

KGO-plan  
**Rijssenseweg 39, Enter**

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

**Uw specialist in Bestemmingsplannen**

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

# KGO-plan

Rijssenweg 39, Enter



Twentepoort Oost 16a  
7609 RG ALMELO

t. 0546-45 44 66  
e. [info@bjz.nu](mailto:info@bjz.nu)  
i. [www.bjz.nu](http://www.bjz.nu)

## INHOUDSOPGAVE

|                    |                                               |                                     |
|--------------------|-----------------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>HOOFDSTUK 1</b> | <b>INLEIDING .....</b>                        | <b>3</b>                            |
| <b>HOOFDSTUK 2</b> | <b>HUIDIGE (PLANOLOGISCHE) SITUATIE .....</b> | <b>4</b>                            |
| 2.1                | HUIDIGE SITUATIE .....                        | 4                                   |
| 2.2                | GELDEND BESTEMMINGSPLAN .....                 | 6                                   |
| <b>HOOFDSTUK 3</b> | <b>PLANBESCHRIJVING.....</b>                  | <b>8</b>                            |
| 3.1                | GEWENSTE ONTWIKKELING .....                   | 8                                   |
| <b>HOOFDSTUK 4</b> | <b>BELEID.....</b>                            | <b>11</b>                           |
| 4.1                | PROVINCIAAL BELEID .....                      | FOUT! BLADWIJZER NIET GEDEFINIEERD. |
| 4.2                | GEMEENTELIJK BELEID.....                      | 11                                  |
| <b>HOOFDSTUK 5</b> | <b>FINANCIËLE VERANTWOORDING .....</b>        | <b>13</b>                           |
| 5.1                | WAARDE ONTWIKKELING.....                      | 13                                  |
| 5.2                | KOSTEN .....                                  | 13                                  |
| 5.3                | MEERWAARDE .....                              | 14                                  |
| 5.4                | WEGINGSFACTOREN.....                          | 14                                  |
| 5.5                | DAADWERKELIJKE INVESTERING KGO .....          | 15                                  |
| <b>HOOFDSTUK 6</b> | <b>CONCLUSIE.....</b>                         | <b>17</b>                           |
| <b>BIJLAGEN</b>    | <b>.....</b>                                  | <b>18</b>                           |
| 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 ontwikkeling op het perceel Rijssenseweg 39 in Enter. Hierna wordt kort op de ontwikkeling ingegaan.

Aan de Rijssenseweg 39 in Enter staat op dit moment een woning met een diepe achtertuin. Het voornemen bestaat om deze woning te slopen om vervolgens op het perceel twee vrijstaande woningen te realiseren in het bebouwingslint van de Rijssenseweg. De nieuwe woningen krijgen een ruime achtertuin, maar niet zo diep als de huidige woning. Een deel van het achtererf wordt ingericht als parkeergelegenheid voor de naastgelegen uitvaartonderneming. Op deze wijze ontstaat tevens een buffer naar het achtergelegen bedrijventerrein.

In juni 2019 heeft de gemeente Wierden in principe ingestemd met deze ontwikkeling. Wel heeft zij de volgende voorwaarden gesteld:

- De ruimtelijke kwaliteit in de gemeente wordt versterkt via het Kwaliteitsimpuls groene omgeving (KGO), via een KGO-plan wordt de invulling van de KGO-opgave inzichtelijk gemaakt;
- Voor de locatie wordt een inrichtingsplan opgesteld
- Er wordt een akoestisch onderzoek uitgevoerd
- Er wordt een bodemonderzoek uitgevoerd

Bovenliggende punten zijn noodzakelijk voor het aanpassen 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 via een nieuw bestemmingsplan, waarbij gebruik wordt gemaakt van de op 13 november 2019 vastgestelde 'Beleidslijn toevoegen van woningen binnen de bebouwde kom'. Kort gezegd houdt KGO in dat in zowel de bebouwde kom als het buitengebied 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 evenwicht aangetoond.



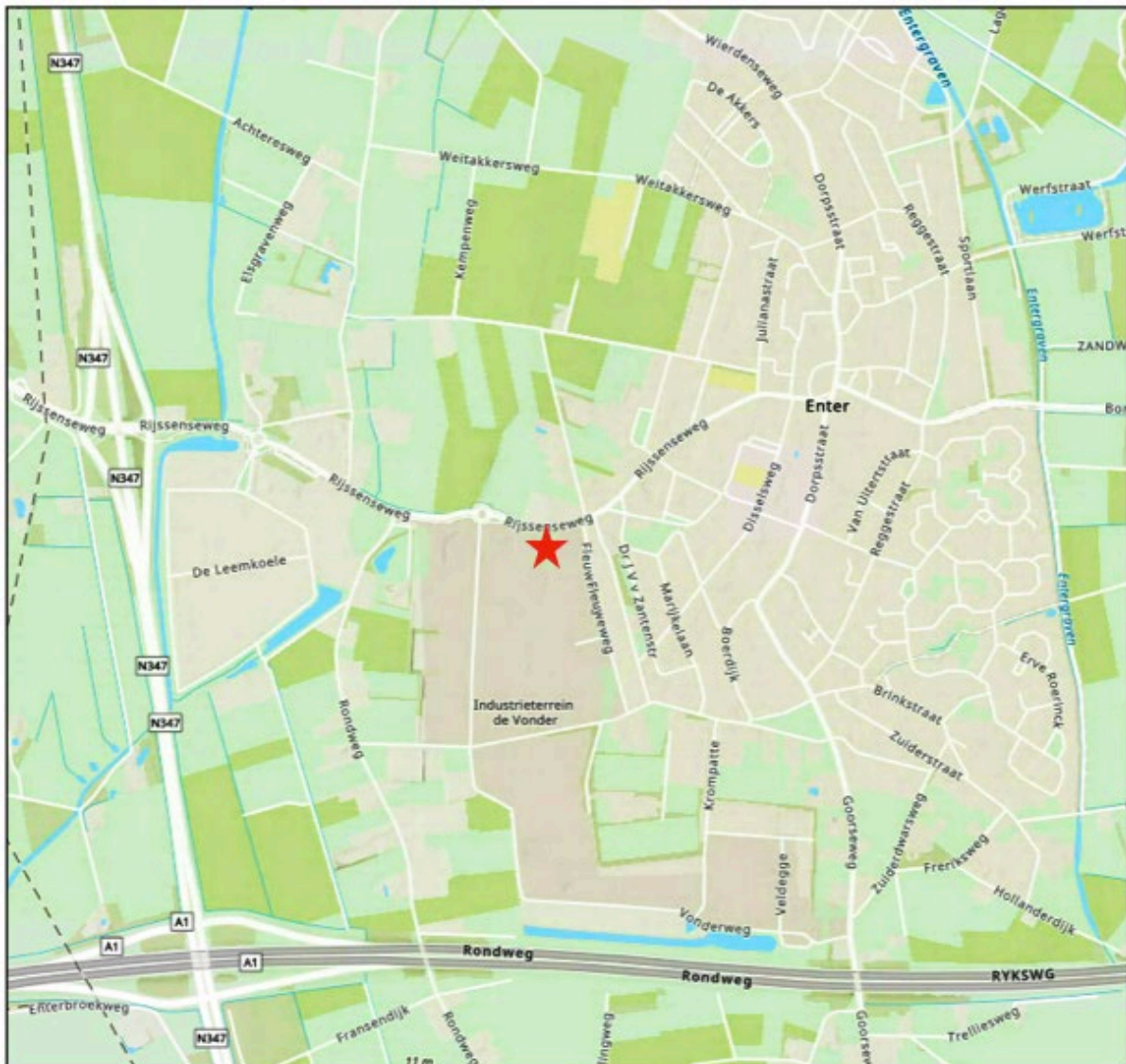
## HOOFDSTUK 2 HUIDIGE (PLANOLOGISCHE) SITUATIE

### 2.1 Huidige situatie

Het plangebied bestaat uit het perceel Rijssenseweg 39, Enter. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Wierden, sectie L, nummer 500. Het plangebied ligt aan de westkant van Enter aan de rand van bedrijventerrein 'De Vonder'. De belangrijkste structuurdrager in de directe omgeving is de Rijssenseweg die Enter met het naastgelegen Rijssen verbindt. De functionele structuur van de omgeving bestaat uit een cluster van vrijstaande woningen ten westen van het plangebied de bedrijvigheid van het achterliggende bedrijventerrein. Aan overzijde van de Rijssenseweg bevindt zich een tankstation.

Binnen het plangebied is op dit moment een vrijstaande woning met bijbehorende bijgebouw aanwezig. De bebouwing concentreert zich aan de Rijssenseweg. De achtertuin is onbebouwd en ingericht als gazon/weide.

In afbeelding 2.1 is een kaart opgenomen waarop de ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Enter wordt weergegeven. In afbeelding 2.2 is een luchtfoto opgenomen met een indicatieve begrenzing van het plangebied. In afbeelding 2.3 is een foto van de huidige situatie opgenomen gezien van de Rijssenseweg.



