

KGO-plan
Goorseweg 10, Enter

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

KGO-plan

Goorseweg 10, Enter



*Twentepoort Oost 16a
7609 RG ALMELO*

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

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	3
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE (PLANOLOGISCHE) SITUATIE	4
2.1	HUIDIGE SITUATIE	4
2.2	GELDEND BESTEMMINGSPLAN	5
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING.....	7
3.1	GEWENSTE ONTWIKKELING	7
HOOFDSTUK 4	BELEID.....	10
4.1	PROVINCIAAL BELEID	10
4.2	GEMEENTELIJK BELEID.....	10
HOOFDSTUK 5	FINANCIËLE VERANTWOORDING	12
5.1	WAARDE ONTWIKKELING.....	12
5.2	KOSTEN	12
5.3	MEERWAARDE	13
5.4	WEGINGSFACTOREN.....	13
5.5	DAADWERKELIJKE INVESTERING KGO	14
HOOFDSTUK 6	CONCLUSIE.....	15
BIJLAGEN		16
BIJLAGE 1	RUIMTELIJK KWALITEITSPAN	16
BIJLAGE 2	TAXATIERAPPORT	16
BIJLAGE 3	KOSTEN/OPBRENGSTEN BEREKENING	16

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

Dit Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)-plan is opgesteld in verband met de voorgenomen ontwikkeling op het perceel naast de Goorseweg 10 in Enter. Hierna wordt kort op de ontwikkeling ingegaan.

Aan de Goorseweg 10 in Enter staat op dit moment een woning met een diepe achtertuin. Het voornemen is om de bestaande woning aan Goorseweg 10 te slopen om vervolgens het perceel te splitsen in twee kadastrale percelen en er twee vrijstaande woningen te realiseren in de rooilijn van de Goorseweg. De nieuwe woningen krijgen een ruime achtertuin.

Op 17 januari 2017 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
- Er wordt een archeologisch onderzoek uitgevoerd
- De gewenste ontwikkeling heeft als gevolg dat het bestemmingsplan herzien moet worden.

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 'Beleidslijn toepassing Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' (KGO). 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. Daarnaast heeft op 13 november 2019 de raad de beleidslijn 'toevoegen van woningen binnen de bebouwde komen' vastgelegd. De ontwikkeling past binnen dit beleid met inachtneming van de KGO. Met voorliggend KGO-plan wordt het evenwicht aangetoond.

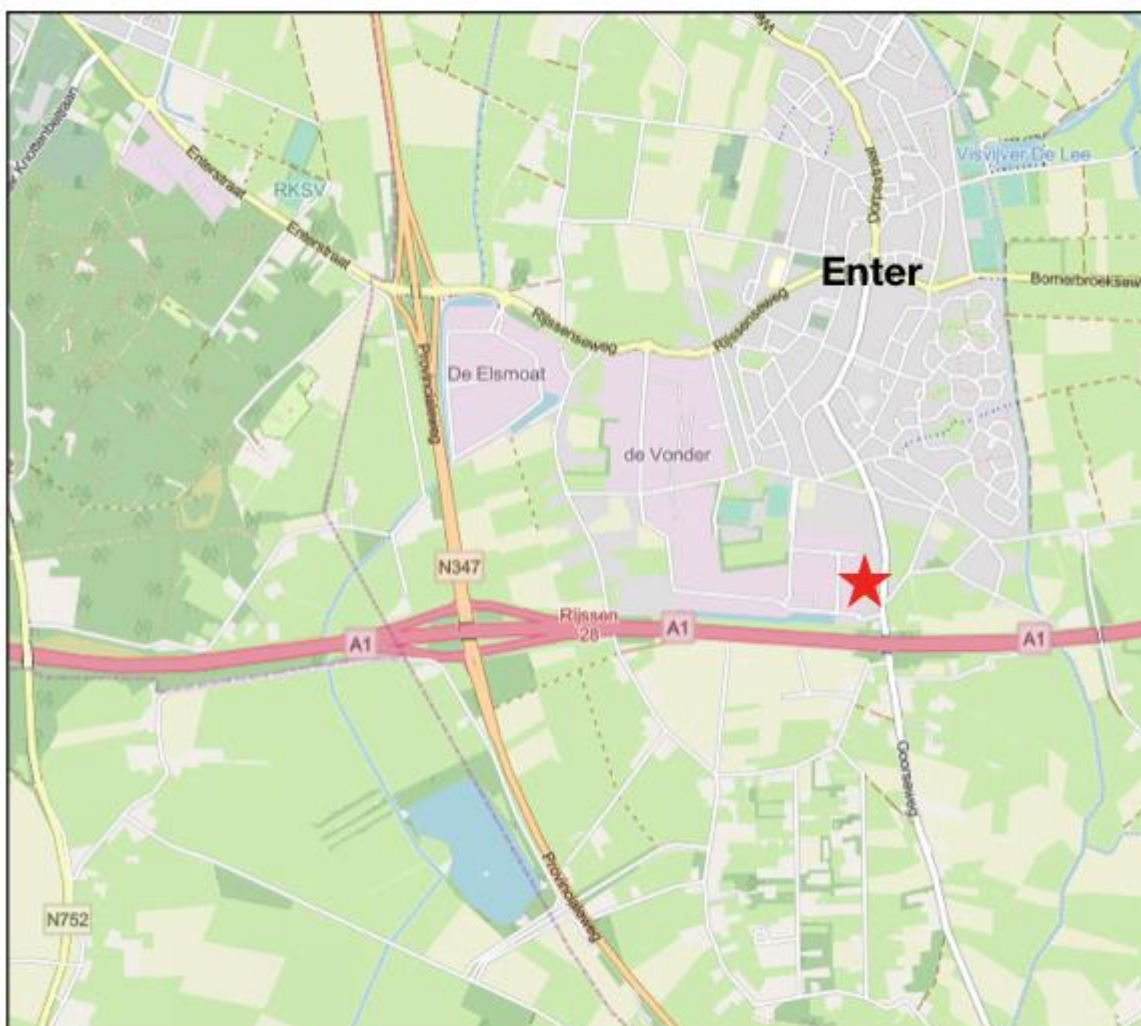
HOOFDSTUK 2 HUIDIGE (PLANOLOGISCHE) SITUATIE

