

KGO-plan
Molendijk 107, Zuna

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

KGO-plan

Molendijk 107, Zuna



Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16
7609 RG ALMELO

Vestiging Zwolle
Dr. Van Wiechenweg 2
8025 BZ ZWOLLE

Vestiging Utrecht
Euclideslaan 265
3584 BV UTRECHT

T: 0546-45 44 66
E: info@bjz.nu
I: www.bjz.nu

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	3
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE (PLANOLOGISCHE) SITUATIE	4
2.1	HUIDIGE SITUATIE	4
2.2	GELDEND BESTEMMINGSPLAN	5
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING.....	6
3.1	GEWENSTE ONTWIKKELING	6
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	12
4.1	PROVINCIAAL BELEID	12
4.2	GEMEENTELIJK BELEID	12
HOOFDSTUK 5	FINANCIËLE VERANTWOORDING	15
5.1	WAARDE ONTWIKKELING.....	15
5.2	KOSTEN	15
5.3	MEERWAARDE	16
5.4	WEGINGSFACTOREN.....	16
5.5	DAADWERKELIJKE INVESTERING KGO	17
BIJLAGEN		19
BIJLAGE 1	TAXATIERAPPORT	19
BIJLAGE 2	OVERZICHT INVESTERINGEN.....	19
BIJLAGE 3	KOSTEN/OPBRENGSTEN BEREKENING	19

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

Dit Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)-plan is opgesteld in verband met de voorgenomen ontwikkelingen op recreatieterrein 't Mólke in Zuna. Hierna wordt kort op de ontwikkelingen ingegaan.

Recreatiepark Mólke te Zuna heeft plannen voor uitbreiding van haar bedrijf. Concreet gaat het plan uit van het volgende:

- Uitbreiding van het recreatiebedrijf ten behoeve van extra recreatiewoningen en seizoensplaatsen;
- Het planologisch toestaan van boomhutten en gezamenlijk 70 recreatiewoningen over het gehele terrein (bestaand en uitbreiding);
- Verlengen van de insteekhaven aan de Regge, inclusief aanlegsteigers;
- Omvormen van één bedrijfswoning tot groepsaccommodatie;
- Realisatie van één nieuwe bedrijfswoning;
- Een adequate landschappelijke inpassing en investeringen in natuur ter plaatse van de entree en de uitbreiding;

De gemeente Wierden heeft als voorwaarde gesteld dat de gewenste ontwikkelingen/uitbreidingen door middel van de Kwaliteitsimpuls groene omgeving (KGO) worden gecompenseerd. Deze financiële compensatie in de ruimtelijke kwaliteit wordt normaliter berekend aan de hand van een vergelijking van de meerwaarde van het nieuwe planologisch regime ten opzichte van het oude planologische regime. Het verschil in waarde is op te delen in de volgende onderdelen:

Meerwaarde

1. De bestemmingswijziging van 'Agrarisch met waarden – Landschap' naar de bestemming 'Recreatie Verblifsrecreatie' (meerwaarde)
2. Het planologisch mogelijk te maken van het realiseren van 10 extra recreatiewoningen op het terrein op nader te bepalen locaties (van 60 naar 70 toegestane recreatiewoningen); (meerwaarde)
3. Het realiseren van extra bedrijfswoning aansluitend op het recreatieve erf (meerwaarde)

Waardedaling

4. Uitbreiden van de planologische bestemming 'Water' in plaats van 'Recreatie' (daling waarde)
5. Het omzetten van een bedrijfswoning naar een groepsaccommodatie (daling waarde)
6. Het verplaatsen van het bouwrecht van een bedrijfswoning naar een locatie aansluitend op het recreatieve erf (daling waarde op recreatief terrein);
7. Het omzetten van de agrarische bestemming naar Bos (daling waarde);

Vorenstaande is in het taxatierapport nader uitgewerkt.

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

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE (PLANOLOGISCHE) SITUATIE

2.1 Huidige situatie

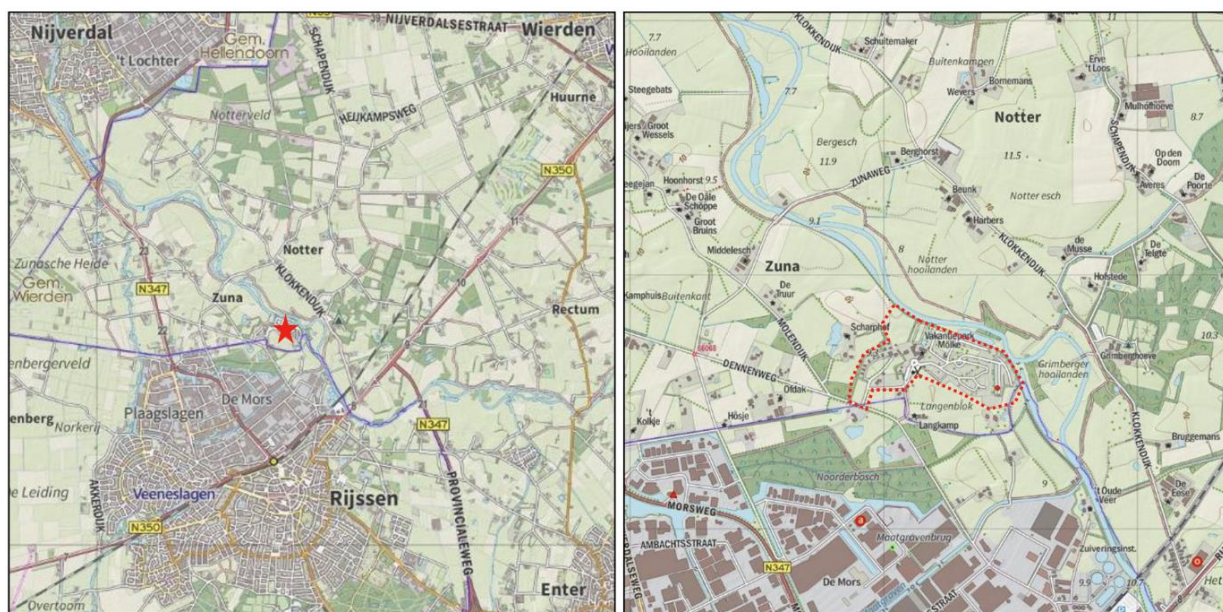
Het plangebied bestaat uit het bestaande recreatiebedrijf inclusief de gronden voor de uitbreiding en de realisatie van een nieuwe bedrijfswoning.

Het recreatiebedrijf zelf bestaat, zoals aangegeven, uit 60 (planologisch mogelijke) recreatiewoningen en circa 320 seizoensplaatsen. De 60 recreatiewoningen betreffen stenen bungalows. De seizoensplaatsen bestaan uit kampeerplaatsen, mobile homes, lodges, hooibergwoningen, boomhutten en tiny houses. Het gaat om circa 160 verhuuraccommodaties, 60 kampeerplekken en 100 jaarplaatsen.

Er zijn ten behoeve van de verblijfsrecreatie daarnaast veel faciliteiten aanwezig. Het gaat om onder andere een restaurant, sport- en speelvoorzieningen, een kinderboerderij, outdoorfaciliteiten, een overdekt zwembad, een strand aan de Regge, boot- en fietsverhuur, een bowlingbaan, landschapswinkel en een knutselacademie. De meeste van deze centrale voorzieningen bevinden zich ter plaatse van het centrum van het park. Daarnaast zijn er twee bedrijfswoningen aanwezig: één ter plaatse van het centrum (Molendijk 105) en één ten zuiden van het recreatiepark (Molendijk 103A).

Het gedeelte waar de uitbreiding beoogd is, wordt momenteel gebruikt ten behoeve van agrarische doeleinden.

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Regge en aan alle andere zijden door agrarische percelen. Aan de zuidzijde ligt ter plaatse van de ontsluiting nog een reguliere woning. In afbeelding 2.1 is uitsnede van de ligging van het plangebied weergegeven.



Afbeelding 2.1 Ligging van het plangebied ten opzichte van omliggende kernen en de directe omgeving (Bron: ArcGIS)

2.2 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied ligt binnen de bestemmingsplannen “Buitengebied 2009”, “Buitengebied 2009, herziening 2012 (veegplan)”, “Paraplubestemmingsplan bouw van gebouwtjes voor algemeen belang”, “Paraplubestemmingsplan Parkeren gemeente Wierden” en “Buitengebied 2009, herziening 2019 (veegplan 2)” van de gemeente Wierden. Deze bestemmingsplannen zijn op respectievelijk 12 januari 2010, 2 juli 2013, 9 december 2014, 10 juli 2018 en 10 december 2019 door de gemeenteraad vastgesteld. In afbeelding 2.2 is een uitsnede van het geldende bestemmingsplan “Buitengebied 2009” weergegeven, waarbij het plangebied met de rode contour is aangegeven.



Afbeelding 2.2 Uitsnede vigerend bestemmingsplan “Buitengebied 2009” (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

2.3 Strijdigheid

Het plan is op meerdere punten strijdig met het geldende bestemmingsplan. Zo is de uitbreiding van het recreatiebedrijf en de bouw van de bedrijfswoning niet mogelijk op gronden met een agrarische bestemming. Ook is de uitbreiding van het aantal recreatiewoningen (wat niet vastgelegd is ter plaatse van de uitbreiding) over het gehele terrein planologisch niet mogelijk, aangezien dit nu per locatie specifiek vastgelegd is. Het aantal recreatiewoningen (betreffende ‘stenen’ bungalows) is nu namelijk specifiek vastgelegd. Ter plaatse van de te verlengen insteekhaven dient de bestemming ‘Water’ te worden opgenomen.

