



GEMEENTE WIERDEN

KGO-plan *“Baan Twente, Provincialeweg Zuna 2”*

Maart 2018

KGO-plan

Baan Twente en omgeving te Zuna



*Twentepoort Oost 16a
7609 RG ALMELO*

t. 0546-45 44 66
e. info@bjz.nu
i. www.bjz.nu

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	4
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE (PLANOLOGISCHE) SITUATIE	5
2.1	HUIDIGE SITUATIE	5
2.2	GELDEND BESTEMMINGSPLAN	7
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING.....	10
3.1	GEWENSTE ONTWIKKELING	10
3.2	KWALITEITSPRESTATIES	11
HOOFDSTUK 4	BELEID.....	14
4.1	PROVINCIAAL BELEID	14
4.2	GEMEENTELIJK BELEID.....	14
HOOFDSTUK 5	FINANCIËLE VERANTWOORDING	16
5.1	OPBRENGSTEN	16
5.2	KOSTEN	16
5.3	MEERWAARDE	17
5.4	WEGINGSFACTOREN.....	17
5.5	DAADWERKELIJKE INVESTERING KGO	18
HOOFDSTUK 6	CONCLUSIE.....	19
BIJLAGEN	20	
BIJLAGE 1	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	20
BIJLAGE 2	TAXATIERAPPORT	20
BIJLAGE 3	KOSTEN/OPBRENGSTEN BEREKENING	20

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

Dit Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)-plan is opgesteld in verband met de voorgenomen uitbreiding van autobedrijf Baan Twente B.V. gevestigd aan Provincialeweg Zuna 2 in het buitengebied van de gemeente Wierden. Hierna wordt kort op de ontwikkeling ingegaan.

Het bedrijf ligt tegen de rand van bedrijventerrein Plaagslagen (gemeente Rijssen-Holten) en maakt hier vanuit ruimtelijke oogpunt onderdeel van uit. In verband met de uitbreiding van de activiteiten met het Ford-dealerschap en daarmee gepaard gaande uitbreiding van de handelsvoorraad auto's en personeel is er een tekort aan showroomruimte.

Het bedrijf is voornemens om de bestaande showroom met 702 m² uit te breiden in de richting van het bedrijventerrein. Deze gronden zijn op dit moment reeds in gebruik voor het bedrijf en zijn ook reeds bestemd voor bedrijfsdoeleinden. Om bij eventuele ontwikkelingen in de toekomst niet direct tegen de grenzen van het bestemmingsplan aan te lopen wordt een uitbreiding van totaal 1000 m² mogelijk gemaakt. Dit betekent dat de huidige bouw mogelijkheden van het bedrijf (maximaal 4348 m² inclusief bedrijfswoningen en daarbij behorende bijgebouwen) worden verruimd met 790 m².

Naast uitbreiding van de showroom van het autobedrijf is er een wens om het bouwvlak van de bedrijfswoning aan de Oude Morsweg 34 te verleggen, zodat deze beter past bij de feitelijke erfinrichting.

In 2015 heeft het bedrijf de gemeente reeds gevraagd om principemedewerking aan een uitbreiding van de showroom met 848 m². Hieraan is principemedewerking verleend onder de volgende voorwaarden:

- De ruimtelijke kwaliteit in de gemeente wordt versterkt via het Kwaliteitsimpuls groene omgeving (KGO);
- Het bedrijf wordt in de nieuwe situatie zorgvuldig landschappelijk ingepast;
- Er wordt ter plaatse van de beoogde uitbreiding een bodemonderzoek uitgevoerd;
- Het bestemmingsplan wordt aangepast.

Het realiseren van de voorgenomen ontwikkeling ligt in de lijn van deze principe-uitspraak, is afgestemd met de gemeente Wierden en wordt mogelijk gemaakt middels een nieuw bestemmingsplan, waarbij gebruik wordt gemaakt van de 'Beleidslijn toepassing Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' (KGO). Kort gezegd houdt KGO in dat in het buitengebied grootschalige uitbreidingen en nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn, mits die gelijk opgaan met verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit. Ontwikkelingsruimte en kwaliteitsprestaties moeten in evenwicht zijn. Met voorliggend KGO-plan wordt het hiervoor genoemde evenwicht aangetoond.

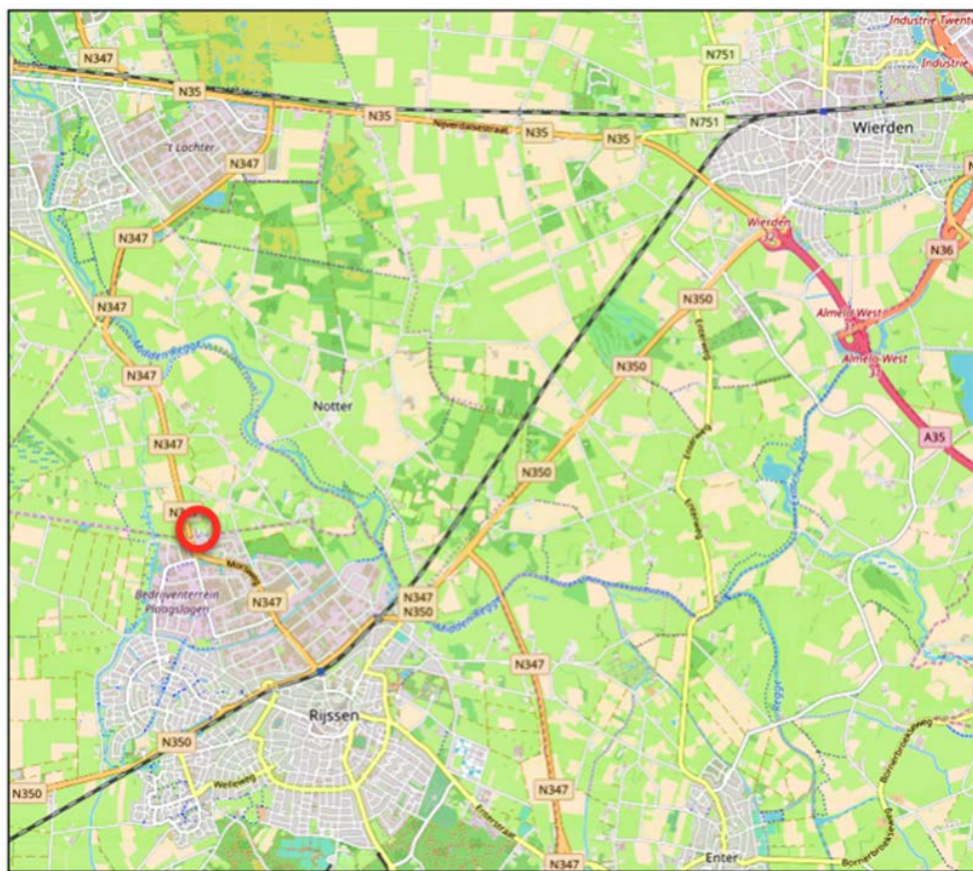
HOOFDSTUK 2 HUIDIGE (PLANOLOGISCHE) SITUATIE