2.1 Huidige situatie

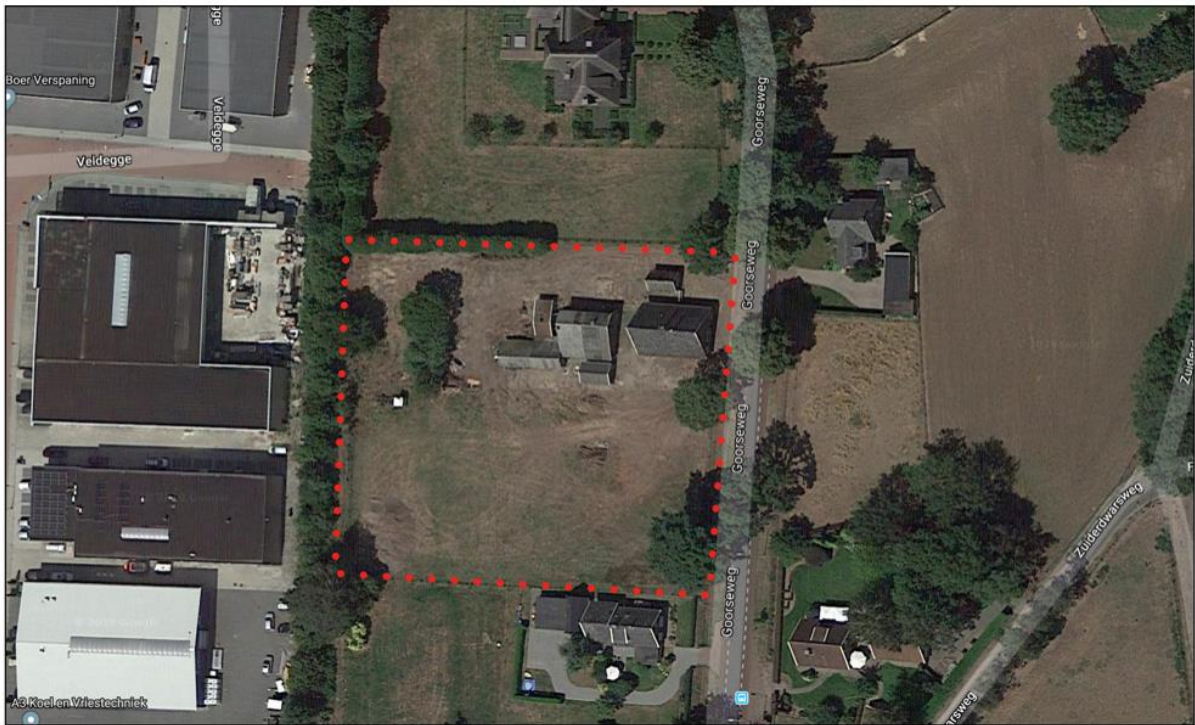
Het plangebied bestaat uit het perceel Goorseweg 10, Enter. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Wierden, sectie L, nummer 321. Het plangebied ligt aan de zuidkant van Enter aan de rand van het bedrijventerrein 'De Vonder' en nabij de snelweg A1. De belangrijkste structuurdrager in de directe omgeving is de Goorseweg die Enter en het naastgelegen buitengebied met elkaar verbindt. De functionele structuur van de omgeving bestaat uit een cluster van vrijstaande woningen ten noorden, oosten en zuiden. Ten westen van het plangebied is de bedrijvigheid van het nabij gelegen bedrijventerrein 'De Vonder'.

Binnen het plangebied is op dit moment een vrijstaande woning met bijbehorend bijgebouw aanwezig. De bebouwing concentreert zich aan de Goorseweg. De achtertuin is fors en voorzien van enkele opstallen en tevens ingericht als gazon.

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 Goorseweg.



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



Afbeelding 2.2 Indicatieve begrenzing van de locatie (Bron: Google Maps)



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:

- Parapluplanbestemmingsplan (verruimen m²) 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 een extra vrijstaande woning is in strijd met het geldende bestemmingsplan, omdat:

- per bestemmingsvlak 'Wonen' slechts het bestaande aantal woonhuizen is toegestaan, het toevoegen van per saldo één woning is in strijd met de bouwregels;
- de bestemming 'Agrarisch' daarnaast geen mogelijkheden biedt voor de realisatie van een woning.

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Gewenste ontwikkeling

Zoals beschreven in de aanleiding is het voornemen om de bestaande woning aan Goorseweg 10 te slopen om vervolgens op het perceel twee vrijstaande woningen te realiseren in de rooilijn van de Goorseweg. De nieuwe woningen krijgen een ruime achtertuin.

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, gemeente Wierden en provincie Overijssel. Hieronder worden deze uitgangspunten beknopt uiteengezet.

Initiatiefnemer

- Het slopen van de bestaande woning met bijgebouwen en het herbouwen van twee vrijstaande woningen met schuren.
- Realisatie vervangende woning met bijgebouw + realisatie nieuwe woning ten zuiden van de huidige woning.

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.

Provincie Overijssel

- het erf moet aansluiten op de gebiedskenmerken (essenlandschap) volgens de Omgevingsvisie Overijssel;
- de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is van toepassing.



Afbeelding 3.1 Erfinrichting nieuwe situatie Goorseweg 10, 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:

- rooien gebiedsvreemde beplanting + sanering bestaande landschapsontsierende bebouwing;
- realiseren van twee woningen met aparte bijgebouwen in lijn met bestaande bebouwing langs de Goorseweg voorerven afschermen met dezelfde haag;
- 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
- de positie van het bijgebouw zorgt ervoor dat het erf compact blijft en het gebied niet extra versteend
- er kan op eigen erf gekeerd en geparkeerd worden;
- aanplant bomen, geschoren hagen, wilde hagen + behoud van bestaande fruitbomen.

Kwaliteitsimpuls Groene omgeving

Bovenop de basisinspanning vindt in het kader van de beleidslijn De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving een aanvullende kwaliteitsinspanning plaats. Aan de Goorseweg 10 bestaat dit samengevat uit:

- aanplant houtsingel op de westelijke perceelsgrens.

Deze aanvullende kwaliteitsinspanning zal bestaan uit het extra aanplanten van een houtsingel aan de westzijde van het erf. Gekozen is om een houtsingel aan te leggen op de westelijke perceelsgrens. Het sluit hier aan op de reeds aangelegde groenstrook die het bedrijventerrein af moet schermen. De houtsingel wordt voorzien van een divers gebiedseigen sortiment welke in de bijlage bij het erfinrichtingsplan is weergegeven.