Daarnaast is het wenselijk om naast trekkershutten, stacaravans en chalets tevens boomhutten mogelijk te maken. Tevens dient ter plaatse van het water en groen een passende bestemming op te worden genomen, waarbij tevens de realisatie van aanlegsteigers mogelijk is. Tot slot dient de landschappelijke inpassing in de regels te worden geborgd.

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Gewenste ontwikkeling

Zoals in voorgaand hoofdstuk reeds beschreven, is initiatiefnemer van plan om het bestaande recreatiebedrijf uit te breiden en te voorzien van een kwaliteitsimpuls. De kwaliteitsimpuls vindt met name plaats ter plaatse van de entree en de uitbreiding. De uitbreiding bevindt zich ten westen van het bestaande recreatiebedrijf.

Concreet gaat het plan uit van het volgende

- Uitbreiding van het recreatiebedrijf ten behoeve van extra recreatiewoningen seizoensplaatsen;
- Het planologisch toestaan van boomhutten en gezamenlijk 70 recreatiewoningen over het gehele terrein (bestaand en uitbreiding);
- Verlengen van de insteekhaven aan de Regge, inclusief aanlegsteigers;
- Omvormen van één bedrijfswoning tot groepsaccommodatie;
- Realisatie van één nieuwe bedrijfswoning;
- Een adequate landschappelijke inpassing en investeringen in natuur ter plaatse van de entree en de uitbreiding.

Hierna wordt separaat om de gewenste ontwikkelingen ingegaan.

Uitbreiding van het recreatiebedrijf ten behoeve van extra recreatiewoningen en seizoensplaatsen

Initiatiefnemer is voornemens om het recreatiebedrijf aan de westzijde uit te breiden. Ter plaatse van de uitbreiding bestaat het voornemen om recreatiewoningen te ontwikkelen langs de Regge. Voor de gronden en zuiden van de recreatiewoningen is nog geen definitieve invulling. Wel is het belangrijk dat dit gebied zoveel mogelijk open blijft, om zo de zichtlijnen (zie ook het landschapsplan) te behouden. De uitbreiding heeft een oppervlakte van circa 2 hectare. Voor de extra seizoensplaatsen is nog geen concrete invulling en ook nog geen concreet aantal. Wel is bekend dat ter plaatse van de uitbreiding het deel ten zuiden van de recreatiewoningen open zal blijven. De extra seizoensplaatsen komen dan ook met name om het bestaande terrein, door een herindeling. Het gaat naar verwachting om circa 60 seizoensplaatsen. Overigens zijn deze planologisch nu al toegestaan, daar het aantal seizoensplaatsen niet is gelimiteerd in de regels.

Het planologisch toestaan van boomhutten en gezamenlijk 70 recreatiewoningen over het gehele terrein

Initiatiefnemer wil het aantal recreatiewoningen uitbreiden. Momenteel zijn er 60 recreatiewoningen toegestaan. Hiervoor zijn er maatvoeringen op de verbeelding opgenomen. Om aan de ene kant meer recreatiewoningen mogelijk te maken en aan de andere kant meer flexibiliteit voor het bestaande terrein te bieden, is het wenselijk om 70 recreatiewoningen toe te staan op het gehele recreatieterrein.

Realisatie van een insteekhaven

Initiatiefnemer wil ten zuiden van de beoogde uitbreiding een insteekhaven realiseren. Het betreft feitelijk het verlengen van de bestaande insteekhaven. De insteekhaven staat in verbinding met de Regge en wordt gebruikt voor recreatie op het water met fluisterbootjes en kano's. Hiervoor worden tevens aanlegsteigers gerealiseerd. Voor de insteekhaven is reeds een provinciale ontgrondingsvergunning verleend. Om de insteekhaven planologisch te borgen (bestemming 'Water') is deze toch meegenomen in dit bestemmingsplan.

Opgemerkt dient te worden dat de insteekhaven in twee fasen wordt verlengd. De eerste fase is opgenomen in het totale landschapsplan (zie volgende paragraaf). De tweede fase wordt pas later uitgevoerd. Om dit planologisch vast goed te borgen, is hier wel de bestemming 'Water' opgenomen.

Omvormen van één bedrijfswoning tot groepsaccommodatie

De bestaande bedrijfswoning, centraal op het terrein, wil men omvormen tot groepsaccommodatie. Het gaat om een groepsaccommodatie voor 14 personen. Gezien de uitstraling (oude Twentse boerderij) en grootte van de woning, is deze uitermate geschikt om te verhuren als groepsaccommodatie. Het bouwrecht voor deze bedrijfswoning wordt verplaatst naar het ten westen gelegen landgoed 'Middeloesch'. Deze ontwikkeling valt buiten de scope van dit bestemmingsplan.

Realisatie van één nieuwe bedrijfswoning

Ter compensatie van het omvormen van de bestaande bedrijfswoning, is initiatiefnemer voornemens een nieuwe bedrijfswoning te bouwen. Deze bedrijfswoning is beoogd in het zuiden van het plangebied, aansluitend op de toegangsweg en de bestaande bedrijfswoning met nummer 103A. Gezien de grootte van het bedrijf en de bedrijfsvoering is het wenselijk om voor het bedrijf twee bedrijfswoningen te handhaven. Per saldo blijft het aantal bedrijfswoningen dan ook gelijk.

Een adequate landschappelijke inpassing en investeringen in natuur ter plaatse van de entree en de uitbreiding

Voor de landschappelijke inpassing heeft Odin Landschapsontwerpers een inrichtingsplan ingegaan. Het volledige plan is als bijlage 1 opgenomen. In de volgende subparagraaf wordt nader ingegaan op de landschappelijke inpassing. Allereerst wordt op de inrichting rondom de entree ingegaan. Vervolgens wordt op de inrichting rondom de uitbreiding ingegaan.

3.2 Ruimtelijke onderbouwing erfinrichting

Algemeen

Voor het geheel is door Odin landschapsontwerpers een landschapsplan opgesteld. Hierna wordt samengevat op het plan ingegaan. Opgemerkt wordt dat er in het verleden verscheidene plannen voor het Mölke gemaakt zijn. Dit betreffen landschappelijke uitwerkingen van de omgeving van de haven en het gebied rond de entree, inclusief de uitbreiding. Dit is uiteindelijk vervat in het integrale landschapsplan, dat als bijlage bij de toelichting opgenomen is. In afbeelding 3.1 is een uitsnede van het gewenste plan opgenomen. Hierop is het gehele westelijke deel van het park (entree, uitbreiding) opgenomen. Op het oostelijk gedeelte vinden namelijk geen ontwikkelingen plaats. Vervolgens wordt ingezoomd op de specifieke uitbreidingen die onderhavig bestemmingsplan mogelijk maakt: de bouw van de bedrijfswoning en de uitbreiding van het recreatieterrein (A en B).

Initiatiefnemer wil met de landschappelijke inpassing toewerken naar een park met een typisch Twentse uitstraling, waarbij beleving van groen en de Regge zeer belangrijk zijn. Het inrichtingsplan is uitgewerkt in specifieke inrichtingsmaatregelen, toegespitst op verharding, beplanting en elementen. Ten aanzien van de verharding geldt dat een verharding in gebakken klinker toegepast wordt, passend bij de Twentse uitstraling. Op termijn wil men de parkeervelden vergroenen. Dit kan door het toepassen van grasbetonsteen.

Ten aanzien van de elementen (beeldbepalende onderdelen) wordt gestreefd naar het versterken van het Twentse karakter. Het gaat om het toepassen van elementen met een natuurlijke en robuuste uitstraling. Uitgangspunt is het werken met hout van eigen terrein. De volgende elementen krijgen een plaats op het terrein:

- Eyecatcher bij de entree (nader uit te werken);
- Hekwerk met landhek om de dierenweide;
- Kapschuur voor fietsen;
- Picknick/zitelementen, fietsparkeervoorzieningen
- Bebording/bewegwijzering;
- Natuurlijk spelen.

Qua beplanting worden gebiedsvreemde soorten verwijderd. Dit betreft enerzijds beplanting die moet wijken vanwege de aanpassing van de entree en anderzijds gebiedsvreemde soorten. De nieuwe beplanting bestaat uit bomen, singels rondom het terrein en hagen tussen de verschillende velden/plaatsen.



