppervlakte van ca. 125 m² en een inhoud van ca. 700 m³. De aangebouwde stallingsruimte en het achterhuis hebben een gezamenlijke oppervlakte van ca. 245 m². De ligboxenstal heeft een oppervlakte van ca. 400 m², de varkensschuur ca. 265 m². De woning verkeerd in een redelijke staat van onderhoud. De boerderij met v.m. ligboxenstal en v.m. varkensschuur heeft een slechte onderhoudsstaat. Het geheel is in gebruik ten behoeve van het naastgelegen autobedrijf. Er is geen sprake (meer) van een agrarische exploitatie. De taxatie beperkt zich tot de gronden welke een bestemmingswijziging ondergaan.

Planologische bestemming (vigerend)

De in de taxatie betrokken totale oppervlakte betreft 7.412 m². Hiervan heeft 4.322 m² de bestemming 'Wonen', 1.510 m² de bestemming 'Groen' en heeft de rest (1.580 m²) van het achterliggende weiland de bestemming 'Agrarisch'.

Het bestemmingsplan "Buitengebied Wierden 2009" laat de huidige situatie ten dele toe. Het gebruik van gronden binnen de bestemmingen 'Wonen', en 'Groen' zijn conflicterend met de vigerende bestemming. Voor een duidelijke omschrijving van het planologische regime wordt verwezen naar het beschikbare bestemmingsplan met alle bijbehorende voorschriften en bepalingen.

Planologische bestemming (toekomstig plan)

De huidige woonbestemmingen (aangeduid met 1 en 2 in de verbeelding op pagina 2), de bestemming 'Groen' (aangeduid met 4 in de verbeelding op pagina 2) en de gronden voor uitbreiding aan de achterzijde, thans agrarisch bestemd, (aangeduid met een 5 in de verbeelding op pagina 2) zullen worden gewijzigd in de bestemming 'Bedrijf'. Alles met dien verstande dat het huidig gebruik passend is in de toekomstige planologische bestemming en er geen sprake meer zal zijn van strijdig gebruik.

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

Onderbouwing en overweging

- a) Met betrekking tot de te wijzigen planologische bestemming is uitgegaan van een conserverend nieuw plan waarbij alsdan geen uitbreidingen (meer) mogelijk zijn van bebouwingsoppervlakten.
- b) In onderhavige taxatie is uitgegaan van € 85,- / m² voor gebonden grond. Gebaseerd op uitgifteprijsen, voor zover er nog industriegronden worden uitgegeven en er sprake kan zijn van marktconformiteit, van omliggende gemeenten en gronden in de gemeente Wierden zelf.
- c) Op basis van Rooilijnenbeleid Rijkswaterstaat is er van uit gegaan dat er sprake is van een bebouwingsvrije zone van 50 meter vanuit het hart van de dichtst bijgelegen rijbaan (afrit A35). Dit resulteert in een zone langs de noordoostelijke perceelgrens, parallel aan de afrit van de A35, met een oppervlakte van ca. 1.500 m² waarbinnen geen bebouwing is toegestaan. Buiten de zone van 50m¹ tot een afstand van 100 m¹ uit het hart betreft een zgn. 'overleggebied'. Een invloed van deze laatste is buiten beschouwing gelaten. Bovenstaande zal in belangrijke mate de inrichting van het perceel beïnvloeden, en daarmee de bebouwingsoppervlakten en de waarde van het geheel.

Op basis van bovenstaande is er sprake van een waardering van 5.912 m² perceeloppervlakte welke een bestemmingsverandering ondergaat van wonen, groen en agrarisch naar een bedrijfsbestemming. De overige oppervlakte (7.412 – 5.912) 1.500 m² is gewaardeerd als overgrond met een dienstbaar aan de bestemming zijnde functie als 'verkeer' of 'parkeren'. De hieraan toegekende eenheidsprijs is € 50,-/m².



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 de specifieke ligging van de meest oostelijke woonbestemming (Rijssensestraat 58) en de bedrijfslocatie is -naar analogie van artikel 40b Onteigeningswet- gerekend met een redelijk handelend koper en een redelijk handelend verkoper
- d) 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.

