

Regtervoort Rentmeesters

Waarde van de bestemming in kader van Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)

Toevoegen bouwmogelijkheid perceel
Heidebloemweg 10a / 10b te Enter

Rentmeester **R^{NVR}**

Regtervoort Rentmeesters
Enterstraat 220 A
7461 PE Rijssen

R NRV
Register-Taxateur

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, Registratietaxateur Landelijk & Agrarisch vastgoed, verbonden aan Regtervoort Rentmeesters heeft op verzoek een adviesrapport uitgebracht voor het bepalen van de waarde van de percelen plaatselijk bekend aan en nabij Heidebloemweg 10a en 10b te Enter. Een en ander 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 T. Paters
Twentepoort Oost 16
7609 RG Almelo

Datum opname

De situatie is beoordeeld op 9 juli 2020.

Stukken

In onderhavige taxatie is o.a. uitgegaan van de door/namens opdrachtgever overlegde stukken, ontvangen per e mail bericht d.d. 7 juli 2020, en aanvullend per mail op 25-09-2020:

- a)  Plankaart Heidebloemweg 10a (25-9-2020).pdf
164 KB
- b)  1905-06 erfinrichtingstekening en beplantingsplan.pdf
9 MB

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

- Bestemmingsplan Buitengebied 2009 van de gemeente Wierden.

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.

Gewenste situatie

De voorgenomen ontwikkeling betreft het verplaatsen van een niet benutte bouwmogelijkheid uit het huidige bestemmingsvlak 'Wonen' ter plaatste naar de locatie binnen het kadastrale perceel Wierden, sectie D, nummer 5598.

Bestaande situatie

De huidige kadastrale percelen bekend als Wierden, Sectie D, 5598 en 5599 behoren toe aan dezelfde eigenaar. Over beide percelen reikt het huidige bestemmingsvlak 'Wonen'. Dit bestemmingsvlak beslaat tevens meerdere, niet aan dezelfde eigenaar toebehorende kadastrale percelen, in zuidelijke richting langs de Heidebloemweg. In het geldende bestemmingsplan is een onbenutte bouwmogelijkheid gelegen.

Omschrijving van de opdracht

- 1) Bepalen van de waardeverandering van de percelen kadastraal bekend Gemeente wierden, Sectie, D, nummers 5598 en 5599. De planologische bestemming van perceel Wierden, Sectie, nummer 5598 wijzigt grotendeels van 'Agrarisch' naar 'Wonen'. Zie voor verduidelijking de plankaart genoemd onder 'Stukken' onder 'b' op deze pagina, welke tevens als bijlage is aangehecht.

Noot: Op beide percelen kan onder de huidige bestemming ook al een woning worden toegevoegd. Weliswaar is dit een minder aantrekkelijke optie, maar wel mogelijk. Door 'verruimen' van het bestemmingsvlak wonen ontstaat er een meer gelijke verdeling van gronden en een betere situering.

Peildatum

De gehanteerde peildatum voor het vaststellen van de waardes is in alle situaties 9 juli 2020.

Feitelijke gegevens object

Gerechtigde tot het object



Eigenaar / gebruiker	Dhr. H.J. Biemans en mevr. Y. Wolterink	Volle eigendom
Adres object	Heidebloemweg 10b	
Postcode en woonplaats	7468 ME, 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	D
Nummer	5598 en 5599
Oppervlakte	Samen groot 96 are en 55 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 betreft een tweetal percelen als voornoemd. De in de waardering betrokken perceeloppervlakten betreft 4.828 m² respectievelijk 4.827 m². De huidige bestemming is 'Wonen' en 'Agrarisch'. Onder het nieuwe regime betreft dit eveneens 'Wonen' en 'Agrarisch' en wordt de bestemming 'Groen' toegevoegd. Zie plankaart welke als bijlage is aangehecht

Planologische bestemming (vigerend)

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

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:

- Het bestemmingsplan laat de beoogde situatie (inrichting) niet toe. Zie inrichtingsschets welke tevens als bijlage is aangehecht.

Planologische bestemming (toekomstig plan)

De huidige bestemming zal worden gewijzigd in 'Wonen', een en ander gelijk aan, en overeenkomstig met, de bestemming van het naastgelegen perceel (Wierden, D, nummer 5598). Zie plankaart toekomstige bestemming welke als bijlage is aangehecht.