Afbeelding 3.1: Inrichtingsplan totaal (Bron: Odin Landschapsonwerpers)

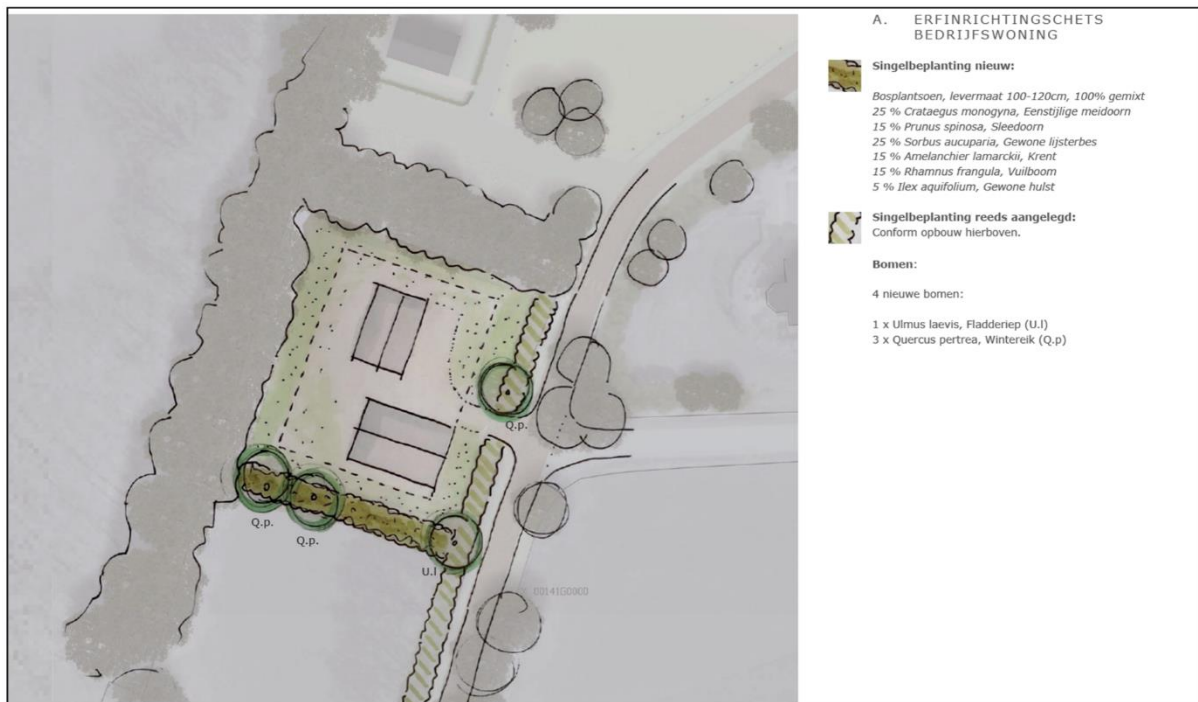
Erfinrichting bedrijfswoning

Mölke heeft de wens om een extra bedrijfswoning te realiseren nabij de entree aan de Molendijk. Hiervoor is een globaal erfinrichtingsplan opgesteld dat de locatie van het bouwblok weergeeft met bijbehorende inrichting.

Binnen het binnenste kader (bouwvlak) mogen een bedrijfswoning van 750 m³ en een bijgebouw (100 m²) gerealiseerd worden met een aansluiting op de Molendijk. De vormgeving en positie van woning en bijgebouw zijn indicatief weergegeven. Het voorstel is om de inrit/entree te koppelen aan de entree/afslag naar de bestaande bedrijfswoning zodat een logische en heldere structuur ontstaat.

Aan de westzijde van de Molendijk is door de initiatiefnemer reeds een landschappelijke singel aangelegd. Deze singel zal ook worden gerealiseerd langs de zuidelijke grens van het bouwblok.

Aanvullend zullen op 4 plekken bomen worden geplant die passen in de landschappelijke structuur en aansluiten bij de voorgestelde soorten voor de entree. In afbeelding 3.2 is het plan weergegeven.



Afbeelding 3.2: Uitsnede inrichting perceel bedrijfswoning (Bron: Odin Landschapsontwerpers)

Uitbreiding recreatieterrein

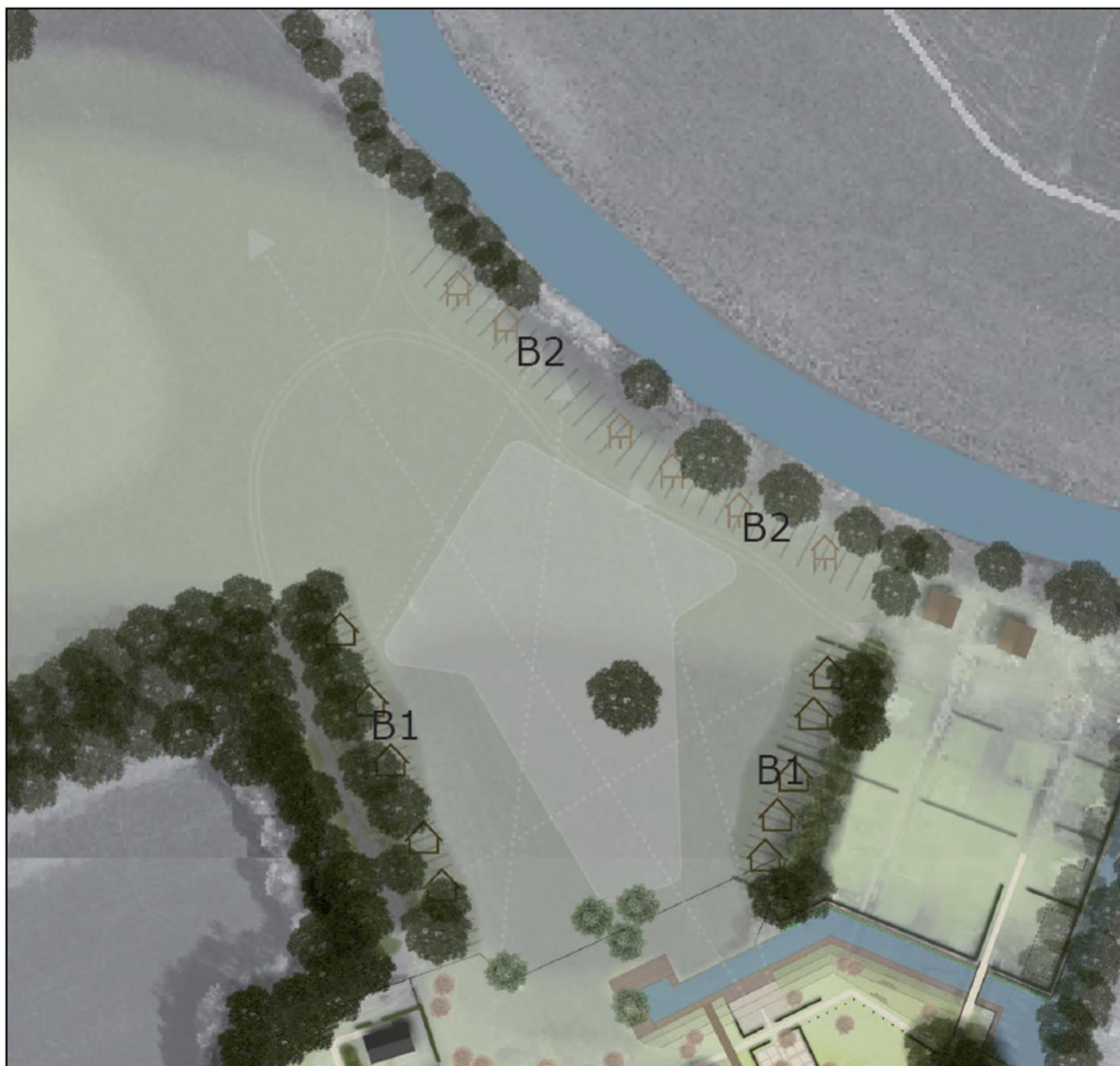
Ook heeft Mólke plannen om in de toekomst verder uit te breiden met grondgebonden en niet grondgebonden accommodaties. Ten behoeve van deze uitbreidingswens is een globale uitwerking opgesteld die hierna in afbeelding 3.3 is weergegeven.

Deze uitwerking sluit aan op de plannen die in juni 2020 zijn opgesteld voor de omgeving van de haven. De uitbreiding gaat uit van de realisatie van maximaal 10 grondgebonden accommodaties in een groene setting aan de randen van het gebied (B1). Daarnaast wordt ruimte geboden aan niet grondgebonden accommodaties (bijv. boomhutten/ trekkershutten), gekoppeld aan de oeverzone van de Regge (B2), in aansluiting op de 3 bestaande boomhutten.

De uitwerking hiernaast is geen blauwdruk maar schept het (flexibele) kader voor de toekomstige uitbreiding met accommodaties (grondgebonden en niet-grondgebonden). De uitwerking sluit aan bij het landschapsontwikkelingsplan (LOP), waarin behoud, herstel en ontwikkeling van de hoge landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van het gebied centraal staan. Het kleinschalige landschap rond Notter en Zuna is door deze kwaliteiten immers van grote betekenis als toeristische trekpleister. De gemeente Wierden streeft er naar om deze toeristische waarden verder te ontwikkelen. Om deze doelen te bereiken is het belangrijk dat de waardevolle essen, steilranden, onverharde wegen, oude historische erven en beplantingen duurzaam behouden blijven. Daarnaast is het belangrijk dat nieuwvestigingen en uitbreidingen passen binnen een landschappelijk kader.

Uitgangspunt bij de toekomstige grondgebonden accommodaties is dat deze 'opgenomen worden' in de nieuwe singels aan de randen van het gebied. Zo vormt zich een groen decor voor de accommodaties, passend in het landschap. Extra waarde wordt gehecht aan de ruimtelijk relatie en de zichtlijnen tussen de omgeving van de nieuwe haven en de Regge. Dit open gebied is waardevol en wordt gekenmerkt door een karakteristieke reliëfstructuur. Behoud hiervan staat centraal.

De niet grondgebonden accommodaties voegen zich langs de oevers van de Regge. Uitgangspunt is hier een speelse setting die gekoppeld wordt aan bestaand groen langs de Regge, met behoud van doorzichten naar het landschap aan de noordzijde van de Regge (indicatief zijn 6 boomhutten weergegeven).



Afbeelding 3.3: Uitsnede inrichting uitbreiding (Bron: Odin Landschapsontwerpers)

Versterken wandelmogelijkheden en vergroenen parkeerplaatsen

In het kader van de KGO worden tevens wandelpaden aangelegd en versterkt en enkele parkeerplaatsen vergroend. Hierna zijn de genoemde maatregelen visueel weergegeven.