HOOFDSTUK 4 BELEID

4.1 Provinciaal beleid

4.1.1 Omgevingsvisie Overijssel en Omgevingsverordening Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. Op 12 april 2017 hebben Provinciale Staten van Overijssel de nieuwe Omgevingsvisie Overijssel 2017 'Beken Kleur' en bijbehorende Omgevingsverordening Overijssel 2017 vastgesteld. Op 1 mei zijn de nieuwe Omgevingsvisie en Omgevingsverordening in werking getreden. De provincie wil ontwikkelingen in de Groene omgeving samen laten gaan met een impuls in kwaliteit. Daarom is de 'Kwaliteitsimpuls Groene omgeving' ontwikkeld. Er is een eenvoudige werkwijze ontwikkeld om principes van ontwikkelingsplanologie toepasbaar te maken voor sociaal-economische ontwikkelingen in de Groene omgeving. Dit is verankerd in artikel 2.1.6. van de Omgevingsverordening:

Artikel 2.1.6 Kwaliteitsimpuls Groene omgeving

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

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

4.2 Gemeentelijk beleid

4.2.1 Beleidslijn 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 17 januari 2017 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 raadvragen 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 vastgesteld.

4.2.2 Ruimte voor maatwerk

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

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

HOOFDSTUK 5 FINANCIËLE VERANTWOORDING

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

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

5.1 Waarde ontwikkeling

Bij het bepalen van de hoogte van de opbrengsten wordt uitgegaan van de waardevermeerdering van de gronden die door de planologische verandering zal ontstaan. De waardevermeerdering door opsplitsing van het perceel in twee woonerven is door Regtervoort Rentmeesters & Taxateurs getaxeerd op **€ 173.000,-**. Voor het taxatierapport wordt verwezen naar bijlage 2 van dit KGO-plan. Hieronder wordt dit nader toegelicht.

Waarde huidige bestemming

De huidige bestemming van de grond voor de nieuw te realiseren extra woning is 'Agrarisch'. Op de voor 'Agrarisch' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming. Een woning staat niet ten dienste van de bestemming. De waarde onder de huidige bestemming bedraagt in totaal **€ 32.000,-**.

Waarde toekomstige bestemming

In de toekomstige situatie mogen op het perceel twee woningen met bijbehorend erf (circa 900 m² per woning) gerealiseerd worden. Dit vertaalt zich in een waarde van **€ 205.000,-**.

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 **€ 173.000,-**. De totale advieskosten bedragen circa **€ 22.000,-** en zijn lager dan 25% van het te investeren bedrag en kunnen daarmee volledig worden ingebracht als kosten. De advieskosten bestaan uit de volgende posten:

- principeverzoek
- bestemmingsplan
- KGO-plan (incl. taxatie)
- Ruimtelijk kwaliteitsplan
- Bodemonderzoek
- Onderzoek externe veiligheid
- Onderzoek stikstofdepositie
- Onderzoek ecologie
- Onderzoek akoestiek
- Onderzoek archeologie
- Kosten van overige adviserende partijen

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,-**

5.2.3 KGO investeringen

De totale kosten voor KGO investeringen waaronder landschapsmaatregelen zijn geraamd op **€ 18.030,63**. 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 **€ 113.839,37**. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de opbrengsten/kosten berekening opgenomen als bijlage 3 bij dit KGO-plan.

5.4 Wegingsfactoren

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

Is de functie gebiedseigen of gebiedsvreemd?	Gebiedseigen	20%
	Beetje gebiedsvreemd	30%
	Gebiedsvreemd	40%
Wat is de impact/schaal in relatie tot de omgeving?	Klein	20%
	Middel	30%
	Groot	40%
In welke mate vervult het initiatief eigen belang of ook maatschappelijke belangen?	Groot maatschappelijk belang	20%
	Beetje maatschappelijk belang	30%
	Eigen belang	40%
Conclusie (optelsom van de waardering)		80%

Meerwaarde x percentageberekening = € 113.839,37 x 0,8 = **€91.071,50** Deze meerwaarde zal worden afgedragen aan het gemeentelijk fonds, en zal worden aangewend ten behoeve van een specifiek project. Dit specifieke project wordt in samenspraak met de gemeente gekozen.

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 Goorseweg. 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 of maatschappelijk belang

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

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 Goorseweg 10 samengevat uit:

- Aanplant houtsingel op de westelijke perceelsgrens

De totale kosten voor het uitvoeren van deze maatregelen (**€ 18.030,63**) bedragen minder dan het verplicht te investeren bedrag (**€ 113.839,37**). De gewogen meerwaarde (zie paragraaf 5.4) van **€91.071,50** zal worden afgedragen aan de gemeente, om vervolgens te worden aangewend voor een specifiek project. Dit project zal in samenspraak met de gemeente worden gekozen. 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 Goorseweg 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

