

KGO-plan
**Voorbroeksweg 3, Enter
Zorgboerderij De Piet**

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

KGO-plan
Voorbroeksweg 3, Enter
Zorgboerderij De Piet



Twentepoort Oost 16a
7609 RG ALMELO

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

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	3
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE (PLANOLOGISCHE) SITUATIE	4
2.1	HUIDIGE SITUATIE	4
2.2	GELDEND BESTEMMINGSPLAN	5
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING.....	6
3.1	GEWENSTE ONTWIKKELING	6
HOOFDSTUK 4	BELEID.....	11
4.1	PROVINCIAAL BELEID	11
4.2	GEMEENTELIJK BELEID.....	11
HOOFDSTUK 5	FINANCIËLE VERANTWOORDING	14
5.1	WAARDE ONTWIKKELING.....	14
5.2	KOSTEN	14
5.3	MEERWAARDE	15
5.4	WEGINGSFACTOREN.....	15
5.5	DAADWERKELIJKE INVESTERING KGO	16
HOOFDSTUK 6	CONCLUSIE.....	17
BIJLAGEN	18	
BIJLAGE 1	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	18
BIJLAGE 2	TAXATIERAPPORT	18
BIJLAGE 3	KOSTEN/OPBRENGSTEN BEREKENING	18

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

Dit Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)-plan is opgesteld in verband met de voorgenomen ontwikkelingen op erf Voorbroeksweg 3 in het buitengebied van Enter. Op deze locatie is Zorgboerderij De Piet gevestigd. Hierna wordt kort op de ontwikkelingen ingegaan.

Zorgboerderij De Piet heeft plannen voor uitbreiding van haar bebouwing. Op dit moment heeft de zorgboerderij nog een agrarische bestemming met de functieaanduiding 'bedrijf'. Gezien het huidige gebruik van het terrein als zorgboerderij en de gewenste uitbreidingen ten behoeve hiervan is er geen sprake meer van een agrarisch bedrijf en is aanpassing naar een maatschappelijke bestemming met bijpassende bouw mogelijkheden wenselijk.

In oktober 2019 heeft de gemeente Wierden mede vanwege het maatschappelijk belang van de zorgboerderij in principe ingestemd met deze ontwikkelingen. Wel heeft zij de voorwaarde gesteld dat de gewenste ontwikkelingen/uitbreidingen door middel van de Kwaliteitsimpuls groene omgeving (KGO) worden gecompenseerd. Deze financiële compensatie in de ruimtelijke kwaliteit wordt normaliter berekend aan de hand van een vergelijking van de meerwaarde van het nieuwe planologisch regiem ten opzichte van het oude planologische regiem. De meerwaarde voor De Piet is onder te verdelen in drie onderdelen:

1. De bestemmingswijziging van 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf (inclusief aanduiding 'bedrijf') naar de bestemming 'Maatschappelijk';
2. Een uitbreiding van het bestemmingsvlak aan de oostzijde, een bestemmingswijziging van 'Agrarisch met waarden – Landschap' naar de bestemming 'Maatschappelijk';
3. Meer bebouwingsmogelijkheden binnen de nieuwe bestemming 'Maatschappelijk' ten opzichte van de oude bestemmingen.

Vanwege het feit dat punt 1 ruimtelijk geen wijzigingen en nauwelijks tot geen waardevermindering met zich meebrengt, hoeft het KGO niet toe te worden gepast voor dat deel van de herziening van het bestemmingsplan.

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.

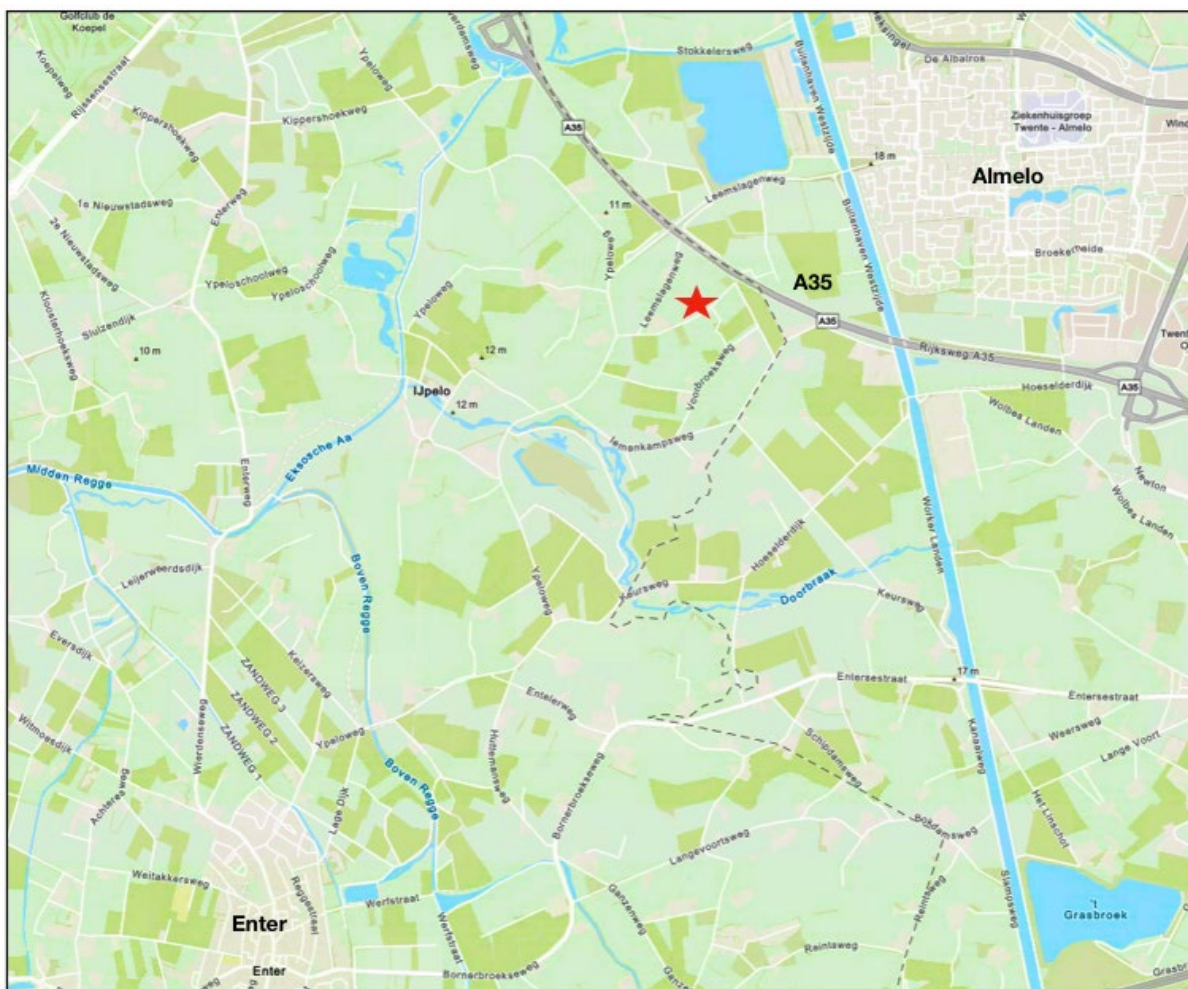
HOOFDSTUK 2 HUIDIGE (PLANOLOGISCHE) SITUATIE

2.1 Huidige situatie

Het plangebied bestaat uit het perceel Voorbroeksweg 3 in het buitengebied van Enter. Het plangebied ligt op circa 3,5 kilometer ten noordoosten van Enter in de buurtschap Ypelo. Ten oosten van het plangebied liggen op korte afstand de A35, het Twentekanaal Zijtak Almelo en daarachter de bebouwde kom van Almelo. De A35 en het Twentekanaal Zijtak Almelo zijn tevens de belangrijkste structuurdragers in de directe omgeving. De functionele structuur van de omgeving bestaat uit voornamelijk uit agrarische cultuurgronden en enkele verspreid liggende agrarische bedrijven.

Binnen het plangebied zijn op dit moment twee bedrijfswoningen (waarvan Voorbroeksweg 1b is bestemd als plattelandswoning) met bijbehorende bijgebouwen aanwezig. Daarnaast staan op het erf diverse gebouwen ten behoeve van de zorgboerderij zoals een gebouw met kantoor en kantine, zaal voor dagbesteding, gezelschapruimte en winkeltje, werkplaats en werktuigenberging. Aan de overzijde van de Voorbroeksweg bevindt zich een parkeerplaats.

In afbeelding 2.1 is een kaart opgenomen waarop de ligging van het plangebied ten opzichte van de kernen Enter en Almelo wordt weergegeven. In afbeelding 2.2 is een luchtfoto opgenomen van de bestaande situatie op het erf.



Afbeelding 2.1 Ligging van de locatie ten opzichte van de kernen Enter en Almelo (Bron: ArcGIS)



Afbeelding 2.2 Huidige situatie plangebied (Bron: Provincie Overijssel)

2.2 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen de begrenzing van de volgende bestemmingsplannen:

- bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' vastgesteld 22 maart 2011;
- bestemmingsplan 'Buitengebied 2009, herziening waterwinning Wierden' vastgesteld 4 oktober 2011;
- bestemmingsplan 'Buitengebied 2009, herziening 2019 (veegplan 2)' vastgesteld 12 oktober 2019;
- paraplubestemmingsplan 'Bouw van gebouwtjes voor algemeen belang' vastgesteld 9 december 2014;
- paraplubestemmingsplan 'Parkeren gemeente Wierden' vastgesteld 10 juli 2018.

In afbeelding 2.3 is een uitsnede van het geldend bestemmingsplan opgenomen. Het plangebied is met rode kaders indicatief omlijnd. In het nog op te stellen bestemmingsplan wordt het definitieve plangebied bepaald.



Afbeelding 2.3 Uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

Het uitoefenen van een zorgboerderij en het realiseren van de gewenste uitbreidingen is in strijd met het geldende bestemmingsplan, omdat hiervoor de juiste gebruiks- en bouw mogelijkheden in de agrarische bestemming ontbreken:

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Gewenste ontwikkeling

Zoals beschreven in de aanleiding heeft Zorgboerderij de Piet het voornemen haar bebouwing uit te breiden. Door VAB architecten en adviseurs is hiervoor een plan gemaakt. Dit plan gaat enerzijds uit van het anders gebruiken en inrichten van bestaande bebouwing, maar ook nieuwbouw in de vorm van:

- uitbreiding van een wagenloods/werktuigenberging (nr. 16 op afbeelding 3.1);
- uitbreiding van een dierenverblijf + opslagruimte (nr. 15 op afbeelding 3.1)
- uitbreiding kantoor/kantine (nr. 10 op afbeelding 3.1)
- uitbreiding werkplaats (nr. 13 op afbeelding 3.1)
- uitbreiding van stalruimte in combinatie met creatief ruimte en gezelschapsruimte (nr. 11 op afbeelding 3.1)
- uitbreiding ten behoeve van seniorenopvang (nr. 4 op afbeelding 3.1)

De gemeente Wierden heeft mede vanwege het maatschappelijk belang van de zorgboerderij in principe ingestemd met deze ontwikkelingen. Wel heeft zij de voorwaarde gesteld dat de gewenste ontwikkelingen/uitbreidingen door middel van de Kwaliteitsimpuls groene omgeving (KGO) worden

gecompenseerd. Deze financiële compensatie in de ruimtelijke kwaliteit wordt normaliter berekend aan de hand van een vergelijking van de meerwaarde van het nieuwe planologisch regiem ten opzichte van het oude planologische regiem. De meerwaarde voor De Piet is onder te verdelen in drie onderdelen:

1. De bestemmingswijziging van 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf (inclusief aanduiding 'bedrijf') naar de bestemming 'Maatschappelijk';
2. Een uitbreiding van het bestemmingsvlak aan de oostzijde, een bestemmingswijziging van 'Agrarisch met waarden – Landschap' naar de bestemming 'Maatschappelijk';
3. Meer bebouwingsmogelijkheden binnen de nieuwe bestemming 'Maatschappelijk' ten opzichte van de oude bestemmingen.