Afbeelding 3.4 Uitsnede aanleg wandelpaden en vergroenen parkeerplaatsen (Bron: Odin Landschapsontwerpers)

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

4.1 Provinciaal beleid

4.1.1 Omgevingsvisie Overijssel en Omgevingsverordening Overijssel

De Omgevingsvisie is een integrale visie waarin de beleidsambities en doelstellingen staan die van provinciaal belang zijn voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Overijssel. Het uitgangspunt is gericht op het jaar 2030. De visie biedt kaders in de vorm van ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. Daarbinnen krijgen gemeenten, waterschappen, maatschappelijke organisaties en andere initiatiefnemers mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen te realiseren.

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 sociaaleconomische ontwikkelingen in de Groene omgeving. Dit is verankerd in artikel 2.1.6. van de Omgevingsverordening:

Artikel 2.1.6 Kwaliteitsimpuls Groene omgeving

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

De provincie Overijssel biedt gemeenten de gelegenheid om een eigen beleidsinvulling te geven aan het KGO-beleid. De gemeente Wierden heeft in voorliggend geval de toepassing van de KGO uitgewerkt in de Beleidslijn toepassing Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (hierna: de beleidslijn KGO), welke is geaccordeerd door de provincie. Korthedshalve wordt dan ook verwezen naar paragraaf 3.2 waarin nader wordt ingegaan op de beleidslijn.

4.2 Gemeentelijk beleid

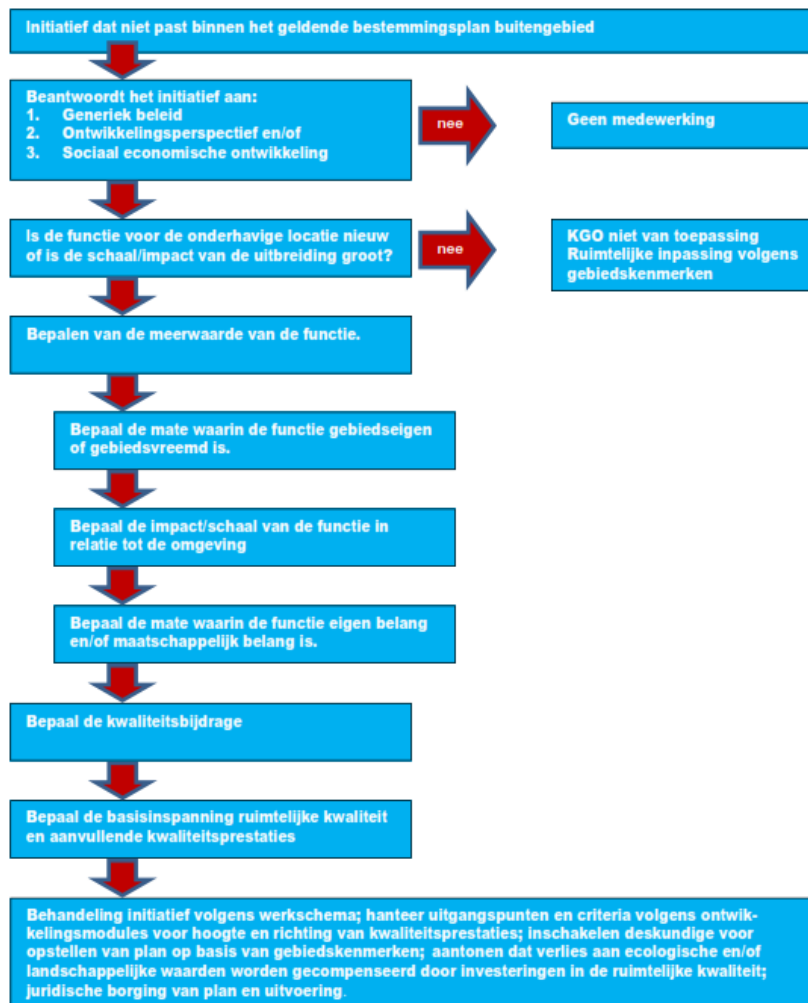
4.2.1 Beleidslijn toepassing kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Algemeen

De gemeente staat open voor toepassing van KGO. Er bestaat wel behoefte om de investering in de ruimtelijke kwaliteit meetbaar te maken om rechtsongelijkheid, althans de schijn daarvan, te voorkomen. Reden om een rekenmethode op te stellen die als beleidslijn dient voor dergelijke initiatieven in het buitengebied. Met een rekenmethode kan worden bepaald wat de investering in de ruimtelijke kwaliteit moet zijn om het gevraagde evenwicht te krijgen waardoor de gewenste ontwikkeling voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. De 'Beleidslijn investering KGO' is hiervan het resultaat. Deze is in samenwerking met de overige WT4-gemeenten opgesteld.

Reikwijdte

Onderstaand stroomschema geeft kort aan wanneer en in welke vorm de KGO zal worden toegepast:



Afbeelding 4.1

Stroomschema KGO (Bron: provincie Overijssel)

De beleidslijn heeft dus betrekking op nieuwvestiging en grootschalige uitbreidingen in het buitengebied. Het gaat daarbij om zowel agrarische als niet-agrarische bedrijven en bebouwing. Van een grootschalige uitbreiding van agrarische bedrijven is sprake wanneer door de uitbreiding er een agrarisch perceel van meer dan 1,5 ha ontstaat. Bij een niet-agrarisch bedrijf of niet-agrarische bebouwing spreken we van een grootschalige uitbreiding wanneer deze uitbreiding meer dan 15% van de bestaande bebouwing of het bestaande bestemmingsvlak tot gevolg heeft en waarbij de uitbreiding minimaal 50 m² betreft.

In voorliggend geval gaat het om het uitbreiden van een bestemmingsvlak van een niet-agrarische functie (vakantiecentrum) met meer dan 15% en groter dan 50 m²

Rekenmethode

Eenvoudig gezegd komt het er op neer dat er als gevolg van het initiatief een meerwaarde van de betrokken gronden van het initiatief ontstaat. Dit moet (gedeeltelijk) worden geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit. Dit betekent zowel een investering voor landschappelijke inpassing van de ontwikkeling als een investering in de (kwaliteit van de) omgeving. Om tot een bedrag te komen van de totaalinvestering voor de initiatiefnemer, is er een rekenmethode opgesteld. Uitgangspunt voor deze rekenmethode is de oude waarde en de nieuwe waarde van bestemming. In hoofdstuk 5 wordt uitgebreid ingegaan op de berekenwijze van de kwaliteitsimpuls.

4.2.2 Ruimte voor maatwerk

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

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

HOOFDSTUK 5 FINANCIËLE VERANTWOORDING

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

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

5.1 Waarde ontwikkeling

Bij het bepalen van de hoogte van de opbrengsten wordt uitgegaan van de waardevermeerdering van de gronden die door de planologische verandering zal ontstaan. De waardervermeerdering is door Regtervoort Rentmeesters & Taxateurs getaxeerd op **€ 113.000,-**. Voor het taxatierapport wordt verwezen naar bijlage 1 van dit KGO-plan. Hieronder wordt dit nader toegelicht.

5.2 Kosten

5.2.1 Advies, onderzoeks- en bestemmingsplankosten, bouwrijp maken 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 zijn in het gemeentelijk beleid gemaximeerd op maximaal € 25.000,-. Deze kosten bestaan uit de volgende posten:

- Principeverzoek;
- planvorming door Odin landschapontwerpers;
- Bestemmingsplan;
- KGO-plan (incl. taxatie);
- Bodemonderzoek;
- Onderzoek stikstofdepositie;
- Onderzoek ecologie;
- Onderzoek archeologie.

De kosten voor het bouwrijp maken zijn in dit geval op € 10.000,- geraamd. Deze kosten zijn gebaseerd op een inschatting.

De leges kosten voor het beoordeling van de bestemmingsplanprocedure (aanvraag tot in behandeling nemen en aanvraag tot vaststellen bestemmingsplan) bedragen in totaal **€ 4.299,85** euro (Bron: titel 2, hoofdstuk 8 legesverordening gemeente Wierden).

Wanneer de kosten van de meerwaarde worden afgehaald, ontstaat een te investeren bedrag van € 73.700,15.

5.2.2 KGO investeringen

In bijlage 2 is een overzicht van investeringen in het kader van de KGO weergegeven. Het gaat om de volgende maatregelen, die nader uitgewerkt zijn.

Aanleg nieuwe groene parkeerplaats entree en de aanleg van een haven

Nabij de entree wordt een nieuwe groene parkeerplaats aangelegd. Dit betekent dat de bestaande verharde parkeerplaats vervangen wordt door halfverharde groene parkeerplaatsen. Hierdoor ontstaat een betere waterdoorlatendheid, dat bijdraagt aan de benodigde waterberging. Deze maatregel wordt gezien als een

duurzaamheidsmaatregel, waardoor deze mee mag worden genomen in de KGO-berekening. Omdat het deels het eigenbelang dient, wordt 25% van deze kosten meegenomen in de KGO-berekening.

Op de camping wordt een haven aangelegd. De haven is bedoeld voor gasten van de camping, maar ook voor passanten die over de Regge varen. Door het realiseren van een extra haven, worden de aanlegmogelijkheden langs de Regge vergroot, wat bijdraagt aan het Twentse toeristische product. Daarnaast is er een sanitaire voorziening voor passanten gerealiseerd, waarmee het algemeen belang voor toeristen die de Regge bevaren wordt gediend. Aangezien de aanleg van de haven ook deels het eigen belang dient, wordt ook in dit geval 25% van de kosten meegenomen in de KGO-berekening.

25% van de kosten voor de aanleg van de haven en de parkeerplaatsen bedraagt in totaal €29.386,25.

Aanleg bos

De provincie heeft aangegeven dat investeringen langs de Regge wenselijk zijn. Het realiseren van recreatieve eenheden langs de Regge dient gepaard te gaan met een versterking van de houtwal langs de Regge. In het plan zal dit worden uitgevoerd. Langs de Regge is een strook met een bestemming 'Bos' opgenomen teneinde dit juridisch vast te leggen. De aan te planten houtwal zal bestaan uit gebiedseigen beplanting, waarmee de beleefbaarheid en de kwaliteit van de Regge worden versterkt. De kosten hiervan worden geschat op €10.000.

