



Ruimtelijk kwaliteitsplan KGO Grimbergerweg 9, Notter

Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

T 0546 454 466

Vestiging Zwolle
Dr. van Wiechenweg 2
8025 BZ Zwolle

E info@bjz.nu

Vestiging Utrecht
Wattbaan 51
3439 ML Nieuwegein

Vestiging Groningen
Helperpark 284
9723 ZA Groningen

Ruimtelijk kwaliteitsplan KGO “Grimbergerweg 9, Notter”

Status: Definitief
Datum: Februari 2024
Versienummer: 2.0
Projectnummer: 2020-256



Almelo, Groningen, Utrecht, Zwolle
0546 - 45 44 66 | info@bjjz.nu | www.bjjz.nu

Inhoud

1	Inleiding	4
2	Omgevingsanalyse	6
2.1	Landschapstype	6
2.2	Huidige situatie	8
3	Vigerend beleid	10
3.1	Omgevingsvisie Overijssel	10
3.2	Landschapsonwikkelingsplan Wierden	10
3.3	Welstandsnota	11
3.4	KGO	12
4	Advies Oversticht	13
4.1	Erf	13
4.2	Gebouwen	13
4.3	Beplanting	14
4.4	Verharding en verlichting	14
4	Onderbouwing erfinrichtingsplan	15
4.1	Randvoorwaarden en uitgangspunten	15
4.2	Ruimtelijke onderbouwing	17
4.3	KGO berekening	19
5.	Bijlage taxatierapport	23

1 Inleiding

Ten noordwesten van het perceel aan de Grimbergerweg 9 te Notter zijn twee bijgebouwen bij het woonhuis aan de Grimbergerweg 9 aanwezig. Het betreft een oude boerderij (Het Hemeltje, het oudste l s hoes in Wierden) en een voormalige schuur. De oude boerderij is in de huidige situatie vervallen en van de schuur is enkel nog de fundering aanwezig. Daarnaast was in het verleden een hooiberg aanwezig, waarvan in de huidige situatie enkel nog de gebinten aanwezig zijn. Het voornemen bestaat om het erf en de gebouwen in oude staat te herstellen. Daarbij wordt een woning gerealiseerd in de oude boerderij.

De ontwikkeling past echter niet binnen de huidige bestemming. Om de ontwikkeling mogelijk te maken, wordt gebruik gemaakt van de 'beleidslijn toepassing kwaliteitsimpuls groene omgeving'. Hiermee kunnen initiatieven in de groene ruimte (onder voorwaarden) mogelijk worden gemaakt. Als tegenprestatie voor de ontwikkeling dient de initiatiefnemer te investeren in de ruimtelijke kwaliteit.

De gemeente eist voor de locatie een landschappelijke inpassing. In dit document wordt daarom de landschappelijke inpassing uiteengezet door middel van een ruimtelijk kwaliteitsplan. Er wordt een beschrijving gegeven van de locatie en het omliggende landschap. Daarna worden het beleid en de uitgangspunten van de actoren in beeld gebracht. Ook is het advies van de ervenconsulent van Het Oversticht opgenomen. Dit vormt de basis voor de beschrijving van de nieuwe situatie, inclusief landschappelijke inpassing en de investering die voldoet aan het beleid opgesteld door de gemeente Wierden.