2.1 Huidige situatie

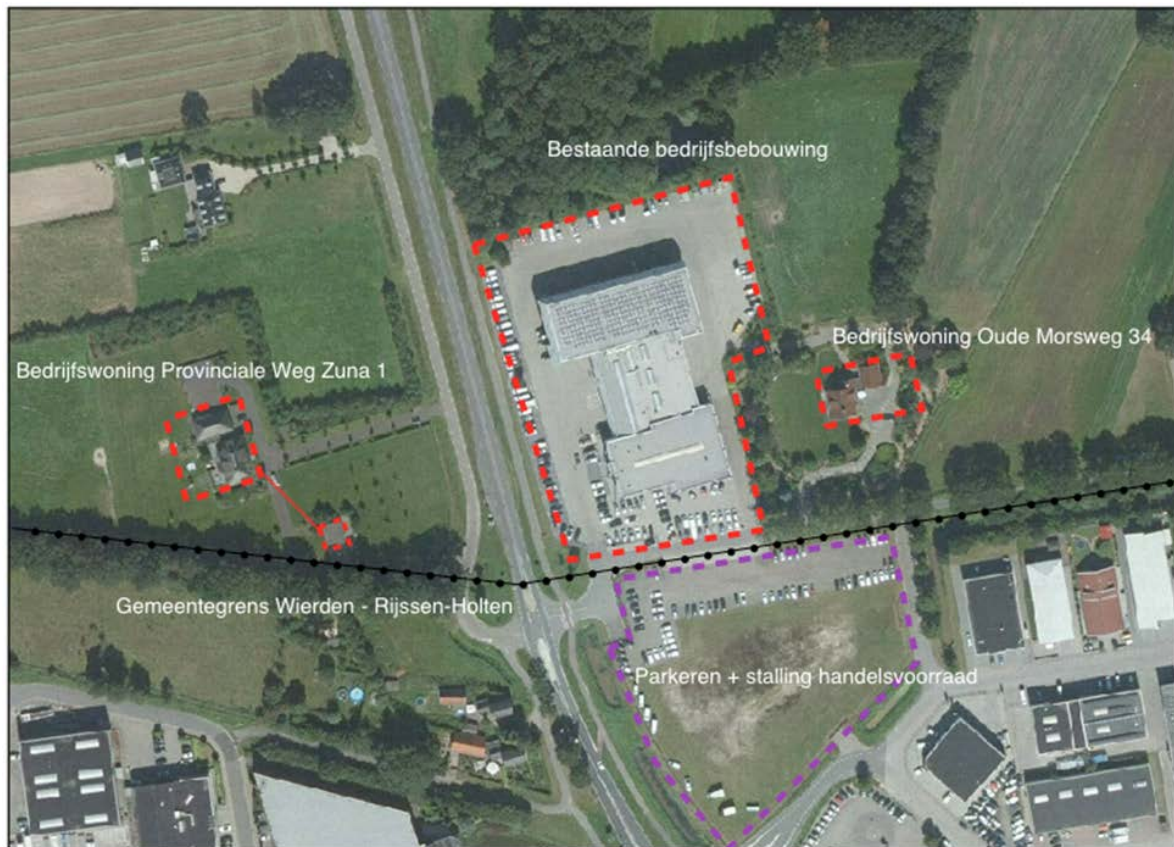
Het plangebied bestaat uit de percelen Provincialeweg Zuna 1 en 2 en Oude Morsweg 34 te Zuna. Het plangebied ligt tegen de rand van bedrijventerrein Plaagslagen van de kern Rijssen en maakt hier vanuit ruimtelijke oogpunt onderdeel van uit. De belangrijkste structuurdrager in de directe omgeving is de Provincialeweg Zuna/Morsweg (N347). De functionele structuur van de omgeving bestaat uit bedrijvigheid, agrarisch gebied, wonen en infrastructuur. Het plangebied wordt aan de noord- en oostzijde begrensd door een bosperceel en agrarische cultuurgronden. Op enige afstand staan enkele woningen. Ten westen wordt het plangebied begrensd door de Provincialeweg Zuna en agrarische cultuurgronden. Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan de Oude Morsweg en direct daaraan gelegen het bedrijventerrein Plaagslagen behorende bij de kern Rijssen.

Binnen het plangebied is diverse bebouwing aanwezig, te weten bedrijfsbebouwing ten behoeve van het autobedrijf (Provincialeweg Zuna 2) en twee bedrijfswoningen gelegen aan Provincialeweg Zuna 1 en Oude Morsweg 34. 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.

In figuur 2.1 is een kaart opgenomen waarop de ligging van het plangebied ten opzichte van de omliggende kernen wordt weergegeven. In figuur 2.2 is een luchtfoto opgenomen met een indicatieve begrenzing van het plangebied. Hierop is ook de gemeentegrens Wierden – Rijssen-Holten aangegeven en de locatie welke het autobedrijf gebruikt voor het parkeren en stallen van auto's gelegen binnen de gemeente Rijssen-Holten. In figuur 2.3 zijn foto's van de huidige situatie opgenomen gezien van de Provincialeweg Zuna en de ten zuiden van het plangebied gelegen rotonde.



Figuur 2.1 Ligging van de locatie ten opzichte van de kernen Rijssen, Wierden en Nijverdal (Bron: ArcGIS)



Figuur 2.2 *indicatieve begrenzing van de locatie (Bron: Provincie Overijssel)*



Figuur 2.3: Huidige situatie in het plangebied (Bron: Google Streetview)

2.2 Geldend bestemmingsplan

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 bestemmingsplan “Buitengebied 2009” heeft het plangebied de enkelbestemmingen ‘Bedrijf’ en ‘Bos’. De bijbehorende twee bedrijfswoningen hebben de functieaanduiding ‘Bedrijfswoning’ en zijn via een ‘relatieteken’ gekoppeld aan het bedrijfsperceel aan de Provincialeweg Zuna 2. Daarnaast is het plangebied voorzien van gebiedsaanduiding ‘reconstructiewetzone – verwevingsgebied’.

In figuur 2.4 is een uitsnede van het geldend bestemmingsplan opgenomen. Het plangebied is met rode kaders omlijnd.



Figuur 2.4 Uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

Hierna volgt per ontwikkeling een korte beschrijving van de bestemming en de strijdigheid:

Bedrijfsuitbreiding

'Bedrijf'

De tot 'Bedrijf' bestemde gronden zijn bestemd voor het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten, opslag en installaties, met daar bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde, werken, geen bouwwerken zijnde, tuinen, erven, terreinen en parkeervoorzieningen. Op het perceel Provincialeweg Zuna 2 is een garage toegestaan, inclusief de detailhandel in auto's en weggebonden artikelen. De maximale oppervlakte aan bebouwing ten behoeve van de hiervoor genoemde functie mag niet meer bedragen dan 4.348 m².