Onderbouwing en overweging

Uitgangspunten

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

- a) dat de bodem schoon en niet verontreinigt is, en geschikt is voor zowel het huidige als beoogde gebruik.
- b) verkaveling overeenkomstig de huidige kadastrale informatie.
- c) juridisch en technisch bouwrijpe kavels.
- d) bestaande en aanwezige bebouwing is buiten beschouwing gelaten, het gaat immers om de waardeverandering van gronden.



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 beide percelen met een gezamenlijke oppervlakte van 9.655 m², uitgaande van de vigerende planologische situatie, uitgaande van bouwmogelijkheid voor twee woningen, als volgt worden vastgesteld:

Per peildatum € 540.000,-
zegge: vijfhonderd-en-veertig-duizend-euro.

Naar het oordeel van ondergetekende kan de waarde uitgaande van de nieuwe, nog te wijzigen, planologische situatie, uitgaande van twee kavels met elk een bouwmogelijkheid voor één woning (750 m³) met bijgebouw (100 m²) als volgt worden vastgesteld:

Per peildatum € 620.000,-
zegge: zes-honderd-twintig-duizend euro.

Wat de waardevermeerdering aangaat, die het gevolg is van deze planologische wijziging, wordt door ondergetekende derhalve getaxeerd op: € 80.000,-
zegge: tachtig-duizend-euro.

Ondertekening

Aldus gedaan naar beste kennis en wetenschap,

Rijssen, 28 september 2020

Regtervoort Rentmeesters

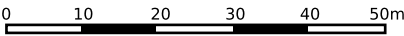
G.J. (Jan) Harbers
Rentmeester NVR
Register taxateur

Bijlage(n):

- 1) Kadastrale kaart
- 2) Kadastrale informatie beide percelen
- 3) Inrichtingsschets
- 4) Bestemmingsplankaart toekomstige bestemming
- 5) Bestemmingsplankaart huidige bestemming
- 6) Uitgangspunten en overwegingen taxaties Regtervoort rentmeesters

Dit adviesrapport betreft geen professionele taxatiedienst als bedoeld in de Algemene gedrags- en beroepsregels alsmede de kamerreglementen van het NRVt en kan niet gebruikt worden ten behoeve van jaarverslaglegging en kredietverlening.

Paraaf taxateur:



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Wierden

D

5599

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 14 juli 2020

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

kadaster





BETREFT

Wierden D 5598

UW REFERENTIE

heidebloemweg

GELEVERD OP

14-07-2020 - 15:57

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11068877303

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

14-07-2020 - 13:57

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

14-07-2020 - 13:57

BLAD

1 van 2

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Wierden D 5598](#)

Kadastrale objectidentificatie : 068920559870000

Locatie Heidebloemweg 10 a
7468 ME Enter**Kadastrale grootte** 4.827 m²**Grens en grootte** Vastgesteld**Coördinaten** 236140 - 477280**Ontstaan uit** [Wierden D 5597](#)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.
Basisregistratie Kadaster**Publiekrechtelijke beperking** Het kadastraal object is onbekend in de Landelijke Voorziening WKPb zodat er geen
Landelijke Voorziening informatie over gemeentelijke beperkingen van de gemeente Wierden kan worden
geleverd. Neem contact op met de gemeente Wierden.

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Aandeel 1/2**Afkomstig uit stuk** [Hyp4 71917/182](#)**Ingeschreven op** 14-11-2017 om 09:00**Naam gerechtigde** [De heer Hugo Joost Biemans](#)**Adres** Heidebloemweg 10 B
7468 ME ENTER**Geboren** 30-08-1977**te** ALMELO**Geboorteland** Nederland

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat Gehuwd (ten tijde van verkrijging)**Betrokken persoon** [Mevrouw Yvonne Wolterink](#) (ten tijde van verkrijging)

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

1 Eigendom (recht van)

Aandeel 1/2**Afkomstig uit stuk** [Hyp4 71917/182](#)**Ingeschreven op** 14-11-2017 om 09:00



BETREFT

Wierden D 5598

UW REFERENTIE

heidebloemweg

GELEVERD OP

14-07-2020 - 15:57

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11068877303

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

14-07-2020 - 13:57

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

14-07-2020 - 13:57

BLAD

2 van 2

Naam gerechtigde [Mevrouw Yvonne Wolterink](#)**Adres** Heidebloemweg 10 B

7468 ME ENTER

Geboren 22-06-1982**te** DEVENTER**Geboorteland** Nederland

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat Gehuwd (ten tijde van verkrijging)**Betrokken persoon** [De heer Hugo Joost Biemans](#) (ten tijde van verkrijging)