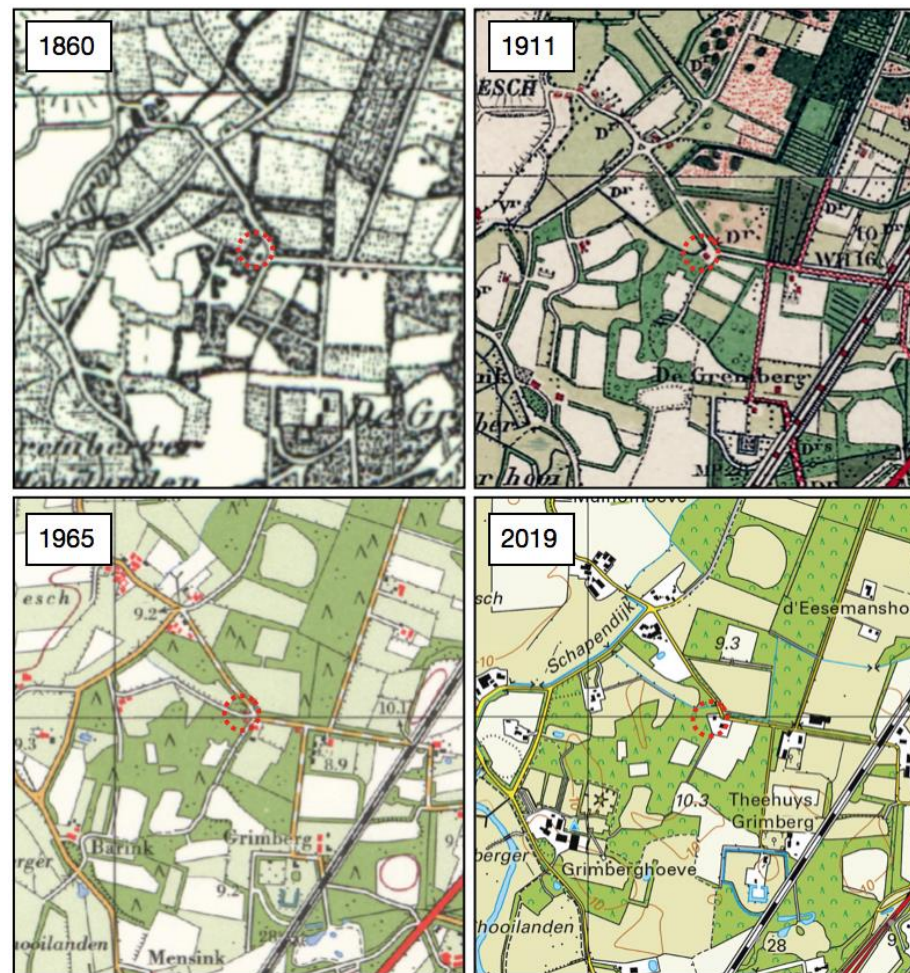
GRIMBERGERWEG

2 Omgevingsanalyse

2.1 Landschapstype

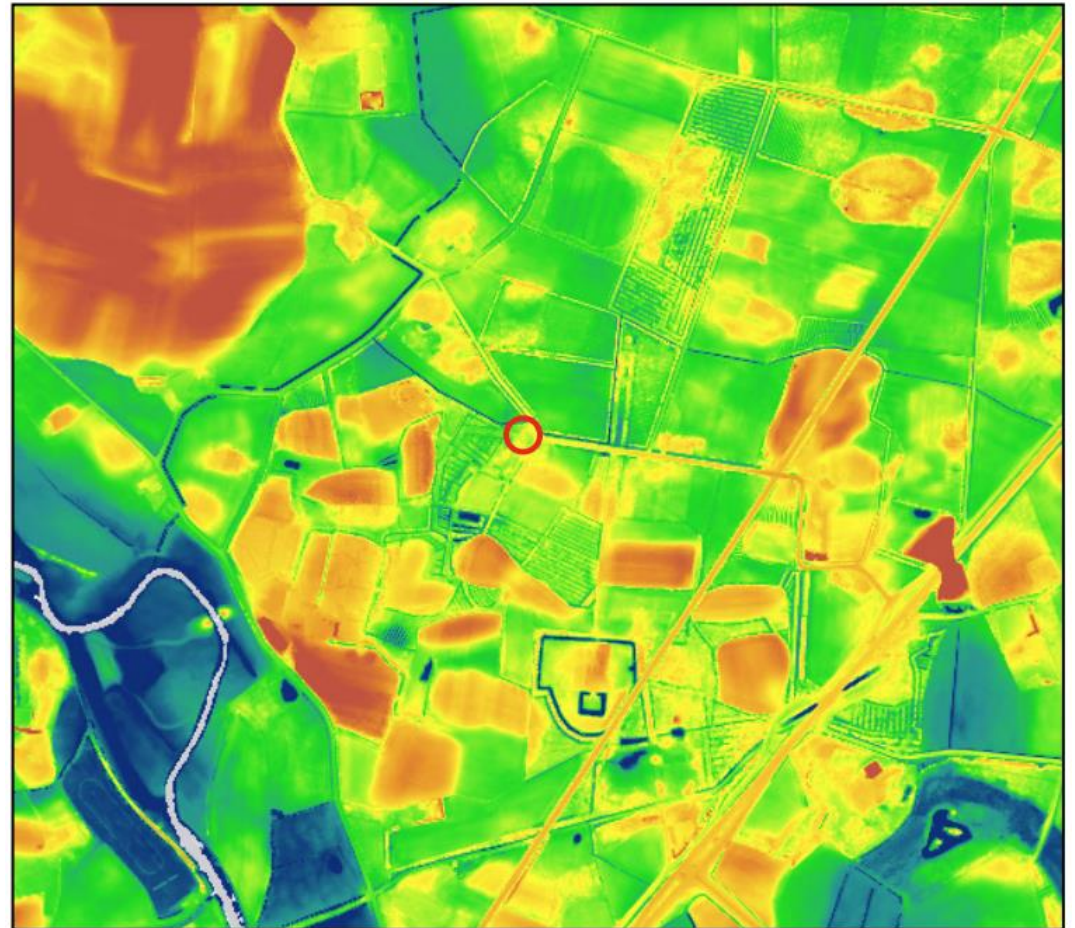
Het plangebied is gelegen in een oud hoevenlandschap in het landelijke buurtschap Notter. Dit is een landschap met verspreide erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen 'bezet' waren en een volgende generatie boeren nieuwe ontwikkelingsruimte zocht. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat dezelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant.