Het uitbreiden van de showroom van het autobedrijf, vanwege het ontbreken van de bouw mogelijkheden niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan.

Perceel bedrijfswoning Oude Morsweg 34.

'Bedrijf'

De tot 'Bedrijf' bestemde gronden zijn bestemd voor het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten, opslag en installaties, met daar bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde, werken, geen bouwwerken zijnde, tuinen, erven, terreinen en parkeervoorzieningen. Op het perceel Provincialeweg Zuna 2 is een garage toegestaan, inclusief de detailhandel in auto's en weggebonden artikelen. De maximale oppervlakte aan bebouwing ten behoeve van de hiervoor genoemde functie mag niet meer bedragen dan 4.348 m². De locatie van de bedrijfswoning heeft de functieaanduiding 'bedrijfswoning'

'Bos'

De tot 'Bos' bestemde gronden zijn bestemd voor:

- bos en/of dichte beplantingsstroken;

- het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuurlijke en landschappelijke waarden;
- infrastructurele voorzieningen zoals deze bestonden op het tijdstip van de terinzagelegging van het plan;
- voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen, aan- en afvoeren van water;
- voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik, zoals wandel-, fiets- en ruiterpaden;

Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd, waarbij de bouwhoogte niet meer dan 1 meter mag bedragen.

Het vergroten van het bestemmingsvlak van de bedrijfswoning in de bestemming 'Bos' is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan.

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

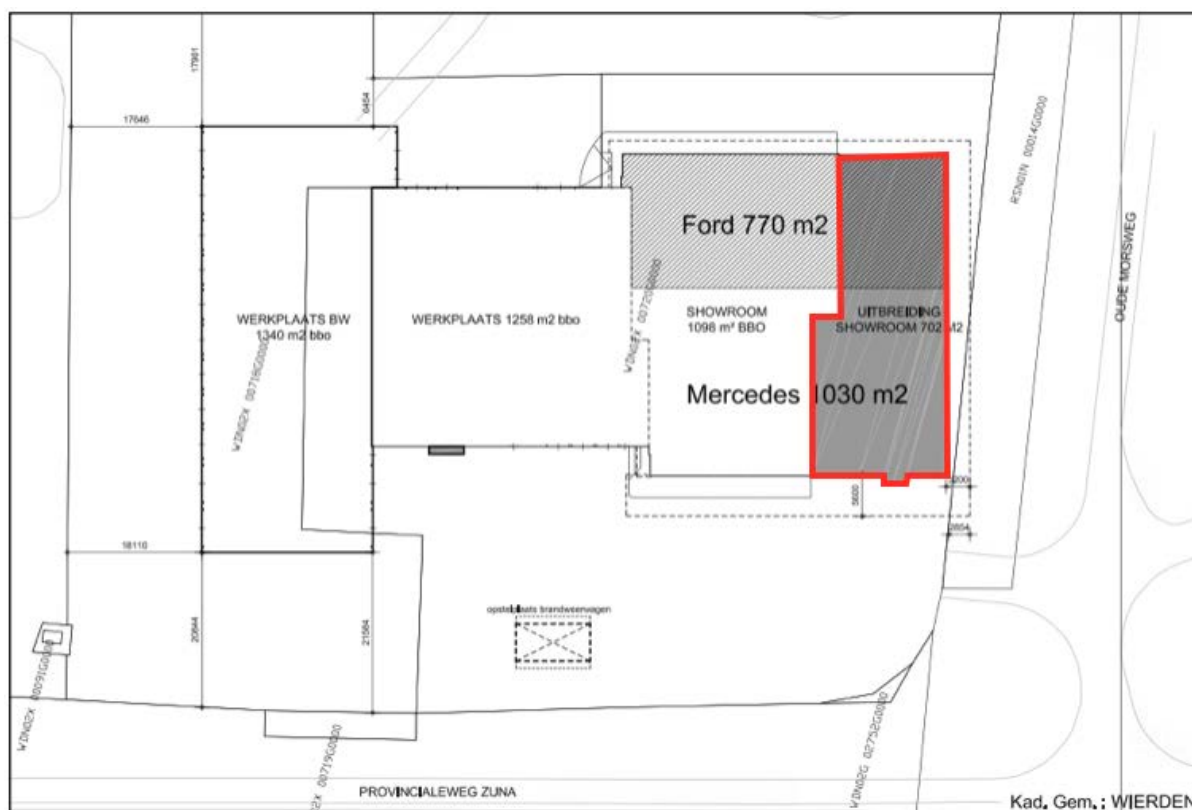
3.1 Gewenste ontwikkeling

Zoals reeds beschreven in de aanleiding wil autobedrijf Baan Twente B.V. de bestaande showroom met 702 m² uit te breiden in de richting van het bedrijventerrein. Baan Twente is een officiële Mercedes-Benz dealer voor personen-, bestel- en vrachtwagens en opereert vanuit vestigingen in Zuna (Rijssen), Hengelo en Oldenzaal. De roots van Baan Twente liggen in Zuna (Rijssen), waar het bedrijf in 1966 is opgericht. In de 2014 is het bedrijf gaan samenwerken met Autobedrijf Noordegraaf (Ford) met vestigingen in Hengelo, Oldenzaal en Rijssen. Medio 2017 is het bedrijf en daarmee het Ford-dealerschap overgenomen door Baan Twente. Hiermee is invulling gegeven aan de marktvraag naar meer merken onder één dak. Wel eisen importeurs voor hun automerk een afgescheiden gedeelte van de showroom. Het bedrijf is daarom voornemens de showroom aan de Provincialeweg Zuna 2 uit te breiden, zodat hier naast Mercedes ook de Ford-modellen kunnen worden verkocht.

De voorgenomen nieuwbouw komt tussen de bestaande bedrijfsbebouwing van het autobedrijf en het bedrijventerrein Plaagslagen. De betreffende gronden zijn op dit moment reeds in gebruik voor het bedrijf en zijn ook reeds bestemd voor bedrijfsdoeleinden. Om bij eventuele ontwikkelingen in de toekomst niet direct tegen de grenzen van het bestemmingsplan aan te lopen worden de bouw mogelijkheden in het nieuwe bestemmingsplan iets ruimer gemaakt dan voor de nu voorgenomen uitbreiding noodzakelijk is. Dit betekend dat de huidige bouw mogelijkheden van het bedrijf (maximaal 4348 m² inclusief bedrijfswoningen en daarbij behorende bijgebouwen) worden verruimd met 790 m².