Afbeelding 2.1 Ligging van de locatie ten opzichte van de kern Enter (Bron: ArcGIS)



Afbeelding 2.2      *Indicatieve begrenzing van de locatie (Bron: Provincie Overijssel)*





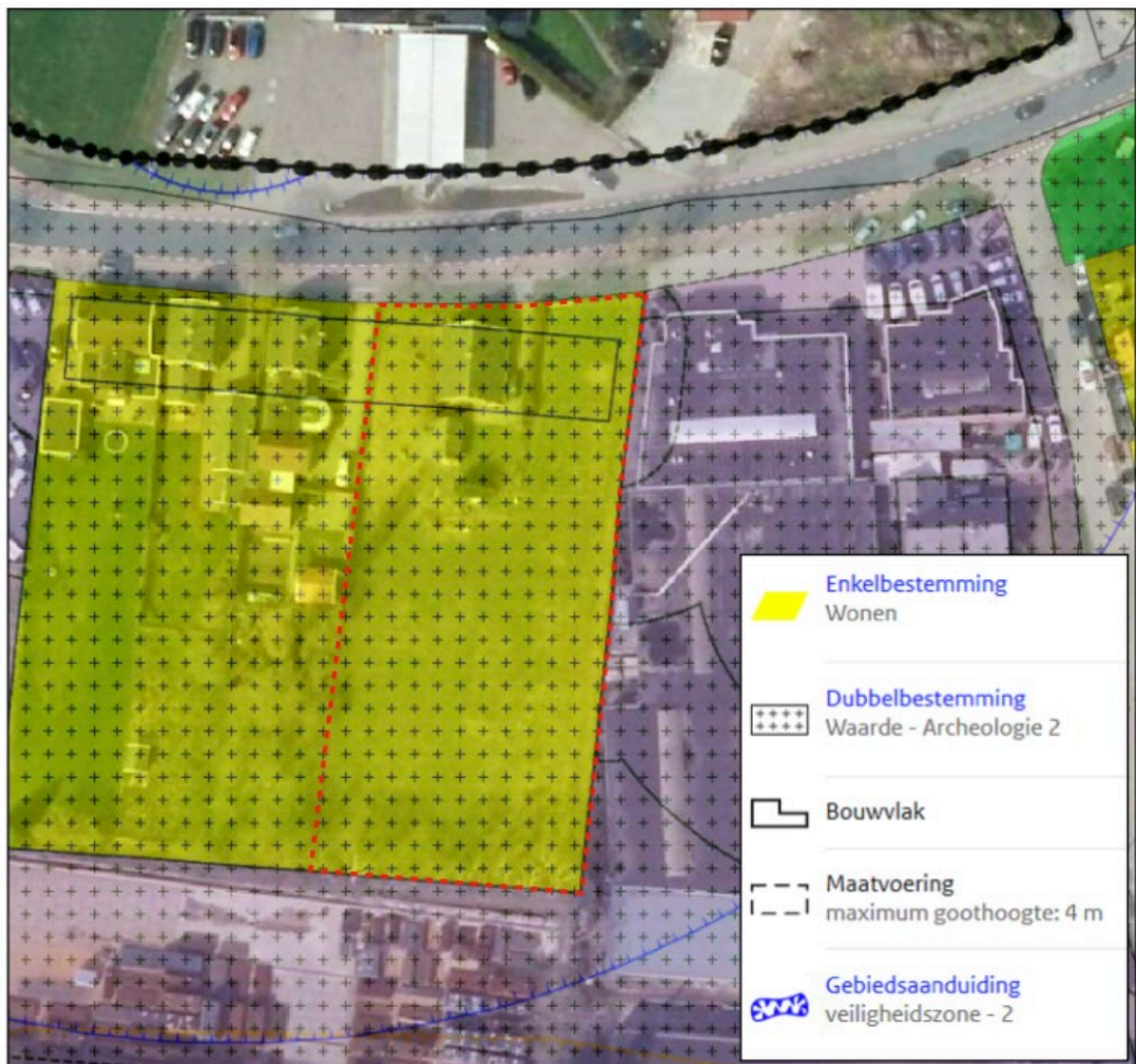
Afbeelding 2.3: Huidige situatie in het plangebied (Bron: Google Streetview)

## 2.2 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan “Enter-Dorp” van de gemeente Wierden. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 22 maart 2011. Tevens zijn de regels van de volgende bestemmingsplannen van toepassing op de locatie:

- Paraplubestemmingsplan verruimen m<sup>2</sup> bijbehorende bouwwerken bij woningen (18 juni 2013)
- Paraplubestemmingsplan bouw van gebouwtjes voor algemeen belang (9 december 2014)
- Paraplubestemmingsplan Parkeren gemeente Wierden (10 juli 2018)

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



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

Het realiseren van twee vrijstaande woningen en een parkeerterrein is in strijd met het geldende bestemmingsplan, omdat:

- per bestemmingsvlak slechts het bestaande aantal woonhuizen is toegestaan, het toevoegen van per saldo één woning is in strijd met de bouwregels;
- de bestemming 'Wonen' geen mogelijkheden biedt voor de realisatie van een parkeerterrein
- over het plangebied een veiligheidszone ligt afkomstig van het LPG-tankstation aan de overzijde van de Rijssenseweg. Binnen deze veiligheidszone zijn ontwikkelingen alleen mogelijk, wanneer het groepsrisico verantwoord kan worden.

## HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

### 3.1 Gewenste ontwikkeling

Zoals beschreven in de aanleiding is het voornemen om de bestaande woning aan Rijssenseweg 39 te slopen om vervolgens op het perceel twee vrijstaande woningen te realiseren in het bebouwingslint van de Rijssenseweg. De nieuwe woningen krijgen een ruime achtertuin, maar niet zo diep als de huidige woning. Een deel van het achtererf wordt ingericht als parkeergelegenheid voor de naastgelegen uitvaartonderneming. Aan de oostkant van het erf komt een ontsluitingsweg voor deze parkeergelegenheid.

Door de parkeergelegenheid wordt tevens bufferzone tussen de woonerven en het achtergelegen bedrijventerrein gecreëerd.

Hoewel het plangebied formeel juridisch gezien binnen de bebouwde kom is gelegen wil de gemeente Wierden op deze locatie, mede gelet op het overgangsgebied naar het buitengebied, de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) toepassen. Dit conform de op 13 november 2019 vastgestelde 'Beleidslijn toevoegen van woningen binnen de bebouwde kom'. Gelet op de reeds aanwezige woonbestemming met bouwmogelijkheden is de ontwikkeling in overeenstemming met de principes van zorgvuldig ruimtegebruik binnen bestaand stedelijk gebied. De ontwikkeling legt geen nieuw beslag op de groene omgeving en via toepassing van de beleidslijn 'Beleidslijn toevoegen van woningen binnen de bebouwde kom' gaat de ontwikkeling gepaard met verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Door de Erfontwikkelaar is een ruimtelijk kwaliteitsplan gemaakt voor de ontwikkeling. In paragraaf 3.2 wordt nader ingegaan op de kwaliteitsprestaties. In afbeelding 3.1 op de volgende pagina 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 Uitgangspunten

De ontwikkeling is vormgegeven aan de hand van uitgangspunten van initiatiefnemer en gemeente Wierden. Hieronder worden deze uitgangspunten beknopt uiteengezet.

#### *Initiatiefnemer*

- Het slopen van de bestaande woning en het herbouwen van twee vrijstaande woningen met schuren
- Gebruik van achterliggend erf als parkeergelegenheid voor het naastgelegen uitvaartbedrijf

#### *Gemeente Wierden*

- een bouwplan moet logisch aansluiten op de bestaande stedenbouwkundige structuur. Zo moet de kavel grenzen aan een openbare weg. Er mag niet achter bestaande woningen gebouwd worden. De woning(en) moet(en) met de voorgevel worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn van aangrenzende bebouwing, tenzij er stedenbouwkundige/ landschappelijke argumenten zijn om hiervan af te wijken.
- de woningen moeten worden ingepast in het landschap/stedenbouwkundige structuur.
- voor de bouw van een nieuwe woning is een tegenprestatie vereist via de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. Aan de hand van taxaties moet worden beoordeeld hoe hoog de bijdrage moet worden voor een aanvullende kwaliteitsimpuls.





Afbeelding 3.1      Erfinrichting nieuwe situatie Rijssenseweg 39, Enter (Bron: De Erfontwikkelaar)

### 3.3      Onderbouwing kwaliteitsprestaties

In hoofdstuk 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:

- woningen met bijgebouwen in lijn met bestaande bebouwing langs de Rijssenseweg voorerven afschermen met dezelfde haag;
- de inritten van beide erven naast elkaar, zodat de impact op de groene berm zo min mogelijk is;
- op het erf worden hagen aangeplant, deze schermen het erf af en geven de gewenste groene uitstraling;
- de nieuwe woningen sluiten aan op de bestaande bebouwing in de omgeving;
- er kan op eigen erf geparkeerd worden.

#### *Kwaliteitsimpuls Groene omgeving*

Bovenop de basisinspanning vindt in het kader van de beleidslijn De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving een aanvullende kwaliteitsinspanning plaats. Aan de Rijssenseweg 39 bestaat de samengevat uit:

- de aanleg van 26 parkeerplaatsen (zie inrichtingsplan);
- een veilige ontsluiting uitgevoerd elementverharding of halfverharding in aarden tinten;
- de aanplant struikvormers ten zuiden van de parkeerplaats;
- de aanplant bomen langs grens parkeerplaats;
- het verkleinen verharde oppervlakte voor uitvaartscentrum en herstellen groene berm;
- de aanplant hagen op voorterrein om meer eenheid langs de Rijssenseweg te krijgen en geparkeerde auto's af te schermen.

## HOOFDSTUK 4 BELEID

### 4.1 Gemeentelijk beleid

#### 4.1.1 Beleidslijn toevoegen van woningen binnen de bebouwde kom

##### Algemeen

De gemeente Wierden werd en wordt regelmatig geconfronteerd met aanvragen voor het bouwen van nieuwe woningen op nog onbebouwde locaties (open gebieden) in de dorpen. In het verleden is voor de randgebieden van de dorpen Enter en Wierden een notitie opgesteld waarin een beleidslijn is uitgezet voor het al dan niet bebouwen van de gebieden rond de kernen (Nota Open gebieden 2005). In deze overgangsgebieden tussen kernen en buitengebied hebben sinds vaststelling van deze nota veel nieuwe ontwikkelingen plaatsgevonden. De huidige Nota Open gebieden is dan ook niet meer actueel. Voor het beoordelen van verzoeken voor het bouwen van nieuwe woningen op nog onbebouwde gebieden in de dorpen is deze beleidsnotitie opgesteld. Hierbij blijven belangrijke randvoorwaarden uit de 'Nota Open gebieden 2005' wat betreft bijvoorbeeld stedenbouw/ landschap en milieu van toepassing. De inventarisatie per deelgebied komt echter te vervallen, aangezien hier in het verleden veel onduidelijkheid en discussie over bestond, onder meer doordat tekst en afbeeldingen niet met elkaar corresponderden. In plaats hiervan worden mogelijke bouw mogelijkheden in deze beleidslijn gekoppeld aan de geldende bestemmingsplannen.