Taxatie van de waardeverandering

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

Naar het oordeel van ondergetekende kan de marktwaaarde van het erfperceel met een oppervlakte van 7.412 m², uitgaande van de vigerende planologische situatie volgens het bestemmingsplan "Buitengebied Wierden 2009", als volgt worden vastgesteld:

Peildatum 1 januari 2015 € 490.000,--
zegge: vier-honderd-negentig-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 2015 € 578.000,--
zegge: vijf-honderd-acht-en-zeventig-duizend-euro.

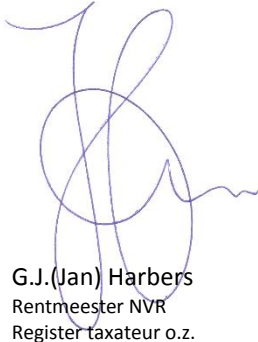
Wat de waardevermeerdering aangaat, die het gevolg is van deze planologische wijziging, wordt door ondergetekende derhalve getaxeerd op: € 88.000,--
zegge: acht-en-tachtig-duizend-euro.



Ondertekening

Aldus gedaan naar beste kennis en wetenschap,

Rijssen, 29 januari 2015



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

Bijlage(n):

- 1) Uitgangspunten en overwegingen bij taxatie
- 2) Kadastrale situatie
Bestemmingsplankaart
Nieuwe situatie bebouwing;
- 3) Kadastrale uittreksels van de betrokken percelen

Algemene uitgangspunten en overwegingen met betrekking tot taxatie, tenzij anders vermeld:

- Tijdens inspectie van de onderhavige onroerende zaak is niet expliciet onderzocht of er materialen zijn gebruikt, die naar huidige inzichten en maatstaven een gevaar zouden kunnen opleveren voor het milieu en/of de gezondheid van mens en dier, zoals in het bijzonder asbest en asbesthoudende materialen. Wij gaan er in principe vanuit dat er geen sprake is verontreiniging van de grond en/of het grondwater, behorende bij de onderhavige onroerende zaak op een dusdanige wijze dat dit het gebruik volgens de huidige bestemming en/of het verkrijgen van een bouwvergunning zou kunnen belemmeren.
- Er is bij de waardering van uitgegaan dat er geen houtvernielende insecten of ongedierte (houtworm, boktor enz.) aanwezig zijn in het getaxeerde.
- Er is bij de waardering van uitgegaan dat er geen sprake is van asbesthoudende materialen.
- Door ondergetekende is er van uit gegaan dat het beoogde gebruik in overeenstemming is met de voorschriften en bepalingen welke hieraan gesteld worden door publieke organen en past binnen het bestemmingsplan. Met een waarde-involed voortkomend uit/als gevolg van een eventueel strijdig gebruik is geen rekening gehouden.
- V.w.b. vereiste vergunning(en), uit hoofde van vestiging, bouw of milieu is er van uitgegaan dat deze destijds door het bevoegd gezag verleend zijn.
- De taxatie is tevens aan de hand van de ons ter beschikking gestelde informatie van de eigenaar en/of derden, zoals oppervlaktegegevens, plattegrondtekeningen en gegevens over onroerende zaakgebonden zakelijke en andere lasten en verstrekte informatie van het Kadaster. Hiervan hebben wij kennisgenomen en deze voor zover mogelijk gecontroleerd. Wij hebben het taxatierapport aan de hand van de gegevens en informatie met zorg samengesteld, doch aanvaarden geen aansprakelijkheid indien mocht blijken dat de gegevens en informatie onjuist en/of onvoldoende zijn geweest.
- De taxatiewaarde betreft de waarde per waarde peildatum. De waarde op een andere datum kan afwijken.
- De getaxeerde waarde betreft de waarde kosten koper (K.K.)
- Anders dan vermeld is bij de waardering er van uitgegaan dat er geen rechten uit enige overeenkomst zijn, en er geen rechten van derden zijn met betrekking tot het getaxeerde. De onroerende zaak is vrij van huur, gebruik, gebruiksrechten, hypotheek en/of beslagen getaxeerd.
- Er is geen titelonderzoek gedaan waaruit eventuele zakelijke rechten anders dan de genoemde zouden blijken.
- Alle bedragen zijn exclusief BTW, er is geen rekening gehouden met eventueel te verkrijgen, danwel te restitueren bedragen, premies, subsidies of overheidsbijdragen in welke vorm ook of hoe ook genaamd.
- Het taxatierapport is uitsluitend bestemd voor opdrachtgever en voor het doel zoals omschreven in dit rapport. Wij aanvaarden ten aanzien van de inhoud geen verantwoordelijkheid jegens anderen dan de opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht. Op deze waardering is de (meest recente) Regeling van Rentmeesters van toepassing. Deze zijn verkrijgbaar via ons kantoor of via de NVR (www.rentmeesternvr.nl).
- De aansprakelijkheid van opdrachtnemer is beperkt tot het bedrag waarvoor de beroepsaansprakelijkheidsverzekering in het specifieke geval dekking biedt en voor zover opdrachtnemer in het specifieke geval op enige uitkering door haar verzekeraar recht kan doen gelden.