Hoewel het plangebied formeel juridisch gezien buitengebied is gelegen, is het gezien de ligging aan de rand van het bedrijventerrein en op de betreffende gronden de reeds aanwezige bedrijfsbestemming, te motiveren dat de voorgenomen uitbreiding plaatsvindt volgens de principes van zorgvuldig ruimtegebruik binnen bestaand stedelijk gebied. De ontwikkeling legt geen nieuw beslag op de groene omgeving en middels toepassing van de beleidslijn Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) gaat de ontwikkeling gepaard met verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. In paragraaf 3.2 wordt nader ingegaan op de kwaliteitsprestaties.

In onderstaande figuren is de gewenste uitbreiding op tekening (rood omlijnd) aangegeven. Verder is een impressiebeeld van de nieuwe showroom opgenomen.



Figuur 3.1 Tekening uitbreiding van de bestaande bedrijfsbebouwing (Bron: Baan Twente)



Figuur 3.2 Impressie nieuwe showroom Baan Twente (Bron: Baan Twente)

De nieuwe bebouwing zal qua goot- en bouwhoogte vergelijkbaar zijn aan de bestaande bedrijfsbebouwing. Door gebruik van veel glas krijgt het gebouw een hoogwaardige, transparante en open uitstraling.

3.2 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 het gemeentelijke landschapsontwikkelingsplan (LOP) is de locatie gelegen in een gebied waar gestreefd wordt naar behoud en versterking van de identiteit van het kleinschalig oude cultuurlandschap, de buurtschappen en het landgoederenlandschap. Voor nieuwe ontwikkelingen van bedrijvigheid biedt het LOP

een landschappelijk kader. Om de landschappelijke kwaliteit te kunnen waarborgen en nieuwe ontwikkelingen te kunnen inpassen in het landschap, is het daarom belangrijk dat een stevige landschappelijke groenstructuur wordt ontwikkeld. Daarbij is het niet alleen belangrijk dat waardevolle bestaande landschapsstructuren behouden blijven, maar dat ook nieuwe landschapsstructuren worden toegevoegd.

In voorliggend geval wordt de bestaande showroom van het autobedrijf uitgebreid op gronden welke reeds in gebruik zijn voor het autobedrijf, maar nog geen bouw mogelijkheden hebben. De uitbreiding vindt plaats in de richting van het naastgelegen bedrijventerrein Plaagslagen (gemeente Rijssen-Holten). Het bedrijf maakt in functioneel opzicht onderdeel uit van het bedrijventerrein en de zichtbaarheid van de showroom is erg belangrijk. Gelet op het voorgaande is het niet mogelijk en nodig de uitbreiding landschappelijk in te passen en is gezocht naar een alternatieve locatie om aan de benodigde kwaliteitsimpuls uitvoering te geven.

Deze locatie is gevonden op gronden behorende bij de bedrijfswoning aan de Provincialeweg Zuna 1. Ten westen van deze gronden bevindt zich de Elsenerbeek. Langs de beek wordt een gesloten houtsingel van 98 meter lang en 12,5 meter breed aangelegd, welke wordt gecombineerd met een raster van gekloofde eikenhouten palen met dubbel glad draad. Onderstaande figuren geven een beeld van de kwaliteitsprestatie. Het ruimtelijk kwaliteitsplan is bijgevoegd in bijlage 1.



Figuur 3.3 Locatie landschapsmaatregelen (Bron: ArcGis)



Figuur 3.4 Uitsnede ruimtelijk kwaliteitsplan (Bron: De Erfontwikkelaar)

HOOFDSTUK 4 BELEID

4.1 Provinciaal beleid

4.1.1 Omgevingsvisie Overijssel en Omgevingsverordening Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. Op 12 april 2017 hebben Provinciale Staten van Overijssel de nieuwe Omgevingsvisie Overijssel 2017 'Beken Kleur' en bijbehorende Omgevingsverordening Overijssel 2017 vastgesteld. Op 1 mei zijn de nieuwe Omgevingsvisie en Omgevingsverordening 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.

De provincie Overijssel biedt gemeenten de gelegenheid om een eigen beleidsinvulling te geven aan het KGO-beleid. De gemeente Wierden heeft in voorliggend geval de toepassing van de KGO uitgewerkt in de Beleidslijn toepassing Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (hierna: de beleidslijn KGO), welke is geaccordeerd door de provincie. Kortheidshalve wordt dan ook verwezen naar paragraaf 4.2 waarin nader wordt ingegaan op de beleidslijn.

4.2 Gemeentelijk beleid

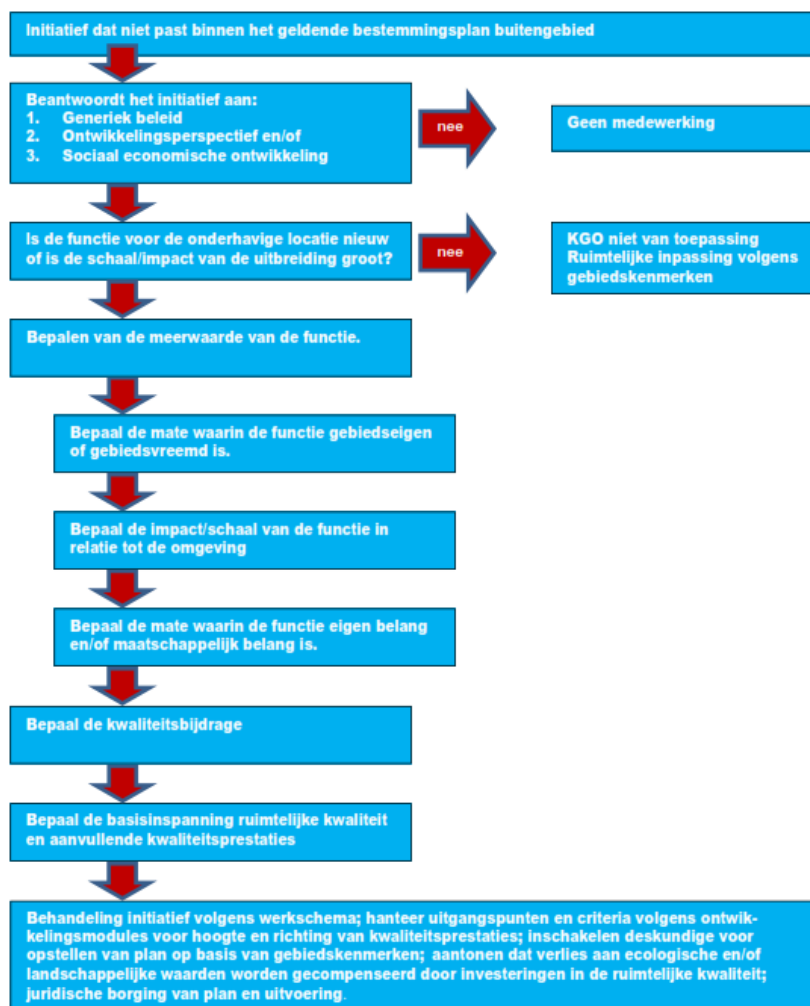
4.2.1 Beleidslijn toepassing kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

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.