Wandelpad

Initiatiefnemer is voornemens een wandelpad aan te leggen rondom het recreatieterrein richting de Regge. Het wandelpad is voor openbaar gebruik en daarmee op te voeren als een KGO-investering. De kosten van dit wandelpad, inclusief het beheer, worden ingeschat op €10.000.

Aanleg groene parkeerplaatsen

Naast de vergroening van de parkeerplaatsen wil initiatiefnemer ook de parkeerplaatsen op het centrale terrein vergroenen, in het kader van duurzaamheid en waterdoorlatendheid. De kosten hiervan worden geschat op €25.000.

Totaal

De totale investeringen in het kader van KGO worden op basis van vorenstaande ingeschaald op **€74.386,28**. Dit is bepaald op basis van het overzicht van investeringen, zoals opgenomen in bijlage 2 bij dit KGO-plan.

5.3 Meerwaarde

De meerwaarde bestaat uit de totale opbrengsten minus de totale kosten zoals hiervoor beschreven. In dit geval is de meerwaarde **€ 73.700,15**.

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 Beetje maatschappelijk belang Eigen belang	20% 30% 40%
Conclusie (optelsom van de waardering)		80%

Gebiedseigen of gebiedsvreemd

Het onderscheid in gebiedseigen en gebiedsvreemde functies geeft een indicatie voor de mogelijke bijdrage vanuit de functie zelf aan behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Een gebiedseigen functie past in de beleidsdoelstellingen ofwel het ontwikkelingsperspectief van een gebied. Bij een gebiedsvreemde functie is er eerder sprake van gebruikseffecten die een negatieve invloed kunnen hebben op (ontwikkelingsmogelijkheden van functies in) de omgeving (verkeer, milieu, geurgevoeligheid, e.d.).

Het ontwikkelingsperspectief voor het plangebied voorziet primair in het bieden van ruimte aan wonen en bedrijven, waaronder recreatie. Een recreatiebedrijf kan daarmee als gebiedseigen worden gezien. Daarnaast wordt het plan zodanig ingepast dat het opgaat in het gebied. Zo blijft de uitbreiding grotendeels open zodat zichtlijnen behouden blijven en wordt het geheel landschappelijk ingepast. Gesteld wordt dat het een gebiedseigen ontwikkeling is.

Impact & schaal op de omgeving

De activiteiten zullen plaats vinden aansluitend op een bestaand recreatieterrein. Daarbij wordt het landschap als gevolg van de ontwikkeling zodanig versterkt, dat de uitbreiding naadloos opgaat in het landschap. De schaal is gering en de impact op de omgeving na het uitvoering van de basisinspanning beperkt. Daarom is gekozen voor een ontwikkeling met een gemiddelde impact/schaal.

Eigen belang of maatschappelijk belang

Er is deels sprake van een eigen belang. Daarnaast zorgt het recreatiebedrijf voor een verbetering van de recreatieve sector in de regio. Hiermee blijft het buitengebied divers en leefbaar. Hiermee wordt de ontwikkeling aangeduid als 'beetje maatschappelijk belang'.

Conclusie

Meerwaarde x percentageberekening = € 73.700,15,- x 0,8 = **€ 58.960,-**. Deze meerwaarde zal worden geïnvesteerd in verscheidene landschapsmaatregelen op en rondom het recreatiebedrijf en is daarmee in overeenstemming met het gemeentelijk beleid.

5.5 Daadwerkelijke investering KGO

Voor een initiatief waarop de KGO van toepassing is, komt de basisinspanning plus de aanvullende kwaliteitsbijdrage voor rekening van de initiatiefnemer.

De totale opbrengsten van de waardevermeerdering (**€ 58.960,12**) bedraagt minder dan er in dit geval wordt geïnvesteerd in landschapsmaatregelen (**€74.386,28**). Hiermee is de gewenste ontwikkeling in combinatie met investeringen in de ruimtelijke kwaliteit in overeenstemming met het beleid zoals verwoord in het gemeentelijke beleid 'Beleidslijn toepassing kwaliteitsimpuls Groene Omgeving'.

Resumerend kan worden gesteld dat in voorliggend document is aangetoond dat de geboden ontwikkelingsruimte en investering in de ruimtelijke kwaliteit na afdracht aan gemeente in evenwicht zijn.

Geconcludeerd wordt dat er sprake is van een balans tussen de economische ontwikkeling en het te investeren bedrag in de groene omgeving.

HOOFDSTUK 6 CONCLUSIE

De gewenste ontwikkelingen aan de Molendijk 107 te Zuna in combinatie met investeringen in de ruimtelijke kwaliteit sluit uitstekend aan bij deze beleidsambities zoals verwoord in het gemeentelijke beleid 'Beleidslijn toepassing kwaliteitsimpuls Groene Omgeving'. Resumerend kan worden gesteld dat in voorliggend document is aangetoond dat de geboden ontwikkelingsruimte en investering in de ruimtelijke kwaliteit na afdracht aan gemeente in evenwicht zijn.

Geconcludeerd wordt dat er sprake is van een balans tussen de economische ontwikkeling en het te investeren bedrag in de groene omgeving.

BIJLAGEN

Bijlage 1	Taxatierapport
Bijlage 2	Overzicht investeringen
Bijlage 3	Kosten/opbrengsten berekening

Waardeoordeel

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

gronden aan en nabij Molendijk 107 te Zuna

Rentmeester **R**^{NVR}

R NRV
Register-Taxateur



Regtervoort

G.J.(Jan) Harbers
rentmeester NVR
register taxateur
landelijk en agrarisch vastgoed

Enterstraat 220A
7461 PE Rijssen
06 - 3035 5268
jan.harbers@regtervoort.nl
www.regtervoort.nl

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 percelen aan en nabij Molendijk 107 te Zuna voor vaststelling van de planologische waardeverandering binnen de kaders van het KGO beleid.

Opdrachtgever

BJZ.nu BV, Ruimtelijke plannen en advies
Twentepoort Oost 16
7609 RG Almelo

Opdracht

Per email is door opdrachtgever op 6 april aan taxateur opdracht verstrekt voor het opstellen van een waarde oordeel met betrekking tot de gronden gelegen aan de Molendijk Noord 107 c.a. te Zuna, gemeente Wierden. Deze taxatie zal slechts intern door opdrachtgever worden gebruikt. Dit rapport wordt uitgebracht op basis van een overeenkomst voor zogenaamde 'Specifiek overeengekomen werkzaamheden'. De taxatie is een schatting van de waarde van vastgoed, niet zijnde een Professionele Taxatiedienst als bedoeld in het Reglement Definities NRVt. Verspreiding van de rapportage is beperkt tot slechts de opdrachtgever.

Datum opdracht

6 april 2021, aanvulling van opdracht d.d. 14-09-2021 (mail BJZ.NU; 14-09-2021).

Wijziging op opdracht

- Door mij, als opdrachtnemer, is het reeds aanwezig zwevende bouwrecht voor het bouwen van (een niet gerealiseerde) bedrijfswoning niet opgemerkt in het vigerende bestemmingsplan. Zie hiervoor artikel 22.4 van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009, Gemeente Wierden'.

Als volgt opgenomen: ' 22.4 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:

22.2.7 en toestaan dat bij recreatieterrein 't Mólke (Molendijk 107) een tweede bedrijfswoning wordt gerealiseerd; -'

Dit rapport voorziet in de aanpassing daarvan.

- Langs de Regge verkrijgt een strook grond met de bestemming 'agrarisch' de bestemming 'bos'. Dit rapport voorziet in de aanpassing daarvan.

Datum opname

De taxateur heeft de onroerende zaak ter plaatse opgenomen op 29 april 2021.

Stukken

In onderhavige taxatie is uitgegaan van de door BJZ.nu overlegde stukken, ontvangen per e mail d.d. 06-04-2021;

- ontwerp bestemmingsplan; de volgende stukken:

 Plankaart Molendijk 107 (20-1-2021)	19-4-2021 11:20
 Plankaart Molendijk 107 (20-1-2021)ref	19-4-2021 11:20
 REG bestemmingsplan Buitengebied 200...	19-4-2021 11:20
 TOE bestemmingsplan Buitengebied 200...	19-4-2021 11:20

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

Planologische- en overige informatie

- Bestemmingsplan Buitengebied Gemeente Wierden 2009.