Kadastrale situatie



Bestemmingsplankaart



Inrichtingsplan / situatie nieuwe bebouwing

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:	WIERDEN Q 546	28-1-2015
	Rijssensestraat WIERDEN	10:57:26
Uw referentie:	wierden	
Toestandsdatum:	27-1-2015	

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:	WIERDEN Q 546	
Grootte:	57 ca	
Coördinaten:	236403-485439	
Omschrijving kadastraal object:	ERF - TUIN	
Locatie:	Rijssensestraat	
	WIERDEN	
Koopsom:	€ 290.000	Jaar: 2008
(Met meer onroerend goed verkregen)		
Ontstaan op:	8-5-1989	

Publiekrechtelijke beperkingen

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

Gerechtigde**EIGENDOM**

ZWIJNENBERG ONROEREND GOED B.V.

Rijssensestraat 58 A
7642 NL WIERDEN

Zetel:	WIERDEN
KvK-nummer:	<u>55426492</u> (Bron: NHR)
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.	

Recht ontleend aan:	<u>HYP4 61527/52</u>	d.d. 31-5-2012
Eerst genoemde object in brondocument:	WIERDEN Q 546	

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 hypotheeken en beslagen

Betreft:	WIERDEN Q 547	28-1-2015
	Rijssensestraat 60 7642 NL WIERDEN	10:55:52
Uw referentie:	wierden	
Toestandsdatum:	27-1-2015	

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:	WIERDEN Q 547	
Grootte:	9 a 68 ca	
Coördinaten:	236386-485446	
Omschrijving kadastraal object:	WONEN MET BEDRIJVGHEID	
Locatie:	Rijssensestraat 60 7642 NL WIERDEN	
Koopsom:	€ 290.000	Jaar: 2008
(Met meer onroerend goed verkregen)		
Ontstaan op:	8-5-1989	

Aantekening kadastraal object

LOCATIEGEGEVENS ONTLEEND AAN BASISREGISTRATIES ADRESSEN EN GEBOUWEN
Ontleend aan: ATG 75258 d.d. 23-9-2011

Publiekrechtelijke beperkingen

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

Gerechtigde**EIGENDOM**

ZWIJNENBERG ONROEREND GOED B.V.