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 de bouwmogelijkheden op het bedrijfsperceel is door Regtervoort Rentmeesters & Taxateurs getaxeerd op **€ 27.650,-**. 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 is 'Bedrijf'. Op de gronden is een garagebedrijf toegestaan, inclusief de detailhandel in auto's en weggebonden artikelen. De maximale oppervlakte aan bebouwing ten behoeve van de hiervoor genoemde functie mag niet meer bedragen dan 4.348 m². Het bebouwde oppervlakte na de gewenste uitbreiding bedraagt 5.138 m². Dit betekent een overschrijding van 790 m². Deze gronden mogen nu nog niet bebouwd worden en de waarde onder de huidige bestemming bedraagt in totaal **€ 51.350,-**. Voor het taxatierapport wordt verwezen naar bijlage 2 van dit KGO-plan.

5.2.2 Waarde toekomstige bestemming

In de toekomstige situatie mag op de bedrijfsgronden 790 m² extra bebouwd worden. Dit vertaalt zich in een waarde van **€ 79.000,-**.

5.2.3 Advies, onderzoeks- en bestemmingsplankosten en leges

Advies-, onderzoeks- en bestemmingsplankosten en leges mogen worden ingebracht als gemaakte kosten. Het bedrag voor de advieskosten is gemaximeerd op maximaal 25% van het te investeren bedrag in de omgeving. De totale plankosten, **€ 9.677,-** (ex btw) zijn hoger dan 25% van het te investeren bedrag. Een bedrag van **€ 6.912,50** mag worden ingebracht als kosten. In de navolgende tabel wordt dit per onderdeel uitgesplitst.

Omschrijving	Bedragen
Principeverzoek	€ 325,-
Bestemmingsplan	€ 2.475,-
KGO-plan (incl. taxatie)	€ 1.075,-
Ruimtelijk kwaliteitsplan	€ 695,-

Bodemonderzoek	€ 845,-
Advieskosten	€ 250,-
Leges (principeverzoek en bestemmingsplan)	€ 4.012,-
Totaal (ex. Btw)	€ 9.677,-
25% van te investeren bedrag (€ 27.650,- x 0,25=)	€ 6.912,50

5.3 Meerwaarde

De meerwaarde bestaat uit de totale opbrengsten minus de totale kosten, is in dit geval **€ 20.737,50**. 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	20%
	Beetje gebiedsvreemd	30%
	Gebiedsvreemd	40%
Wat is de impact/schaal in relatie tot de omgeving?	Klein	20%
	Middel	30%
	Groot	40%
In welke mate vervult het initiatief eigen belang of ook maatschappelijke belangen?	Groot maatschappelijk belang	20%
	Beetje maatschappelijk belang	30%
	Eigen belang	40%
Conclusie (optelsom van de waardering)		80%

Meerwaarde x percentageberekening = € 20.737,50 x 0,8 = **€ 16.590,-**. Dit bedrag dient als KGO-bijdrage in het kader van de herontwikkeling te worden 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 autobedrijf welke reeds jarenlang op de locatie aanwezig is. Het bedrijf ligt welliswaar in het buitengebied, maar grenst direct aan het naastgelegen bedrijventerrein Plaagslagen in de gemeente Rijssen-Holten. Gelet hierop is dan ook sprake van een ontwikkeling waarbij sprake is van een gebiedseigen functie.

Impact & schaal

Zoals hiervoor reeds aangegeven is het autobedrijf al jarenlang gevestigd op de locatie. De gewenste uitbreiding vindt plaats op gronden die al een bedrijfsbestemming hebben en ook al als zodanig worden gebruikt. Er wordt geen nieuw beslag op de groene ruimte gedaan. Verder ligt het bedrijf tegen het bedrijventerrein Plaagslagen aan. Gelet hierop is de impact en schaal van de ontwikkeling als klein te kwalificeren.

Eigen belang of maatschappelijk belang

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in:

- het bieden van toekomstperspectief aan een lokaal geworteld bedrijf en het behouden en 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;

Daarmee wordt de ontwikkeling aangemerkt als een ontwikkeling welke het eigen belang behartigt.

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 groensingel langs de beek ten westen van de bij het autobedrijf behorende bedrijfswoning aan Provincialeweg Zuna 1. De kosten voor het uitvoeren van deze maatregelen bedragen meer dan het verplicht te investeren bedrag (€ 16.590,-). Om te verzekeren dat de maatregelen daadwerkelijk wordt uitgevoerd en vervolgens in stand gehouden worden gehouden, is in de regels van het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

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 € 16.590,-. 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

Bijlage 1	Ruimtelijk kwaliteitsplan
Bijlage 2	Taxatierapport
Bijlage 3	Kosten/opbrengsten berekening

Legenda

1. Aanplanten bosplantsoen:

15% *Alnus glutinosa* - Zwarte els
15% *Prunus avium* - Zoete kers
15% *Crateagus monogyna* Eénst. meidoorn
15% *Salix alba* - Zachte Wilg
25% *Sorbus aucuparia* - Lijsterbes
15% *Quercus robur* - Zomereik
1 st/m² in groepen van 10 st planten
aanplantmaat 80-100

2. Aanplant 'Quercus robur' Zomereik

aanplantmaat 14-16
totaal 17 stuks

3. Aanbrengen raster 170 m

gekloofde eikenhouten palen met
dubbel glad draad

Het eindbeeld is een gesloten singel langs de
beek van 16x92 (m) en aan de noordzijde 54x5 (m).
Totaal 1700 m² aanplant.