Goorseweg 10 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

1836

Auteur

H. Oldehinkel

Datum laatst gewijzigd

6 april 2020

Bestandsnaam

1836-01.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

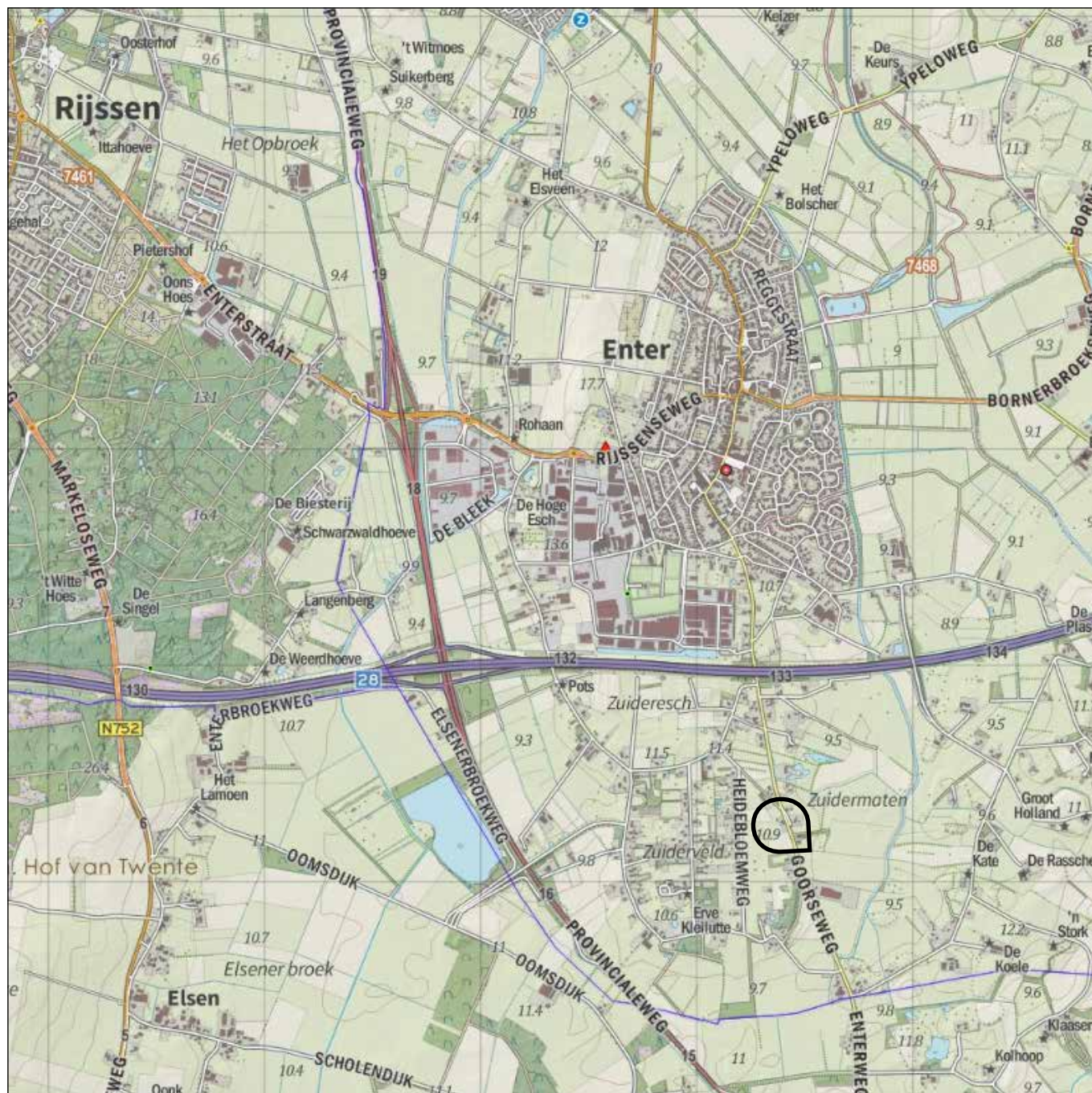
1 INTRODUCTIE	1
2 VIGEREND BELEID	4
2.1. omgevingsvisie overijssel	4
2.2. gemeente wierden	4
3 BESTAANDE SITUATIE	6
3.1. beeldkwaliteit	6
4 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	7
4.1. ruimtelijk onderbouwing	8
4.2. samenvatting	8
4.3. kwaliteitsimpuls groene omgeving	9

1 INTRODUCTIE

dé Erfontwikkelaar is gevraagd een visie te geven op de inrichting als onderdeel van een ontwikkeling aan de Goor-seweg 10 te Enter. Initiatiefnemer wil op deze locatie een woning herbouwen en middels de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving een extra woning toevoegen.

De gemeente Wierden wil hier in principe aan meewerken, mits de ruimtelijke kwaliteit versterkt wordt. Deels wordt dit bereikt door de sloop van de bestaande woning met opstallen en deels door het landschappelijk goed inpassen van beide erven. Daarnaast wordt er nog extra geïnvesteerd in de kwaliteitsimpuls groene omgeving door het versterken van landschapselementen.

Ten grondslag van dit Ruimtelijk kwaliteitsplan ligt het landschapsontwikkelingsplan en de beleidslijn toevoegen woning binnen de bebouwde kom van de gemeente Wierden. Naast het beleid zijn ook de wensen en de randvoorwaarden van opdrachtgever verwerkt in een plan.





Een voorwaarde voor het toevoegen van een woning is dat het moet aansluiten op een bestaande bebouwingsstructuur. Het zoekgebied ligt tussen twee erven in en kan landschappelijk goed ingepast worden. Vanaf de Goorseweg zijn er geen bijzonder waardevolle zichtlijnen over het beoogde perceel.



plangebied en omgeving rond 1900



plangebied en omgeving rond 195



plangebied en omgeving rond 2010

2 VIGEREND BELEID

2.1. OMGEVINGSVISIE OVERIJSSSEL

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

Gebiedskenmerken

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

De natuurlijke laag

De laag van het agrarisch-cultuur landschap

De stedelijke laag

De laag van de beleving

Toelichting:

Beekdal en Essenlandschap

Het Overijsselse zandlandschap is van oorsprong kletsnat. In de laagtes van het zandgebied verzamelde zich het water. Hier ontwikkelden zich moerassen en broekbossen, waar het water in de loop van het seizoen geleidelijk uit weg sijpelde naar de lager gelegen delen, naar de beken en rivieren. Landschap met verspreide erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen

met de grote essen 'bezet' waren en een volgende generatie boeren nieuwe ontwikkelingsruimte zocht. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat de zelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant

2.2. GEMEENTE WIERDEN

Landschapsontwikkelingsplan

Het plangebied aan de Goorseweg valt eigenlijk buiten het landschapsontwikkelingsplan maar sluit het meest aan op deelgebied: De Stuwwal van Enter. Daarom worden de uitgangspunten hieronder genoemd:

Gebiedskenmerken

Laag 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 Enterven en Elsslagen op.

Gebiedskenmerken

Behouden open karakter en de steilranden van de Enteres.

Vergroten van de herkenbaarheid van de randen van de



natuurlijke laag



agrarisch cultuurlandschap

stuwwal.

Vergroten samenhang tussen Zuideresch en Enteres.

Vergroten van de herkenbaarheid van de landschappen van de Zuideresch, Enteres, Zuidermaten, Veneslagen, Enterven 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.