Het doel van de beleidsnotitie 'toevoegen van woningen binnen de bebouwde kom' is om verzoeken om te mogen bouwen binnen de dorpen transparant te kunnen beoordelen en om voorwaarden te kunnen verbinden voor de bouw van één of meerdere woningen binnen de dorpen/ dorpsrand. De gemeente richt zich hierbij op inbreiding binnen de bestaande kernen. Voor het buitengebied wordt uitgegaan van het principe dat de openheid van het landschap behouden moet worden.

##### Uitgangspunten

- Dit beleid is alleen van toepassing op verzoeken voor woningbouw (toevoegen van woningen) die niet passen binnen de geldende bestemmingsplannen. Invulling van geldende bouwrechten valt buiten dit beleid.
- Een verzoek voor inbreiding moet kwantitatief en kwalitatief passen binnen het beleid van de gemeentelijke woonvisie met daarbij behorend woningbouwprogramma.
- Inbreiding kan alleen plaatsvinden binnen de grenzen van de bestemmingsplannen 'Wierden-Dorp' en 'Enter-Dorp'. Mogelijkheden voor de nieuwbouw van nieuwe woningen in het buitengebied zijn opgenomen in het beleid 'Rood voor Rood met gesloten beurs' en 'Ruimte voor maatwerk, april 2017'. Buiten deze beleidskaders zijn er geen mogelijkheden voor nieuwbouw van woningen in het buitengebied.
- Dit beleid is niet van toepassing op de kern Hoge Hexel. Vanuit milieuhygiënisch en landschappelijk oogpunt bestaan er in Hoge Hexel, buiten het gebied Kleen Esch, geen mogelijkheden voor inbreiding.
- Bouwmogelijkheden zijn afhankelijk van de geldende juridisch-planologische mogelijkheden zoals opgenomen in de bestemmingsplannen. Per bestemming gelden de volgende voorwaarden:
  - De bestemmingen "Groen" en "Bos" (zowel openbaar als particulier) komen niet in aanmerking voor inbreiding door nieuwe woningen. Deze bestemmingen waarborgen het behoud van waardevol groen in de dorpen. Uitzondering hierop geldt wanneer er voor een gebied een integrale gebiedsvisie wordt opgesteld voor het oplossen van een stedenbouwkundig en/of maatschappelijk knelpunt en groen/bos voldoende gecompenseerd wordt. Daarnaast kan bij tuinen die als 'Groen' bestemd zijn een nadere afweging plaatsvinden;
  - Voor percelen waar nu al bebouwing is toegestaan op basis van de geldende bestemmingsplannen (zoals "Wonen" of "Bedrijf") geldt het 'ja-mits'- principe. Inbreiding met woningen is mogelijk wanneer voldaan wordt aan onderstaande voorwaarden;
  - Voor bestaande open gebieden die nu in gebruik zijn als weide en de gebiedsbestemming 'Agrarisch' hebben geldt het 'nee-tenzij'- principe. De gemeente vindt het open karakter van



deze gebieden belangrijk en wil dit graag behouden. Eventuele woningbouw in deze gebieden vindt de gemeente alleen acceptabel als er een aantoonbare, duidelijke kwalitatieve meerwaarde ontstaat. Dit is het geval:

- Bij sanering van een milieuhinderlijk bedrijf binnen de kernen of bij het oplossen van een milieuknelpunt (bijvoorbeeld bij een bodemverontreiniging);
- Wanneer een stedenbouwkundig of maatschappelijk knelpunt wordt opgelost;
- Gebiedsontwikkeling. Wanneer woningbouw een kwalitatieve meerwaarde biedt als onderdeel van integrale gebiedsvisie

In voorliggend geval heeft de gemeente Wierden in haar brief van 26 juni 2019 aangegeven dat de locatie weliswaar binnen de bebouwde kom ligt, maar in het overgangsgebied naar het buitengebied. Verder heeft het college van Burgemeester en Wethouders van Wierden naar aanleiding van raadsvragen besloten het KGO-beleid ook toe te passen op ontwikkelingen binnen de bebouwde kom. Hiervoor is de beleidslijn 'Toevoegen van woningen in de bebouwde kom' opgesteld en recent vastgesteld.

#### **4.1.2 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 opsplitsing van het perceel in twee woonerven en een parkeergelegenheid is door Regtervoort Rentmeesters & Taxateurs getaxeerd op **€ 90.000,-**. Voor het taxatierapport wordt verwezen naar bijlage 2 van dit KGO-plan. Hieronder wordt dit nader toegelicht.

#### *Waarde huidige bestemming*

De huidige bestemming van het erf is 'Wonen'. Per bestemmingsvlak is het bestaande aantal woonhuizen toegestaan, in dit geval één woning met bijbehorende bouwwerken en erf. De waarde onder de huidige bestemming bedraagt in totaal **€ 315.000,-**.

#### *Waarde toekomstige bestemming*

In de toekomstige situatie mogen op het perceel twee woningen met bijbehorend erf (circa 1.100 m<sup>2</sup> per woning) gerealiseerd worden. Daarnaast mag op het achter terrein een parkeergelegenheid met bijbehorende toerit met een omvang van circa 1.100 m<sup>2</sup> gerealiseerd worden. Dit vertaalt zich in een waarde van **€ 405.000,-**.

### 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 **€ 90.000,-**. De totale advieskosten bedragen circa **€ 25.000,-** inclusief btw (het betreft hier een particulier initiatief) en zijn iets hoger lager dan 25% van het te investeren bedrag. Om die reden worden de advieskosten gemaximeerd op 25% van **€ 90.000,-**. Dit is een bedrag van **€ 22.500,-**. De advieskosten bestaan uit de volgende posten:

- principeverzoek
- bestemmingsplan
- KGO-plan (incl. taxatie)
- Ruimtelijk kwaliteitsplan
- Bodemonderzoek
- Onderzoek externe veiligheid
- Onderzoek stikstofdepositie
- Onderzoek ecologie
- Kadasterkosten voor splitsing van de kavels

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

### 5.2.2 Sloop/sanering bestaande woning en erf

De kosten voor het slopen van de bestaande bewoning en bijbehorende bouwwerken en sanering van het erfverharding zijn geraamd op **€ 15.000,-** incl. btw.

### 5.2.3 Kosten bouwrijp maken

Omdat in voorliggend geval bouwrijpe kavels zijn getaxeerd zijn, zijn de kosten voor bouwrijp maken circa **€ 5.000,-** incl. btw. meegenomen. Het betreft hier kosten voor het aansluiten van de woningen op de riolering, het afsluiten van de bestaande riolering en aanpassing van bestrating.

### 5.2.4 KGO investeringen

De totale kosten voor KGO investeringen inclusief btw waaronder landschapsmaatregelen zijn geraamd op **€ 24.349,-** incl. btw. 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 **€ 19.021,-**. 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?                                        | <b>Gebiedseigen</b>                  | <b>20%</b> |
|                                                                                     | Beetje gebiedsvreemd                 | 30%        |
|                                                                                     | Gebiedsvreemd                        | 40%        |
| Wat is de impact/schaal in relatie tot de omgeving?                                 | <b>Klein</b>                         | <b>20%</b> |
|                                                                                     | Middel                               | 30%        |
|                                                                                     | Groot                                | 40%        |
| In welke mate vervult het initiatief eigen belang of ook maatschappelijke belangen? | Groot maatschappelijk belang         | 20%        |
|                                                                                     | <b>Beetje maatschappelijk belang</b> | <b>30%</b> |
|                                                                                     | Eigen belang                         | 40%        |

**Conclusie (optelsom van de waardering)****70%**

Meerwaarde x percentageberekening = € 19.021,- x 0,7 = **€13.314,70**. Deze meerwaarde zal worden geïnvesteerd in Stichting Enterse Zomp. Deze stichting heeft een nieuwe Twentse schuur gebouwd en een parkeerterrein aangelegd voor evenementen en kort daarvoor nog financiën tekort.

*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 voorziet het ontwikkelingsperspectief voor het plangebied primair in het bieden van ruimte aan wonen en bedrijven. De gemeente Wierden biedt in de beleidslijn 'Toevoegen van woningen in de bebouwde kom' mogelijkheden om te bouwen in de bebouwde kom, mits voldaan wordt aan de gestelde randvoorwaarden. Aangezien er voldaan wordt aan deze randvoorwaarden (zie ook hoofdstuk 4) is er sprake van een gebiedseigen ontwikkeling.

*Impact & schaal op de omgeving*

De activiteiten zullen plaats vinden aansluitend op een reeks woonerven langs de Rijssenseweg. Mede door de afgewogen positionering van de woningen en het feit dat het plangebied zich binnen de bebouwde kom bevindt zal de impact op de omgeving beperkt blijven.

*Eigen belang of maatschappelijk belang*

Er is deels sprake van een eigen belang. Met de mogelijkheid om een extra woning te bouwen is er sprake van een waardevermeerdering.

Ook is er een maatschappelijk belang. Momenteel kent het naastgelegen uitvaartcentrum parkeerproblemen. Hiermee moeten bezoekers verspreid langs de weg parkeren en vaak de Rijssenseweg oversteken. Ook de vele ongeregisserde verkeersbewegingen maken de situatie voor passerende automobilisten, fietsen en voetgangers onveilig. Met de aan te leggen parkeergelegenheid wordt dit probleem in de openbare ruimte opgelost.