De singel beheren als hakhout en eens per 7 jaar
deels afzetten.

bestaand groen

uitbreiding garagebedrijf



Investering landschapsmaatregelen

behorende bij de uitbreiding van Baan Rijssen



Afwaarderen grond van landbouw naar natuur	1700	m2	€ 4,50	€ 7.650,00
Egaliseren en frezen strook t.b.v. Aanplant bosplantsoen	1700	m2	€ 0,20	€ 340,00
Beplanting uitzetten	1	l	€ 150,00	€ 150,00
Aanplant bomen volgens tekening	17	st	€ 50,00	€ 850,00
Leveren bomen volgens beplantingstabel	17	st	€ 70,00	€ 1.190,00
Aanplant bosplantsoen (houtsingel)	1700	m2	€ 0,50	€ 850,00
Leveren bosplantsoen	1700	st	€ 1,00	€ 1.700,00
Plaatsen raster (eikenhouten palen met glad draad)	150	ml	€ 5,00	€ 750,00
Inboet 5%	5	%	€ 4.590,00	€ 229,50
Plankosten	1	st	€ 750,00	€ 750,00
TOTAAL EXCLUSIEF BTW				€ 14.459,50
BTW LAAG			€ 2.890,00	€ 173,40
BTW HOOG			€ 9.840,00	€ 2.066,40
TOTAAL INCLUSIEF BTW				€ 16.699,30



Regtervoort Rentmeesters & Taxateurs

Taxatie

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

Provincialeweg 2, Zuna (Gemeente Wierden)



Ondergetekende

De heer G.J. (Jan) Harbers, Rentmeester NVR, Register taxateur 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 Provincialeweg 2, Zuna 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 Bestemmingsplannen
De heer W. Bekke
Twentepoort Oost 16A
7609 RG Almelo

Stukken

In onderhavige taxatie is o.a. uitgegaan van de door BJZ.nu overlegde stukken, ontvangen per mail d.d. 9 november 2017, en stukken met betrekking tot de geldende planologische bestemming in de gemeente Wierden gepubliceerd via ruimtelijkeplannen.nl

Planologische informatie:

- Bestemmingsplan Buitengebied 2009
- Bestemmingsplan Buitengebied 2009, herziening 2012 (veegplan)
- Plankaart geldend bestemmingsplan
- Wierden, adviesnota KGO
- Wierden, beleidslijn KGO
- Aanvulling kadernota incl. richtlijn

Onderzoekskader

De taxatie is bedoeld om bij te dragen aan het inzichtelijk maken van de kwaliteitsprestatie in het kader van Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO-beleid). 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 bedrijfsbebouwing ten behoeve van het bestaande autobedrijf, binnen het huidige bestemmingsvlak bestemd als "Bedrijf".

Omschrijving van de opdracht:

Taxeren van de waardeverandering van uitsluitend de gronden waarop de uitbreiding van bedrijfsbebouwing zal plaatsvinden binnen het huidige bestemmingsvlak.

Peildatum

De gehanteerde peildatum voor het vaststellen van de waardes is in alle situaties november 2017.

Feitelijke gegevens object

Het totale object bestaat uit één kadastraal perceel. Het betrokken perceel is kadastraal bekend Gemeente Wierden, Sectie X, nummer 772. Hieronder volgt een overzicht met daarop het betrokken perceel, weergave van de ligging binnen het bestemmingsvlak "Bedrijf", en de situering van de toekomstige bebouwing.



De uitbreiding van de bedrijfsbebouwing is in rood (indicatief) weergegeven.

Gerechtigde tot het object

Eigenaar	De heer B.J. Baan	Volledig eigendom
Adres object	Provincialeweg 2	
Postcode en woonplaats	7466 PK ZUNA	

Omschrijving van het object/gebruik

De gronden waarop de uitbreiding zal plaatsvinden zijn thans in gebruik als parkeerplaatsen ten dienste van de functie autobedrijf c.a.. Het gebruik is in overeenstemming met het bestemmingsplan.



Planologische bestemming (vigerend)

De gronden zijn aangeduid in het bestemmingsplan Buitengebied 2009, herziening 2012 (veegplan) van de gemeente Wierden. Het plan is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente op 2 juli 2013 en is inmiddels geheel (onherroepelijk) in werking.

Het bestemmingsplan verwijst naar het zogenaamde moederplan: bestemmingsplan "Buitengebied Wierden 2009". Deze laat de huidige situatie v.w.b. gebruik toe. De toegestane bebouwingsoppervlakte is daarin gemaximeerd (artikel 9.1) tot 4.348 m². Dit betreft de totale oppervlakte bebouwing inclusief die van de bedrijfswoningen en daarbij behorende bijgebouwen.

Planologische bestemming (toekomstig plan)

Aangaande de planologische bestemming(en) behoeven er geen wijzigingen plaats te vinden ten gevolge van voorgenomen bebouwinguitbreiding.

Onderbouwing en overweging

- a) Ten gevolge van de beoogde uitbreiding van bebouwing met een oppervlakte van 1.000 m², op basis van het hiervoor gestelde t.a.v. de aanwezige- en maximaal toegestane bebouwing, zal het maximaal toegestane oppervlak worden overschreden als volgt:

Aanwezig	4.138
Uitbreiding	1.000
Totale oppervlakte na uitbreiding	5.138
Maximaal toegestane oppervlakte	4.348
Overschrijding	790

- b) Op basis van het bestemmingsplan Buitengebied 2009 (moederplan) artikel 9.1.a. had slechts een deel van deze grond een bebouwingsmogelijkheid.
- c) Op basis van bovenstaande betreft de oppervlakte bedrijfsterrein waarop deze waardering betrekking heeft 790 m².
- d) Nu onder voorwaarden, voortvloeiend uit het KGO beleid, medewerking kan worden verleend voor de beoogde uitbreiding en deze gronden ten gevolge daarvan een bebouwingsmogelijkheid krijgen, zal de waarde hiervan stijgen. Immers ter grootte van het prijsverschil tussen dezelfde gronden mét en zónder bebouwingsmogelijkheid. Hierbij is er van uitgegaan dat op het gehele perceel, buiten de bebouwde oppervlakten, dezelfde functies en gebruiken zijn toegelaten als voorheen. Met andere woorden; er worden geen aanvullende verzwarende regels/vergunningen gesteld aan het toekomstig gebruik. Denk aan vereiste aanlegvergunningen o.i.d.
- e) In onderhavige taxatie is uitgegaan van € 100,- / m² voor gronden met bebouwingsmogelijkheid, en € 65,- / m² voor gronden zonder bebouwingsmogelijkheid.

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". 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, en er nauwelijks referenties zijn 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 uitbreiding van de bebouwingsoppervlakte en de wijziging van het planologische regime is een economisch voordeliger situatie ontstaan. De waarde is vermeerderd.

Naar het oordeel van ondergetekende kan de marktwaarde van beide situaties als volgt worden vastgesteld:

Peildatum 1 november 2017 € 51.350,--
zegge: een-en-vijftig-duizend-driehonderd-en-vijftig-euro.

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

Peildatum 1 november 2017 € 79.000,--
zegge: negen-en-zeventig-duizend-euro.

Wat de waardevermeerdering aangaat, die het gevolg is van deze wijziging, wordt door ondergetekende derhalve getaxeerd op: € 27.650,--
zegge: zeven-en-twintig-duizend-zes-honderd-en-vijftig-euro.

Ondertekening

Aldus gedaan naar beste kennis en wetenschap,

Rijssen, 20 november 2017

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

Bijlage(n):

- 1) Uitgangspunten en overwegingen bij taxatie
- 2) Kadastrale uittreksels van de betrokken percelen

Regtervoort Rentmeesters

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-impact 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.