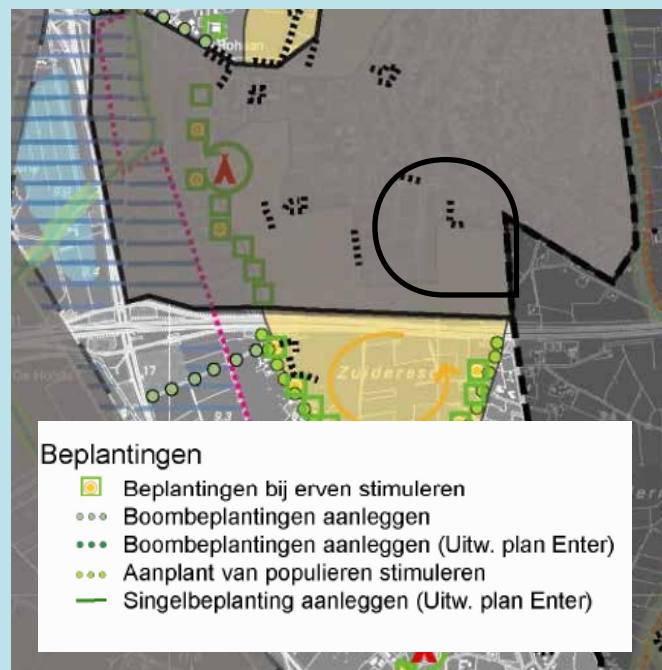
Versterken Elsgraven als groenblauw drager van het gebied

(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 worden gestimuleerd. Toe te passen soorten zijn solitaire eiken, beuken, linden, noten- of kastanje bomen en beukenhagen en meidoornhagen.

Tevens wordt een forse laanbeplanting langs de randen van de stuwwal voorgesteld om de randen te verdichten.



Het is wenselijk dat eventuele nieuwvestiging van een agrarisch

bedrijf of woning zoveel mogelijk in de omgeving van de

stuwwalrand plaatsvindt aansluitend aan het bestaande lint.

Op deze manier blijven de lagere gebieden open en worden de

randen van de stuwwal versterkt.

meer info: landschapvisie gemeente Wierden

3 BESTAANDE SITUATIE

3.1. BEELDKWALITEIT

De kwaliteit van het landschap wordt bepaald door de kleinschaligheid en het verschil in hoogte. De Zuideresch is aan deze zijde van de snelweg volgebouwd met industrie. De (oorspronkelijke) erven liggen er als een krans omheen. De landschapselementen bestaan uit bomenrijen/hout-singels of kleine bosjes. Deze elementen zijn waardevol en bepalen de schaal van het landschap. Daarnaast zijn ze ecologisch waardevol als verbinding tussen het lager gelegen beekdal en de hoger gelegen es.

De erven in de nabij omgeving bestaan uit een hoofdvorm (woning/boerderij) met daarachter of naast verschillende schuren. De erven kennen een groene uitstraling en staan op diverse afstand van de Goorseweg..

De erven kennen een duidelijke orientatie op de Goorseweg 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 het toevoegen van een extra woning is het belangrijk dat deze ruimtelijk aansluit op de bestaande bebouwing. Een afgewogen orientatie van de gebouwen, de landschappelijke inpassing en relatie met de omliggende bebouwing is daarbij belangrijk.



locatie nieuw erf naast bestaande



het bestaande erf met veel gebiedsvreemd groen

Belangrijkste ruimtelijke kenmerken:

- de erven vormen clusters langs de weg;
- de gebouwen staan verschillend georiënteerd op de Goorseweg;
- de Zuideresch is aan deze zijde gesloten en bebouwd;
- veel groene elementen op erven i
- de erven kennen veel gebiedsvreemde beplanting,
- het gebied kent verschillende tijdslijnen van bebouwing, deze diversiteit is waardevol en geeft een tijdslijn weer. (boerderij, bedrijfswoning, stallen).

4 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Uitgangspunten initiatiefnemer:

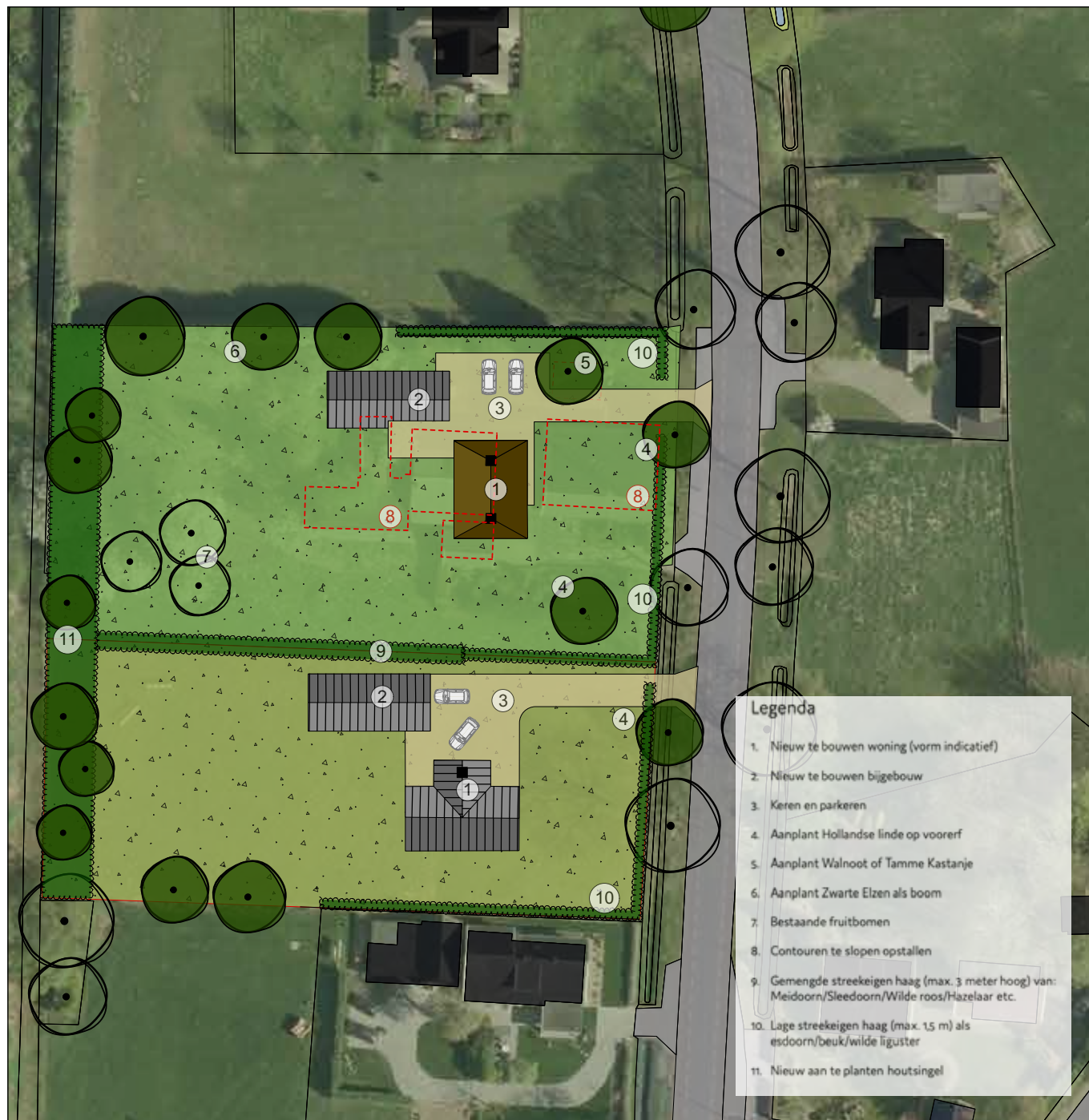
- Sloop bestaande woning met bijgebouwen;
- Realisatie vervangende woning met bijgebouw net achter de bestaande woning;
- Nieuwe woning ten zuiden van het erf;