Vanwege het feit dat punt 1 ruimtelijk geen wijzigingen en nauwelijks tot geen waardeverhoging met zich meebrengt, hoeft het KGO niet toe te worden gepast voor dat deel van de herziening van het bestemmingsplan.

De uitbreidingen 4 en 11 (zie afbeelding 3.1 en bijlage 1) zijn op dit moment nog niet zeker, maar zijn wel meegenomen in het plan. Het uiteindelijke bestemmingsplan zal deze uitbreidingen niet bij recht mogelijk maken, maar via een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid. Aan deze uitbreidingen worden daarom specifieke erfinrichtingsmaatregelen gekoppeld. Hierop wordt verderop in dit plan nader ingegaan.

Door de ervenconsulent van het Oversticht zijn adviezen gegeven over de erfinrichting. Dit advies en het plan van VAB architecten heeft als basis gediend voor het Ruimtelijke kwaliteitsplan dat de Erfontwikkelaar in overleg met de initiatiefnemers heeft uitgewerkt ten behoeve van dit KGO-plan. Hierna wordt nader ingegaan op de kwaliteitsprestaties. In afbeelding 3.1 is de ontwikkeling via een erfinrichtingstekening in beeld gebracht. Voor uitgebreide toelichting hierop wordt verwezen naar het volledige ruimtelijk kwaliteitsplan in bijlage 1.

3.2 Ruimtelijke onderbouwing erfinrichting

Situering bebouwing

Het erf in verschillende deelgebieden onder te verdelen. Bijna elk gebouw wordt uitgebreid. Enkel een dierenverblijf en een toekomstige uitbreiding wordt solitair achter op het erf nieuw gebouwd. Hiermee wordt zo goed mogelijk aangesloten op de bestaande bebouwing. Het erf blijft hiermee compact en bestaande functies, die goed functioneren, hoeven niet aangepast te worden. De wens bestaat om het entree gebied niet te veranderen. Dit werkt qua verkeer/ bezoek momenteel goed. Het nieuwe dierenverblijf zal een sobere agrarische architectuur kennen. Uitgevoerd in materialen die mooi verouderen. Te denken valt daarbij aan hout/staal/steen. De overige nieuwbouw zal zoveel mogelijk aan moeten sluiten op het bestaand. Hiermee blijft een eenduidig beeld bestaan. De gebouwen kennen een agrarisch karakter en passen op het erf. De twee woningen op het 'voor' blijven hiermee de hoofdgebouwen van het erf. Deze tweedeling in 'voor' en 'achter' is belangrijk.

Groenstructuur en inrichting erf:

Een belangrijke ruimtelijke voorwaarde is dat het erf zich als eenheid in het landschap moet presenteren. Ze moet blijven passen in de omgeving. Vanuit het landschapsontwikkelingsplan is het gewenst om erven deels af te schermen met een groene zoom. Hierom wordt aan de noordzijde een houtsingel aangeplant waarmee er tezamen met een bestaande houtsingel een goede inpassing wordt gemaakt. Op het erf kunnen bestaande bomen behouden blijven ter versterking worden er twee Hollandse linden aangeplant.

De erven langs de Voorbroeksweg komen sterk overeen met de omschreven karakteristiek. Over het algemeen bebouwing georiënteerd op de weg en half open erfensembles, al dan niet voorzien van enkele grote bomen en gesloten bosjes of singels. Richting de weg zijn de tuinen open en is er zicht op de bebouwing. De erven in dit landschap vormen een duidelijk cluster en worden veelal ontsloten door één of meerdere eigen inritten.

Verharding moet in een gedekte kleurstelling sober toegepast worden. Dit in afstemming met de kleurstelling van de gevels en overige materialisering van het woonhuis en de overige gebouwen. Aangezien er zorg verleend wordt aan ouderen is het niet mogelijk om met grasbetonstenen of andere waterdoorlatende verharding te werken. Verharding zal daarom zo min mogelijk toegepast worden. Hoge opgaande exoten moeten in het buitengebied voorkomen worden. Op het erf zal gelang de uitvoering van de plannen exoten als

laurierkers vervangen worden door streekeigen hagen als Esdoorn/Wilde liguster en Beuk. Dit alles met als doel de biodiversiteit op het erf te vergroten.



Afbeelding 3.1 Erfinrichting nieuwe situatie Voorbroeksweg 3, Enter (Bron: De Erfontwikkelaar)

3.3 Onderbouwing kwaliteitsprestaties

In hoofdstuk 3 en 4 van het ruimtelijk kwaliteitsplan worden de voorgenomen kwaliteitsprestaties onderbouwd. Hieronder worden de basisinspanning en de kwaliteitsimpuls groene omgeving samengevat. Voor de volledige onderbouwing wordt verwezen naar het ruimtelijk kwaliteitsplan in bijlage 1.

Basisinspanning

De basisinspanning bestaat samengevat uit:

- zo veel mogelijk bestaande bebouwing uitbreiden onder agrarische silhouet en architectuur;
- het nieuwe dierenverblijf wordt aansluitend op de bestaande bebouwing sober en functioneel ontworpen met passende materialen in een gedekte kleurstelling;
- aanplant houtsingel aan de noordzijde van het erf;
- gebiedsvreemde beplanting vervangen door streekeigen hagen;
- langs de Voorbroeksweg wordt een gemengde wilde haag aangeplant;
- er kan op eigen erf gekeerd en geparkeerd worden.

Kwaliteitsimpuls Groene omgeving

Bovenop de basisinspanning vindt in het kader van de beleidslijn De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving een aanvullende kwaliteitsinspanning plaats. Deze aanvullende kwaliteitsinspanning/tegenprestatie zal bestaan uit het bestemmen van agrarisch gronden naar bos. Hiermee blijven kleine bosjes, die van belang zijn in dit kleinschalige ontginningslandschap behouden. Een bestaand bosje wordt verbonden door aanplant van nieuw groen. Een bestaand wandelpad wordt verlengd (in aansluiting op het bestaande routenetwerk) en voorzien van een rustpunt met informatiebord. Middels een passend raster wordt de aanplant beschermd. Tot slot worden er twee typische Twentse landhekken geplaatst. Op pagina 17 van het Ruimtelijk kwaliteitsplan in bijlage 1 worden deze maatregelen op kaart weergegeven.

3.4 Fasering bouwplannen en aanvullende kwaliteitsinspanningen

Zoals hiervoor reeds aangegeven weet Zorgboerderij De Piet nog niet zeker of de uitbreidingen 4 en 11 (zie afbeelding 3.1 en bijlage 1) daadwerkelijk gerealiseerd worden. Als ze gerealiseerd worden zal dat in ieder geval op een later moment zijn. Om deze uitbreidingsmogelijkheden wel op een eenvoudige wijze toe te kunnen staan wordt voorgesteld deze bebouwingsmogelijkheden in het nog op te stellen bestemmingsplan achter een binnenplanse ontheffing te plaatsen.

Aan deze eventuele uitbreidingen zijn daarom specifieke erfinrichtingsmaatregelen gekoppeld. Deze hoeft men pas te realiseren, wanneer men gebruik wil maken van de binnenplanse afwijkmogelijkheid om gebouw 4 of gebouw 11 te kunnen realiseren. Hieronder wordt aangegeven welke landschapsmaatregelen aan deze bebouwing is gekoppeld.

Gebouw 4

Dit betreft de mogelijke uitbreiding ten behoeve van seniorenopvang met een oppervlakte van circa 175 m². Aan deze uitbreiding worden de landschapsmaatregelen aanplant van Hollandse linde (nr. 1 in het RKP), aanplant van hoogstamfruitboom (nr. 4 in het RKP) en de aanplant van een gemengde haag (nr. 3 uit het RKP) gekoppeld. In afbeelding 3.2 is dit inzichtelijk gemaakt.

Gebouw 11

Dit betreft het mogelijk nieuw te bouwen dierenverblijf, gezelschapruimte, creatiefruimte met een oppervlakte van circa 200 m². Aan deze bebouwing wordt de landschapsmaatregel het aanplanten van een bosstrook (tussen bestaand en recent aangeplant bos) langs de noordwestrand van het erf gekoppeld (nr. 2 uit het RKP). In afbeelding 3.2 is dit inzichtelijk gemaakt.



Afbeelding 3.2 Erfinrichting nieuwe situatie Voorbroeksweg 3, Enter (Bron: De Erfontwikkelaar/bewerking BJZ.nu)

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. 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 geacordeerd door de provincie. Korthedshalve wordt dan ook verwezen naar paragraaf 4.2 waarin nader wordt ingegaan op de beleidslijn.