Rijssensestraat 58 A
7642 NL WIERDEN

Zetel: WIERDEN

KvK-nummer: 55426492 (Bron: NHR)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

Recht ontleend aan: HYP4 61527/52 d.d. 31-5-2012

Eerst genoemde object in
brondocument: WIERDEN Q 547

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 hypotheeken en beslagen

Betreft:	WIERDEN Q 834	28-1-2015
	Rijssensestraat WIERDEN	10:58:03
Uw referentie:	wierden	
Toestandsdatum:	27-1-2015	

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:	<u>WIERDEN Q 834</u>	
Grootte:	45 ca	
Coördinaten:	236402-485447	
Omschrijving kadastraal object:	ERF - TUIN	
Locatie:	Rijssensestraat WIERDEN	
Koopsom:	€ 290.000	Jaar: 2008
(Met meer onroerend goed verkregen)		
Ontstaan op:	23-10-1992	
Ontstaan uit:	<u>WIERDEN Q 583 gedeeltelijk</u>	

Publiekrechtelijke beperkingen

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

Gerechtigde**EIGENDOM**

ZWIJNENBERG ONROEREND GOED B.V.

Rijssensestraat 58 A

7642 NL WIERDEN

Zetel: WIERDEN

KvK-nummer: 55426492 (Bron: NHR)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

Recht ontleend aan: HYP4 61527/52 d.d. 31-5-2012

Eerst genoemde object in
brondocument: WIERDEN Q 834

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 hypotheeken en beslagen

Betreft:	WIERDEN Q 1143	28-1-2015
	Rijssensestraat WIERDEN	10:56:21
Uw referentie:	wierden	
Toestandsdatum:	27-1-2015	

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:	<u>WIERDEN Q 1143</u>	
Grootte:	5 a 10 ca	
Coördinaten:	236401-485421	
Omschrijving kadastraal object:	ERF - TUIN	
Locatie:	Rijssensestraat WIERDEN	
Koopsom:	€ 860	Jaar: 2011
(Met meer onroerend goed verkregen)		
Ontstaan op:	2-4-2010	
Ontstaan uit:	<u>WIERDEN Q 894</u>	

Publiekrechtelijke beperkingen

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

Gerechtigde**EIGENDOM**

ZWIJNENBERG ONROEREND GOED B.V.

Rijssensestraat 58 A

7642 NL WIERDEN

Zetel: WIERDEN

KvK-nummer: 55426492 (Bron: NHR)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

Recht ontleend aan: HYP4 61527/52 d.d. 31-5-2012

Eerst genoemde object in
brondocument: WIERDEN Q 1143

Gerechtigde**OPSTALRECHT NUTSVOORZIENINGEN**

Provincie Overijssel

Luttenbergstraat 2

8012 EE ZWOLLE

Postadres: Postbus: 10078
8000 GB ZWOLLE

Zetel: ZWOLLE

Recht ontleend aan: HYP4 59755/72 d.d. 31-3-2011

Betreft: WIERDEN Q 1143
Rijssensestraat WIERDEN
Uw referentie: wierden
Toestandsdatum: 27-1-2015

28-1-2015
10:56:21

Gerechtigde**OPSTALRECHT NUTSVOORZIENINGEN OP GEDEELTE VAN PERCEEL**

KPN B.V.

Maanplein 55

2516 CK 'S-GRAVENHAGE

Zetel:

'S-GRAVENHAGE

KvK-nummer:

27124701 (Bron: NHR)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

Recht ontleend aan: HYP4 50022/59 d.d. 14-6-2006

Gerechtigde**OPSTALRECHT NUTSVOORZIENINGEN OP GEDEELTE VAN PERCEEL**

Gemeente Wierden

Plantsoenlaan 1

7642 EC WIERDEN

Zetel:

WIERDEN

Recht ontleend aan: HYP4 50022/60 d.d. 14-6-2006

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 hypotheek en beslagen

Betreft:	WIERDEN Q 549	28-1-2015
	Rijssensestraat WIERDEN	10:52:53
Uw referentie:	wierden	
Toestandsdatum:	27-1-2015	

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:	WIERDEN Q 549	
Grootte:	16 a 6 ca	
Coördinaten:	236403-485489	
Omschrijving kadastraal object:	BEDRIJVGHEID (AGRARISCH) ERF - TUIN	
Locatie:	Rijssensestraat WIERDEN	
Koopsom:	€ 696.000	Jaar: 2011
(Met meer onroerend goed verkregen)		
Ontstaan op:	11-5-1989	

Publiekrechtelijke beperkingen

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

Gerechtigde**EIGENDOM**

ZWIJNENBERG ONROEREND GOED B.V.