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen



BETREFT

Wierden D 5599

UW REFERENTIE

heidebloemweg

GELEVERD OP

14-07-2020 - 18:27

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11068890802

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

14-07-2020 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

14-07-2020 - 14:59

BLAD

1 van 2

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Wierden D 5599](#)

Kadastrale objectidentificatie : 068920559970000

Locatie Heidebloemweg 10 b
7468 ME Enter**Kadastrale grootte** 4.828 m²**Grens en grootte** Vastgesteld**Coördinaten** 236144 - 477240**Ontstaan uit** [Wierden D 5597](#)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.
Basisregistratie Kadaster**Publiekrechtelijke beperking** Het kadastraal object is onbekend in de Landelijke Voorziening WKPB zodat er geen
Landelijke Voorziening informatie over gemeentelijke beperkingen van de gemeente Wierden kan worden
geleverd. Neem contact op met de gemeente Wierden.

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Aandeel 1/2**Afkomstig uit stuk** [Hyp4 71917/182](#)**Ingeschreven op** 14-11-2017 om 09:00**Naam gerechtigde** [De heer Hugo Joost Biemans](#)**Adres** Heidebloemweg 10 B
7468 ME ENTER**Geboren** 30-08-1977**te** ALMELO**Geboorteland** Nederland

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat Gehuwd (ten tijde van verkrijging)**Betrokken persoon** [Mevrouw Yvonne Wolterink](#) (ten tijde van verkrijging)

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

1 Eigendom (recht van)

Aandeel 1/2**Afkomstig uit stuk** [Hyp4 71917/182](#)**Ingeschreven op** 14-11-2017 om 09:00



BETREFT

Wierden D 5599

UW REFERENTIE

heidebloemweg

GELEVERD OP

14-07-2020 - 18:27

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11068890802

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

14-07-2020 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

14-07-2020 - 14:59

BLAD

2 van 2

Naam gerechtigde [Mevrouw Yvonne Wolterink](#)**Adres** Heidebloemweg 10 B
7468 ME ENTER**Geboren** 22-06-1982**te** DEVENTER**Geboorteland** Nederland

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat Gehuwd (ten tijde van verkrijging)**Betrokken persoon** [De heer Hugo Joost Biemans](#) (ten tijde van verkrijging)

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Legenda

1. Aanleg halfverharding (n.t.d.)
2. Nieuw te realiseren woning
3. Aanplant onderbeplanting 10 (m) als KGO
4. Aanplant Rhododendron op erfgrans en voorerf (KGO)
5. Aanplant Stinzenplanten onder bomen (KGO)
6. Behouden bestaande Zomereiken met natuurlijke vegetatie onder bomen (grassen)
7. Nieuw bijgebouw
8. Bestaande woning
9. Zitbank met informatiebord historie/landschap (KGO)
10. Aanplant boomgroep met grote bomen (KGO)



project
1905
bestand
1905-eip-1.vwx

datum
26 aug. 2020
door
herbert

format	a3	schaal	1:1000
--------	----	--------	--------

KGO maatregelen Heidebloemweg 10a Enter

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

erfontwikkelaar

laat je erf groeien!

Legenda

1. Aanplant onderbeplanting 10 (m) als KGO:
10% *Betula pubescens* - Zachte Berk
15% *Crataegus monogyna* - Eenst. Meidoorn
15% *Prunus spinosa* - Sleedoorn
10% *Rhamnus frangula* - Vuilboom
10% *Sorbus Aucuparia* - Lijsterbes
25% *Corylus avellana* - Hazelaar
15% *Viburnum opulus* - Gelderse roos (aan randen solitair)

1 st/1,5 m2 in groepen van 5
Aanplantmaat: 80-120 (overige soorten)
1180 m2

2. Aanplant Rhododendron op erfgrans en voorerf (KGO)
Rhododendron 'Catawbiense Grandiflorum'
Aanplantmaat 80-100 90 stuks

3. Aanplant Stinzenplanten onder bomen (KGO):

Sneeuwklokjes, Sterhyacinten, Sneeuwroem,
Winterakoniet, Krokus, Lenteklokje, Bosanemoon, Gele
anemoon, Vingerhelmbloem, Holwortel, Zomerklokje,
Boshyacint, Wilde narcis, Kievitsbloem, Knikkend
vogelmelk, Lelietje der dalen, Aronskelk.