4.2 Gemeentelijk beleid

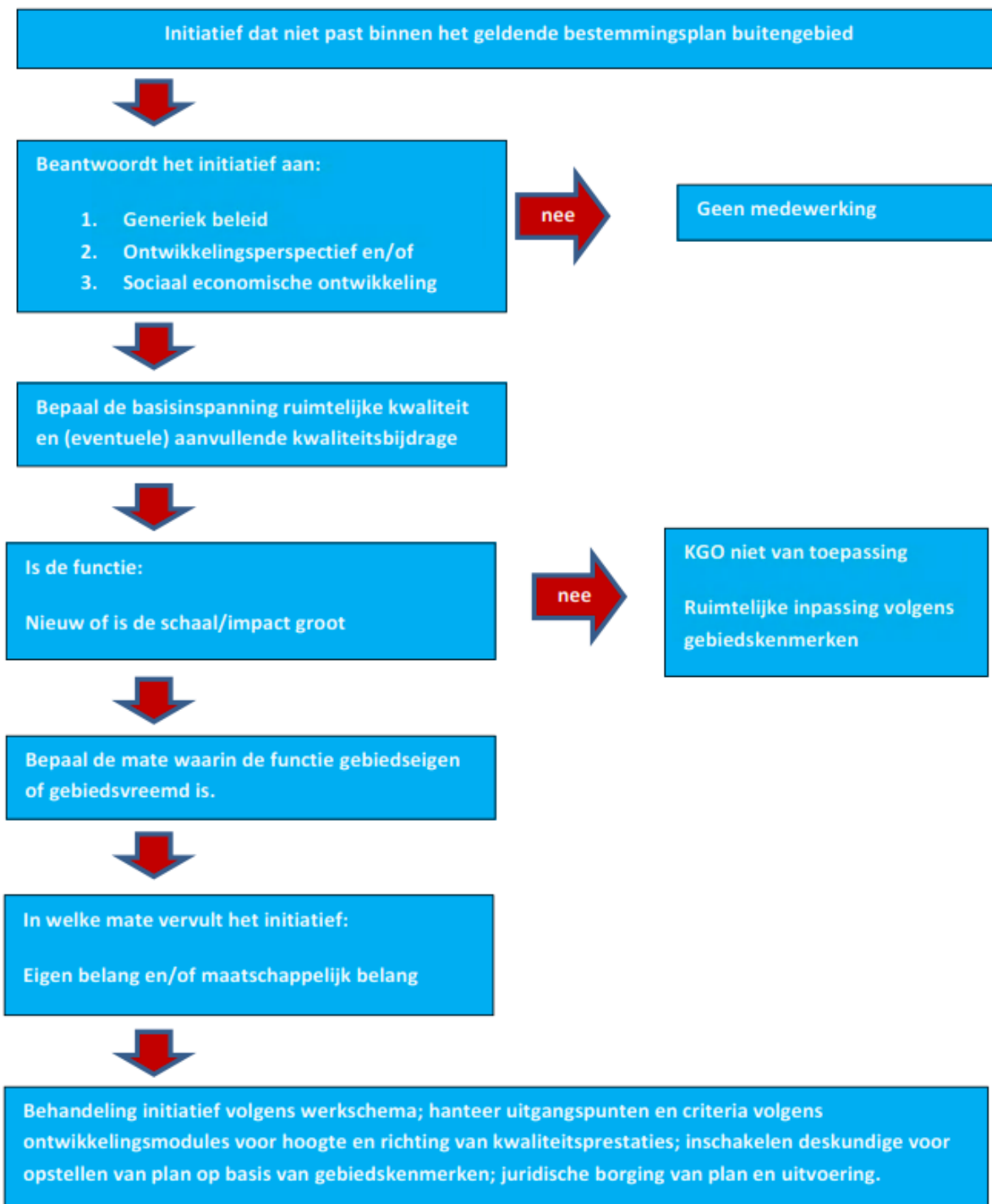
4.2.1 Beleidslijn toepassing kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

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.

4.2.2 Ruimte voor maatwerk

In april 2017 heeft de gemeente Wierden het beleid 'Ruimte voor maatwerk' vastgesteld. Het betreft een oplegnotitie om het beleid omtrent erftransformaties te actualiseren en is op onder van toepassing andere de 'Beleidslijn Toepassing kwaliteitsimpuls groen omgeving(KGO)'.

Voor voorliggend geval is relevant dat advieskosten van het investeren bedrag kunnen worden afgetrokken tot maximaal € 25.000,-. In sommige projecten is de waardestijging zeer gering. Om te voorkomen dat de waardestijging volledig wordt benut voor advieskosten, wordt het bedrag voor advieskosten beperkt tot maximaal 25% van het te investeren bedrag in de omgeving.

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 Waarde ontwikkeling

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 waardervermeerdering door het uitbreiden van de bestaande zorgboerderij met een bebouwde oppervlakte van circa 4.500 m² is door Regtervoort Rentmeesters & Taxateurs getaxeerd op **€ 84.000,-**. Voor het taxatierapport wordt verwezen naar bijlage 2 van dit KGO-plan. Hieronder wordt dit nader toegelicht.

Waarde huidige bestemming

De waarde van het perceel met een omvang van circa 1.400 m² onder de huidige bestemming met de bestemming 'Agrarisch met waarden – landschap' bedraagt **€ 26.000,-**

Waarde toekomstige bestemming

In de toekomstige situatie met een maatschappelijke bestemming en een perceelsomvang van circa 4.500 m² bedraagt de waarde **€ 101.000,-**

5.2 Kosten

5.2.1 Advies, onderzoeks- en bestemmingsplankosten en leges

Zoals in paragraaf 4.2.2 is aangegeven kunnen advies-, onderzoeks- en bestemmingsplankosten en leges worden ingebracht als gemaakte kosten. Het bedrag voor de advieskosten is gemaximeerd op maximaal 25% van het te investeren bedrag in de omgeving. In dit geval is het te investeren bedrag **€ 84.000,-**. De totale advieskosten bedragen circa **€ 25.000,-** en zijn iets hoger lager dan 25% van het te investeren bedrag. Om die reden worden de advieskosten gemaximeerd op 25% van **€ 84.000,-**. Dit is een bedrag van **€ 21.000,-**. De advieskosten bestaan uit de volgende posten:

- principeverzoek
- planvorming door VAB architecten
- bestemmingsplan
- KGO-plan (incl. taxatie)
- Ruimtelijk kwaliteitsplan
- Bodemonderzoek
- Onderzoek stikstofdepositie
- Onderzoek ecologie

De leges kosten voor het beoordeling van het principeverzoek en bestemmingsplanprocedure bedragen in totaal **€ 4.130,-** euro.

5.2.2 KGO investeringen

De totale kosten voor KGO investeringen waaronder zijn geraamd op € 54.231,-. Bij het ruimtelijk kwaliteitsplan is een uitgesplitste kostenraming opgenomen.

5.3 Meerwaarde

De meerwaarde bestaat uit de totale opbrengsten minus de totale kosten zoals hiervoor beschreven. In dit geval is de meerwaarde € 4.639,-. 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)		70%

Meerwaarde x percentageberekening = € 4.639,- x 0,7 = € 3.711,20. Deze meerwaarde zal worden geschonken aan Stichting vrienden van Zorgboerderij De Piet en wordt daarmee in lijn met de uitgangspunten van KGO geïnvesteerd in een sociaal/maatschappelijk doel. Het bedrag zal worden aangewend voor de volgende zaken:

- Materiaal voor deelnemers wanneer de verbouwing klaar is.
- Nieuwe gereedschap
- Een game ruimte

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.).

Het ontwikkelingsperspectief voor het plangebied voorziet primair in het bieden van ruimte aan wonen en bedrijven. Vanuit het beleid wordt het hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing gestimuleerd. Gesteld wordt dat het een gebiedseigen ontwikkeling is.

Impact & schaal op de omgeving

De activiteiten zullen plaats vinden aansluitend op een bestaand erf. Daarbij wordt er zo compact mogelijk gebouwd. De schaal is gering en de impact op de omgeving na het uitvoering van de basisinspanning gering.

Eigen belang of maatschappelijk belang

Er is deels sprake van een eigen belang. Daarnaast vervult zorgboerderij de Piet een maatschappelijk belang. Naast het verlenen van dagbesteding maakt zorgt het ervoor dat het buitengebied divers en leefbaar blijft. Het biedt tevens werkgelegenheid.

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.

De totale kosten voor het uitvoeren van deze maatregelen (**€ 79.361,-**) bedragen minder dan het verplicht te investeren bedrag (**€ 84.000,-**). De gewogen meerwaarde (zie paragraaf 5.4) van **€ 3.711,20** zal worden geschonken aan Stichting vrienden van Zorgboerderij De Piet en wordt daarmee in lijn met de uitgangspunten van KGO geïnvesteerd in een sociaal/maatschappelijk doel. Om te verzekeren dat de maatregelen daadwerkelijk worden uitgevoerd en vervolgens in stand gehouden worden gehouden, wordt in de regels van het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

HOOFDSTUK 6 CONCLUSIE

De gewenste ontwikkelingen aan de Voorbroeksweg 3 in combinatie met investeringen in de ruimtelijke kwaliteit sluit uitstekend aan bij deze beleidsambities zoals verwoord in het gemeentelijke beleid 'Beleidslijn toepassing kwaliteitsimpuls Groene Omgeving'. Resumerend kan worden gesteld dat in voorliggend document is aangetoond dat de geboden ontwikkelingsruimte en investering in de ruimtelijke kwaliteit na afdracht aan gemeente in evenwicht zijn.

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



RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Voorbroeksweg 3 Enter



erfontwikkelaar

Door:

dé Erfontwikkelaar b.v.

Radewijkerweg 9
7791 RJ Radewijk

Telefoonnummer

06 24 88 38 28

E-mail

herbert@erfontwikkelaar.nl

Internet

www.erfontwikkelaar.nl

Project

1837

Auteur

H. Oldehinkel

Datum laatst gewijzigd

1 april 2020

Bestandsnaam

1837-RKP-001.indd

Aantal pagina's

14

Niets uit dit document mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en/of dé Erfontwikkelaar b.v.

INHOUDSOPGAVE

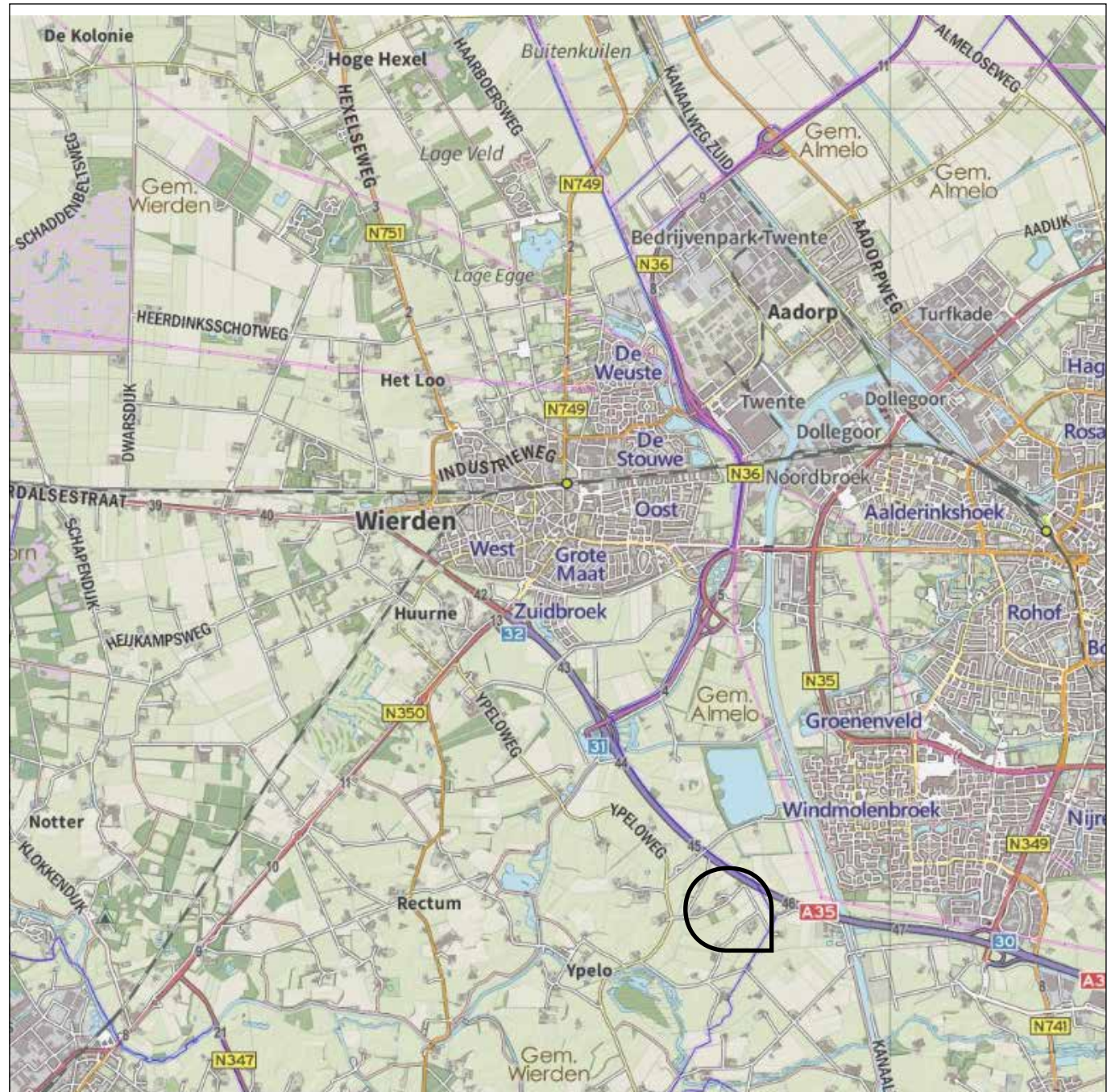
1	INTRODUCTIE	1
2	VIGEREND BELEID	5
2.1.	omgevingsvisie overijssel	5
2.2.	gemeente wierden	5
2.3.	advies ervenconsulent	7
3	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	9
3.1.	ruimtelijk onderbouwing	9
3.2.	kwaliteitsimpuls groene omgeving	11
3.3.	samenvatting Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving	11