**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 aan de Rijssenseweg 39 samengevat uit:

- de aanleg van 26 parkeerplaatsen door middel van grasbetonsteen;
- een veilige ontsluiting uitgevoerd in elementverharding of halfverharding in aarden tinten;
- de aanplant struikvormers ten zuiden van de parkeerplaats;
- de aanplant bomen langs grens parkeerplaats;
- het verkleinen verharde oppervlakte voor uitvaartcentrum en herstellen groene berm;
- de aanplant hagen op voorterrein om meer eenheid langs de Rijssenseweg te krijgen en geparkeerde auto's af te schermen.

De totale kosten voor het uitvoeren van deze maatregelen (**€ 70.979,-**) bedragen minder dan het verplicht te investeren bedrag (**€ 90.000,-**). De gewogen meerwaarde ( zie paragraaf 5.4) van **€13.314,70** zal worden geïnvesteerd in Stichting Enterse Zomp. Deze stichting heeft een nieuwe Twentse schuur gebouwd en een parkeerterrein aangelegd voor evenementen.



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 ontwikkeling aan de Rijssenseweg 39 in combinatie met investeringen in de ruimtelijke kwaliteit sluit uitstekend aan bij deze beleidsambities zoals verwoord in het gemeentelijke beleid 'Toevoegen van woningen binnen de bebouwde kom'. 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

Rijssenseweg 39 te 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

1825

Auteur

H. Oldehinkel

Datum laatst gewijzigd

9 april 2020

Bestandsnaam

1825-03.indd

Aantal pagina's

11

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

|          |                                               |          |
|----------|-----------------------------------------------|----------|
| <b>1</b> | <b>INTRODUCTIE</b>                            | <b>1</b> |
| <b>2</b> | <b>VIGEREND BELEID</b>                        | <b>4</b> |
| 2.1.     | omgevingsvisie overijssel                     | 4        |
| 2.2.     | gemeente wierden                              | 4        |
| <b>3</b> | <b>BESTAANDE SITUATIE</b>                     | <b>6</b> |
| 3.1.     | beeldkwaliteit                                | 6        |
| <b>4</b> | <b>RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN</b>              | <b>8</b> |
| 4.1.     | ruimtelijk onderbouwing                       | 8        |
| 4.2.     | samenvatting basisinspanning                  | 9        |
| 4.3.     | kwaliteitsimpuls groene omgeving              | 9        |
| 4.4.     | samenvatting Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving | 10       |

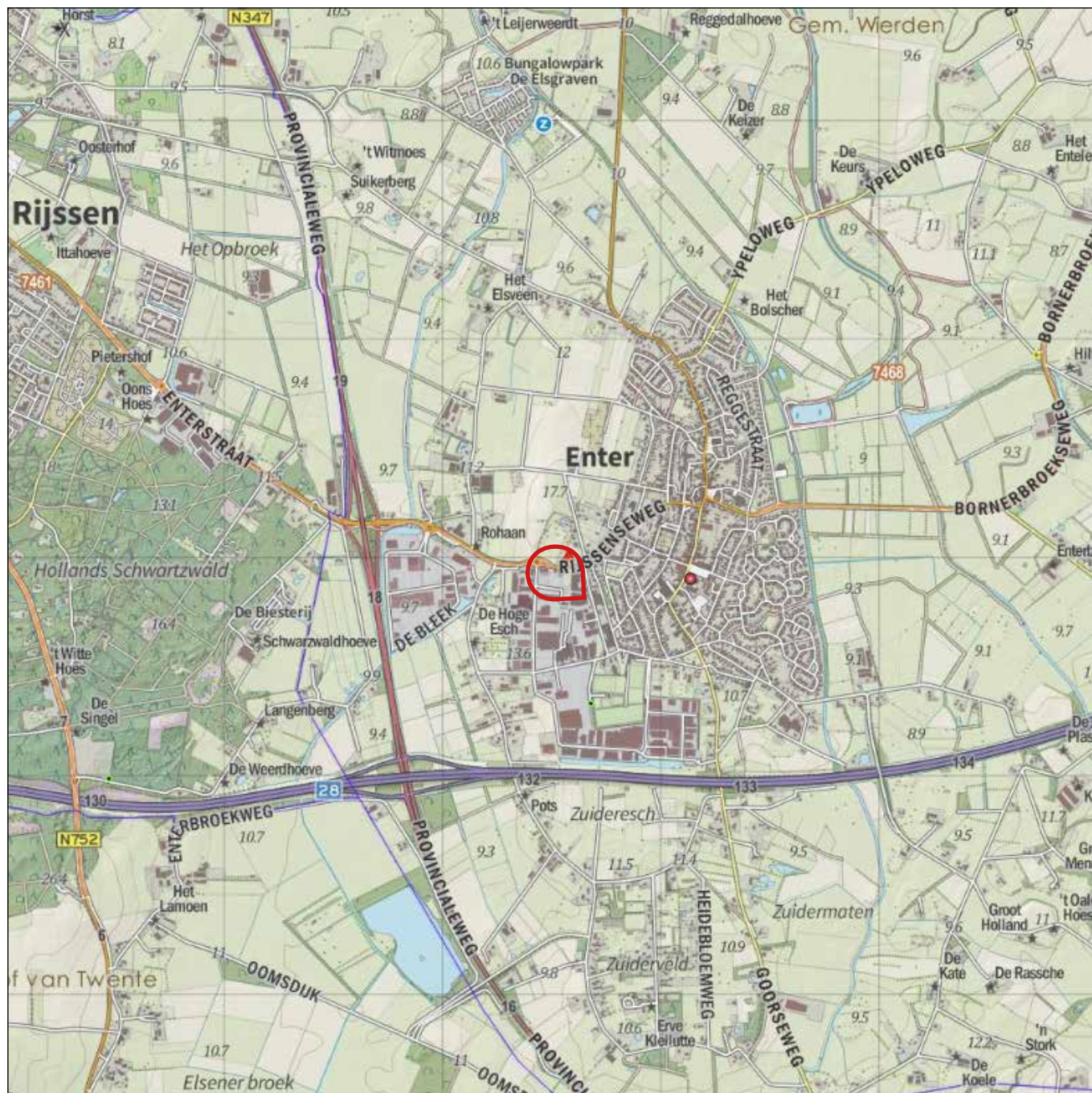


# 1 INTRODUCTIE

dé Erfontwikkelaar is gevraagd een visie te geven op de inrichting als onderdeel van een ontwikkeling aan de Rijssen-seweg 39 te Enter. Initiatiefnemer wil op deze locatie een bestaande woning slopen en twee vrijstaande woningen herbouwen.

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 het aanleggen van een nieuwe parkeerplaats t.b.v. het naastgelegen uitvaartscentrum en deels door het landschappelijk goed inpassen van het geheel.

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.



locatie plangebied en slooplocatie





Naast het plangebied ligt het uitvaartscentrum. Momenteel is er op eigen terrein geen ruimte om auto's te parkeren. Binnen deze ontwikkeling wordt gezocht naar een stevige kwaliteitsimpuls waarbij een parkeerplaats wordt ingepast. Daarnaast bevindt het plangebied zich in een stedelijke omgeving.

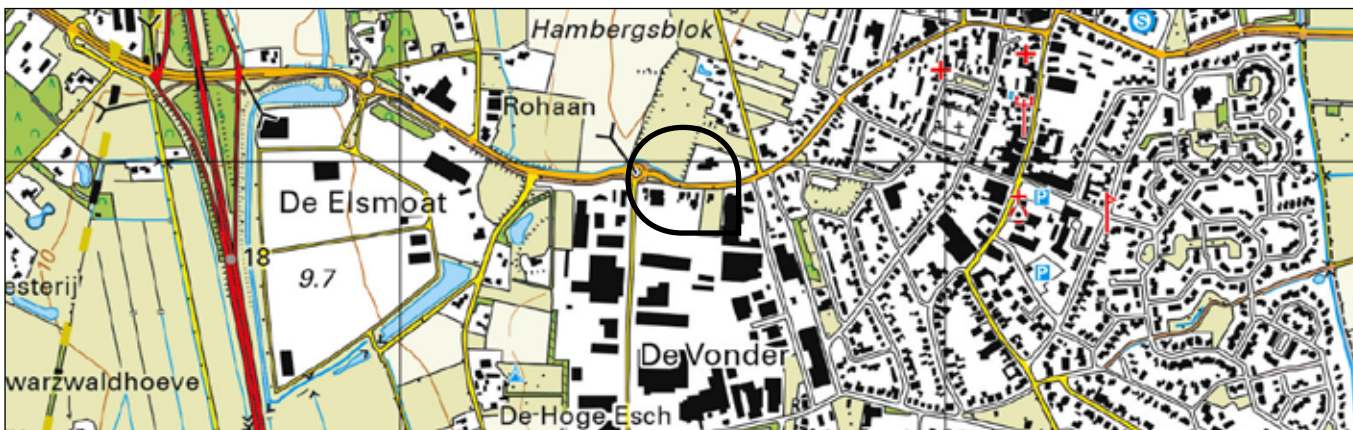




plangebied en omgeving rond 1900



plangebied en omgeving rond 1950



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. Typerend 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

#### Landschapsontwikkelingsplan

Het plangebied aan de Rondweg valt formeel buiten het landschapsontwikkelingsplan. Wel geeft het de juiste input om een adequate inpassing te voorzien. Vandaar dat het landschapsontwikkelingsplan als basis van deze uitwerking is gebruikt. Het sluit aan op deelgebied: De Stuwwal van Enter



natuurlijke laag



agrarisch cultuurlandschap



## Gebiedskenmerken

Lage stuwwal met daarop groot escomplex.  
Kransesdorp Enter deels herkenbaar aanwezig.  
Veldontginning Zuiderveld, kleinschalig bebouwd en  
bebost.

## Kwaliteiten:

Herkenbare hoogteverschillen.