4. Zitbank met informatiebord historie/landschap (KGO)

5. Aanplant boomgroep met grote bomen (KGO)
Hollandse Linde Aanplantmaat 20-25 Totaal 6 stuks
Plantafstand min. 8 (m)



project
1905
bestand
1905-eip-1vwv

datum
26 aug. 2020
door
herbert

formaat
a3
schaal
1:1000

tekeningno
1 (3)
versie
1.0

KGO maatregelen Heidebloemweg 10a Enter

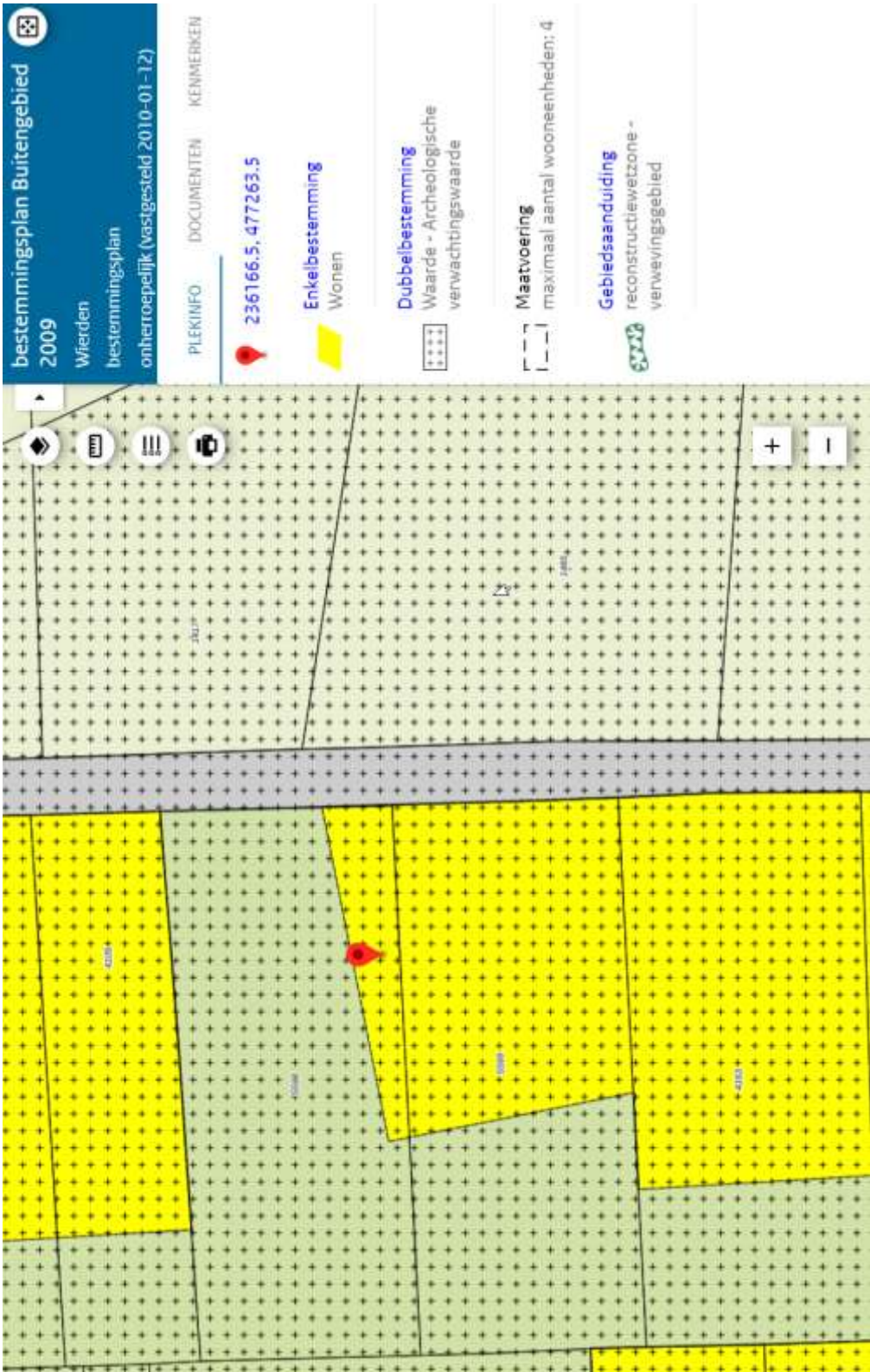
www.erfontwikkelaar.nl telnr: 06 24 88 38 28