Rijssensestraat 58 A
7642 NL WIERDEN

Zetel:	WIERDEN
KvK-nummer:	55426492 (Bron: NHR)
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.	

Recht ontleend aan:	HYP4 61527/52	d.d. 31-5-2012
Eerst genoemde object in brondocument:	WIERDEN Q 549	

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 hypotheeken en beslagen

Betreft:	WIERDEN Q 584	28-1-2015
	Rijssensestraat WIERDEN	10:58:46
Uw referentie:	wierden	
Toestandsdatum:	27-1-2015	

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:	WIERDEN Q 584	
Grootte:	29 ca	
Coördinaten:	236419-485456	
Omschrijving kadastraal object:	ERF - TUIN	
Locatie:	Rijssensestraat WIERDEN	
Koopsom:	€ 696.000	Jaar: 2011
(Met meer onroerend goed verkregen)		
Ontstaan op:	11-5-1989	

Publiekrechtelijke beperkingen

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

Gerechtigde**EIGENDOM**

ZWIJNENBERG ONROEREND GOED B.V.

Rijssensestraat 58 A
7642 NL WIERDEN

Zetel:	WIERDEN
KvK-nummer:	55426492 (Bron: NHR)
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.	

Recht ontleend aan:	HYP4 61527/52	d.d. 31-5-2012
Eerst genoemde object in brondocument:	WIERDEN Q 584	

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 hypotheek en beslagen

Betreft:	WIERDEN Q 1053	28-1-2015
	Rijssensestraat 58 7642 NL WIERDEN	10:50:27
Uw referentie:	wierden	
Toestandsdatum:	27-1-2015	

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:	<u>WIERDEN Q 1053</u>	
Grootte:	11 a 7 ca	
Coördinaten:	236437-485495	
Omschrijving kadastraal object:	WONEN (AGRARISCH) ERF - TUIN	
Locatie:	Rijssensestraat 58 7642 NL WIERDEN	
Koopsom:	€ 696.000	Jaar: 2011
(Met meer onroerend goed verkregen)		
Ontstaan op:	3-4-2006	
Ontstaan uit:	<u>WIERDEN Q 582 gedeeltelijk</u>	

Aantekening kadastraal object

LOCATIEGEGEVENS ONTLEEND AAN BASISREGISTRATIES ADRESSEN EN GEBOUWEN
Ontleend aan: ATG 75258 d.d. 23-9-2011

Publiekrechtelijke beperkingen

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

Gerechtigde**EIGENDOM**

ZWIJNENBERG ONROEREND GOED B.V.

Rijssensestraat 58 A
7642 NL WIERDEN

Zetel: WIERDEN

KvK-nummer: 55426492 (Bron: NHR)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

Recht ontleend aan: HYP4 61527/52 d.d. 31-5-2012

Eerst genoemde object in WIERDEN Q 1053
brondocument:

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 hypotheeken en beslagen

Betreft:	WIERDEN Q 835	28-1-2015
	Rijssensestraat 58 A 7642 NL WIERDEN	10:55:03
Uw referentie:	wierden	
Toestandsdatum:	27-1-2015	

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:	<u>WIERDEN Q 835</u>	
Grootte:	15 a 94 ca	
Coördinaten:	236376-485461	
Omschrijving kadastraal object:	BEDRIJVGHEID (INDUSTRIE) ERF - TUIN	
Locatie:	Rijssensestraat 58 A 7642 NL WIERDEN	
Koopsom:	€ 780.000	Jaar: 2008
Ontstaan op:	23-10-1992	
Ontstaan uit:	<u>WIERDEN Q 583 gedeeltelijk</u>	

Aantekening kadastraal object

LOCATIEGEGEVENS ONTLEEND AAN BASISREGISTRATIES ADRESSEN EN GEBOUWEN
Ontleend aan: ATG 75258 d.d. 23-9-2011

Publiekrechtelijke beperkingen

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

Gerechtigde

EIGENDOM

ZWIJNENBERG ONROEREND GOED B.V.