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:

- 1) het wijzigen van de vigerende planologische bestemming van het perceel Wierden, X, 1201 van "Agrarisch" naar "Recreatie- Verblijfsrecreatie". De betrokken oppervlakte bedraagt 1.50.59 ha. Dit betreft het gehele perceel.
- 2) het wijzigen, danwel aanpassen, van de van de vigerende planologische bestemming "Recreatie-Verblijfsrecreatie" van het perceel Wierden, X, 130 waardoor het mogelijk is de bestaande bedrijfswoning te vervangen door een groepsaccommodatie voor ca. 13 personen (vakantiehuis voor groepen). Hierbij opgemerkt dat de huidige bedrijfswoning is gedeeld in de hoofd woningen en inwoonsituatie. Een deel van de woning (Molendijk 105/Molendijk 105 inwo) is gelegen op het perceel Wierden, X, 129. De planologische aanpassing/wijziging betreft dan ook dat (gedeeltelijke) perceel. De betrokken oppervlakte bedraagt 500 vierkante meter.
- 3) het wijzigen van de vigerende planologische bestemming "Agrarisch met waarden-Landschap" van het perceel Wierden, X, 131 waardoor het mogelijk is een bedrijfs-woning te bouwen op dat perceel. De betrokken oppervlakte bedraagt 500 vierkante meter.
- 4) het (planologisch) mogelijk maken van het realiseren van 10 extra recreatiewoningen op het terrein, op nader te bepalen locatie(s).
- 5) uitbreiden van de planologische bestemming "Water". De totale oppervlakte betrokken in deze waardering bedraagt 4.000 m².
- 6) het wijzigen van de vigerende planologische bestemming "Agrarisch met waarden Landschap" van het perceel Wierden, X, 1201 ter grootte van ca. 640 m² volgens aanduiding in bijlage, naar de bestemming "Bos".
- 7) het wegnemen van de bouwmogelijkheid voor de bouw van een derde bedrijfswoning binnen de recreatie-verblijfsrecreatie bestemming op het park aan de Molendijk 107. Er vindt afwaardering plaats ter grootte van een oppervlakte van 500 m² met de bestemming 'recreatie-verblijfsrecreatie' met de functieaanduiding 'bedrijfswoning' naar een gelijke oppervlakte met (slechts of enkel) de bestemming 'recreatie-verblijfsrecreatie'.



ad.1.: de gronden worden gewaardeerd in de veronderstelling dat de planologische bestemming in overeenstemming is gebracht met het toekomstig gebruik. Er is geen rekening gehouden met, en de waarde van, infrastructurele voorzieningen als kabels, leidingen, wegen en water(technische) voorzieningen.

ad.2.: de gronden hebben thans de passende bestemming geschikt voor het beoogd gebruik als (verblijfs-)recreatieterrein. De specifieke vorm van recreatie; groepsaccommodatie, zal kunnen worden gerealiseerd middels wijziging van het plan. In onderhavige casus is er van uitgegaan dat de mogelijkheid tot (behoud van) de bedrijfswoning wordt vervangen door de mogelijkheid tot het realiseren van de groepsaccommodatie.

ad.3.: Het perceel kent thans de bestemming "Agrarisch" en zal een bouwmogelijkheid verkrijgen voor een bedrijfswoning (zuidelijk in het plangebied, tegen de Molendijk) binnen de bestemming "Recreatie". Voor de waardering is uitgegaan van een bouwvlak/bouwkavel met een oppervlak van 5 are.

ad.4.: Initiatiefnemer wil het aantal recreatiewoningen uitbreiden naar 70 stuks. Er is van uitgegaan dat de woningen gebruikt zullen worden voor (eigen) verhuur, en de eigendom van het gehele park en alle woningen in één hand is. Bovendien dat het terrein als één geheel geëxploiteerd wordt met inbegrip van alle (aanwezige en toekomstige) op het terrein gelegen recreatiewoningen, door de eigenaar zelf.

ad.5.: De uitbreiding vindt plaats op de percelen Wierden, X, 157, 130 en 1201. V.w.b. de gronden bedoeld als ondergrond voor de uitbreiding van de recreatievijver/vaargracht is gerekend met een prijs per vierkante meter van € 2,50. De huidige waarde van die gronden is gesteld op € 15,- per vierkante meter, overeenkomstig de waarde van zogenaamde 'campinggronden'. Er is dan ook sprake van afwaardering van deze gronden.

ad.6.: er is uitgegaan van een waarde van de gronden met de bestemming "Agrarisch met waarden Landschap" van het perceel Wierden, X, 1201 ter grootte van ca. 640 m² van € 8,-/m². Gronden met de bestemming "Bos" hebben een veronderstelde waarde van € 2,-/m².

ad.7.: het wegnemen van de bouwmogelijkheid voor de bouw van een derde bedrijfswoning binnen de recreatie-verblijfsrecreatie bestemming op het park heeft tot gevolg dat de waarde afneemt van € 180,-/m² naar € 15,-/m². Het betreft een niet nader aangeduide locatie binnen het park. Ten gevolge hiervan is het m.i. gerechtvaardigd die waarde van de kavel voor de bouw van een bedrijfswoning gelijk te stellen aan de waarde van de te realiseren bedrijfswoning op het perceel Wierden, X, 131. Ook deze kavel zou kunnen worden gerealiseerd in de flank van het park.

Noot:

Momenteel zijn er 60 recreatiewoningen toegestaan. Nu de exacte locatie van de woningen niet bekend is, en daarmee die specifieke waarde niet te bepalen (de waarde is immers afhankelijk van locatie en ligging op het park, maar ook de voorzieningen op het park) is uitgegaan van een gemiddelde waarde van recreatiegrond met een bouwmogelijkheid voor een recreatiewoning. Er is geen rekening gehouden met, en de waarde van, infrastructurele voorzieningen als kabels, leidingen, wegen en

water(technische) voorzieningen. Er is gerekend met een positief waardeverschil van € 25,- boven de waarde van de gronden met de bestemming verblijfsrecreatie (camping). De waarde van gronden bestemd voor bungalows is gesteld op € 40,- per vierkante meter. Die als camping gronden op € 15,- per vierkante meter. In beide situaties is veronderstelt dat dit de waarde is van uitbreidingslocaties waarvoor geen nieuwe voorzieningen behoeven te worden aangelegd. De kaveloppervlaktes van bungalowpercelen is gesteld op 250 m². Dit overeenkomstig de op het park gelegen percelen.

Waarderingsmethode

Gelet op de aard van de opdracht, en de overlegde stukken door opdrachtgever, is gekozen voor de comparatieve (vergelijkings-) methode voor de taxatie van de gronden in alle situaties. Objectgebonden exploitatiegegevens/informatie zijn immers niet voorhanden, waardoor een waardering op basis van de zogenaamde DCF-methode niet mogelijk is. Voor de waardebepaling van de grond is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de plaatselijke markt, intuïtie en ervaring.

Omschrijving van de opdracht:

- 1) Taxeren van de waardeverandering van de gronden ten gevolge van planologische bestemmingswijziging.

Peildatum

De gehanteerde peildatum voor het vaststellen van de waardes is in alle situaties:

- heden, de datum van ondertekening van dit rapport.

Feitelijke gegevens object

Gerechtigde tot het object

Eigenaar	Reggeside BV	100/100 deel in de eigendom
Adres eigenaar	Molendijk 107	
Postcode en woonplaats	7466 PD Zuna	

Kadastrale situatie

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

Gemeente	Wierden
Sectie	X
Nummer	129*, 130*, 131* en 1201
Bron	Kadaster

Het getaxeerde betreft een gedeelte van het perceel

Zakelijke rechten

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

Omschrijving van het getaxeerde

Zie omschrijving onder "Onderzoekskader" op pagina 2.

Omschrijving van het gebruik

Het getaxeerde betreffen gronden in gebruik ten behoeve van recreatiebedrijf 't Molke te Zuna.

Planologische bestemming (vigerend)

Voor een duidelijke omschrijving van de planologische regimes wordt verwezen naar het beschikbare bestemmingsplan 'Buitengebied Gemeente Wierden 2009' welke geheel en onherroepelijk in werking is. Het bestemmingsplan is vastgesteld door de Raad van de gemeente Wierden op 12-01-2010 i.c.m. het veegplan van vornoemd bestemmingsplan als eerder vermeld.

Kort samengevat als volgt:

- o Het bestemmingsplan laat de nieuwe situatie niet toe.

Planologische bestemming (toekomstig plan)

Het plan is op meerdere punten strijdig met het geldende bestemmingsplan. Zo is de uitbreiding van het recreatiebedrijf en de bouw van de bedrijfswoning niet mogelijk op gronden met een agrarische bestemming. Ook is de uitbreiding van het aantal recreatiewoningen (wat niet vastgelegd is ter plaatse van de uitbreiding) over het gehele terrein planologisch niet mogelijk, aangezien dit nu per locatie specifiek vastgelegd is. Het aantal recreatiewoningen (betreffende 'stenen' bungalows) is nu namelijk specifiek vastgelegd. Daarnaast is het wenselijk om naast trekkershutten, stacaravans en chalets tevens boomhutten mogelijk te maken. Tevens dient ter plaatse van het water en groen een passende bestemming op te worden genomen, waarbij tevens de realisatie van aanlegsteigers mogelijk is en dient de landschappelijke inpassing in de regels te worden geborgd. Voorliggende bestemmingsplanherziening voorziet in een aanpassing van de geldende bestemming en schept daarmee het gewenste juridisch-planologisch kader voor het gehele recreatiebedrijf (bestaand plus uitbreiding). (Bron: ontwerp BP, BJZ.NU). Met betrekking tot de toekomstige ontwikkeling zijn nog geen ruimtelijke plannen in procedure gebracht.

Onderbouwing en overweging

Zie ad.1 tot en met ad. 4; Onderzoekskader op pagina 2.

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 gewijzigde situatie ontstaan. De waarde is veranderd.

De waardeverandering is overeenkomstig de omschrijving behorende bij de percelen als omschreven op pagina 2 onder 'Onderzoekskader', als volgt getaxeerd:

Wat de waardeverandering aangaat, die het gevolg is van deze planologische wijziging, wordt door mij derhalve getaxeerd als volgt:

ad. 1: € 105.000,--
zegge: Honderd-en-vijf-duizend euro.

ad. 2: - € 27.500,-
zegge: minus (negatief) Zeven-en-twintig-duizend-vijfhonderd-euro.

ad. 3: € 108.500,-
zegge: Honderd-acht-duizend-vijf-honderd-euro

ad. 4: € 62.500,-
zegge: Twee-en-zestig-duizend-euro

ad. 5: - € 50.000,-
zegge: minus (negatief) Vijftig-duizend-euro.

ad. 6: - € 3.840,-
zegge: minus (negatief) Drie-duizend-acht-honderd-en-veertig-euro.

ad. 7: - € 82.500,-
zegge: minus (negatief) Twee-en-tachtig-duizend-vijfhonderd-euro.