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

- Een bouwplan moet logisch aansluiten op de bestaande stedenbouwkundige structuur.
- De kavel moet 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 4.3 nader toegelicht



4.1. RUIMTELIJK ONDERBOUWING

Situering (compensatie)woning

Het erf aan de Goorseweg 10 kent momenteel veel gebiedsvreemde beplanting en is daarmee landschappelijk niet goed ingepast. De woning met de (oude) opstallen worden gesloopt. Hiervoor wordt nabij de te slopen woning een nieuwe woning met bijgebouw gerealiseerd. Daarnaast zal er ten zuiden van het huidige erf, dat nu in gebruik is als grasland, een tweede woning gebouwd worden. Dit is mogelijk binnen de randvoorwaarden Beleidslijn toevoegen woningen in de bebouwde kom. Daarbij moet de woning met de voorgevel gesitueerd worden in de rooilijn van aangrenzende bebouwing, tenzij er stedenbouwkundige/landschappelijke argumenten zijn om hiervan af te wijken. Beide woningen zullen aansluiten op de voorgevel van de noordelijke woning. Hiervoor is gekozen om eenheid langs de weg te krijgen en enige (groene) ruimte 'voor' de woningen te houden. Vanuit akoestisch onderzoek is het tevens noodzakelijk niet dicht op de weg te bouwen.

De verschijning van de woningen moeten aansluiten op de bestaande bebouwing in de nabije omgeving. Een belangrijke ruimtelijke voorwaarde is dat het erf zich als eenheid in het landschap moet presenteren. Dat wordt deels bereikt door geen harde grensen op het erf te maken in de vorm van hoge hagen/schuttingen of andere bouwkundige elementen. Middels een afgewogen positionering van de woningen blijft de eenheid tussen de erven behouden maar krijgt iedere wooneenheid wel een eigen plek met privacy.

De woningen en het bijgebouw moeten voldoen aan de welstandsnota.

Groenstructuur en inrichting erf:

Vanuit het landschapsontwikkelingsplan is het gewenst om de krans rond de (oorspronkelijke) es te vergroenen waarmee het bedrijventerrein verzacht wordt en de verhouding steen met groen goed in balans is. Dit wordt bereikt door het toevoegen van structuurbepalend groen als bomen, houtsingels en bomenrijen.

De erven langs de Goorseweg komen sterk overeen met de omschreven karakteristiek van het landschapsontwikkelingsplan. Dit houdt in dat over het algemeen bebouwing georiënteerd op de weg staat en dat de erven halfopen zijn. Richting de weg zijn de tuinen open en er is zicht op de bebouwing. De erven in dit landschap vormen een duidelijke 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 (wilde) hagen aangeplant worden. Hiermee worden de kavels op een natuurlijke wijze afgeschermd en neemt het groen toe. Wel blijft de gewenste eenheid op het erf gewaarborgd door delen van de erfgrans open te houden. Op het erf is gekozen om bestaande fruitbomen te behouden en nieuwe bomen toe te voegen. Dit maakt het erf ook groener en versterkt de eenheid met het bestaande erf. Ook wordt de woning verzacht vanaf de Goorseweg.

De gebouwen op het erf worden vanuit de omgeving deels zichtbaar. Dit is een kwaliteit van het landschap. De erven

kennen geen harde begrenzing, er is daarom gekozen enkel daar hagen toe te passen waar enige beschutting wenselijk is.

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. Schuttingen en hoge opgaande exoten moeten in het buitengebied voorkomen worden.

4.2. SAMENVATTING

sloop landschapsontsierende bebouwing;
realisatie twee nieuwe erven met eigen ontsluiting
de nieuwe woningen sluiten aan op de bestaande bebouwing in de omgeving
positie bijgebouw zorgt ervoor dat het erf compact blijft en het gebied niet extra versteend
er kan op eigen erf gekeerd en geparkeerd worden
aanplant bomen op het voorerf
aanplant geschoren hagen op het voorerf
op de erfgrans een meer robuustere wilde haag en bomen
bestaande fruitbomen kunnen behouden blijven.

Materialen die mooi verouderen passen in het landschap.

4.3. 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. 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 Goorseweg. 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 en maatschappelijk belang

Er is sprake van een eigen belang. Ook is er een maatschappelijk belang. Middels de sloop van de woning en landschapsontsierende opstallen zal de ruimtelijke kwaliteit verbeteren. Dit is goed voor de leefomgeving en het landschap.

Tegenprestatie

Al met al worden er boven op de basisinspanning aanvullende kwaliteitsprestaties gevraagd, die bijdragen aan de versterking van de gebiedskenmerken uit het landschapsontwikkelingsplan en de ontwikkelingsrichting uit de ontwikkelingsvisie.

Deze tegenprestatie zal bestaan door het slopen van landschapsontsierende bebouwing en het extra aanplanten van een houtsingel aan de westzijde van het erf.