De historische analyse laat zien dat het gebied waarin het plangebied ligt al lang in agrarisch gebruik is. Hoge, droge koppen – in de buurt van erven – zijn in gebruik genomen als akkerbouwgronden. De laagste gronden fungeerden als hooiland, op hogere gronden werd gewoond en werden gewassen verbouwd. De diversiteit van hoge en lage gronden (zie hoogtekaart, afbeelding 3) werden door bewoners benut middels het potstalsysteem. De hoge droge gronden werden opgehoogd met mest uit de potstallen, waardoor de gronden als een bolling in het landschap te herkennen waren. De kleinschalige essen werden omzoomd met dichte heesterranden of houtsingels, solitaire bomen en erven met erfbeplanting. Het essenlandschap leverde een kleinschalig en afwisselend landschapsbeeld op, bestaande uit vele verschillende groenstructuren (ervenbosjes, lanen, singels en hagen), organische wegenpatronen, gestrooide erven en hoogteverschillen. Relicten van het kleinschalig agrarisch gebruik zijn in het landschap nog steeds zichtbaar en zijn op de luchtfoto terug te zien als bomenlanen, singels en houtwallen.



Afbeelding 2 Historische kaarten van het landschap rondom het plangebied tussen 1860 en 2019
(Bron: topotijdreis)

Het plangebied is, zoals kenmerkend voor het oude hoevenlandschap, gelegen op een kleine verhoging ten opzichte van de omgeving. De gronden rondom het plangebied biedt van nature een goede basis voor de volgende beplanting: beuk, winteriek, zomereik, ruwe berk, winterlinde, haagbeuk. Dit wordt ook wel de potentiële natuurlijke vegetatie genoemd. Door in het plangebied gebruik te maken van de plantensoorten die passen bij deze natuurlijke ondergrond, wordt zwak plantmateriaal voorkomen. Ook wordt met natuurlijke vegetatie een grotere bijdrage geleverd aan de biodiversiteit.



Afbeelding 3 Hoogtekaart van het omliggende landschap en het plangebied (rode cirkel)

2.2 Huidige situatie

Het plangebied ligt ten noordwesten van het woonperceel aan de Grimbergerweg 9, in het buitengebied van de gemeente Wierden, in de omgeving van het buurschap Notter. De functionele structuur rondom het plangebied bestaat uit bospercelen en agrarische cultuurgronden met verspreid gelegen (agrarische) bedrijfspercelen en woonfuncties.

Het plangebied wordt aan de oost- en zuidzijde respectievelijk begrensd door de Grimbergerweg en het woonperceel aan de Grimbergerweg 9. De overige zijden worden begrensd door bos. Dit bos maakt onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland.

Binnen het plangebied zijn op dit moment twee gebouwen aanwezig, namelijk een karakteristieke boerderij (Het Hemeltje, het oudste lös hoes in Wierden) en een voormalige schuur. De oude boerderij is vervallen en van de schuur (zichtbaar op de kaarten tussen 1920 en 1970) bestaat in de huidige situatie alleen nog uit een fundering. Daarnaast is binnen het plangebied een hooiberg aanwezig, echter verkeert ook deze in zeer slechte bouwkundige staat aangezien alleen het gebintwerk nog aanwezig is.

Rondom de bebouwing ligt een loofhoutbos met een ondergroei van onder andere brandnetels.



Afbeelding 4 Luchtfoto van het plangebied en de directe omgeving (Bron: topotijdreis.nl)



3 Vigerend beleid

3.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is dé provinciale visie 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 ruimtelijke kwaliteit. Voor het behoud en het versterken van de ruimtelijke kwaliteit vormen essentiële gebiedskenmerken het uitgangspunt. Hierna wordt ingegaan op de gebiedskenmerken in de omgeving van het plangebied.