## Bedreigingen:

Bouwen op de es.  
Herkenbaarheid van Zuideresch, Enteres als eenheid  
verminderd door doorsnijding A1 en bedrijventerrein.  
Rijssen en Enter dreigen aan elkaar te groeien. Door  
ontwikkeling van bedrijventerrein Rijssen-Enter  
treedt verdichting en verstening van de natte laagten

Entervenen en Elsslagen op.

## Gebiedskenmerken

Behouden open karakter en de steilranden van de Enteres.  
Vergroten van de herkenbaarheid van de randen van de  
stuwwal.  
Vergroten van de herkenbaarheid van de landschappen  
van de Zuideresch, Enteres, Zuidermaten, Veneslagen,  
Entervenen en het Zuiderveld.  
Behouden en versterken van de identiteit van Enter als  
klompendorp en stimuleren lokale ommetjes.  
Aandacht voor de identiteit van het lage buffergebied  
tussen Enter en Rijssen.  
Versterken Elsgraven als groenblauw drager van het  
gebied (populierengroepen, natte laagten).  
Stimuleren van erfbeplantingen langs de randen van de  
es.

Ter versterking van de herkenbaarheid van de stuwwal van  
Enter wordt gestreefd naar ruimtelijke versterking van de  
randen van de stuwwal. De aanleg van een raamwerk van  
beplantingen bij erven in de vorm van houtsingels, (gerief-  
hout)bosjes en schaduwbomen bij de woningen moet wor-  
den gestimuleerd. Toe te passen soorten zijn solitaire eiken,  
beuken, linden, noten- of kastanje bomen en beukenhagen  
en meidoornhagen.



Het is wenselijk dat eventuele nieuwvestiging van een woning  
zoveel mogelijk in de omgeving van de stuwwalrand plaatsvindt  
aansluitend op het bestaande lint. Op deze manier blijven de lagere  
gebieden open en worden de randen van de stuwwal versterkt.

meer info: landschapsvisie gemeente Wierden

## 3 BESTAANDE SITUATIE

### 3.1. BEELDKWALITEIT

De Rijssenseweg kent al tientallen jaren bebouwing in de vorm van kleine burgererven. Met de komst van het industrieterrein aan de zuidzijde van de weg is het gebied sterk verdicht. Aan de noordzijde van de weg (nabij de rotonde) is de oorspronkelijke es nog goed waarneembaar. De openheid is hier een kwaliteit. Langs de Rijssenseweg staan naast woningen ook bedrijven. Deze diversiteit aan bebouwing vormt een overgangsgebied van het landelijke naar een meer stedelijke omgeving.

Langs de Rijssenseweg staan Lindes als wegbeplanting. Hieronder zijn parkeerplekken voorzien die gebruikt worden door bezoekers/bewoners van het gebied.

Het plangebied bestaat uit één woning (boerderi) met een weiland. Het erf en de weide is omsloten door bedrijven-terrein en kent geen bijzondere waarden. Ten noord-oosten van het erf staat een uitvaartscentrum.

De erven kennen een duidelijke oriëntatie op de Rijssenseweg met een 'voor' erf richting de weg en een meer soberder 'achter' erf richting het land. Deze indeling is waardevol en zal versterkt moeten worden.

Met de sloop van de woning en het toevoegen van twee woningen wordt dit deel van de bebouwing verdicht. Wel kan er een parkeervoorziening worden gemaakt die de verkeersveiligheid verbeterd. Ook zal het uitvaartscentrum beter ingepast kunnen worden waarmee er kansen ontstaan

om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. De positionering van de nieuwe woningen moeten goed worden afgewogen. De oriëntatie van de gebouwen, de landschappelijke inpassing en de relatie met de omliggende bebouwing is daarbij belangrijk.



hoek uitvaartscentrum/plangebied



bestaande te slopen woning

#### Belangrijkste ruimtelijke kenmerken:

- de erven vormen een eenheid langs de weg;
- de gebouwen staan met de kop naar de Rijssenseweg
- wegbeplanting
- veel groene elementen op erven i
- de Rijssenseweg vormt een belangrijke entree van Enter;
- het gebied kent verschillende tijdslijnen van bebouwing, deze diversiteit is waardevol en geeft een tijdslijn weer. (boerderij, bedrijfswoning, bedrijfsgebouwen).



## Legenda

1. Contouren te slopen woning
2. Indicatieve opstelling woning met bijgebouw (al dan niet vrijstaand).
3. Inrit tussen bestaande bomen
4. Geschoren haag op erfgrans als beuk/esdoorn of wilde liguster  
hoogte langs weg max. 1 meter en op erfafscheiding max. 1,8 meter
5. Geschoren haag op erfgrans als beuk/esdoorn of wilde liguster  
hoogte max. 1,8 meter
6. Keerwand van beton met daarvoor:  
Geschoren haag op erfgrans als beuk/esdoorn of wilde liguster  
hoogte max. 1,8 meter
7. Parkeren op grasbetonsteen volgens sfeerbeeld
8. Geschoren haag van Meidoorn (max. 1-1,8 meter hoog in overleg met bureen)
9. Aanplant van vier Hollandse linden met daaronder struiken als:  
Meidoorn, Sleedoorn, Wilde roos, Wilde liguster.  
Eindbeeld is een gesloten struweel, dat de parkeerplaats afschermd
10. Rij ruwe berken met daaronder sierbeplanting (idem als langs rand/voorzijde gebouw)
11. Ornament als beëindiging zichtlijn over pad
12. Pad van elementverharding of halfverharding in aarden tinten
13. Toegang middels eenvoudige trap
14. Berm herstellen



## 4 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

### **Uitgangspunten initiatiefnemer:**

slopen bestaande woning en herbouwen twee vrijstaande woningen met bijgebouwen.

### **Uitgangspunten gemeente (beleidslijn toevoegen van woningen in de bebouwde kom):**

een bouwplan moet logisch aansluiten op de bestaande stedenbouwkundige structuur. Zo moet de kavel grenzen aan een openbare weg. Er mag niet achter bestaande woningen gebouwd worden. De woning(en) moet(en) met de voorgevel worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn van aangrenzende bebouwing, tenzij er stedenbouwkundige/ landschappelijke argumenten zijn om hiervan af te wijken.

de woningen moeten worden ingepast in het landschap/ stedenbouwkundige structuur.

voor de bouw van een nieuwe woning is een tegenprestatie vereist via de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. Aan de hand van taxaties wordt beoordeeld hoe hoog de bijdrage moet worden voor een aanvullende kwaliteitsimpuls.

### **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 nader toegelicht

### **4.1. RUIMTELIJK ONDERBOUWING**

#### *Situering woningen*

Het erf aan de Rijssenseweg 139 staat momenteel vrij naakt in de omgeving. Rondom is enige sierbeplanting aanwezig

maar het erf kent geen erfafscheiding in de vorm van hagen of hekwerk. Ook staan er geen waardevolle bomen op het erf. Ten zuiden van het erf is een weiland waar ruimte is om extra parkeervoorzieningen voor het naastgelegen uitvaartscentrum te voorzien. Er zal dus een ontsluiting naar het achterliggende perceel moeten blijven.

De beide woningen kunnen daarmee tussen deze ontsluiting en het erf aan de westzijde komen. Hiermee sluit het goed aan op de bebouwingsstructuur en krijgt men een logische aaneengesloten ontwikkeling. De woningen komen haaks op de kavel waardoor er ruimte ontstaat om langs de woningen naar eventuele vrijstaande bijgebouwen te rijden. De woningen worden getoets aan de welstandnota. Daarbij heeft initiatiefnemer zelf de keuze om een apart bijgebouw of een geïntegreerd bijgebouw te voorzien.

Middels een afgewogen positionering van de woningen blijft de eenheid tussen de erven langs de Rijssenseweg behouden maar krijgt iedere wooneenheid wel een eigen plek met privacy.

#### *Groenstructuur en inrichting erf:*

Een belangrijke ruimtelijke voorwaarde is dat beide erven zich als eenheid in het landschap presenteren. Ze moeten passen in de omgeving. Vanuit het landschapsontwikkelingsplan is het gewenst om de krans rond de es te vergroenen waarmee het contrast met de open es versterkt wordt. Dit wordt bereikt door het toevoegen van structuurbepalend groen als bomen, wilde hagen en bomenrijen.

De erven langs de Rijssenseweg 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 er is zicht op de bebouwing. De erven in dit landschap vormen een duidelijk cluster en worden veelal ontsloten door een eigen inrit. Deze inrit is dan voorzien van begeleidende beplanting. Om enige privacy te behouden zullen op het erf hagen aangeplant worden. Hiermee worden de kavels op een natuurlijke wijze afgeschermd en neemt het groen toe. Ook blijft de gewenste eenheid op het erf gewaarborgd door op het voorerf voor dezelfde afscherming te kiezen.

De gebouwen op de erven zijn vanuit de omgeving deels zichtbaar. Dit is een kwaliteit van het landschap. De erven kennen veelal een harde begrenzing, er is daarom gekozen om de kavels aan de zuizijde af te schermen met een wilde gemengde haag. Deze haag zal tevens het achterliggende parkeerterrein en bedrijventerrein afschermen.

De keuze voor de verharding moet in afstemming gemaakt worden met de materialisering van de architectuur. 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. Hoge opgaande exoten moeten in het buitengebied voorkomen worden.

## SAMENVATTING BASISINSPANNING

woningen met aparte bijgebouwen in lijn met bestaande bebouwing langs de Rijssenseweg  
voorerven afschermen met dezelfde haag;  
de inritten van beide erven naast elkaar zodat de impact op de groene berm zo min mogelijk is;  
op het erf worden hagen aangeplant, deze schermen het erf af en geven de gewenste groene uitstraling;  
de nieuwe woningen sluiten aan op de bestaande bebouwing in de omgeving (sober, gedekte kleurstelling positie bijgebouw zorgt ervoor dat het erf compact blijft en het gebied niet extra versteend  
er kan op eigen erf gekeerd en geparkeerd worden.