1 INTRODUCTIE

dé Erfontwikkelaar is gevraagd een visie te geven op de inrichting als onderdeel van een ontwikkeling aan de Voorbroeksweg 3 te Enter. Initiatiefnemer wil op deze locatie een bestaande zorgboerderij uitbreiden.

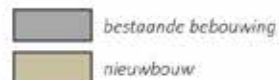
De gemeente Wierden wil hier middels de kwaliteitsimpuls groene omgeving in principe aan medewerken, mits de investering en de ontwikkeling in balans zijn. Deels wordt dit bereikt door de zogenaamde basisinspanning, het inpassen van het erf in het landschap en deels door extra maatregelen die de kwaliteit van het landschap versterken.

Ten grondslag van dit Ruimtelijk kwaliteitsplan ligt het landschapsontwikkelingsplan Wierden. Naast het beleid zijn ook de wensen en de randvoorwaarden van opdrachtgever verwerkt in een plan.





De zorgboerderij is van oorsprong een agrarisch-bedrijf. De varkenshouderij is echter opgeheven en het erf is nu in gebruik als zorgboerderij. De omliggende gronden (binnen het rode kader) zijn nog steeds eigendom.





plangebied en omgeving rond 1900



plangebied en omgeving rond 195



plangebied en omgeving rond 2010

2 VIGEREND BELEID

2.1. OMGEVINGSVISIE OVERIJSSSEL

De Provincie Overijssel heeft het Streekplan, het verkeer- en vervoerplan, het waterhuishoudingsplan en het milieubeleidsplan samengevoegd tot de Omgevingsvisie. Het vormt het provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De Provincie Overijssel stuurt op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Bestaande kwaliteiten moeten worden beschermd en er moeten verbindingen worden gelegd tussen deze bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. Dat wil zeggen dat nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Voor het behoud en het versterken van de ruimtelijke kwaliteit vormen essentiële gebiedskenmerken het uitgangspunt.

Gebiedskenmerken

Middels een verdeling in 4 lagen zijn de gebiedskenmerken binnen de Omgevingsvisie toegelicht:

De natuurlijke laag

De laag van het agrarisch-cultuur landschap

De stedelijke laag

De laag van de beleving

Toelichting:

Stuwwal

De verschillende stuwwallen in de provincie hebben zich in de loop van de tijd allemaal anders ontwikkeld. In de occupatie-geschiedenis zijn sommige stuwwallen betrekkelijk ongemoeid gelaten. Op andere kwamen grote en kleinere escomplexen tot ontwikkeling.

De hoge delen werden vaak als extensieve heidevelden in gebruik genomen, later zijn grote delen ervan bebost. De inzijging is afgenomen door oppervlakkige afwatering, waterwinning en het op grote schaal bebossen met naaldhout.

Het landschap is geordend vanuit de erven en de essen, de eeuwenoude akkercomplexen die op de hogere dek zandkoppen en flanken van stuwwallen werden aangelegd. Eeuwenlange bemesting met heideplaggen en stal mest heeft geleid tot een karakteristiek reliëf met soms hoge stijlranden.

De dorpen en erven lagen op de flanken van de es, op overgang naar het lager gelegen maten en flieren landen. Zo lagen ze droog en werden te gelijktijd de werklijnen zo kort mogelijk gehouden.

Zo ontstond vanuit de dorpen een organische spinragstructuur naar de omliggende gronden en de dorpen in de omgeving. Het landschapsbeeld is afwisselend en contrastrijk, volgend aan de organische patronen van het natuurlijke landschap. Typierend zijn de losse hoeven rond de es en de esdorpen met hun karakteristieke boerderijen en herkenbaar dorpssilhouet met vaak de kerktoren als markant element.

2.2. GEMEENTE WIERDEN

Het plangebied valt binnen het Landschapsontwikkelingsplan in gebied Rectum-Ypelo

Kenmerken

- Kleine eenmansessen (kampen), verspreid maar wel enigszins gegroepeerd op kleine kopjes.
- Verspreide bebouwing en onregelmatige bochtige wegen.

Kwaliteiten

- Kleinschaligheid en variatie door afwisseling van microreliëf



natuurlijke laag



agrarisch cultuurlandschap

(steilranden), kampen, weiden en landschapselementen als houtwallen, singels en erfbeplantingen.

- Oude buurtschappen.

Ontwikkelingen

- Verdwijnen van kleine landschapselementen.
- Toename van niet-agrarische activiteiten (niet gebiedsgebonden bedrijvigheid).

Kansen

- Goede landschappelijke inpassing (nieuwe) erven/ bedrijvigheid en ontwikkelingen koppelen aan een landschappelijke tegenprestatie.
- Duurzaam financieel stimuleren actief behoud en herstel van landschapselementen.
- Versterken positie van grondgebonden landbouw.
- Een goede waterkwaliteit en de ontwikkeling van oever- en watervegetaties langs de beken zijn van belang voor de beleving van het landschap (groen-blaue dooradering).
- Versterking routenetwerk wandelen en fietsen.

Bedreigingen

- Spanningsveld grondgebonden landbouw en kleinschalig landschap.
- Opener worden/vershraling van het landschap door het verdwijnen van kleine landschapselementen.
- Verstening en versnippering door nieuwe bedrijvigheid.

Opgaven LOP

- Het aanbrengen en versterken van groenblauwe dragers in het gebied, langs beken en watergangen.

- Stimulering aanleg landschapselementen (erfbeplanting, singels, houtwallen).
- Voorwaarden stellen aan de toenemende ontwikkeling van niet-agrarische bedrijvigheid en burgererven.
- Behoud en herstel van de kleinschalige en afwisselende structuur en identiteit van het oude cultuurlandschap.

Het tamelijk kleinschalige agrarische gebied heeft voldoende landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteit. Het streven is om deze kwaliteiten te behouden of plaatselijk waar mogelijk te versterken. Belangrijk is dat waardevolle essen, steilranden, onverharde wegen en oude historische erven en beplantingen duurzaam behouden blijven. Ter versterking van de kleinschalige structuur liggen er kansen in het ontwikkelen van beplantingsstroken langs bermen, sloten, overhoeken en aankleding van historische erven met beplantingen.

Toe te passen soorten op de hogere delen

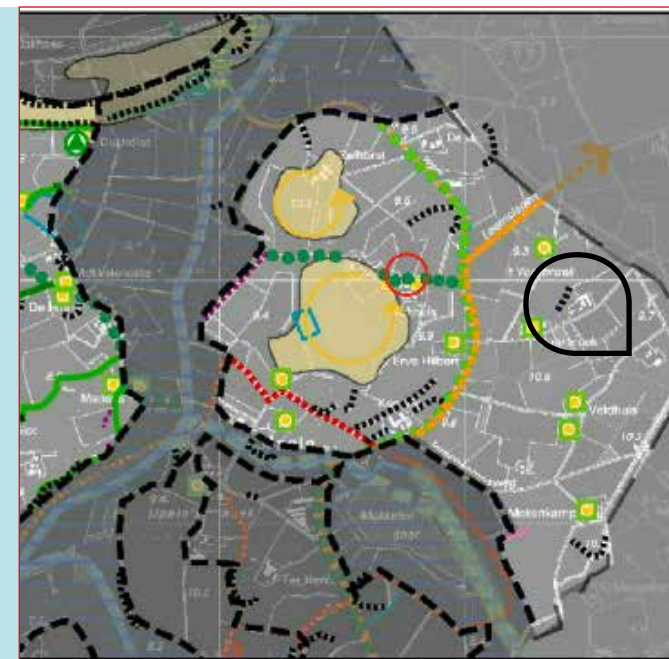
(koppen en ruggen) zijn: Beuk

(hoofdboomsoort), Hulst, Lijsterbes, Peer, Vuilboom, Winterlinde, Zomereik (aanvullende soorten).

Toe te passen soorten zijn in de lagere delen zijn: Es, Gelderse roos, Vogelkers, Zwarte els

(hoofdboomsoorten).

(Grondgebonden) landbouwers en particulieren zijn als beheerders van het gebied belangrijk, om de kleinschalige variatie in stand te houden. Zij moeten daarom de ruimte krijgen om nieuwe initiatieven te ontplooiën, zoals woon- zorg-, bed en breakfast, agro-educatie, waterberging, biologische landbouw en agrarisch natuur en landschapsbeheer.