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 X 772	14-11-2017
	Provincialeweg Zuna 2 7466 PK ZUNA	10:31:05
Uw referentie:	baan rijssen	
Toestandsdatum:	13-11-2017	

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:	<u>WIERDEN X 772</u>
Grootte:	48 a 65 ca
Coördinaten:	230899-482362
Omschrijving kadastraal object:	BEDRIJVGHEID (INDUSTRIE) ERF - TUIN
Locatie:	Provincialeweg Zuna 2 7466 PK ZUNA
Ontstaan op:	30-8-2012
Ontstaan uit:	<u>WIERDEN X 720</u>

Aantekening kadastraal object

LOCATIEGEGEVENS ONTLEEND AAN BASISREGISTRATIES ADRESSEN EN GEBOUWEN

Ontleend aan: ATG 75295 d.d. 8-11-2012

KWALITATIEVE VERBINTENIS

OORSPRONKELIJK GEVESTIGD BIJ: 4 53432 27

Ontleend aan: HYP4 58587/156 d.d. 19-7-2010

Brondocumenten mogelijk van HYP4 59797/28 d.d. 6-4-2011

belang:

HYP4 59151/80 d.d. 29-11-2010

HYP4 58864/13 d.d. 20-9-2010

HYP4 58720/94 d.d. 18-8-2010

RVK-RENTE TE VERWACHTEN

Betrokken persoon: Notter

Ontleend aan: HYP4 58587/156 d.d. 19-7-2010

Brondocumenten mogelijk van HYP4 59797/28 d.d. 6-4-2011

belang:

HYP4 59151/80 d.d. 29-11-2010

HYP4 58864/13 d.d. 20-9-2010

HYP4 58720/94 d.d. 18-8-2010

Publiekrechtelijke beperkingen

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

Betreft: WIERDEN X 772
Provincialeweg Zuna 2 7466 PK ZUNA
Uw referentie: baan rijssen
Toestandsdatum: 13-11-2017

14-11-2017
10:31:05

Gerechtigde**EIGENDOM**

De heer Berend Jan Baan

Oude Morsweg 34

7466 PS ZUNA

Geboren op: 19-04-1946

Geboren te: WIERDEN

(Persoonsgegevens zijn ontleend aan Basisregistratie Personen)

Recht ontleend aan: HYP4 58587/156 d.d. 19-7-2010

Eerst genoemde object in WIERDEN X 720

brondocument:

Brondocumenten mogelijk van HYP4 59797/28 d.d. 6-4-2011

belang:

HYP4 59151/80 d.d. 29-11-2010

HYP4 58864/13 d.d. 20-9-2010

HYP4 58720/94 d.d. 18-8-2010

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT GEHUWD

Betrokken persoon:

Mevrouw Janna Hendrika Fikkert

Oude Morsweg 34

7466 PS ZUNA

Geboren op: 13-10-1945

Geboren te: VRIEZENVEEN

(Persoonsgegevens zijn ontleend aan Basisregistratie Personen)

Ontleend aan: HYP4 58587/156 d.d. 19-7-2010

Brondocumenten mogelijk van HYP4 59797/28 d.d. 6-4-2011

belang:

HYP4 59151/80 d.d. 29-11-2010

HYP4 58864/13 d.d. 20-9-2010

HYP4 58720/94 d.d. 18-8-2010

Betreft:	WIERDEN X 772	14-11-2017
	Provincialeweg Zuna 2 7466 PK ZUNA	10:31:05
Uw referentie:	baan rijssen	
Toestandsdatum:	13-11-2017	

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

Enexis B.V.

Magistratenlaan 116

5223 MB 'S-HERTOGENBOSCH

Postadres:

Postbus: 856

5201 AW 'S-HERTOGENBOSCH

Zetel:

ROSMALEN

KvK-nummer:

17131139 (Bron: Handelsregister)

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

Recht ontleend aan:

HYP4 63720/22

d.d. 19-12-2013

Brondocumenten mogelijk van

HYP4 67271/69

d.d. 30-11-2015

belang:

OORSPRONKELIJK GEVESTIGD BIJ: 4 2417 21

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

Enexis B.V.

Magistratenlaan 116

5223 MB 'S-HERTOGENBOSCH

Postadres:

Postbus: 856

5201 AW 'S-HERTOGENBOSCH

Zetel:

ROSMALEN

KvK-nummer:

17131139 (Bron: Handelsregister)

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

Recht ontleend aan:

HYP4 63720/22

d.d. 19-12-2013

Brondocumenten mogelijk van

HYP4 67271/69

d.d. 30-11-2015

belang:

OORSPRONKELIJK GEVESTIGD BIJ: 4 2417 21

VOORZOVER AFKOMSTIG UIT OUD 2480

Betreft: WIERDEN X 772
Provincialeweg Zuna 2 7466 PK ZUNA
Uw referentie: baan rijssen
Toestandsdatum: 13-11-2017

14-11-2017
10:31:05

Gerechtigde**OPSTALRECHT NUTSVOORZIENINGEN OP GEDEELTE VAN PERCEEL**

Gemeente Wierden

Plantsoenlaan 1

7642 EC WIERDEN

Zetel: WIERDEN

KvK-nummer: 53309561 (Bron: Handelsregister)

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

Recht ontleend aan: HYP4 58587/156 d.d. 19-7-2010

Brondocumenten mogelijk van HYP4 59797/28 d.d. 6-4-2011

belang:

HYP4 59151/80 d.d. 29-11-2010

HYP4 58864/13 d.d. 20-9-2010

HYP4 58720/94 d.d. 18-8-2010

OORSPRONKELIJK GEVESTIGD BIJ: 4 9597 6

Gerechtigde**OPSTALRECHT NUTSVOORZIENINGEN OP GEDEELTE VAN PERCEEL**

Enexis B.V.

Magistratenlaan 116

5223 MB 'S-HERTOGENBOSCH

Postadres:

Postbus: 856

5201 AW 'S-HERTOGENBOSCH

Zetel: ROSMALEN

KvK-nummer: 17131139 (Bron: Handelsregister)

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

Recht ontleend aan: HYP4 63720/22 d.d. 19-12-2013

Brondocumenten mogelijk van HYP4 67271/69 d.d. 30-11-2015

belang:

OORSPRONKELIJK GEVESTIGD BIJ: 4 2417 21

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 X 768	14-11-2017
	Oude Morsweg 34 7466 PS ZUNA	14:13:06
Uw referentie:	baan rijssen	
Toestandsdatum:	13-11-2017	

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:	<u>WIERDEN X 768</u>
Grootte:	3 ha 34 a 85 ca
Coördinaten:	230963-482481
Omschrijving kadastraal object:	WONEN TERREIN (GRASLAND)
Locatie:	Oude Morsweg 34 7466 PS ZUNA
Ontstaan op:	18-7-2012
Ontstaan uit:	<u>WIERDEN X 717</u>