Natuurlijke laag: Beekdalen en natte laagtes

Het plangebied ligt in het type 'Beekdalen en natte laagtes'. 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.

Laag van het agrarisch cultuurlandschap: Oude hoevenlandschap

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 dezelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant. Deze kleinere maat en schaal is tevens de reflectie van de natuurlijke ondergrond.

De ambitie is het kleinschalige, afwisselende oude hoevenlandschap vanuit de verspreid liggende erven een ontwikkelingsimpuls te geven. Deze erven bieden veel ruimte voor landbouw, wonen, werken, recreatie, mits er wordt voortgebouwd aan kenmerkende structuren van het landschap: de open esjes, de routes over de erven, de erf- en landschapsbeplantingen. Binnen deze structuren zijn er vol op mogelijkheden om een functioneel grootschalige landbouw in een kleinschalig landschap te ontwikkelen.

3.2 Landschapsontwikkelingsplan Wierden

Het beleid van de gemeente Wierden op het gebied van natuur en landschap is verwoord in het landschapsontwikkelingsplan. Het Landschapsontwikkelingsplan gemeente Wierden (LOP) is op 10 februari 2009 door de gemeenteraad vastgesteld. De algemene doelstellingen voor het LOP zijn:

- het behouden en versterken van de landschappelijke (kern)kwaliteiten van het gebied;
- het behouden en versterken diversiteit en herkenbaarheid van de verschillende landschappen;
- een ontwikkelingsgerichte benadering.

In het LOP is de gemeente Wierden onderverdeeld in verschillende deelgebieden, die onderling een sterke samenhang hebben, maar die tegelijkertijd ruimtelijk, functioneel en qua ontwikkelingen en beleid van elkaar verschillen. Per deelgebied zijn de eigen kenmerken, kwaliteiten, ontwikkelingen, kansen en bedreigingen uiteengezet. Daarnaast zijn de verschillende specifieke opgaven voor de deelgebieden bepaald. Het plangebied ligt in het deelgebied nummer 7: Notter-Zuna.

Notter-Zuna

De visie voor dit deelgebied is gericht op behoud, herstel en ontwikkeling van de hoge landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van het gebied. Het kleinschalige landschap rond Notter en Zuna is door deze kwaliteiten namelijk van grote betekenis als toeristische trekpleister. De gemeente Wierden streeft erna 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. Er moet aandacht worden besteed aan positionering, schaal, architectuur en landschappelijke inpassing, en dan met name bij historische erven.

In het kader van het Landinrichtingsplan Rijssen zijn beekdalrandbeplantingen aangelegd en zijn de randbeplantingen rond de Notteres hersteld. Ook zijn nieuwe recreatieve paden voorgesteld en behoud van onverharde wegen. De visie sluit hier bij aan. Daarnaast stelt de gemeente voor om langs enkele wegen de boombeplantingen verder te versterken. Niet in de van een strakke maar in gedeelten dan weer links en dan weer rechts van de weg. Op deze manier wordt het kleinschalige en historische karakter van het gebied versterkt.

Ook door het extra benadrukken van de rijk aanwezige cultuurhistorische waarden worden landschappelijke waarden versterkt en toeristische kansen vergroot. Aangeraden wordt om een concept te bedenken rond de juist in dit deelgebied talrijk aanwezige archeologische monumenten. Ook extra aandacht voor de historische erven en streekeigen beplantingen is in dit kader belangrijk. Toe te passen beplantingssoorten zijn: Haagbeuk,

Hazelaar, (hoofdboomsoorten drogere delen), Es, Gelderse roos, Vogelkers, Zwarte els (hoofdboomsoorten nattere delen).

Ten behoeve van instandhouding van de landschappelijke kleinschalige variatie, acht de gemeente het van belang dat de grondgebonden landbouw als beheerder van het gebied behouden blijft. Agrariërs en particulieren moeten de ruimte krijgen om naast landbouw nieuwe initiatieven te ontplooien, zoals bijvoorbeeld woon-zorg, bed en breakfast, agro educatie, biologische landbouw en agrarisch natuur en landschapsbeheer. Gestreefd wordt naar een slimme combinatie van landgebruik waarbij zaken als landbouw, waterwinning, water vasthouden, (genieten van) natuur en landschap, recreatief gebruik (o.a. routes, knooppunten) en behoud van landschaps- en cultuurwaarden worden gecombineerd.