Legenda

Cultuurhistorie

- Buitenplaats
- Oude woonplaats (voor 1900)
- Waterkering duurzaam instandhouden
- Terrein met hoge archeologische waarde
- Steilranden handhaven
- Essen handhaven

Recreatie

- Fietspad aanleggen (Li-plan Rijssen/Uitw. plan Enter)
- Wandelpad aanleggen (Li-plan Rijssen/Uitw. plan Enter)

Beplantingen

- Beplantingen bij erven stimuleren
- Boombeplantingen aanleggen
- Boombeplantingen aanleggen (Uitw. plan Enter)
- Singelbeplanting aanleggen (Li-plan Rijssen)
- Singelbeplanting aanleggen (Uitw. plan Enter)
- Singelbeplanting verbeteren (Li-plan Rijssen)

Ruimtelijk

- Openheid handhaven
- Grenzen deelgebieden

2.3. ADVIES ERVENCONSULENT

Op het erf zijn verschillende zones te onderscheiden. Globaal zijn dat 1. Het privégebied, 2. De groene zones rond het erf, 3. Het werkgebied, 4. Het ontvangstgebied, 5. Het centrale erf. Aan de overzijde van de weg ligt de parkeerplaats (P). Door het uitbreidingsvoorstel wordt het aandeel van de bebouwing op het erf zeer vergroot, wat ten koste gaat van groen en open buitenruimte. De gekozen uitbreidingslocaties zijn vanuit het gebruik en ook vanuit het erf gezien logisch. De invloed van de uitbreidingen op de buitenruimte is per zone verschillend.

In 1. het privégebied worden geen wijzigingen van betekenis aangebracht, het aantal gebouwen blijft gelijk.

Gebied 2a., De groene zone aan de oostkant, wordt verkleind. Ook moeten hier bomen in de noordrand verwijderd worden voor de uitbreiding van de noordelijke schuur. In gebied 2, De groene zone aan de westkant, wordt een schuur toegevoegd voor de pony's, ten koste van de groene ruimte. Ook de uitbreiding van de schuur tussen 2. en 3. draagt bij aan verkleining van deze groene zone.

3. Het werkgebied wordt steniger door de uitbreiding van de meest noordelijke schuur en door de toevoeging van een extra schuur aan de oostkant; deze schuur betekent ook dat er aan de oostkant van het erf vrijwel geen relatie meer is met het weiland. Bovendien wordt de moestuin, op de overgang van 2a. naar 3., verkleind.

De nieuwe aanbouw aan de oostelijke lange schuur in 4. Het ontvangstgebied geeft aanleiding om de buitenruimte anders in te richten.

Door de uitbreiding van het gebouw ten noorden van 5. Het centrale erf wordt de wand van deze ruimte langer. Het doorzicht tussen centrale erf en groene zone wordt daardoor kleiner. In het plan zijn parkeerplaatsen getekend op de plek waar nu een terras is bij de winkel. Hier is behoefte aan een groen tegenwicht,

De verdere verkleining van de buitenruimte en verstening van het erf vraagt om een 'groene' compensatie. Hiervoor worden in bijgaande schets voorstellen gedaan:



Een deel van de aanwezige beplanting op het erf is er vermoedelijk neergezet vanwege de snelle groei: er staat veel laurierkers, een niet-streekeigen struiksoort. Een deel van deze beplanting moet verwijderd worden ten behoeve van de nieuwbouw; een goede aanleiding om deze altijdgroene beplanting te vervangen door streekeigen soorten (namen zie hierna). Verschillende struiksoorten bij elkaar in niet te strak geknipte hagen en heggen trekken vogels en insecten (vlinders) aan. Bomen zorgen voor schaduw en verkoeling. Op het centrale erf is bijvoorbeeld plek voor (laagstam) fruitbomen. Nieuwe parkeerplaatsen moeten niet op het erf zelf worden gerealiseerd maar aan de overzijde van de weg. Plaats in de ontvangstruimte meer (noten)bomen. Behoud uitzicht vanuit deze ruimte naar de groene zone aan de oostkant. Het aanvullen en versterken van de randen met bes- en vruchtdragende struiken en struiken met verschillende herfstkleuren draagt bij aan meer afwisseling op het terrein. (Regen)water loopt nog makkelijker naar de ondergrond afgevoerd als er meer ruimte is tussen de klinkers, of als een deel

van de verharding wordt vervangen door waterdoorlatende verharding. Gebruik grasstenen voor de parkeerplaatsen. Verwijder daar waar het mogelijk is een aantal hoge hekken op het terrein, zodat de open ruimte meer als één ruimte beleefd kan worden.

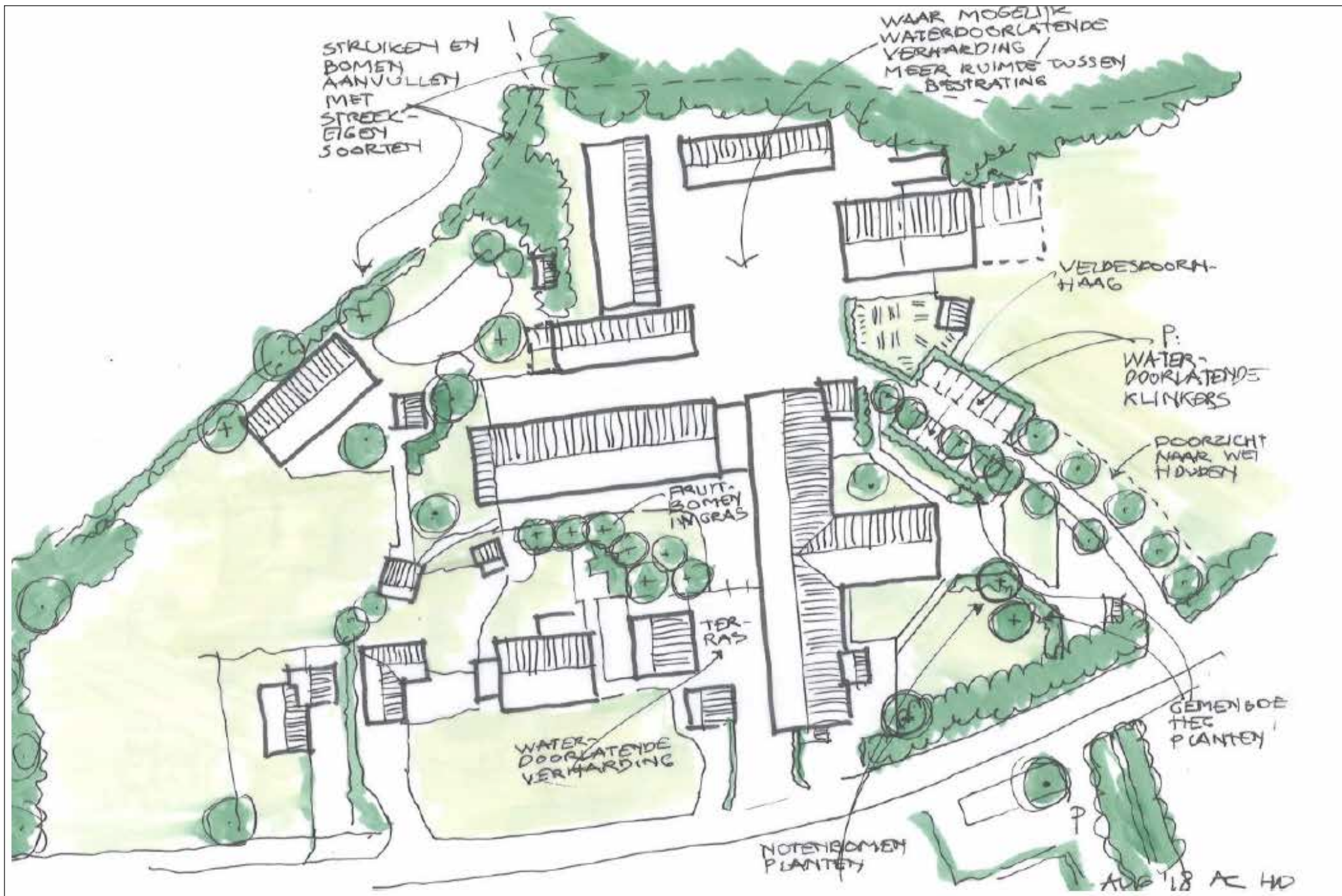
Streekeigen soorten, in overleg hieruit kiezen :

Bomen: Walnoot, Okkernoot, Kleinbladige linde, Winterlinde, Lijsterbes, Robinia, Zachtbladige els;
Struiken (in hagen, heggen en als ondergroei): Gelderse roos, Drents krentenboompje, Hulst, Sleedoorn, Meidoorn, Gele kornoelje, Rode kornoelje, Vuilboom, Veldesdoorn, Hazelaar, Vlinderstruik.

Conclusie:

Bij deze laatste grote 'verbouwing' van de Piet is het wenselijk goed aandacht te besteden aan de balans tussen rood en grijs (gebouwen, verharding) en groen (bomen, struiken, gras). De locaties van de nieuwbouw zijn vanuit functioneel oogpunt logisch. Bovendien blijft het erf hierdoor compact. Goede zorg voor een blijvende beleving van 'groen', onder andere door het toevoegen van bomen en struiken, is een voorwaarde voor een plezierig en leefbaar erf. Vooral in de randen, in en rond de ontvangstruimte en op het centrale erf zijn mogelijkheden om te vergroenen aanwezig.

Op de volgende pagina staat de schets met voorstellen van de Ervenconsulent van Het Oversticht.



3 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Uitgangspunten initiatiefnemer:

uitbreiden verschillende bebouwing op het erf aan de Voorbroeksweg 3 te enter

Uitgangspunten gemeente (advies Ervenconsulent):

betere balans in 'rood' en 'groen'
compact erf
randen versterken met groen,

Uitgangspunten provincie:

het erf moet aansluiten op de gebiedskenmerken (essenlandschap) volgens de Omgevingsvisie Overijssel; de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is van toepassing, deze wordt in hoofdstuk 3.2. nader toegelicht

3.1. RUIMTELIJK ONDERBOUWING

Situering woningen

Zoals in het advies van de Ervenconsulent te lezen is valt het erf in verschillende deelgebieden onder te verdelen. Bijna elk gebouw wordt uitgebreid. Enkel een dierenverblijf en een toekomstige uitbreiding wordt solitair achter op het erf nieuw gebouwd. Hiermee wordt zo goed mogelijk aangesloten op de bestaande bebouwing. Het erf blijft hiermee compact en bestaande functies, die goed functioneren, hoeven niet aangepast te worden. De wens bestaat om het entree gebied niet te veranderen. Dit werkt qua verkeer/bezoek momenteel goed.

Het nieuwe dierenverblijf zal een sobere agrarische archi-

tectuur kennen. Uitgevoerd in materialen die mooi verouderen. Te denken valt daarbij aan hout/staal/steen. De overige nieuwbouw zal zoveel mogelijk aan moeten sluiten op het bestaand. Hiermee blijft een eenduidig beeld bestaan. De gebouwen kennen een agrarisch karakter en passen op het erf. De twee woningen op het 'voor erf' blijven hiermee de hoofdgebouwen van het erf. Deze tweedeling in 'voor' en 'achter' is belangrijk.

Groenstructuur en inrichting erf:

Een belangrijke ruimtelijke voorwaarde is dat het erf zich als eenheid in het landschap moet presenteren. Ze moet blijven passen in de omgeving. Vanuit het landschapsontwikkelingsplan is het gewenst om erven deels af te schermen met een groene zoom. Hierom wordt aan de noordzijde een houtsingel aangeplant waarmee er tesamen met een bestaande houtsingel een goede inpassing wordt gemaakt. Op het erf kunnen bestaande bomen behouden blijven ter versterking worden er twee Hollandse linden aangeplant.