Rijssensestraat 58 A

7642 NL WIERDEN

Zetel: WIERDEN

KvK-nummer: 55426492 (Bron: NHR)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

Recht ontleend aan: HYP4 61527/52 d.d. 31-5-2012

Eerst genoemde object in WIERDEN Q 835

brondocument:

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 hypotheek en beslagen

Betreft:	WIERDEN Q 1144	28-1-2015
	Rijssensestraat WIERDEN	10:56:54
Uw referentie:	wierden	
Toestandsdatum:	27-1-2015	

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:	<u>WIERDEN Q 1144</u>	
Grootte:	3 a 50 ca	
Coördinaten:	236422-485439	
Omschrijving kadastraal object:	ERF - TUIN	
Locatie:	Rijssensestraat WIERDEN	
Koopsom:	€ 860	Jaar: 2011
(Met meer onroerend goed verkregen)		
Ontstaan op:	2-4-2010	
Ontstaan uit:	<u>WIERDEN Q 894</u>	

Publiekrechtelijke beperkingen

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

Gerechtigde**EIGENDOM**

ZWIJNENBERG ONROEREND GOED B.V.

Rijssensestraat 58 A

7642 NL WIERDEN

Zetel: WIERDEN

KvK-nummer: 55426492 (Bron: NHR)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

Recht ontleend aan: HYP4 61527/52 d.d. 31-5-2012

Eerst genoemde object in
brondocument: WIERDEN Q 1144

Gerechtigde**OPSTALRECHT NUTSVOORZIENINGEN**

Provincie Overijssel

Luttenbergstraat 2

8012 EE ZWOLLE

Postadres: Postbus: 10078
8000 GB ZWOLLE

Zetel: ZWOLLE

Recht ontleend aan: HYP4 59755/72 d.d. 31-3-2011

Betreft: WIERDEN Q 1144
Rijssensestraat WIERDEN
Uw referentie: wierden
Toestandsdatum: 27-1-2015

28-1-2015
10:56:54

Gerechtigde**OPSTALRECHT NUTSVOORZIENINGEN OP GEDEELTE VAN PERCEEL**

KPN B.V.

Maanplein 55

2516 CK 'S-GRAVENHAGE

Zetel:

'S-GRAVENHAGE

KvK-nummer:

27124701 (Bron: NHR)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

Recht ontleend aan: HYP4 50022/59 d.d. 14-6-2006

Gerechtigde**OPSTALRECHT NUTSVOORZIENINGEN OP GEDEELTE VAN PERCEEL**

Gemeente Wierden

Plantsoenlaan 1

7642 EC WIERDEN

Zetel:

WIERDEN

Recht ontleend aan: HYP4 50022/60 d.d. 14-6-2006

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 hypotheeken en beslagen

Betreft:	WIERDEN Q 1145	28-1-2015
	Rijssensestraat WIERDEN	10:49:35
Uw referentie:	wierden	
Toestandsdatum:	27-1-2015	

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:	<u>WIERDEN Q 1145</u>	
Grootte:	11 a 60 ca	
Coördinaten:	236446-485456	
Omschrijving kadastraal object:	ERF - TUIN	
Locatie:	Rijssensestraat WIERDEN	
Koopsom:	€ 1.350	Jaar: 2011
(Met meer onroerend goed verkregen)		
Ontstaan op:	2-4-2010	
Ontstaan uit:	<u>WIERDEN Q 894</u>	

Publiekrechtelijke beperkingen

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

Gerechtigde**EIGENDOM**

ZWIJNENBERG ONROEREND GOED B.V.