Ter versterking van de kleinschalige landschapsstructuur acht de gemeente het gewenst om ontwikkelruimte te bieden voor nieuwe en bestaande (NSW)landgoederen. Landgoederen vormen geschikte middelen om de kleinschalige verwevenheid van groen en recreatieve routestructuren in het gebied te versterken. Daarnaast is het belangrijk om subsidies in te zetten, bijvoorbeeld in het kader van 'Groene diensten' en van 'Behoud en Versterking van de kwaliteit van het cultuurlandschap' via het Provinciaal Meerjarenprogramma.

3.3 Welstandsnota

Eén van de instrumenten die het gemeentebestuur heeft om een actief beleid te voeren om de kwaliteit van de leefomgeving te bevorderen, is het welstandstoezicht. In september 2014 heeft de gemeenteraad van Wierden de herziene welstandsnota vastgesteld.

De welstandsnota maakt onderscheid tussen een aantal plangebieden waarvoor gebiedsgerichte welstandscriteria ontwikkeld zijn. Het

plangebied ligt in het deelgebied 1: 'Buitengebied'. Het buitengebied is in te delen in vijf gebieden. De gebieden zijn: heuvels, heuvelranden, de kolonie, heideontginning en koppen en beken. Het plangebied is gelegen in het deelgebied 'koppen en beken'.

Koppen en beken

Het natte gebied tussen Enter, Wierden en Almelo kent veel verhogingen in de vorm van dekzandkoppen, vaak niet veel meer dan één à twee meter uitstekend boven de omgeving. Daarop lagen bouwlanden die eeuwenlang bemest zijn waardoor het hoogteverschil nog versterkt is. Het landschap is een lappendeken bestaand uit kamers van houtwallen die de bouwlanden omzomen, met veel afzonderlijke erven. De plek van nagenoeg alle boerderijen is gekoppeld aan dat hoogteverschil en niet aan de bochtige, onbeplante wegen. De verkaveling volgt eveneens het hoogteverschil, zodat er geen rechte percelen zijn. De beekdalen waren natte hooilanden of weidegebieden met houtsingels langs de sloten, hier kwam geen bebouwing voor. Het beekdallandschap is inmiddels nagenoeg verdwenen. Het beeld van hoge bouwlanden en lage graslanden is in het huidige landschap moeilijk herkenbaar. In het „Koppen en beken“ gebied liggen buurtschappen, die nauwelijks als kern te ontdekken zijn. Rectum bijvoorbeeld is een los esdorp dat bestaat uit verspreide boerderijen.

3.4 KGO

De Kwaliteitsimpuls Groene omgeving (KGO) is het kwaliteitsinstrument voor het landelijk gebied. Het KGO houdt in dat in het buitengebied grootschalige uitbreidingen en nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn, mits die gelijk opgaan met verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit. Ontwikkelruimte en kwaliteitsprestaties moeten in evenwicht zijn.

Van een grootschalige uitbreiding van niet-agrarische functies is sprake 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.

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. Eenvoudig gezegd komt het er op neer dat er als gevolg van het initiatief een meerwaarde van de betrokken gronden van het initiatief ontstaat. Het bedrag dat gebruikt wordt voor de berekening, is de uitkomst van de opbrengsten minus de kosten.

Om de bijdrage KGO te bepalen is er een berekening opgesteld. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 4.3.

4 Advies Oversticht

4.1 Erf

Een aantal aspecten van de huidige situatie is interessant voor de nieuwe ontwikkeling. Het is zeer positief dat de oude boerderij (lös hoes) wordt gerestaureerd, ondanks de slechte staat is nog duidelijk te zien hoe het gebouw in elkaar zit.

Met het aanbouwen van een ander gebouw moet heel voorzichtig worden omgegaan, temeer omdat het hier het oudste lös hoes in de gemeente betreft. De opbouw daarvan moet duidelijk overeind blijven. Omdat de voormalige schuur nagenoeg met de grond gelijk is gemaakt kan er vrijer worden nagedacht over een erfensemble van deze tijd met respect voor de geschiedenis. In de hierop volgende schets zijn de voormalige routes over en langs het erf en de watergang betrokken.



Waar de oude route in westelijke richting liep staat nog een (restant van een) bomenlaan. Door deze te behouden en weer zichtbaar te maken blijft ook dit deel van de geschiedenis aanwezig. Dat geldt ook voor de watergang aan de noordkant van het erf.