De erven langs de Voorbroeksweg komen sterk overeen met de omschreven karakteristiek. Over het algemeen bebouwing georiënteerd op de weg en half open erfensembles, al dan niet voorzien van enkele grote bomen en gesloten bosjes of singels. Richting de weg zijn de tuinen open en is er zicht op de bebouwing. De erven in dit landschap vormen een duidelijk cluster en worden veelal ontsloten door één of meerdere eigen inritten.

Verharding moet in een gedekte kleurstelling sober toegepast worden. Dit in afstemming met de kleurstelling van

de gevels en overige materialisering van het woonhuis en de overige gebouwen. Aangezien er zorg verleend wordt aan ouderen is het niet mogelijk om met grasbetonstenen of andere waterdoorlatende verharding te werken. Verharding zal daarom zo min mogelijk toegepast worden. Hoge opgaande exoten moeten in het buitengebied voorkomen worden. Op het erf zal gelang de uitvoering van de plannen exoten als laurierkers vervangen worden door streekeigen hagen als Esdoorn/Wilde liguster en Beuk. Dit alles met als doel de biodiversiteit op het erf te vergroten.

SAMENVATTING BASISINSPANNING

zo veel mogelijk bestaande bebouwing uitbreiden onder agrarische silhouet en architectuur;
het nieuwe dierenverblijf wordt aansluitend op de bestaande bebouwing sober en functioneel ontworpen met passende materialen in een gedekte kleurstelling;
aanplant houtsingel aan de noordzijde van het erf;
gebiedsvreemde beplanting vervangen door streekeigen hagen;
langs de Voorbroeksweg wordt een gemengde wilde haag aangeplant;
er kan op eigen erf gekeerd en geparkeerd worden.

Legenda

1. Bestaande woning
2. Bestaande zaal
3. Privé bijgebouw
4. Uitbreiding t.b.v. seniorenopvang
5. Terras
6. Winkel
7. Seniorenopvang (bestaand)
8. Gezelschapsruimte
9. Kantoor/kantine en zorg bestaand
10. Uitbreiding kantoor/kantine
11. Mogelijke locatie nieuw te bouwen gezelschapsruimte/creatiefuimte/dierenverblijf
12. Bestaande werkplaats
13. Nieuwe werkplaats
14. Werktuigenberging bestaand
15. Dierenverblijf met opslag voor hooi/stro
16. Uitbreiding wagenberging
17. Groente- en pluktuin
18. Boomgaard met hoogstam fruitbomen
19. Bestaand voorterrein zoveel mogelijk behouden
20. Aanplant Hollandse Linde
21. Keren en parkeren (halen en brengen)
22. Bestaande singel versterken
23. Bestaand erfbosje
24. Bestaand wandelpad
25. Bestaande parkeerplaats
26. Aanplant hoogstamfruitbomen



erfontwikkelaar

Erfinrichtingsplan Voorbroeksweg 3 Enter

www.erfontwikkelaar.nl telnr: 06 24 88 38 28

tekening	1 (3)	formaat	a3	datum	31 mrt 2020	project	1837
versie	1.0	schaal	1:1000	door	herbert	bestand	1837-esp-1.vwx

Legenda

1. Nieuw aan te planten bosstrook (tussen bestaand en recent aangeplant bos)
2. Nieuw aan te leggen wandelpad
3. Omvormen agrarische gronden naar groenbestemming (gearceerd deel totaal 5600 m²)
4. Aanleg rustpunt met informatiebord
5. Plaatsen Twents landhek
6. Raster langs groenelementen



project	datum	formaat	tekeningno
1837	31 mrt 2020	A3	1 (5)
bestand	door	schaal	versie
1837-elp-1-wx	herbert	1:1500	1.0

erfontwikkelaar

KGO-plan Voorbroeksweg 3 Enter

www.erfontwikkelaar.nl telnr: 06 24 88 38 28



aanplant en bestemmen bos



informatiebord over omgeving



verlengen wandelpad



aanleg twentse landhekken



aanplant struweel



erf

Legenda

1. Bestaande woning
2. Bestaande zaal
3. Privé bijgebouw
4. Uitbreiding t.b.v. seniorenopvang
5. Terras
6. Winkel
7. Seniorenopvang (bestaand)
8. Gezelschapsruimte
9. Kantoor/kantine en zorg bestaand
10. Uitbreiding kantoor/kantine
11. Mogelijke locatie nieuw te bouwen gezelschapsruimte/creatiefruitme/dierenverblijf
12. Bestaande werkplaats
13. Nieuwe werkplaats
14. Werktuigenberging bestaand
15. Dierenverblijf met opslag voor hooi/stro
16. Uitbreiding wagenberging
17. Groente- en pluktuin
18. Boomgaard met hoogstam fruitbomen
19. Bestaand voorterrein zoveel mogelijk behouden
20. Aanplant Hollandse Linde
21. Keren en parkeren (halen en brengen)
22. Bestaande singel versterken
23. Bestaand erfbosje
24. Bestaand wandelpad
25. Bestaande parkeerplaats
26. Aanplant hoogstamfruitbomen



erfontuikkelaar
laat je erf groeien!

Erfinrichtingsplan Voorbroeksweg 3 Enter

www.erfontuikkelaar.nl telnr: 06 24 88 38 28

tekeningno	1 (3)	versie	1.0
formaat	a3	schaal	1:1000
datum	31 mrt. 2020	door	herbert
project	1837	bestand	1837-eip-1.vwx

Legenda

1. Aanplant Hollandse Linde - *Tilia x vulgaris*

Aanplantmaat 16-18 Totaal 2 stuks

Eindbeeld solitaire boom op het erf

2. Aanplant singel bestaande uit:

Quercus robur - Zomereik 10%

Betula pendula - Ruwe Berk - 10%

Sorbus aucuparia - Lijsterbes -15%

Ilex aquifolium - Wilde hulst - 5%

Prunus padus - 20%

Crataegus monogyna - Eénstijlige meidoorn 25%

Viburnum opulus - Geldersche roos 15%

Aanplant 1 st/m2 met als eindbeeld een gesloten houtsingel van minimaal 5 meter breed. Aanplantmaat 80-100 m.u.v. Wilde hulst deze aanplantmaat is minimaal 40-60. Beplanting aanplanten in groepen van 5

3. Aanplant gemengde haag bestaande uit:

Wilde Liguster - *Ligustrum vulgaris* 20%

Beuk - *Fagus sylvatica* 20%

Wilde roos - *Rosa canina* 10%

Sleedoorn - *Prunus spinosa* 25%

Meidoorn - *Crataegus monogyna* 25%

Aanplantmaat 80-100 aanplanten met 3 stuks/m2

Minimaal 2 meter breed en aanplanten in groepen van min. 6 stuks

4. Aanplant Hoogstam fruitboom

Malus/*Pyrus*/*Prunus* bij voorkeur oude rassen

Aanplantmaat 12-14 Totaal 4 stuks

Eindbeeld solitaire boom op het erf



erfontuikkelaar

laat je erf groeien!

project
1837
bestand
1837-eip-1.vwx

datum
31 mrt. 2020
door
herbert

formaat
a3
schaal
1:1000

tekeningno
1 (3)
versie
1.0

Basis landschapsmaatregelen Voorbroeksweg 3 Enter

www.erfontuikkelaar.nl telnr: 06 24 88 38 28

Legenda

- 1. Nieuw aan te planten bosstrook (tussen bestaand en recent aangeplant bos)
- 2. Nieuw aan te leggen wandelpad
- 3. Omvormen agrarische gronden naar groenbestemming (gearceerd deel totaal 5600 m2)
- 4. Aanleg rustpunt met informatiebord
- 5. Plaatsen Twents landhek
- 6. Raster langs groenelementen



project	1837	datum	31 mrt. 2020
bestand	1837-eip-1.vwx	door	herbert
formaat	a3	schaal	1 : 1500
tekeningno	1 (3)	versie	1.0

Investering landschapsmaatregelen

Voorbroeksweg 3 Wierden



Afwaarderen agrarisch grond naar groen	5600	m2	€ 4,50
Egaliseren en frezen strook t.b.v. extra Aanplant bosplantsoen/haag	1260	m2	€ 0,50
Beplanting uitzetten	1	st	€ 250,00
Leveren bosplantsoen	1260	m1	€ 1,50
Onderhoud 3 jr	1260	m2	€ 3,00
Inboet beplanting 10%	10	%	€ 2.140,00
Aanleg wandelpad (ophogen/egaliseren en inzaaien)	265	m1	€ 12,50
Aanleg houten raster ter bescherming aanplant	346	m1	€ 5,00
Aanleg rustpunt met informatiebord	1	st	€ 3.000,00
Aanschaf landhekken (eikenhout)	2	st	€ 2.500,00
TOTAAL EXCLUSIEF BTW			
BTW LAAG			€ 1.890,00
BTW HOOG			€ 43.116,50
TOTAAL INCLUSIEF BTW			



€	25.200,00
€	630,00
€	250,00
€	1.890,00
€	3.780,00
€	214,00
€	3.312,50
€	1.730,00
€	3.000,00
€	5.000,00
€	45.006,50
€	170,10
€	9.054,47
€	54.231,07

Regtervoort Rentmeesters

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

Uitbreiding van de bestaande zorgboerderij
"Zorgboerderij De Piet", Voorbroeksweg 3, 7468 RG, Wierden.



Regtervoort
Rentmeesters
Enterstraat 220 A

7461 PE Rijssen



G.J.(Jan) Harbers

Telefoon 06 – 3035 5268

Jan.harbers@regtervoort.nl
www.regtervoort.nl

KVK : 65331141

IBAN : NL25INGB
0007976268

BTW : NL194567151B01



Ondergetekende

De heer G.J.(Jan) Harbers, Rentmeester NVR, Registrertaxateur Landelijk & Agrarisch vastgoed, verbonden aan Regtervoort Rentmeesters heeft op verzoek een adviesrapport uitgebracht voor het bepalen van de waarde van het perceel plaatselijk bekend aan en nabij Voorbroeksweg 3 te Wierden. Een en ander voor vaststelling van de planologische waardeverandering binnen de kaders van het KGO beleid.

Opdrachtgever

BJZ.NU, dhr. N. Broekhuis, Twentepoort Oost 16a, 7609 RG, ALMELO.

Datum opname

De situatie is beoordeeld op 14 januari 2020.