### 4.2. KWALITEITSIMPULS GROENE OMGEVING

Met de kwaliteitsimpuls Groene Omgeving biedt de provincie Overijssel beleidsruimte aan gemeenten voor ontwikkelingen in de groene ruimte. Nieuwe ontwikkelingen moeten mogelijk zijn onder voorwaarde dat ze bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. In het buitengebied is ruimte voor grootschalige uitbreidingen en nieuwe ontwikkelingen mits die gelijk opgaan met verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit.

Ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd door naast bescherming vooral in te zetten op het verbinden van bestaande gebiedskwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen, waarbij bestaande kwaliteiten worden beschermd en versterkt en nieuwe kwaliteiten worden toegevoegd.

De methodiek voor het bepalen van de balans tussen ontwikkelingsruimte en de gevraagde investering in de groene omgeving, is gericht op het volgende: hoe meer de ontwikkeling als gebiedsvreemd te beschouwen is en /of

hoe groter de schaal en impact op de ruimtelijke kwaliteit is, des te zwaarder weegt dat aan de ontwikkelingskant van de balans en hoe hoger de aanvullende kwaliteitsprestaties dan dienen te zijn. Als het gaat om een gebiedsvreemde ontwikkeling van een grote schaal en met een grote impact op de omgeving, dan zal een forse investering in het landschap nodig zijn. Om te beoordelen of medewerking kan worden verleend aan het verzoek, wordt het volgende model gevolgd:

#### Gebiedseigen ontwikkeling

Het ontwikkelingsperspectief voor het plangebied voorziet primair in het bieden van ruimte aan wonen en bedrijven. De gemeente Wierden biedt in de 'Beleidslijn toevoegen van woningen in de bebouwde kom' mogelijkheden om te bouwen in de bebouwde kom mits voldaan wordt aan de gestelde eisen (zie 4.1 randvoorwaarden gemeente). Nu er middels de basisinspanning voldaan wordt aan deze randvoorwaarden kan er gesproken worden van een gebiedseigen ontwikkeling.

#### Schaal en impact op de omgeving

De activiteiten zullen plaats vinden aansluitend op een reeks erven langs de Rijssenseweg. Mede door de afgewogen positionering van de woningen (haaks op de weg) en het feit dat het plangebied zich binnen de bebouwde kom bevindt zal de impact op de omgeving beperkt blijven.

#### Eigen belang en maatschappelijk belang

Er is deels sprake van een eigen belang. Met de mogelijkheid om een extra woning te bouwen is er sprake van een waardevermeerdering. Ook is er een maatschappelijk be-

lang. Momenteel kent het naastgelegen uitvaartscentrum parkeerproblemen. Hiermee moeten bezoekers verspreid langs de weg parkeren en vaak de Rijssenseweg oversteken. Ook de vele ongeregiseerde verkeersbewegingen maken de situatie onveilig.

#### Tegenprestatie

Al met al worden er boven op de basisinspanning aanvullende kwaliteitsprestaties gevraagd, die bijdragen aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied.

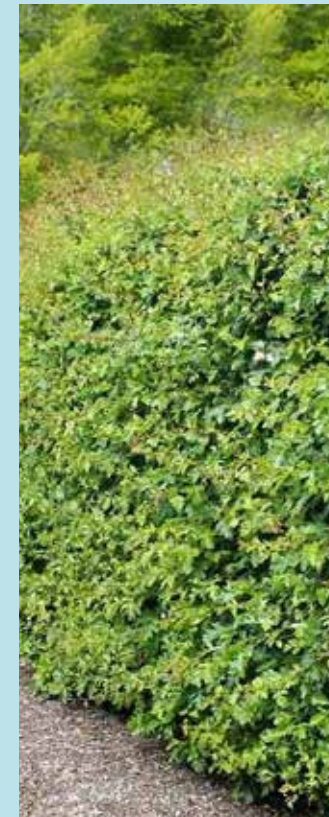
Deze tegenprestatie zal bestaan door het voorzien van 26 parkeerplaatsen op eigen terrein ten behoeve van het uitvaartscentrum. De locatie is logisch aangezien het naast het gebouw ligt en er een directe verbinding voorzien kan worden. Ook ontstaat er zo een veilige ontsluiting van het terrein. De parkeerplekken zullen bestaan uit grasbetonstenen en uit een element- of halfverharding in passende aarden tinten. Deze materialen verouderen mooi en zorgen tevens dat het hemelwater op het terrein kan infiltreren.

Ook wordt het uitvaartscentrum en de parkeerplaats landschappelijk beter ingepast. Deels door de aanplant van bomen en opgaand groen, en deels door het herstellen van de brede groene berm en het verkleinen van het verharde oppervlakte. Door eenzelfde haag aan te planten als voor de nieuw te bouwen woningen ontstaat er meer eenheid. Het uitvaartscentrum past hiermee beter in het gewenste groene straatprofiel van de Rijssenseweg.



#### 4.3. SAMENVATTING KWALITEITSIMPULS GROENE OMGEVING

aanleg 26 parkeerplaatsen  
van grasbetonsteen  
veilige ontsluiting  
uitgevoerd in element- of  
halfverharding  
aanplant struikvormers  
ten zuiden van de  
parkeerplaats  
aanplant bomen langs  
grens parkeerplaats  
verkleinen verharde  
oppervlakte voor  
uitvaartscentrum en  
herstellen groene berm  
aanplant hagen op  
voorterrein om meer  
eenheid langs de  
Rijssenseweg te krijgen en  
geparkeerde auto's af te  
schermen.



sfeerbeelden parkeer-  
plaats en voorterrein  
uitvaartscentrum ->



erf



## Legenda

1. Contouren te slopen woning
2. Indicatieve opstelling woning met bijgebouw (al dan niet vrijstaand).
3. Inrit tussen bestaande bomen
4. Geschoren haag op erfgrens als beuk/esdoorn of wilde liguster hoogte langs weg max. 1 meter en op erfafscheiding max. 1,8 meter
5. Geschoren haag op erfgrens als beuk/esdoorn of wilde liguster hoogte max. 1,8 meter
6. Keerwand van beton met daarvoor:  
Geschoren haag op erfgrens als beuk/esdoorn of wilde liguster hoogte max. 1,8 meter
7. Parkeren op grasbetonsteen volgens sfeerbeeld
8. Geschoren haag van Meidoorn (max. 1-1,8 meter hoog in overleg met bureu)
9. Aanplant van vier Hollandse linden met daaronder struiken als: Meidoorn, Sleedoorn, Wilde roos, Wilde liguster. Eindbeeld is een gesloten struweel, dat de parkeerplaats afschermd
10. Rij ruwe berken met daaronder sierbeplanting (idem als langs rand/voorzijde gebouw)
11. Ornament als beeindiging zichtlijn over pad
12. Pad van elementverharding of halfverharding in aarden tinten
13. Toegang middels eenvoudige trap
14. Berm herstellen
15. Aanplant geschoren haag van maximaal 1 meter hoog (bijvoorbeeld beuk, esdoorn of wilde liguster)
16. 'Ontsteden voorterrein' en aanvullen met sierbeplanting en pad van zelfde tegels als aan westzijde
17. Bestaande verharding behouden
18. Aanplant van een 3 meter brede wilde haag bestaande uit: Meidoorn/Sleedoorn/Wilde liguster (mengpercentage 30/40/30%)
19. Kappen bestaande boom en in rij met andere bomen vervangen door een Hollandse Linde



erfontwikkelaar

laat je erf groeien!

Erfinrichtingsplan Rijssenseweg 39 Enter

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

|            |              |         |                |
|------------|--------------|---------|----------------|
| project    | 1825         | bestand | 1825-eip-1.vwx |
| datum      | 11 mrt. 2020 | door    | herbert        |
| formaat    | a3           | schaal  | 1:500          |
| tekeningno | 1 (3)        | versie  | 1.0            |



Legenda

- 1. Contouren te slopen woning
- 2. Indicatieve opstelling woning met bijgebouw (al dan niet vrijstaand).
- 3. Inrit tussen bestaande bomen
- 4. Geschoren haag op erfgrens als beuk/esdoorn of wilde liguster hoogte langs weg max. 1 meter en op erfafscheiding max. 1,8 meter
- 5. Geschoren haag op erfgrens als beuk/esdoorn of wilde liguster hoogte max. 1,8 meter
- 6. Keerwand van beton met daarvoor:  
Geschoren haag op erfgrens als beuk/esdoorn of wilde liguster hoogte max. 1,8 meter
- 7. Parkeren op grasbetonsteen volgens sfeerbeeld
- 8. Geschoren haag van Meidoorn (max. 1-1,8 meter hoog in overleg met buren)
- 9. Aanplant van vier Hollandse linden met daaronder struiken als: Meidoorn, Sleedoorn, Wilde roos, Wilde liguster. Eindbeeld is een gesloten struweel, dat de parkeerplaats afschermd
- 10. Rij ruwe berken met daaronder sierbeplanting (idem als langs rand/voorzijde gebouw)
- 11. Ornament als beeindiging zichtlijn over pad
- 12. Pad van elementverharding of halfverharding in aarden tinten
- 13. Toegang middels eenvoudige trap
- 14. Berm herstellen
- 15. Aanplant geschoren haag van maximaal 1 meter hoog (bijvoorbeeld beuk, esdoorn of wilde liguster)
- 16. 'Ontsteden voorterrein' en aanvullen met sierbeplanting en pad van zelfde tegels als aan westzijde
- 17. Bestaande verharding behouden
- 18. Aanplant van een 3 meter brede wilde haag bestaande uit: Meidoorn/Sleedoorn/Wilde liguster (mengpercentage 30/40/30%)
- 19. Aanplant Hollandse Linde - Tilia vulgaris  
Aanplantmaat 16-18 totaal 1 stuks  
Eindbeeld solitaire boom