Gekozen is om een houtsingel aan te leggen op de westelijke perceelsgrens. Het sluit hier aan op de reeds aangelegde groenstrook die het bedrijventerrein af moet schermen. De houtsingel wordt voorzien van een divers gebiedseigen sortiment dat in de bijlage is weergegeven.

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)

saneren landschapsontsierende bebouwing.
aanplant houtsingel op de westelijke perceelsgrens

Legenda

1. Aanplant Hollandse linde - *Tilia x europae*
Aanplantmaat 16-18
Eindbeeld solitaire boom

2. Aanplant Walnoot of Tamme Kastanje
Juglans regia of *Catanea sativa*
Aanplantmaat 16-18
Eindbeeld solitaire boom

3. Aanplant Zwarte Elzen - *Alnus glutinosa*
Aanplantmaat 16-18
Totaal 5 stuks

4. Bestaande fruitbomen

5. Gemengde streekeigen haag (max. 3 meter hoog) van:

Crateagus mongyna - Meidoorn - 30%
Prunus spinosa - Sleedoorn - 30%
Rosa rubiginosa - Wilde roos - 20%
Corylus avellana - Hazelaar - 10%

Aanplantmaat minimaal 80-100
Aanplanten met 3 st/m²

6. Aanplant haag
Esdoorn - *Acer campestre*
5 st/m¹, aanplantmaat 80-100
Eindbeeld is een geschoren haag van max. 1,5 (m) hoog

7. Nieuw aan te planten houtsingel (KGO):

Alnus glutinosa - 15%
Sorbus aucuparia - Lijsterbes 25%
Crateagus monogyna - Eénstijlige meidoorn 30%
Viburnum opulus - Geldersche roos 25%
Corylus avellana - Hazelaar 10%
Prunus spinosa - Sleedoorn 20%

Aanplantmaat 80-100
1 st/m², aanplanten in groepen van 5 van dezelfde soort
Eindbeeld is een gesloten houtsingel van min. 7 meter breed

Aanplant 1 st/m² met als eindbeeld een gesloten erfbos.
Aanplantmaat 80-100 m.u.v. Wilde hult deze aanplantmaat is minimaal 40-60.



erf



Legenda

1. Nieuw te bouwen woning (vorm indicatief)
2. Nieuw te bouwen bijgebouw
3. Keren en parkeren
4. Aanplant Hollandse linde op voorerf
5. Aanplant Walnoot of Tamme Kastanje
6. Aanplant Zwarte Elzen als boom
7. Bestaande fruitbomen
8. Contouren te slopen opstellen
9. Gemengde streekeigen haag (max. 3 meter hoog) van: Meidoorn/Sleedoorn/Wilde roos/Hazelaar etc.
10. Lage streekeigen haag (max. 1,5 m) als esdoorn/beuk/wilde liguster
11. Nieuw aan te planten houtsingel



project
1836
bestand
1836-eip-1.vwx

datum
20 jan. 2019
door
herbert

formaat
a3
schaal
1:500

tekeningno
1 (3)
versie
1.0

Legenda

1. Aanplant Hollandse linde - *Tilia x europeae*
Aanplantmaat 16-18
Eindbeeld solitaire boom
2. Aanplant Walnoot of Tamme Kastanje
Juglans regia of *Catanea sativa*
Aanplantmaat 16-18
Eindbeeld solitaire boom
3. Aanplant Zwarte Elzen - *Alnus glutinosa*
Aanplantmaat 16-18
Totaal 5 stuks
4. Bestaande fruitbomen
5. Gemengde streekeigen haag (max. 3 meter hoog) van:

Crateagus mongyna - Meidoorn - 30%
Prunus spinosa - Sleedoorn - 30%
Rosa rubiginosa - Wilde roos - 20%
Corylus avalana - Hazelaar - 10%

Aanplantmaat minimaal 80-100
Aanplanten met 3 st/m2
6. Aanplant haag
Esdoorn - *Acer campestre*
5 st/m1, aanplantmaat 80-100
Eindbeeld is een geschoren haag van max. 1,5 (m) hoog
7. Nieuw aan te planten houtsinge (KGO)!:

Alnus glutinosa - 15%
Sorbus aucuparia - Lijsterbes 25%
Crateagus monogyna - Eénstijlige meidoorn 30%
Viburnum opulus - Geldersche roos 25%
Corylus avalana - Hazelaar 10%
Prunus spinosa - Sleedoorn 20%

Aanplantmaat 80-100
1 st/m2, aanplanten in groepen van 5 van dezelfde soort
Eindbeeld is een gesloten houtsingel van min. 7 meter breed



Regtervoort Rentmeesters

Taxatie

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

Goorseweg 10, 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 nabij Goorsegweg 10 te Enter voor vaststelling van de planologische waardeverandering binnen de kaders van het KGO beleid.

Opdrachtgever

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

Datum opname

Het object is ter plaatse door mij opgenomen op 26 april 2017.

Stukken

In onderhavige taxatie is uitgegaan van de door BJZ.nu overlegde stukken, ontvangen per e mail bericht d.d. 19-04-2017:

- principebesluit gemeente Wierden d.d. 30-01-2017
- schermafbeelding met daarop het kavel

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

Planologische- en overige informatie

- Bestemmingsplan Enter-Dorp. Artikel 3; Agrarisch (vigerend plan)
- Bestemmingsplan Enter-Dorp. Artikel 17; Wonen (toekomstig 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 het buitengebied dient gepaard te gaan met een investering tot verhoging van de Ruimtelijke kwaliteit. De voorgenomen ontwikkeling betreft het wijzigen van de vigerende planologische bestemming "Agrarisch" naar "Wonen". Om deze uitbreiding te kunnen realiseren zullen er een aantal opstallen worden gesloopt op het naastgelegen perceel, onderdeel uitmakend van het adres Goorsegweg 10.

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 mei 2017.

Feitelijke gegevens object

Gerechtigde tot het object

Eigenaar	De heer J.K. Heinhuis	100/100 deel in de eigendom
----------	-----------------------	-----------------------------

Adres object	Goorsegweg 10
Postcode en woonplaats	7468 SJ 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	321
Oppervlakte	53 are en 40 ca.
Bron	Kadaster, 1 mei 2017

** Het getaxeerde erfperceel betreft een deel van deze percelen.

Zakelijke rechten

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

Omschrijving van het object

Het getaxeerde betreft een perceel weiland (cultuurgrond) gelegen in het buitengebied van de gemeente Wierden aan de Goorsegweg te Enter, onderdeel uitmakend van het perceel/erf plaatselijk bekend Goorsegweg 10. Het perceel is gelegen aan de zuidelijke invalsweg van het dorp Enter, in het bebouwingslint aan de oostzijde van de Goorsegweg tegen het industrieterrein, nabij het buitengebied.