Stukken

In onderhavige taxatie is o.a. uitgegaan van de door/namens opdrachtgever overlegde stukken, ontvangen per e mail bericht d.d. 22-11-2019:

 **Onderbouwing.pdf (44 kB)**

 **Landschapsplan Het Oversticht 2e concept 2555 WRD Voorbroeksweg 3 de Piet 1.pdf (639 kB)**

 **46671 1 1.DOC.pdf - Kopie in PDF-Beantwoording principeverzoek Voorbroeksweg 3.pdf (356 kB)**

Planologische informatie met betrekking tot het huidig vigerend planologisch regime voor het onderhavig perceel:

- Het geldende bestemmingsplan, Bestemmingsplan Buitengebied 2009, de in deze taxatie betrokken gronden kennen de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap'

Onderzoekskader

De waardering van de gronden is bedoeld om bij te dragen aan het inzichtelijk maken van de kwaliteitsprestatie in het kader van KGO. Elke beoogde ontwikkeling in het buitengebied dient gepaard te gaan met een investering tot verhoging van de Ruimtelijke kwaliteit.

De voorgenomen ontwikkeling betreft het uitbreiden van de bestaande zorgboerderij "De Piet", met een oppervlakte van ca. 4.500 m², als volgt:

- a. Een uitbreiding van het bestemmingsvlak aan de oostzijde, oftewel een bestemmingswijziging van 'Agrarisch met waarden – Landschap' naar de bestemming 'Maatschappelijk';

Het betrokken perceel, kadastraal bekend als Gemeente Wierden, Sectie Z, nummer 1307, is gelegen aan de Voorbroeksweg nabij nummer 3. Het perceel is in het geldende bestemmingsplan "Buitengebied 2009, Gemeente Wierden" bestemd als enkelbestemming "Agrarisch met waarden - Landschap". De beoogde uitbreiding is niet mogelijk binnen deze bestemming. Voor de realisatie van het initiatief is dan ook een bestemmingsplan-herziening nodig.



Omschrijving van de opdracht:

- 1) Bepalen van de waardeverandering van het perceel ten gevolge van de voorgenomen planologische bestemmingswijziging.

Peildatum

De gehanteerde peildatum voor het vaststellen van de waardes is in alle situaties 1 januari 2020.

Feitelijke gegevens object

Gerechtigde tot het object

Eigenaar / gebruiker	De heer Raymond Meenhuis	Volle eigendom
Adres object	Voorbroeksweg 3	
Postcode en woonplaats	7468 RG Enter	

Kadastrale situatie (gehele perceel)

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

Gemeente	Wierden
Sectie	Z
Nummer	1307
Oppervlakte	2 ha. 82 are en 83 ca.

Zakelijke rechten

Er heeft geen titelonderzoek plaatsgevonden. Er zijn geen andere rechten bekend dan die blijken uit de kadastrale eigendomsinformatie. Deze informatie is als bijlage aangehecht.

Omschrijving van het getaxeerde

De taxatie beperkt zich tot een deel van voornoemd perceel. De in de waardering betrokken perceeloppervlakte betreft het gedeeltelijke perceel met een oppervlakte van ca. 4.500 m²., en heeft de enkelbestemming "Agrarisch met waarden - Landschap". Deze oppervlakte betreft het (toekomstig) te bebouwen deel van het perceel gronden bedoeld voor compensatie van groenopstanden en landschappelijke elementen Op het fragment uit het Landschapsplan (genoemd onder 'stukken' op pagina van dit rapport), welke als bijlage is ingesloten, is de gewaardeerde oppervlakte nader aangeduid.

Planologische bestemming (vigerend)

Voor wat betreft het gebruik van gronden geeft het geldende bestemmingsplan de volgende mogelijkheid:

7.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Agrarisch met waarden - Landschap aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a) de uitoefening van het agrarisch bedrijf, niet zijnde de opslag van veevoer en agrarische producten;
- b) het hobbymatig houden van vee;
- c) kwekerijen, niet zijnde boomkwekerijen;
- d) het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke waarde;
- e) infrastructuurlijke voorzieningen zoals deze bestonden op het tijdstip van de terinzagelegging van het plan;



- f) voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen, aan- en afvoeren van water;
- g) natuurvriendelijke oevers van 5 m breed aan weerszijden van een watergang;
- h) voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik, zoals onverharde en (half)verharde wandel-, fiets- en ruiterspaden;
- i) ter plaatse van de aanduiding intensieve kwekerij, is het gebruik van de gronden ten behoeve van een boomkwekerij toegestaan;
- j) ter plaatse van de aanduiding parkeerterrein is een parkeerterrein toegestaan;

met daarbij behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde en werken, geen bouwwerken zijnde.

Voor wat betreft bebouwingsmogelijkheden geeft het geldende bestemmingsplan de volgende mogelijkheid:

7.2.1 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a) de bouwhoogte mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat geen overkapping mag worden gerealiseerd;
- b) kuilvoerplaten, sleufsilos en voorzieningen ten behoeve van de opslag van mest zijn niet toegestaan;
- c) in afwijking van het bepaalde onder 7.1 en onder b worden kuilvoerplaten en/of sleufsilos toegestaan met inachtneming van een afstand van ten hoogste 50 m tussen de kuilvoerplaten en/of sleufsilos en een gronden met de bestemming Agrarisch - Agrarisch bedrijf, met dien verstande dat de kuilvoerplaten en/of sleufsilos aan de overzijde van de weg niet zijn toegestaan;
- d) teel ondersteunende voorzieningen zijn niet toegestaan.

Voor een meer duidelijke en volledige omschrijving van de planologische regimes wordt verwezen naar de beschikbare vigerende bestemmingsplannen met alle bijbehorende voorschriften en bepalingen.

Kort samengevat als volgt:

- o Het bestemmingsplan laat de beoogde situatie niet toe.

Planologische bestemming (toekomstig plan)

De huidige bestemming zal worden gewijzigd in 'Maatschappelijk. Tevens zullen de naastgelegen gronden een gelijke bestemming verkrijgen.

Onderbouwing en overweging

- a) Het bedrijfserf ligt tamelijk solitair, waardoor er een behoorlijke mate van vrijheid in exploitatie en ontwikkeling is. Een bijzondere bestemming passend bij het soort bedrijfserf en ondernemer.
- b) Het bedrijfserf heeft een gebiedsvreemd en enigszins enge bestemming en is volledig gericht op de huidige exploitatie. Het object ligt relatief ver van allerlei voorzieningen openbaar vervoer.
- c) Onderhavige locatie is gelegen in het buitengebied op een afstand van ca. 5 km. van stedelijk gebied. De locatie heeft een meer regionale functie, dan percelen met gelijke planologische bestemming, gelegen in stedelijk gebied.
- d) Steeds meer maatschappelijke voorzieningen worden (semi) commercieel geëxploiteerd. Dit is het gevolg van de terugtrekkende overheid en meer marktwerking in het maatschappelijke veld. Op basis hiervan is er van uitgegaan dat onderhavige locatie moet worden aangemerkt ten behoeve van een onderneming met (gedeeltelijk) winstoogmerk. De gedachte "iets is waard wat er kan worden verdient" (rendement) heeft ten grondslag gelegen aan de waardering van onderhavige grond. De markt voor zorgboerderijen wordt grotendeels bepaald door beschikbare overheidssubsidies en zorgbudgetten. De waarde van



onderhavige gronden wordt m.i. sterk bepaald door de mate waarin alternatieve gebruiksmogelijkheden voorhanden zijn.

- e) Als alternatief gebruik voor onderhavige locatie is uitgegaan van gebruik t.b.v. kleinschalige veehouderij (paarden en kleinvee) en hobbymatig gebruik.
- f) Gelet op de aard van het (oorspronkelijke) bedrijf en geldende bestemming "Agrarisch" met functieaanduiding "Bedrijf" is de waarde vergelijkbaar met de waarde van agrarische erven waarvoor een alternatief gebruik mogelijk is gemaakt. Dit betreffen de zogenaamde Vab bestemmingen. Voor de waardering van onderhavige gronden is hierbij aansluiting gezocht. De gehanteerde waarde per vierkante meter is gesteld op € 25,-.

Uitgangspunten

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

- a) 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.
- b) De oppervlakte van de in deze taxatie betrokken gronden bedraagt in beide situaties, vóór en ná bestemmingswijziging ca. 4.500 m².
- c) De betrokken oppervlakte is beschouwd als separaat gelegen, en zelfstandig perceel. Er is geen rekening gehouden met een synergiewaarde voortvloeiend uit aangrenzende gronden en/of exploitatie.
- d) De ligging van het complex is redelijk solitair in het buitengebied, in agrarische omgeving.
- e) Omdat er voor wat betreft het getaxeerde in feite maar sprake is van zeer schaars koperspubliek, gelet op het specifieke karakter van het perceel na bestemmingsplanwijziging is -naar analogie van artikel 40b Ontheffingswet- gerekend met een redelijk handelend koper en een redelijk handelend verkoper.
- f) Als uitgangspunt geldt dat de bodem schoon en niet verontreinigt is, en geschikt is voor zowel het huidige als beoogde gebruik.

Taxatie van de waardeverandering

Door de wijziging van het planologische regime zal een economisch voordeliger situatie ontstaan. De waarde zal vermeerderen.

Naar het oordeel van ondergetekende kan de waarde van het perceel met een oppervlakte van 1.400 m², uitgaande van de vigerende planologische situatie, als volgt worden vastgesteld:

Peildatum 1 januari 2020 € 26.000,-
zegge: zes-en-twintig-duizend-euro.

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

Peildatum 1 januari 2020 € 110.000,-
zegge: honderd-en-tien-duizend euro.

Wat de waardevermeerdering aangaat, die het gevolg is van deze planologische wijziging, wordt door ondergetekende derhalve getaxeerd op: € 84.000,-

zegge: vier-en-tachtig-duizend-euro.