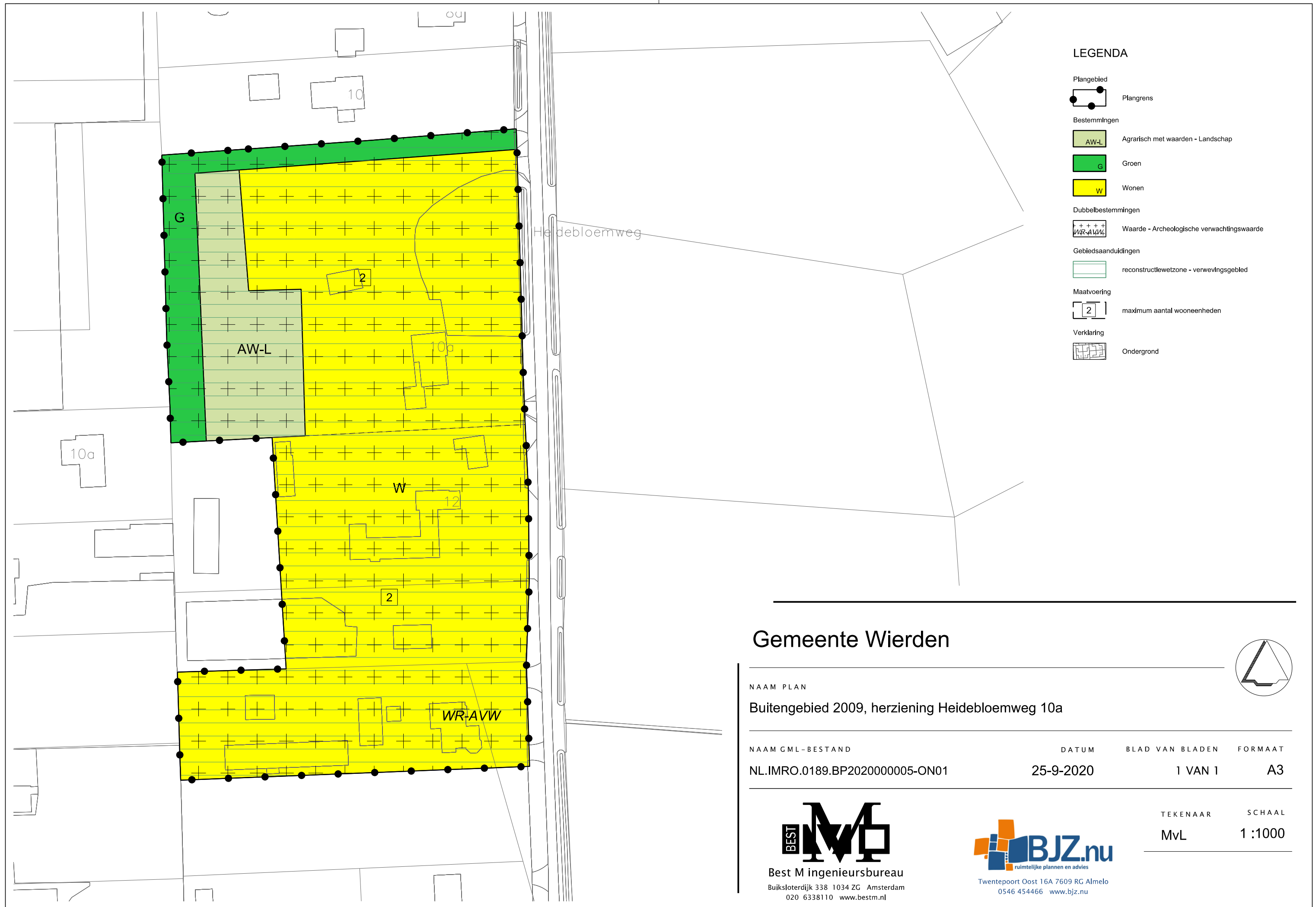
erfontwikkelaar

laat je erf groeien!



Plankaart huidige bestemmingsplan







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.
- 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.