De twee aanwezige gebouwen vormen een ensemble, al zijn ze van verschillende eigenaren. Het meest logisch is om het erf (de achterkant van de oostelijke woning) uit te breiden naar het te restaureren gebouw. De linde wordt daar een vanzelfsprekend onderdeel van. De aanwezige bomen moeten goed worden ingemeten, bij de nieuwe ontwikkeling moeten alle oudere loofbomen behouden blijven.

Het lös hoes is zo waardevol dat behoud van de karakteristiek voorop moet staan. Dat betekent dat nieuwe openingen in de zijgevel vermeden moeten worden. Het aanbouwen van een nieuw gebouw in schuurvorm met een tussenlid vraagt dus om een heel zorgvuldige aanpak.

4.2 Gebouwen

De restauratie van het lös hoes vraagt om zorg, vakmanschap en kennis van oude gebouwen en constructies en traditionele materialen. Maar het gaat niet alleen om restauratie van de boerderij. Om van het lös hoes een goede woning te maken zijn er aanpassingen nodig. Zo zal er meer daglicht in de boerderij gebracht moeten worden. De kunst is dan om zoveel mogelijk gebruik te maken van bestaande gevelopeningen en de indeling van de vertrekken daar op aan te passen.

Houd ook rekening met het kenmerkende onderscheid tussen voorhuis en achterhuis van de boerderij. Aan de woonkant met grotere gevelopeningen is vanouds al rekening gehouden met die woonfunctie; aan de meer gesloten werkkant biedt bijvoorbeeld de gevel met de niendeuren kans om veel licht binnen te laten komen. Vaak worden de

niendeuren (deels) open gezet en wordt de opening voorzien van een glaspui. Hetzelfde kan met staldeurtjes.

De kap van het lös hoes heeft oorspronkelijk een gesloten karakter. Dat moet zoveel mogelijk het geval blijven. Kijk of eventuele dakramen niet aan de zichtzijde (vanaf de openbare weg) geplaatst kunnen worden. Alle ingrepen vragen om precisie en maatwerk. Als stelregel bij aanpassingen geldt dat één heldere ingreep beter is dan vele kleine ingrepen.

Voor het nieuw op te trekken bijgebouw zal, net als bij de boerderij, gebruik gemaakt moeten worden van traditionele materialen als hout, baksteen, gebakken pan en traditionele kleuren. Een schuurtype heeft, net als de boerderij, een heldere hoofdvorm, maar soberder en eenvoudiger in verschijningsvorm en uitstraling. Het is essentieel om dat verschil in hiërarchie tot uitdrukking te brengen. Ook als de nieuwe (woon)schuur in volume groter is dan het lös hoes, moet het bijgebouw toch ondergeschikt zijn in karakter. Dat kan bijvoorbeeld door de schuur vrijwel geheel in hout uit te voeren. Een schuur is een vrij gesloten gebouwtype met grotendeels dichte gevels en gesloten dakvlakken. Wel biedt het type goede mogelijkheden om met enkele slim ontworpen ingrepen een plezierig woonklimaat te maken. Zo kunnen lamellen gevels bijvoorbeeld grote glaspertijen aan het zicht onttrekken. En niet onbelangrijk, ook in positie, ergens achter de boerderij, is het bijgebouw op het erf ondergeschikt. Het nieuweschuurvolumen kan onderdak bieden aan zowel het woonprogramma als de behoefte aan bergruimte.

Nu de oude hooiberg al langer verdwenen is en het erf zijn agrarische functie verloren heeft, is het optrekken van een nieuwe hooiberg niet logisch. Zo'n element, zonder eigenlijke functie, wordt dan een vreemde eend in de bijt. Dat doet afbreuk aan het ensemble van gerestaureerde boerderij met woonschuur. Het verdient de voorkeur de bergingen onder te brengen in deze gebouwen.

4.3 Beplanting

De locatie is omgeven door grote, oudere, bomen. Dat de grote linde vlakbij het huis blijft staan is heel logisch en belangrijk. Deze hoort bij (de voorzijde van) het gebouw. Het is te overwegen om de boom te knotten, advies van een bomenexpert is daarbij nodig.