Samengevat is de waardeverandering, die het gevolg is van deze planologische wijziging, door mij getaxeerd op afgerond : € 113.000,--
zegge: Honderd-en-dertien-duizend-euro.

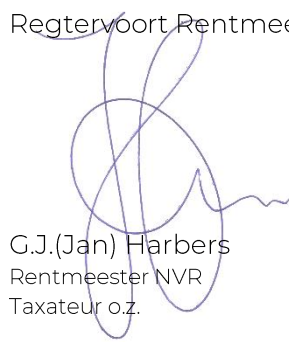
Zie ter verduidelijking het rekenblad welke als bijlage is aangehecht.

Ondertekening

Aldus gedaan naar beste kennis en wetenschap,

Rijssen, 20 september 2021

Regtervoort Rentmeesters


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

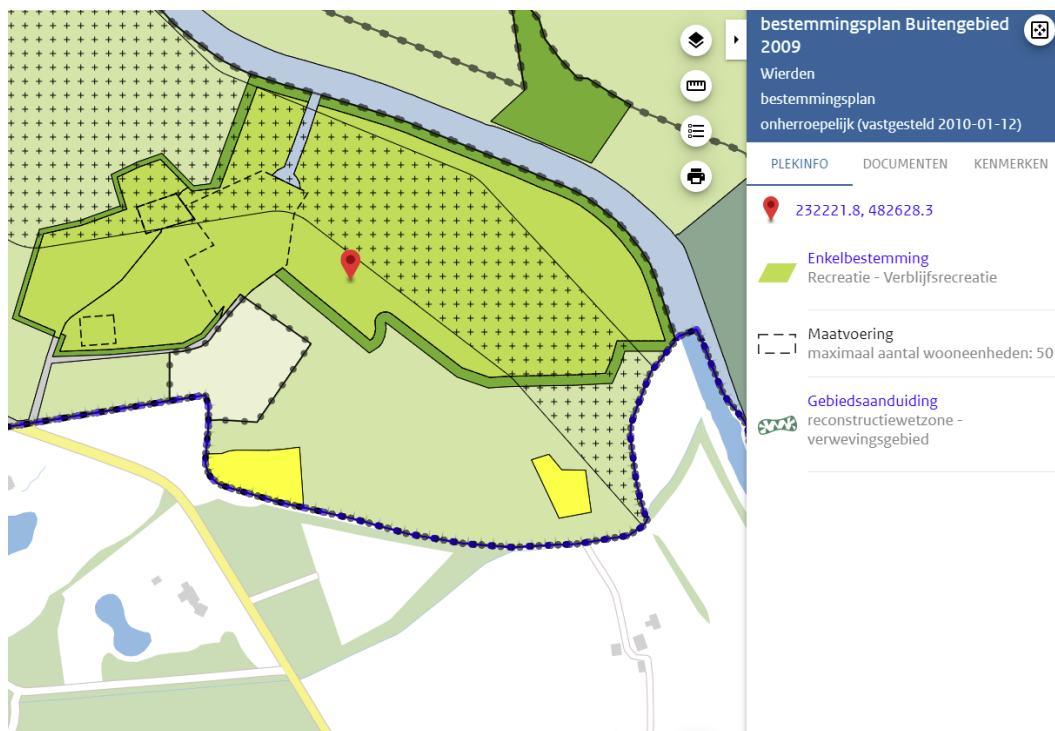
Bijlage(n):

- 1) Fragment bestemmingsplankaart geldende en nieuw situatie
- 2) Luchtfoto met kadastrale percelen
- 3) Rekenmodel/berekening waardeverandering
- 4) Kadastraal uittreksel van betrokken percelen
- 5) Uitgangspunten en overwegingen taxaties Regtervoort rentmeesters

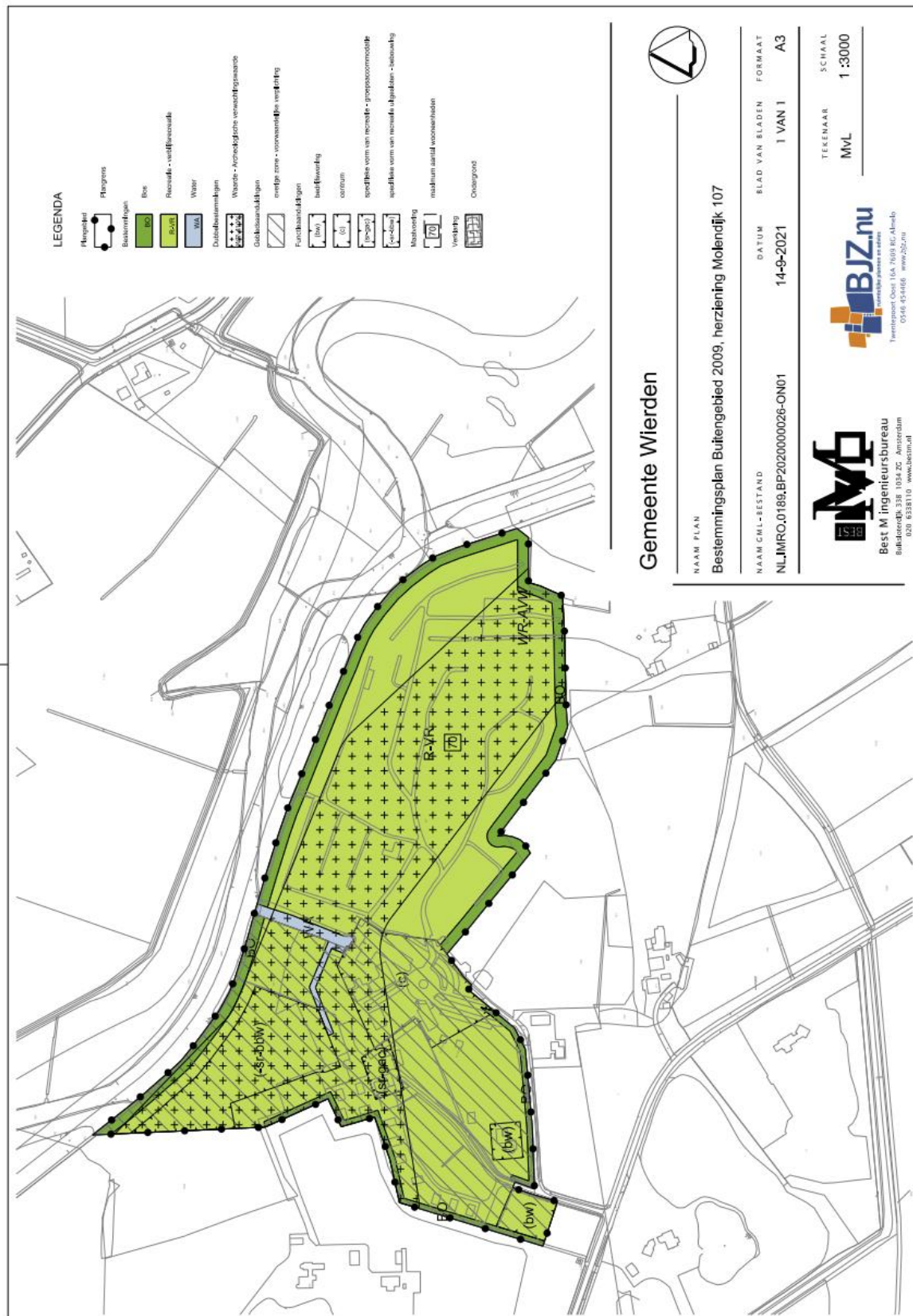
Dit adviesrapport betreft geen professionele taxatiedienst als bedoeld in de Algemene gedrags- en beroepsregels alsmede de kamerreglementen van het NRVt en kan niet gebruikt worden ten behoeve van jaarverslaglegging en kredietverlening.

Paraaf taxateur:





bestemmingsplankaart, geldend



bestemmingsplankaart, nieuw





de oppervlakte van het rood omlijnde deel betreft 640 m². Deze gronden worden 'omgezet' van agrarische gronden naar gronden met de bestemming 'bos'.