Rijssensestraat 58 A

7642 NL WIERDEN

Zetel: WIERDEN

KvK-nummer: 55426492 (Bron: NHR)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

Recht ontleend aan: HYP4 61527/52 d.d. 31-5-2012

Eerst genoemde object in
brondocument: WIERDEN Q 1145

Gerechtigde**OPSTALRECHT NUTSVOORZIENINGEN**

Provincie Overijssel

Luttenbergstraat 2

8012 EE ZWOLLE

Postadres:	Postbus: 10078
	8000 GB ZWOLLE
Zetel:	ZWOLLE

Recht ontleend aan: HYP4 59755/72 d.d. 31-3-2011

Betreft: WIERDEN Q 1145
Rijssensestraat WIERDEN
Uw referentie: wierden
Toestandsdatum: 27-1-2015

28-1-2015
10:49:35

Gerechtigde**OPSTALRECHT NUTSVOORZIENINGEN OP GEDEELTE VAN PERCEEL**

KPN B.V.

Maanplein 55

2516 CK 'S-GRAVENHAGE

Zetel:

'S-GRAVENHAGE

KvK-nummer:

27124701 (Bron: NHR)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

Recht ontleend aan: HYP4 50022/59 d.d. 14-6-2006

Gerechtigde**OPSTALRECHT NUTSVOORZIENINGEN OP GEDEELTE VAN PERCEEL**

Gemeente Wierden

Plantsoenlaan 1

7642 EC WIERDEN

Zetel:

WIERDEN

Recht ontleend aan: HYP4 50022/60 d.d. 14-6-2006

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 hypotheek en beslagen

Betreft:	WIERDEN Q 1052	28-1-2015
	Rijssensestraat WIERDEN	11:43:59
Uw referentie:	wierden	
Toestandsdatum:	27-1-2015	

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:	<u>WIERDEN Q 1052</u>	
Grootte:	1 ha 59 a 50 ca	
Coördinaten:	236315-485540	
Omschrijving kadastraal object:	TERREIN (GRASLAND)	
Locatie:	Rijssensestraat WIERDEN	
Koopsom:	€ 696.000	Jaar: 2011
(Met meer onroerend goed verkregen)		
Ontstaan op:	3-4-2006	
Ontstaan uit:	<u>WIERDEN Q 582 gedeeltelijk</u>	

Publiekrechtelijke beperkingen

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

Gerechtigde**EIGENDOM**

ZWIJNENBERG ONROEREND GOED B.V.

Rijssensestraat 58 A

7642 NL WIERDEN

Zetel: WIERDEN

KvK-nummer: 55426492 (Bron: NHR)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

Recht ontleend aan: HYP4 61527/52 d.d. 31-5-2012

Eerst genoemde object in
brondocument: WIERDEN Q 1052

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.

Bijlage 3: Kosten/opbrengsten berekening

Berekening opbrengsten

Waarde nieuwe bestemming	5.912	85	502.520	
	1.500	50	<u>75.000</u>	577.520

Berekening totale kosten

Waarde huidige bestemming	wonen nr. 58	1e	1.000	150	150.000	
		2e	580	100	58.000	
	wonen 60	1e	1.000	150	150.000	
		2e	1.000	75	75.000	
		3e	742	35	25.970	
	groen		1.510	10	15.100	
	agrarisch		1.850	10	<u>18.500</u>	492.570
Sloopkosten	raming	1035	25	25.875	5.434	31.309
Kosten asbestsanering	raming	800	11	8.800	1.848	10.648
legeskosten (principeverzoek en bestemmingsplan)						3.676
Advieskosten	Principeverzoek			295		
	Bestemmingsplan			2.895		
	KGO plan			975		
	Taxatie KGO + GVW			650		
	Erfinrichtings- / landschapsplan			3.000		
	Asbestinventarisatierapport			675		
	Flora en Fauna			825		
	Archeologie/Akoestiek			0		
	Bodem			4.690		
	Grondwateronderzoek Tauw			6.000		
	Advieskosten			<u>5.800</u>		
					25.805	
			max.		25.000	
	BTW	21%			<u>5.250</u>	
					30.250	
Begeleidingskosten gemeente / ervenconsulent etc.					<u>1.000</u>	
Totale kosten						<u>31.250</u>
						569.453

Opbrengst minus kosten

waarde nieuwe bestemming	577.520	
Kosten	<u>569.453</u>	
Saldo		8.067
		<u>8.067</u>