Ondertekening

Aldus gedaan naar beste kennis en wetenschap,

Rijssen, 14 januari 2020

Regtervoort Rentmeesters

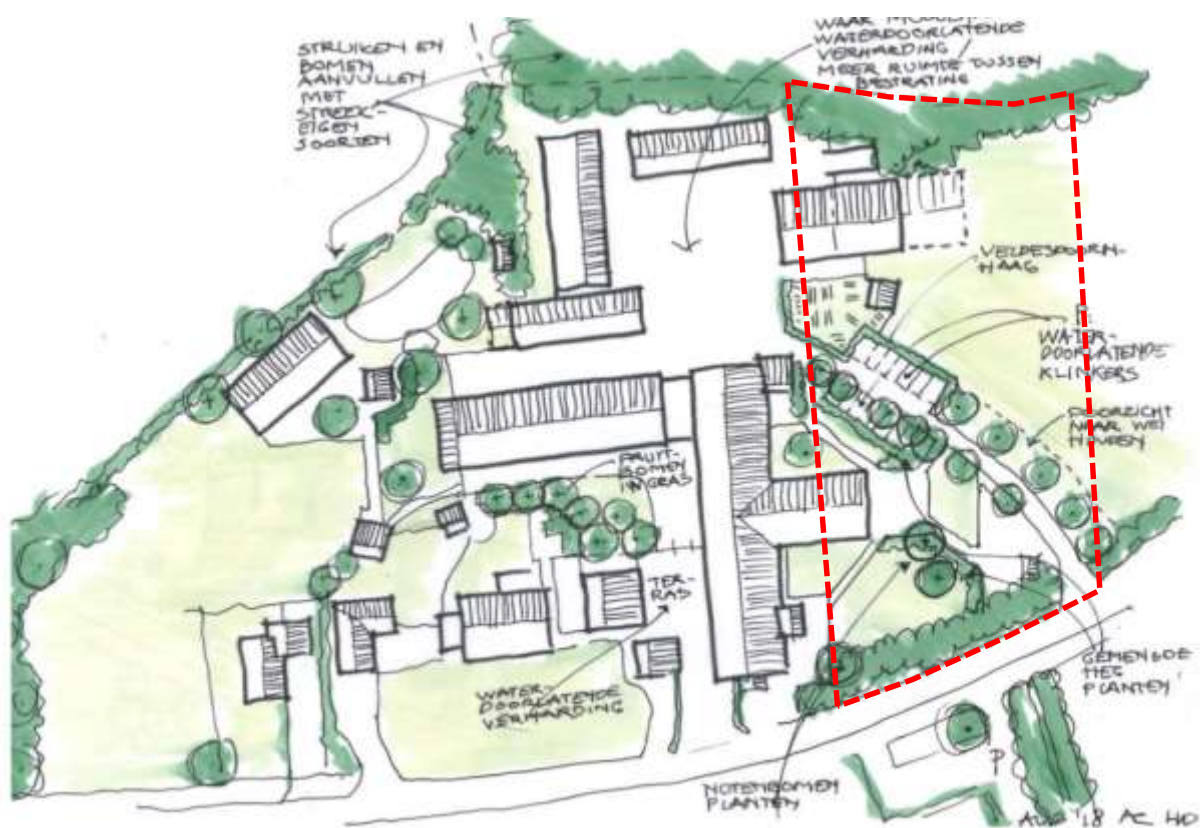
G.J.(Jan) Harbers
Rentmeester NVR
Register taxateur

Bijlage(n):

- 1) Fragment Landschapsplan met aanduiding getaxeerde gronden
- 2) Fragment bestemmingsplankaart
- 3) Kadastrale kaart
- 4) Kadastrale uittreksel van het betrokken perceel
- 5) Uitgangspunten en overwegingen Regtervoort

Dit rapport betreft in alle situaties een waardering welke geïnterpreteerd/gezien dient te worden als een partijdeskundig advies, zijnde een adviesdienst door de geregistreeerde taxateur. Dit partijdeskundig waardeadvies betreft geen professionele taxatiedienst in de zin van de Algemene gedrags- en beroepsregels van het NRVt, en kan niet gebruikt worden ten behoeve van jaarverslaglegging en kredietverlening.

Paraaf taxateur:



In rode onderbroken omlijning betreft het getaxeerde



bestemmingsplan Buitengebied 2009
Wierden
bestemmingsplan
onherroepelijk (vastgesteld 2010-01-12)

[PLEKINFO](#) [DOCUMENTEN](#) [KENMERKEN](#)

238477, 482886.8

Enkelbestemming
Agrarisch - Agrarisch bedrijf

Functieaanduiding
bedrijf

Bouwaanduiding
specifieke bouwaanduiding -
afwijkende maatvoering

Gebiedsaanduiding
reconstructiewetzone -
verwevingsgebied

Fragment bestemmingsplankaart

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Wierden Z 1307
	Kadastrale objectidentificatie : 090260130770000
Locaties	Voorbroeksweg 3
	7468 RG Enter
	Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistraties Adressen en Gebouwen
	Voorbroeksweg 3 a
	7468 RG Enter
	Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistraties Adressen en Gebouwen
	Voorbroeksweg 3 b
	7468 RG Enter
	Voorbroeksweg 3 c
	7468 RG Enter
	Voorbroeksweg 3 d
	7468 RG Enter
Kadastrale grootte	28.283 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	238528 - 482981
Omschrijving	Wonen
	Erf - tuin

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.
Basisregistratie Kadaster	
Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKP.B.
Landelijke Voorziening	
Overige aantekening	Herverkavelingskosten te verwachten
Betrokken (rechts)persoon	Enter-Ypelo
Afkomstig uit stuk	Hyp4 65835/85
Ingeschreven op	10-03-2015 om 09:30
Aanvullende stukken	Hyp4 70059/95
Ingeschreven op	09-02-2017 om 09:00
	Is aanvulling op Hyp4 65835/85
	Hyp4 68478/113
Ingeschreven op	20-06-2016 om 09:00
	Is aanvulling op Hyp4 65835/85



BETREFT

Wierden Z 1307

UW REFERENTIE

voorbroeksweg 3

GELEVERD OP

14-01-2020 - 13:01

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11051695533

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

13-01-2020 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

13-01-2020 - 14:59

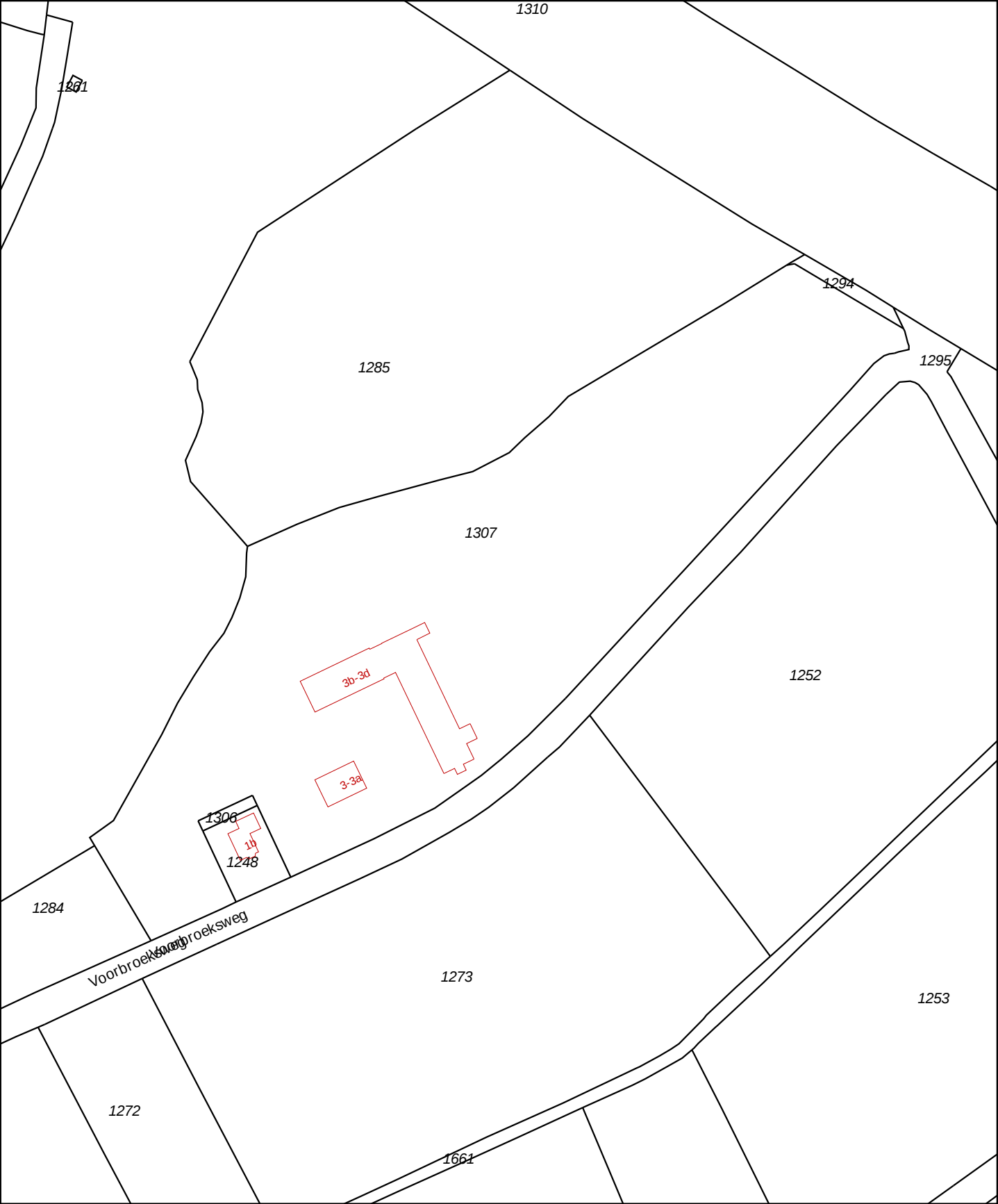
BLAD

2 van 2

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk	Hyp4 72218/75	Ingeschreven op	20-12-2017 om 09:00
Aanvullend stuk	Hyp4 72275/18	Ingeschreven op	27-12-2017 om 12:31
Is aanvulling op Hyp4 72218/75			
Naam gerechtigde	De heer Raymond Meenhuis		
Adres	Voorbroeksweg 3 7468 RG ENTER		
Geboren	01-01-1986	te	WIERDEN
Geboorteland	Nederland		
Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen			
Burgerlijke staat	Gehuwd (ten tijde van verkrijging)		



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vast gestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Overige topografie

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 14 januari 2020

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:2000

Kadastrale gemeente

Wierden

Sectie

Z

Perceel

1307

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



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 houtvernietigende 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-invloed 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).
- Verspreiding en publicatie van opgestelde rapporten en adviezen door Regtervoort rentmeesters/diens taxateur is zonder schriftelijke toestemming niet toegestaan. Hieronder ook expliciet begrepen het publiceren op internet door derden.
- 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.
- **Dit rapport betreft in alle situaties een waardering welke geïnterpreteerd/gezien dient te worden als een partijdeskundig advies, zijnde een adviesdienst door de geregistreerde taxateur. Dit partijdeskundig waardeadvies betreft geen professionele taxatiedienst in de zin van de Algemene gedrags- en beroepsregels van het NRVt, en kan niet gebruikt worden ten behoeve van jaarverslaglegging en kredietverlening.**

Waarde bestemmingen en overige kosten				
Voorbroeksweg 3 Enter				
	m2	€/m2	bedrag	totaal
Waarde huidige bestemmingen (taxatie)				
taxatie huidige waarde (agrarisch)			26.000,00	
Totaal waarde huidige bestemmingen				€ 26.000,00
Waarde toekomstige bestemmingen				
Taxatie bestemming maatschappelijk met bouwmogelijkheden			110.000,00	
Totaal waarde toekomstige bestemmingen				€ 110.000,00
Bruto waarde ontwikkeling				€ 84.000,00
Kosten				
Advies-, onderzoeks-, bestemmingsplankosten			21.000,00	
Leges (principeverzoek en bestemmingsplan)			4.130,00	
KGO investeringen/investering landschapsmaatregelen			54.231,00	
Totaal kosten				€ 79.361,00
Waarde ontwikkeling minus kosten				€ 4.639,00
Wegingsfactoren				
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				
Middel 30				30
Groot 40				
In welke mate vervult het initiatief eigen belang of ook maatschappelijke belangen				
Groot maatschappelijk belang 20				
Beetje maatschappelijk belang 30				30
Eigen belang 40				
Totaal score				80%
Te investeren- af te dragen				€ 3.711,20