Molendijk 107, Zuna							
Taxatie waardeverandering t.g.v. bestemmingswijziging							
Wierden Sectie X							
perceel	1201	agrar wordt recreatie	nieuw		15.059	15	225.885
			best		15.059	8	120.472
							€ 105.413
	130	bedr won wordt groepsaccommodatie	nieuw		500	125	62.500
			best		500	180	90.000
							-€ 27.500
	131	agrar wordt wonen	nieuw		500	225	112.500
			best		500	8	4.000
							€ 108.500
all	vergr aant	recr won	nieuw	10	250	40	100.000
			best	10	250	15	37.500
							€ 62.500
all	recreatie wordt	water	nieuw		4.000	3	10.000
			best		4.000	15	60.000
							-50.000
	1201	agrar wordt bos	nieuw		640	2	1.280
			best		640	8	5.120
							-€ 3.840
all	bedr won wordt	recreatie	nieuw		500	15	7.500
			best		500	180	90.000
							-82500
totale waardeverandering							€ 112.573

waardeberekening



BETREFT

Wierden X 129

UW REFERENTIE

molke

GELEVERD OP

04-05-2021 - 10:18

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11097577259

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

03-05-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

03-05-2021 - 14:59

BLAD

1 van 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Wierden X 129](#)

Kadastrale objectidentificatie : 069110012970000

Locaties MOLENDK 105 A

7466 PD ZUNA

Molendijk 105 inwo

7466 PD Zuna

Verblijfsobject ID: [0189010000038636](#)**Kadastrale grootte** 260 m²**Grens en grootte** Vastgesteld**Coördinaten** 232031 - 482689**Omschrijving** Wonen**Koopsom** € 989.400**Koopjaar** 2018

Met meer onroerend goed verkregen

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.**Basisregistratie Kadaster**

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stukken [Hyp4 73912/197](#)**Ingeschreven op** 04-09-2018 om 09:00[Hyp4 73912/196](#)**Ingeschreven op** 04-09-2018 om 09:00**Naam gerechtigde** [ReggeSide B.V](#)**Adres** Molendijk 107

7466 PD ZUNA

Statutaire zetel WIERDEN**KvK-nummer** [70633177](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Wierden X 130	
	Kadastrale objectidentificatie : 069110013070000	
Locatie	Molendijk 105 7466 PD Zuna Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen Verblijfsobject ID: 0189010000001405	
Kadastrale grootte	7.540 m²	
Grens en grootte	Vastgesteld	
Coördinaten	232060 - 482736	
Omschrijving	Wonen	
	Erf - tuin	
Koopsom	€ 229.500	Koopjaar 2018

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.
Basisregistratie Kadaster	

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stukken	Hyp4 73912/197	Ingeschreven op 04-09-2018 om 09:00
	Hyp4 73912/196	Ingeschreven op 04-09-2018 om 09:00
Naam gerechtigde	ReggeSide B.V	
Adres	Molendijk 107 7466 PD ZUNA	
Statutaire zetel	WIERDEN	
KvK-nummer	70633177 (Bron: Handelsregister)	
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Wierden X 131](#)

Kadastrale objectidentificatie : 069110013170000

Locatie MOLENDK 105 A
7466 PD ZUNA

Kadastrale grootte 13.470 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 231935 - 482640

Omschrijving Wonen (recreatie)

Recreatie - sport

Koopsom € 989.400

Koopjaar 2018

Met meer onroerend goed verkregen

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

Basisregistratie Kadaster

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stukken [Hyp4 73912/197](#)

Ingeschreven op 04-09-2018 om 09:00

[Hyp4 73912/196](#)

Ingeschreven op 04-09-2018 om 09:00

Naam gerechtigde [ReggeSide B.V](#)

Adres Molendijk 107
7466 PD ZUNA

Statutaire zetel WIERDEN

KvK-nummer [70633177](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Wierden X 1201	
	Kadastrale objectidentificatie : 069110120170000	
Kadastrale grootte	15.059 m²	
Grens en grootte	Vastgesteld	
Coördinaten	232040 - 482823	
Omschrijving	Wonen	
	Erf - tuin	
Koopsom	€ 134.965	Koopjaar 2018
Ontstaan uit	Wierden X 156	

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.
Basisregistratie Kadaster	

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stukken	Hyp4 73912/197	Ingeschreven op 04-09-2018 om 09:00
	Hyp4 73912/196	Ingeschreven op 04-09-2018 om 09:00
Naam gerechtigde	ReggeSide B.V	
Adres	Molendijk 107 7466 PD ZUNA	
Statutaire zetel	WIERDEN	
KvK-nummer	70633177 (Bron: Handelsregister)	
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister	



Regtervoort Rentmeesters

Algemene uitgangspunten en overwegingen met betrekking tot taxatie, tenzij anders vermeld:

- Tijdens inspectie van de onderhavige onroerende zaak is niet expliciet onderzocht of er materialen zijn gebruikt, die naar huidige inzichten en maatstaven een gevaar zouden kunnen opleveren voor het milieu en/of de gezondheid van mens en dier, zoals in het bijzonder asbest en asbesthoudende materialen. Wij gaan er in principe vanuit dat er geen sprake is verontreiniging van de grond en/of het grondwater, behorende bij de onderhavige onroerende zaak op een dusdanige wijze dat dit het gebruik volgens de huidige bestemming en/of het verkrijgen van een bouwvergunning zou kunnen belemmeren.
- Er is bij de waardering van uitgegaan dat er geen houtvernielende insecten of ongedierte (houtworm, boktor enz.) aanwezig zijn in het getaxeerde.
- Er is bij de waardering van uitgegaan dat er geen sprake is van asbesthoudende materialen.
- Door ondergetekende is er van uit gegaan dat het beoogde gebruik in overeenstemming is met de voorschriften en bepalingen welke hieraan gesteld worden door publieke organen en past binnen het bestemmingsplan. Met een waarde-invloed voortkomend uit/als gevolg van een eventueel strijdig gebruik is geen rekening gehouden.
- V.w.b. vereiste vergunning(en), uit hoofde van vestiging, bouw of milieu is er van uitgegaan dat deze destijds door het bevoegd gezag verleend zijn.
- De taxatie is tevens aan de hand van de ons ter beschikking gestelde informatie van de eigenaar en/of derden, zoals oppervlaktegegevens, plattegrondtekeningen en gegevens over onroerende zaakgebonden zakelijke en andere lasten en verstrekte informatie van het Kadaster. Hiervan hebben wij kennisgenomen en deze voor zover mogelijk gecontroleerd. Wij hebben het taxatierapport aan de hand van de gegevens en informatie met zorg samengesteld, doch aanvaarden geen aansprakelijkheid indien mocht blijken dat de gegevens en informatie onjuist en/of onvoldoende zijn geweest.
- De taxatiewaarde betreft de waarde per waarde peildatum. De waarde op een andere datum kan afwijken.
- De getaxeerde waarde betreft de waarde kosten koper (K.K.)
- Anders dan vermeld is bij de waardering er van uitgegaan dat er geen rechten uit enige overeenkomst zijn, en er geen rechten van derden zijn met betrekking tot het getaxeerde. De onroerende zaak is vrij van huur, gebruik, gebruiksrechten, hypotheek en/of beslagen getaxeerd.
- Er is geen titelonderzoek gedaan waaruit eventuele zakelijke rechten anders dan de genoemde zouden blijken.
- Alle bedragen zijn exclusief BTW, er is geen rekening gehouden met eventueel te verkrijgen, danwel te restitueren bedragen, premies, subsidies of overheidsbijdragen in welke vorm ook of hoe ook genaamd.
- Het taxatierapport is uitsluitend bestemd voor opdrachtgever en voor het doel zoals omschreven in dit rapport. Wij aanvaarden ten aanzien van de inhoud geen verantwoordelijkheid jegens anderen dan de opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht. Op deze waardering is de (meest recente) Regeling van Rentmeesters van toepassing. Deze zijn verkrijgbaar via ons kantoor of via de NVR (www.rentmeesternvr.nl).
- Verspreiding en publicatie van opgestelde rapporten en adviezen door Regtervoort rentmeesters/diens taxateur is zonder schriftelijke toestemming niet toegestaan. Hieronder ook expliciet begrepen het publiceren op internet door derden.
- De aansprakelijkheid van opdrachtnemer is beperkt tot het bedrag waarvoor de beroepsaansprakelijkheidsverzekering in het specifieke geval dekking biedt en voor zover opdrachtnemer in het specifieke geval op enige uitkering door haar verzekeraar recht kan doen gelden.
- **Dit rapport betreft in alle situaties een waardering welke geïnterpreteerd/gezien dient te worden als een partijdeskundig advies, zijnde een adviesdienst door de geregistreerde taxateur. Dit partijdeskundig waardeadvies betreft geen professionele taxatiedienst in de zin van de Algemene gedrags- en beroepsregels van het NRVt, en kan niet gebruikt worden ten behoeve van jaarverslaglegging en kredietverlening.**

Factuurnummer	Bedrijf	Bedrag excl. BTW
Project: groene parkeerplaats		
19000925	Cees Boonzaaijer	€ 4.542,25
19001104	Cees Boonzaaijer	€ 9.800,00
20191105	De Brekeld	€ 2.007,90
Project haven incl. toilet langs wandelroute		
20000714	Cees Boonzaaijer	€ 5.559,20
21000173	Cees Boonzaaijer	€ 17.071,08
20001053	Cees Boonzaaijer	€ 5.950,25
20001055	Cees Boonzaaijer	€ 15.292,00
20001056	Cees Boonzaaijer	€ 5.671,50
20001057	Cees Boonzaaijer	€ 5.000,00
17000209	Cees Boonzaaijer	€ 2.000,00
20000969	Cees Boonzaaijer	€ 24.425,82
20000971	Cees Boonzaaijer	€ 25.000,00
20000898	Cees Boonzaaijer	€ 11.575,25
	Totaal	€ 117.545,10
		€ 29.386,28
Aanleg bos		
Naar schatting	De Brekeld	€ 10.000,00
Aanleg wandelpad		€ 10.000,00
Naar schatting	Cees Boonzaaijer	
Aanleg groene parkeerplaatsen		
Naar schatting	Molke	€ 25.000,00
Onderhoud rietendak boerderij		
Naar schatting	Rietdekkers	
		€ 208.281,53

[illegible]

Waarde bestemmingen en overige kosten				
Molendijk 107 Zuna				
	m2	€/m2	bedrag	totaal
Bruto waarde ontwikkeling (zie taxatierapport)				€ 113.000,00
Kosten				
Advies-, onderzoeks-, bestemmingsplankosten			25.000,00	
Kosten bouwrijp maken			10.000,00	
Leges (principeverzoek en bestemmingsplan)			4.299,85	
Totaal kosten				€ 39.299,85
Waarde ontwikkeling minus kosten				€ 73.700,15
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				
Middel 30				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				30
Eigen belang 40				
Totaal score				80%
<i>Te investeren- af te dragen</i>				€ 58.960,12
<i>Investerings in landschapsmaatregelen</i>				74.386,25