Ook is van belang dat de bomen in de directe omgeving van het gebouw worden ingemeten, de hoge bomen moeten allemaal kunnen blijven behouden. De jongere opslag kan natuurlijk worden verwijderd. Om een 'aangeharkt' erf te vermijden moet de natuurlijke beplanting na de verbouwing weer een kans krijgen. Gebruik in de boomgaard oude hoogstamrassen. Plant tussen de boomgaard en de weg een meidoornhaag of een losse gemengde haag van streekeigen soorten, eventueel met een aantal openingen. De haag kan worden doorgezet langs de zijweg waar de toegang tot het erf ligt. Maak voor de beplanting in de tuin gebruik van stevige 'boerenplanten', overweeg een moestuin.

Belangrijk is dat op het erf zelf geen erfscheiding moet worden gemaakt tussen beide woondelen. Zoek privacy door uitgekiende plaatsing van bijvoorbeeld een vogelbosje of een paar bomen.

4.4 Verharding en verlichting

Maak spaarzaam gebruik van verharding. De oprit en het erf bestaan uit oude (gebakken) klinkers en deels halfverharding. Pas verlichting alleen toe waar die functioneel is, aan de gevel (stallamp-model) of laag bij de grond, naar beneden gericht.

4 Onderbouwing erfinrichtingsplan

4.1 Randvoorwaarden en uitgangspunten

Uitgangspunten initiatiefnemer:

- Herstellen erf en bebouwing, waarbij zoveel mogelijk bestaande materialen worden hergebruikt;
- Realisatie woning met woonsituatie en een bijgebouw;
- Realisatie voldoende parkeerruimte;
- Inpassing van het erf in de omgeving.

Uitgangspunten gemeente Wierden:

- Het voornemen dient gepaard te gaan met een impuls in de kwaliteit van de omgeving conform het gemeentelijke en provinciale beleid;
- Uit het ruimtelijk kwaliteitsplan moet blijken dat de ontwikkeling is ingepast in de omgeving en voldoet aan de beleidstukken;
- De karakteristiek van het oorspronkelijke erf terugbrengen;
- Erf moet zich als eenheid presenteren;
- De woning met bijgebouwen terugbouwen naar oorspronkelijke verschijning;
- Streekeigen onderdelen van een Twents erf opnemen in de inrichting van het erf;
- Gebruik van materialen die van oorsprong voorkwamen op erven, welke sober zijn en mooi verouderen.

Legenda

1. Te restaureren boerderij
2. Nieuw bijgebouw
3. Herplanten linde
4. Halfverharding
5. Verharding
6. Aanplanten fruitboomgaard
7. Aanplanten gemengde haag
8. Aanplanten walnoot
9. Aanbrengen struweel
10. Zicht op bestaande laan behouden
11. Bestaande streekeigen en inheemse beplantingen binnen plangebied zoveel als mogelijk handhaven



Gewenste situatie
Wierden, Grimbergerweg 9

Formaat: A4

Schaal: 1 : 500

Datum: November 2023



Almelo, Groningen, Utrecht, Zwolle
0546 - 45 44 66 | info@bjz.nu | www.bjz.nu

4.2 Ruimtelijke onderbouwing

Het plangebied omvat een historisch erf met opstallen. Bij de inrichting van het erf is de bestaande locatie van de oude boerderij als basis genomen. Het betreft een boerderij van het hallehuis-type, welke een rechthoekige plattegrond heeft. De woning krijgt, zoals kenmerkend voor boerderijen in deze streek, een nienend met een onderschoer aan de wegzijde.

Omdat van de voormalige schuur enkel nog de fundering aanwezig is, is gekozen om deze in de nieuwe situatie aan de zuidzijde van de boerderij te bouwen. Hierdoor ontstaat een compact erf, waarbij het erf een eenheid vormt met het woonperceel op nummer 9. De gebouwen worden zodoende rondom één gemeenschappelijk erf gepositioneerd.

Qua materiaalkeuze is het van belang dat de gebouwen een verschijningsvorm krijgen die aansluit bij de oorspronkelijke verschijning. Daarbij moet tevens sprake zijn van een hiërarchie tussen de boerderij en de aangebouwde schuur. De schuur moet qua karakter ondergeschikt zijn aan de boerderij. Hier wordt nader op ingegaan in het separaat opgestelde Beeldkwaliteitsplan.

De inrit wordt ontsloten vanaf de Grimbergerweg. Met verharding wordt spaarzaam omgegaan. Het wordt grotendeels uitgevoerd met halfverharding. De verharding (oude (gebakken) klinkers) komt voor rondom de bebouwing. Aan de voorzijde van het erf komt een losse gemengde haag, welke de tuin afscheid van de weg. Middels hoogstamfruitbomen en een solitaire walnoot wordt het erf groen ingevuld. Deze fruitbomen komen van oorsprong voor op een erf.