Aantekening kadastraal object

LOCATIEGEGEVENS ONTLEEND AAN BASISREGISTRATIES ADRESSEN EN GEBOUWEN

Ontleend aan: ATG 75293 d.d. 11-10-2012

KWALITATIEVE VERBINTENIS

OORSPRONKELIJK GEVESTIGD BIJ: 4 53432 27

Ontleend aan: HYP4 58587/156 d.d. 19-7-2010

Brondocumenten mogelijk van HYP4 59797/28 d.d. 6-4-2011

belang:

HYP4 59151/80 d.d. 29-11-2010

HYP4 58864/13 d.d. 20-9-2010

HYP4 58720/94 d.d. 18-8-2010

RVK-RENTE TE VERWACHTEN

Betrokken persoon: Notter

Ontleend aan: HYP4 58587/156 d.d. 19-7-2010

Brondocumenten mogelijk van HYP4 59797/28 d.d. 6-4-2011

belang:

HYP4 59151/80 d.d. 29-11-2010

HYP4 58864/13 d.d. 20-9-2010

HYP4 58720/94 d.d. 18-8-2010

Publiekrechtelijke beperkingen

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

Betreft:	WIERDEN X 768	14-11-2017
	Oude Morsweg 34 7466 PS ZUNA	14:13:06
Uw referentie:	baan rijssen	
Toestandsdatum:	13-11-2017	

Gerechtigde**EIGENDOM**De heer Berend Jan Baan

Oude Morsweg 34

7466 PS ZUNA

Geboren op: 19-04-1946

Geboren te: WIERDEN

(Persoonsgegevens zijn ontleend aan Basisregistratie Personen)

Recht ontleend aan: HYP4 58587/156 d.d. 19-7-2010

Eerst genoemde object in WIERDEN X 717

brondocument:

Brondocumenten mogelijk van HYP4 59797/28 d.d. 6-4-2011

belang:

HYP4 59151/80 d.d. 29-11-2010HYP4 58864/13 d.d. 20-9-2010HYP4 58720/94 d.d. 18-8-2010**Aantekening recht**

BURGERLIJKE STAAT GEHUWD

Betrokken persoon:

Mevrouw Janna Hendrika Fikkert

Oude Morsweg 34

7466 PS ZUNA

Geboren op: 13-10-1945

Geboren te: VRIEZENVEEN

(Persoonsgegevens zijn ontleend aan Basisregistratie Personen)

Ontleend aan: HYP4 58587/156 d.d. 19-7-2010Brondocumenten mogelijk van HYP4 59797/28 d.d. 6-4-2011

belang:

HYP4 59151/80 d.d. 29-11-2010HYP4 58864/13 d.d. 20-9-2010HYP4 58720/94 d.d. 18-8-2010

Betreft: WIERDEN X 768 14-11-2017
Oude Morsweg 34 7466 PS ZUNA 14:13:06
Uw referentie: baan rijssen
Toestandsdatum: 13-11-2017

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

Enexis B.V.

Magistratenlaan 116

5223 MB 'S-HERTOGENBOSCH

Postadres:

Postbus: 856

5201 AW 'S-HERTOGENBOSCH

Zetel:

ROSMALEN

KvK-nummer:

17131139 (Bron: Handelsregister)

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

Recht ontleend aan:

HYP4 63720/22

d.d. 19-12-2013

Brondocumenten mogelijk van

HYP4 67271/69

d.d. 30-11-2015

belang:

OORSPRONKELIJK GEVESTIGD BIJ: 4 2417 21

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

Enexis B.V.

Magistratenlaan 116

5223 MB 'S-HERTOGENBOSCH

Postadres:

Postbus: 856

5201 AW 'S-HERTOGENBOSCH

Zetel:

ROSMALEN

KvK-nummer:

17131139 (Bron: Handelsregister)

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

Recht ontleend aan:

HYP4 63720/22

d.d. 19-12-2013

Brondocumenten mogelijk van

HYP4 67271/69

d.d. 30-11-2015

belang:

OORSPRONKELIJK GEVESTIGD BIJ: 4 2417 21

VOORZOVER AFKOMSTIG UIT OUD 2480

Betreft:	WIERDEN X 768	14-11-2017
	Oude Morsweg 34 7466 PS ZUNA	14:13:06
Uw referentie:	baan rijssen	
Toestandsdatum:	13-11-2017	

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

Plantsoenlaan 1

7642 EC WIERDEN

Zetel: WIERDEN

KvK-nummer: 53309561 (Bron: Handelsregister)

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

Recht ontleend aan: HYP4 58587/156 d.d. 19-7-2010Brondocumenten mogelijk van HYP4 59797/28 d.d. 6-4-2011

belang:

HYP4 59151/80 d.d. 29-11-2010HYP4 58864/13 d.d. 20-9-2010HYP4 58720/94 d.d. 18-8-2010

OORSPRONKELIJK GEVESTIGD BIJ: 4 9597 6

Gerechtigde**OPSTALRECHT NUTSVOORZIENINGEN OP GEDEELTE VAN PERCEEL**Enexis B.V.

Magistratenlaan 116

5223 MB 'S-HERTOGENBOSCH

Postadres:

Postbus: 856

5201 AW 'S-HERTOGENBOSCH

Zetel: ROSMALEN

KvK-nummer: 17131139 (Bron: Handelsregister)

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

Recht ontleend aan: HYP4 63720/22 d.d. 19-12-2013Brondocumenten mogelijk van HYP4 67271/69 d.d. 30-11-2015

belang:

OORSPRONKELIJK GEVESTIGD BIJ: 4 2417 21

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.

Waarde bestemmingen en overige kosten					
Bestemmingen Baan Twente					
Bedrijfsuitbreiding					
	m2	€/m2	bedrag	totaal	
Waarde huidige bestemmingen					
Bestemming Bedrijf	790	65	51.350,00		
	790			51.350,00	
Waarde toekomstige bestemmingen					
Bestemming Bedrijf mét bebouwing	790	100	79.000,00		
				79.000,00	
Bruto waarde ontwikkeling				€ 27.650,00	
Advies-, onderzoeks- en bestemmingsplankosten			2.900,50		
Leges			4.012,00		
			6.912,50		
Waarde ontwikkeling minus kosten				€ 20.737,50	
Is de functie gebiedseigen of gebiedsvreemd?					
Gebiedseigen 20				20	
Beetje gebiedsvreemd 30					
Gebiedsvreemd 40					
Wat is de impact/schaal in relatie tot de omgeving					
Klein 20				20	
Middel 30					
Groot 40					
In welke mate vervult het initiatief eigen belang of ook maatschappelijke belangen					
Groot maatschappelijk belang 20					
Beetje maatschappelijk belang 30					
Eigen belang 40				40	
Totaal score				80%	
Te investeren- af te dragen				€ 16.590,00	