# Investerings landschapsmaatregelen

Rijssenseweg 39 Enter



|                                                                                               |     |    |            |                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----|------------|--------------------|
| Rooien en afvoeren overtollige verharding beplanting langs uitvaartscentrum                   | 428 | m2 | € 2,00     | € 856,00           |
| Verwerken vrijgekomen grond                                                                   | 450 | m3 | € 4,50     | € 2.025,00         |
| Aanbrengen keerwand t.b.v. hoogteverschil kavel/toegangspad                                   | 75  | m1 | € 100,00   | € 7.500,00         |
| Egaliseren en frezen strook t.b.v. Aanplant bosplantsoen/hagen en vaste planten borders)      | 484 | m2 | € 0,50     | € 242,00           |
| Beplanting uitzetten                                                                          | 1   | st | € 250,00   | € 250,00           |
| Aanplanten vaste plantenborders (entree uitvaartscentrum en deels langs inrit)                | 60  | m2 | € 15,00    | € 900,00           |
| Leveren vaste planten                                                                         | 60  | m2 | € 85,00    | € 5.100,00         |
| Aanplant bomen volgens tekening                                                               | 9   | st | € 65,00    | € 585,00           |
| Leveren bomen volgens beplantingstabel                                                        | 9   | st | € 125,00   | € 1.125,00         |
| Aanplant hagen - beuk/meidoorn (afscheiding kavels, parkeerplaats en entree uitvaartscentrum) | 114 | m1 | € 4,00     | € 456,00           |
| Leveren beuken- en meidoornhaag                                                               | 114 | m1 | € 15,00    | € 1.710,00         |
| Aanplant bosplantsoen (Wilde haag eind kavels en langs uitvaartscentrum)                      | 513 | m2 | € 1,50     | € 769,50           |
| Leveren bosplantsoen                                                                          | 513 | m1 | € 1,50     | € 769,50           |
| <b>TOTAAL EXCLUSIEF BTW</b>                                                                   |     |    |            | <b>€ 22.288,00</b> |
| BTW LAAG                                                                                      |     |    | € 8.704,50 | € 783,41           |
| BTW HOOG                                                                                      |     |    | € 6.083,50 | € 1.277,54         |
| <b>TOTAAL INCLUSIEF BTW</b>                                                                   |     |    |            | <b>€ 24.348,94</b> |





Regtervoort Rentmeesters

# Taxatie

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

Rijssenseweg 39, Enter

## **Ondergetekende**

De heer G.J.(Jan) Harbers, Rentmeester NVR, taxateur o.z., verbonden aan Regtervoort Rentmeesters heeft de opdracht aanvaard tot het uitbrengen van een taxatierapport voor het bepalen van de waarde van het perceel plaatselijk bekend Rijssenseweg 39 te Enter voor vaststelling van de planologische waardeverandering binnen de kaders van het KGO beleid.

## **Opdrachtgever**

BJZ.nu BV, Ruimtelijke plannen en advies  
T.a.v. de heer S. Slijkhuis  
Twentepoort Oost 16  
7609 RG Almelo

## **Datum opname**

Het object is ter plaatse door mij opgenomen op 17 oktober 2019.

## **Stukken**

In onderhavige taxatie is uitgegaan van de door BJZ.nu overlegde stukken, ontvangen per e mail;

- schermafbeelding met daarop de beoogde verkaveling, per mail ontvangen d.d. 30-09-2019.
- telefonisch d.d. 17-10; omschrijving planologische bestemming (toekomstig plan).
- Aanvullende informatie per mail d.d. 16-12-2019, betreffende oppervlakte bepaling woonkavels en parkeerplaats.

Voorts is uitgegaan van de hiernavolgende informatie, verkregen via publieke bronnen:

Planologische- en overige informatie

- Bestemmingsplan Enter-Dorp. Artikel 17; Wonen (vigerend plan)
- Plankaart geldend bestemmingsplan
- Gemeente Wierden, adviesnota KGO
- Gemeente 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 KGO. Elke beoogde ontwikkeling in dit kader dient gepaard te gaan met een investering tot verhoging van de Ruimtelijke kwaliteit. De voorgenomen ontwikkeling betreft het wijzigen van de vigerende planologische bestemming "Wonen" naar gedeeltelijk "Wonen" en gedeeltelijk "Parkeren". Globaal betekend dit dat het noordelijk gelegen deel ruimte zal bieden aan twee woonkavels, en het zuidelijk deel van het perceel ruimte zal bieden ten behoeve van parkeerplaatsen voor het naastgelegen rouwcentrum.

Omschrijving van de opdracht:

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

### **Peildatum**

De gehanteerde peildatum voor het vaststellen van de waardes is in alle situaties 1 oktober 2019.

### **Feitelijke gegevens object**

Gerechtigde tot het object

Eigenaar Mevrouw G. Nijkamp 100/100 deel in de eigendom

Adres object Rijssenseweg 39  
Postcode en woonplaats 7468 AB Enter

### **Kadastrale situatie**

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

Gemeente Wierden  
Sectie L  
Nummer 500  
Oppervlakte 33 are en 10 ca.  
Bron Kadaster, 01-10-2019

*Het getaxeerde betreft het gehele perceel*

### **Zakelijke rechten**

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

### **Omschrijving van het object**

Het getaxeerde betreft een woonkavel gelegen aan invalsweg van dorp Enter. De kavel is aan de achterzijde belendend door industrieobjecten. Aan de oostzijde grenzend aan een rouwcentrum met kantoorfunctie en opbaarruimtes met de planologische bestemming "Maatschappelijk". Aan de westzijde van het perceel grenzend aan woonbebouwing/ woonkavel met de bestemming "Wonen". Het perceel is gelegen aan de westelijke invalsweg van het dorp Enter, in een bebouwingslint. Aan de overzijde van de weg is een brandstofverkooppunt gelegen met kiosk, was- en werkplaats. Hierop heeft men vanaf de onderhavige kavel gezien een frontaal (gesloten) uitzicht.

### **Omschrijving van het getaxeerde**

De taxatie beperkt zich tot enkel de gronden, als aangegeven in de bijlage. De in de taxatie betrokken perceeloppervlakte betreft 3.310 m<sup>2</sup>. en heeft thans de bestemming "Wonen".

### **Beschrijving van het gebruik**

Het perceel is in gebruik als woonkavel voor een vrijstaande woning met bijgebouw. Het achterliggende resterende deel van de kavel is in gebruik als ponyweide.



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

Voor een duidelijke omschrijving van de planologische regimes wordt verwezen naar het beschikbare bestemmingsplan 'Enter-Dorp' welke geheel en onherroepelijk in werking is. Het bestemmingsplan is vastgesteld door de Raad van de gemeente Wierden op 01-02-2011.

Kort samengevat als volgt:

- Het bestemmingsplan laat de huidige situatie als woonkavel toe.

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

Na de beoogde bestemmingswijziging zullen de gronden gedeeltelijk de bestemming "Wonen" hebben, totaal ca. 2.200 m<sup>2</sup>, als ook de bestemming "Parkeren" met een oppervlakte van ca. 1.100 m<sup>2</sup>. Het noordelijk deel van het perceel zal ruimte bieden aan 2 vrijstaande woningen met bijgebouwen. Het zuidelijke deel zal worden ingericht als parkeerplaats. Er is uitgegaan van een technisch en juridisch bouwrijpe kavel voor wat betreft de woonkavels. Zie bijlage voor de aanduiding.

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

### **Onderbouwing en overweging**

- a) De vastgoedmarkt en de vastgoedprijzen in Twente bevinden zich in een positieve flow. De vraag neemt toe en navenant de prijzen in brede zin. De prijzen zijn stijgend en de verwachting op korte termijn is dat deze positieve ontwikkeling zal stabiliseren.
- b) In onderhavige taxatie is er van uitgegaan dat het te wijzigen bestemmingsvlak gelijk van oppervlak en situering is als het huidige bestemmingsvlak met de bestemming 'Agrarisch' (zonder bouw mogelijkheden).
- c) Als referenties hebben de hiernavolgende object en referentiegegevens gediend. Deze gegevens hebben ten grondslag gelegen aan de waardebeoordeling, en zijn waar nodig gecorrigeerd.

Referenties:

- 1) Goorseweg 6, Enter. Vrijstaande woning met bijbehorende opstallen en gronden. Perceelsoppervlakte 2.000 m<sup>2</sup>. Transactieprijs € 325.000,- k.k. transactiedatum 06-06-2017. Opstallen zijn gesloopt.
- 2) Goorseweg 10, Enter. Vrijstaande woning met bijgebouw en gronden. Perceelsoppervlakte 5.340 m<sup>2</sup>. Transactieprijs € 460.000,- k.k. transactiedatum 02-07-2019. Opstallen zijn gesloopt.
- 3) Perceel kadastraal bekend Wierden, Sectie Z, nummer 1498 en 1499. Betreft bouw kavels met een oppervlakte van ca. 1.180 m<sup>2</sup>. Geschatte transactieprijs ca. € 200.000,- k.k. transactiedatum 06-06-2017.
- 4) Bouwkavel aan de Hambergerweg, perceel Wierden, L, 1440. Groot 15 aren en 70 centiare. Koopsom € 200.000,- transactiedatum 20-01-2017.
- 5) Bouwkavel aan de Hambergerweg, perceel Wierden, L, 1441. Groot 11 aren en 40 centiare. Koopsom € 200.000,- transactiedatum 29-12-2016.
- 6) Bouwkavel aan de Hambergerweg, perceel Wierden, L, 1389+1381. Groot 18 aren en 45 centiare. Koopsom € 180.500,- transactiedatum 19-06-2017.