In de directe omgeving zijn op diverse percelen gebouwd in het, voorheen, agrarisch bestemd gebied, middels de zogenoemde Rood voor rood regeling.

Omschrijving van het getaxeerde

De taxatie beperkt zich tot enkel het perceel cultuurgrond, als aangegeven in de bijlage. Deze in de taxatie betrokken perceeloppervlakte betreft 2.650 m². en heeft de bestemming "Ararisch". Op de plankaart, welke als bijlage is ingesloten, is de getaxeerde oppervlakte gekleurd.

De overige in eigendom zijnde gronden hebben de bestemming "Wonen" en zijn buiten de taxatie gehouden.

Beschrijving van het gebruik

Het perceel is in gebruik als weiland voor beweiding met vee.



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 cultuurgrond toe.

Planologische bestemming (toekomstig plan)

De huidige woonbestemming zal worden gewijzigd in 'Wonen'. De bestemmingsomschrijving van de aangewezen gronden zullen worden bestemd voor het wonen in woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf, met dien verstande dat de woning en/of een aan de woning aangebouwd gebouw mogen worden gebruikt voor bed & breakfast. Een en ander als aangegeven met regels en voorschriften vervat in het hiervoor aangegeven bestemmingsplan 'Enter-Dorp'.

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 voorzichtig en langzaam in een positieve flow. De vraag neemt toe en navenant de prijzen in brede zin. De prijzen zijn licht stijgend en de verwachting op korte termijn is dat deze positieve ontwikkeling zal doorzetten.
- b) De uitgifteprijs voor gronden bestemd voor wonen staan weliswaar onder druk wegens het grote aanbod. Tal van uitbreidingslocaties en bouwopgaven/ontwikkelingen zijn gestaakt wegens naar beneden bijgestelde verwachtingen.
- c) 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'.
- d) Als referenties hebben gediend de gecorrigeerde transactiecijfers van vergelijkende objecten en gronden uit de directe omgeving.

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 marktwaarde van het perceel met een oppervlakte van 2.650 m², uitgaande van de vigerende planologische situatie volgens het bestemmingsplan als volgt worden vastgesteld:

Peildatum 1 mei 2017 € 32.000,--
zegge: twee-en-dertig-duizend euro.

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

Peildatum 1 mei 2017 € 205.000,--
zegge: twee-honderd-en-vijf-duizend-euro.

Wat de waardeverhoging aangaat, die het gevolg is van deze planologische wijziging, wordt door ondergetekende derhalve getaxeerd op: € 173.000,--

zegge: honderd-en-drie-en-zeventig-duizend euro.

Ondertekening

Aldus gedaan naar beste kennis en wetenschap,

Rijssen, 1 mei 2017

Regtervoort Rentmeesters

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

Bijlage(n):

- 1) Plankaart met bestemmingsvlak; getaxeerd perceel
- 2) Kadastrale kaart van het perceel
- 3) Kadastraal uittreksel van het perceel



Fragment bestemmingsplankaart met hierop in lichtblauwe kleur het getaxeerde perceel.



Luchtfoto met kadastrale kaart van het getaxeerde perceel (321)

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland

Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheek en beslagen

Betreft:	WIERDEN L 321	1-5-2017
	Goorseweg 10 7468 SJ ENTER	11:50:38
Uw referentie:	goorseweg 10 enter	
Toestandsdatum:	28-4-2017	

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:	WIERDEN L 321	
Grootte:	53 a 40 ca	
Coördinaten:	236214-478226	
Omschrijving kadastraal object:	WONEN ERF - TUIN	
Locatie:	Goorseweg 10	
	7468 SJ ENTER	
Koopsom:	€ 350.000	Jaar: 2014
Ontstaan op:	8-5-1989	

Aantekening kadastraal object

LOCATIEGEGEVENS ONTLEEND AAN BASISREGISTRATIES ADRESSEN EN GEBOUWEN
Ontleend aan: ATG 75257 d.d. 22-9-2011

Publiekrechtelijke beperkingen

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

Gerechtigde**EIGENDOM**

De heer Johan Karel Heinhuis

Van der Kunlaan 1

7603 MB ALMELO

Geboren op: 21-08-1974

Geboren te: ALMELO

(Persoonsgegevens zijn ontleend aan Basisregistratie Personen)

Recht ontleend aan: HYP4 65071/13 d.d. 22-10-2014

Eerst genoemde object in WIERDEN L 321

brondocument:

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT ONGEHUWD

Ontleend aan: HYP4 65071/13 d.d. 22-10-2014

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Waarde bestemmingen en overige kosten				
Goorseweg 10, Enter				
	m2	€/m2	bedrag	totaal
Waarde huidige bestemmingen (taxatie)				
Bestemming agrarisch	2650		32.000,00	
Totaal waarde huidige bestemmingen	2650			€ 32.000,00
Waarde toekomstige bestemmingen				
Bestemming Wonen met bouwkaavel	2650		205.000,00	
Totaal waarde toekomstige bestemmingen	2650			€ 205.000,00
Bruto waarde ontwikkeling				€ 173.000,00
Kosten				
Advies-, onderzoeks- en bestemmingsplankosten			22.000,00	
Leges (principeverzoek en bestemmingsplan)			4.130,00	
Bouwrijp maken			15.000,00	
KGO investeringen/investering landschapsmaatregelen			18.030,63	
Totaal kosten				€ 59.160,63
Waarde ontwikkeling minus kosten				€ 113.839,37
Wegingsfactoren				
<i>Is de functie gebiedseigen of gebiedsvreemd?</i>				
Gebiedseigen 20				20
Beetje gebiedsvreemd 30				
Gebiedsvreemd 40				
<i>Wat is de impact/schaal in relatie tot de omgeving</i>				
Klein 20				20
Middel 30				
Groot 40				
<i>In welke mate vervult het initiatief eigen belang of ook maatschappelijke belangen</i>				
Groot maatschappelijk belang 20				
Beetje maatschappelijk belang 30				
Eigen belang 40				40
Totaal score				80%
Te investeren- af te dragen				€ 91.071,50