### **Uitgangspunten**

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

- a) Getaxeerde is op basis van levering in vrije en onbezwaarde staat
- b) Het gehanteerde waardebegrip betreft de "marktwaaarde" als bedoeld in de International Value Standards (IVS). Dat wil zeggen: "het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou kunnen worden overgedragen op de peildatum tussen een bereidwillige koper en -verkoper in een zakelijke transactie, na een behoorlijke marketing en waarbij beide partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang".
- c) 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 is een economisch voordeliger situatie ontstaan. De waarde is verhoogd.

Naar het oordeel van ondergetekende kan de waarde van het perceel met een oppervlakte van 3.310 m<sup>2</sup>, uitgaande van de vigerende planologische situatie volgens het bestemmingsplan, als volgt worden vastgesteld:

Peildatum 1 oktober 2019 € 315.000,--  
zegge: Drie-honderd-en-vijftien-duizend euro.

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

Bouwkavel 1, oppervlakte ca. 1.100 m<sup>2</sup>, met de bestemming 'Wonen':  
Peildatum 1 oktober 2019 € 179.000,--  
zegge: Honderd-en-negen-en-zeventig-duizend-euro.

Bouwkavel 2, oppervlakte ca. 1.100 m<sup>2</sup>, met de bestemming 'Wonen':  
Peildatum 1 oktober 2019 € 179.000,--  
zegge: Honderd-en-negen-en-zeventig-duizend-euro.

Resterende oppervlakte ca. 1.100 m<sup>2</sup>, met de bestemming 'Parkeren':  
Peildatum 1 oktober 2019 € 47.000,--  
zegge: Zeven-en-veertig-duizend-euro.

Wat de waardevermeerdering aangaat, die het gevolg is van deze planologische wijziging, wordt door ondergetekende derhalve getaxeerd op: € 90.000,--

zegge: negentig-duizend euro.



## **Ondertekening**

Aldus gedaan naar beste kennis en wetenschap,

Rijssen, 19 december 2019

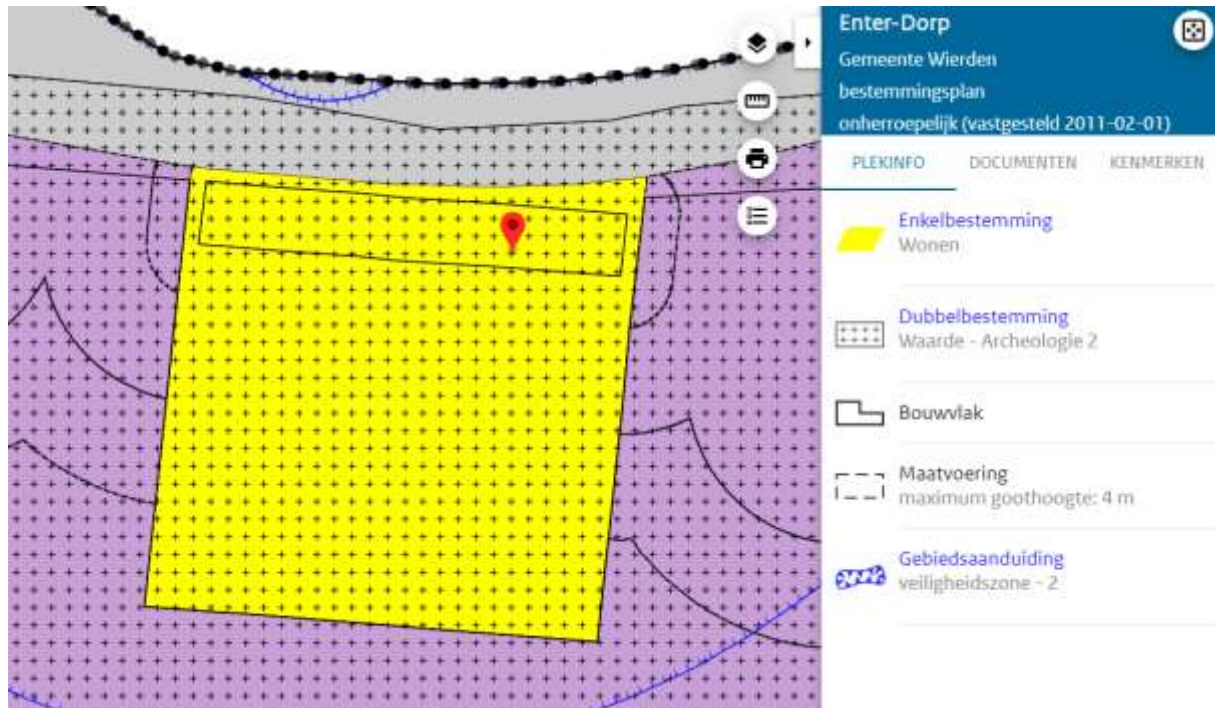
Regtervoort Rentmeesters

G.J.(Jan) Harbers  
Rentmeester NVR  
Taxateur o.z.

## Bijlage(n):

- 1) Plankaart met bestemmingsvlak; getaxeerd perceel
- 2) Luchtfoto met aanduiding van het (kadastrale) perceel
- 3) Kadastraal uittreksel van het perceel
- 4) Voorwaarden en uitgangspunten taxaties





Bestemmingsplankaart



Betrokken kadastraal perceel Wierden, L, 500.



BETREFT

Wierden L 500

UW REFERENTIE

rondweg

GELEVERD OP

02-10-2019 - 15:07

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11042735065

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

01-10-2019 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

01-10-2019 - 14:59

BLAD

1 van 1

## Eigendomsinformatie

### ALGEMEEN

**Kadastrale aanduiding** [Wierden L 500](#)

Kadastrale objectidentificatie : 068990050070000

**Locatie** Rijssenseweg 39

7468 AB Enter

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistraties Adressen en Gebouwen

**Kadastrale grootte** 3.310 m<sup>2</sup>**Grens en grootte** Vastgesteld**Coördinaten** 235570 - 478899**Omschrijving** Wonen

Terrein (akkerbouw)

### 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 WKPB.**Landelijke Voorziening**

### RECHTEN

#### 1 Eigendom (recht van)

**Afkomstig uit stuk** [Hyp4 1338/96 Almelo](#)**Naam gerechtigde** [Mevrouw Gerritdina Nijkamp](#)**Adres** Haarstraat 111

7462 AM RIJSSEN

**Geboren** 13-08-1948**te** RIJSSEN

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

**Burgerlijke staat** Zie akte(n)





## 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](http://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.
- Tenzij anders vermeld betreft dit rapport geen professionele taxatiedienst als bedoeld in de Algemene gedrags- en beroepsregels alsmede de kamerreglementen van het NRV en kan niet gebruikt worden ten behoeve van jaarverslaglegging en kredietverlening.

| Waarde bestemmingen en overige kosten                                                     |      |      |            |                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|------|------|------------|---------------------|
| Rijssenseweg 39, Enter                                                                    |      |      |            |                     |
|                                                                                           | m2   | €/m2 | bedrag     | totaal              |
| <b>Waarde huidige bestemmingen (taxatie)</b>                                              |      |      |            |                     |
| Bestemming wonen                                                                          | 3310 |      | 315.000,00 |                     |
| <b>Totaal waarde huidige bestemmingen</b>                                                 | 3310 |      |            | <b>€ 315.000,00</b> |
| <b>Waarde toekomstige bestemmingen</b>                                                    |      |      |            |                     |
| Bestemming Wonen met bouwkaavel 1 (bouwrijp)                                              | 1100 |      | 179.000,00 |                     |
| Bestemming Wonen met bouwkaavel 2 (bouwrijp)                                              | 1100 |      | 179.000,00 |                     |
| Bestemming parkeren                                                                       | 1100 |      | 47.000,00  |                     |
| <b>Totaal waarde toekomstige bestemmingen</b>                                             | 3310 |      |            | <b>€ 405.000,00</b> |
| <b>Bruto waarde ontwikkeling</b>                                                          |      |      |            | <b>€ 90.000,00</b>  |
| <b>Kosten</b>                                                                             |      |      |            |                     |
| Advies-, onderzoeks-, bestemmingsplan- en kadasterkosten (incl. btw)                      |      |      | 22.500,00  |                     |
| Leges (principeverzoek en bestemmingsplan)                                                |      |      | 4.130,00   |                     |
| Sloop/sanering bestaande woning (incl. btw)                                               |      |      | 15.000,00  |                     |
| Kosten bouwrijp maken (incl. btw)                                                         |      |      | 5.000,00   |                     |
| KGO investeringen/investering landschapsmaatregelen (incl. btw)                           |      |      | 24.349,00  |                     |
| <b>Totaal kosten</b>                                                                      |      |      |            | <b>€ 70.979,00</b>  |
| <b>Waarde ontwikkeling minus kosten</b>                                                   |      |      |            | <b>€ 19.021,00</b>  |
| <b>Wegingsfactoren</b>                                                                    |      |      |            |                     |
| <b>Is de functie gebiedseigen of gebiedsvreemd?</b>                                       |      |      |            |                     |
| Gebiedseigen 20                                                                           |      |      |            | 20                  |
| Beetje gebiedsvreemd 30                                                                   |      |      |            |                     |
| Gebiedsvreemd 40                                                                          |      |      |            |                     |
| <b>Wat is de impact/schaal in relatie tot de omgeving</b>                                 |      |      |            |                     |
| Klein 20                                                                                  |      |      |            | 20                  |
| Middel 30                                                                                 |      |      |            |                     |
| Groot 40                                                                                  |      |      |            |                     |
| <b>In welke mate vervult het initiatief eigen belang of ook maatschappelijke belangen</b> |      |      |            |                     |
| Groot maatschappelijk belang 20                                                           |      |      |            |                     |
| Beetje maatschappelijk belang 30                                                          |      |      |            | 30                  |
| Eigen belang 40                                                                           |      |      |            |                     |
| <b>Totaal score</b>                                                                       |      |      |            | <b>70%</b>          |
| <b>Te investeren- af te dragen</b>                                                        |      |      |            | <b>€ 13.314,70</b>  |