Het erf en de omgeving is onderdeel van een kleinschalig landschap met veel singels en bosjes, welke met name voorkomen langs wegen en perceelgrenzen. Het perceel zelf wordt vrijwel geheel omsloten door een gemengde houtopstand. Deze gemengde houtopstand is belangrijk voor

de biodiversiteit in de omgeving en maakt onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland. Om de overgang naar deze houtopstanden te verzachten wordt een mantel en zoom aangebracht. Dit draagt bij aan de biodiversiteit ter plaatse. Om te voorkomen dat de mantel door successie verandert in bos, moet de vegetatie periodiek worden teruggezet.

Van belang is dat de oudere loofbomen op het erf tevens behouden blijven. De tot voor kort aanwezige grote linde vlakbij de boerderij hoort bij de (voorzijde van) het gebouw en is daarom voornamelijk van belang om terug te brengen.

Inspanning landschap:

- Herstel van een karakteristiek erf;
- Gebouwen kennen een typische Twentse verschijning;
- Het erf kent een streekeigen indeling;
- Structuurbepalende elementen vormen de bestaande houtopstand op het erf en een aan te planten streekeigen meidoornhaag;
- Erf wordt groen ingevuld met hoogstam fruitbomen en een solitaire walnoot;
- Aanplant van struweelbeplanting langs de bosrand;
- Op het erf is ruimte om te parkeren.



4.3 KGO berekening

Een nieuwe ontwikkeling dient op basis van de 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' gepaard te gaan met een landschappelijke inpassing van de ontwikkeling op de plek zelf als basisvoorwaarde. Dit wordt ook wel de basisinspanning genoemd. Onder de basisinspanning valt in dit geval het behoud van de houtopstand binnen het plangebied, de karakteristieke erfopbouw en typische Twente verschijning van de gebouwen. Op deze manier wordt aantasting van de omgevingskwaliteit en een verlies aan ecologische en landschappelijk kapitaal voorkomen (behoud houtopstand).

Echter is meer nodig om de ontwikkeling in het buitengebied en de (verbetering of herstel van de) kwaliteit van de omgeving in evenwicht te krijgen. Er dient een aanvullende kwaliteitsbijdrage plaats te vinden. Deze wordt bepaald aan de hand van de meerwaarde. Dit bedrag kan naar boven en naar beneden worden bijgesteld door een aantal wegingsfactoren. Om de meerwaarde te berekenen is de 'beleidslijn toepassing kwaliteitsimpuls groene omgeving' opgesteld. Hieronder is een berekening opgenomen voor het voornemen.

Opbrengsten

Hierbij wordt gekeken naar de waardevermeerdering van de nieuwe bestemming. Voor de waardetaxatie van de oude en nieuwe bestemming is een taxatierapport opgesteld door rentmeesterskantoor De Veldstee (bijlage 1). Zoals te zien in onderstaande tabel komt de waardevermeerdering van de nieuwe bestemming in totaal neer op € 183.000,--.

Bestemming	Prijs per m ²	Aantal m ²	Bedrag
------------	--------------------------	-----------------------	--------

Bos	€ 92,50 (500 m ²), € 46,25 (500 m ²)	1.000	€ 69.375,--
Wonen	€ 185	1.000	€ 185.000,--
Waardevermeerdering:			€ 115.625,--

Kosten

Om de netto waardevermeerdering te berekenen mogen nog een aantal kosten afgetrokken worden:

Kostenpost	Prijs per m ²	Aantal m ²	Bedrag
Kosten Bouwrijp maken	€ 20,--	1.000	€ 20.000,--
Advies-, onderzoeks- en bestemmingsplankosten	-	-	€ 15.000,--
Leges (principeverzoek & bestemmingsplan)	-	-	€ 4188,--
Totale kosten:			€ 39.188,--

Per saldo bedraagt de waardevermeerdering (115.625 – 39.188 =) € 76.437,--

Wegingsfactoren

De meerwaarde alleen geeft geen afdoende beeld van de benodigde compensatie. Er zijn een aantal (wegings)factoren die invloed hebben op de aanvullende kwaliteitsprestaties. Door toepassing van deze wegingsfactoren kan het bedrag van de meerwaardeberekening naar boven of beneden worden bijgesteld.

Percentageberekening	
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	70

De KGO gelden worden toegewezen aan de Coöperatie Notter / Zuna, voor (landschappelijke) verbeteringen in de buurtschappen.

Gebiedseigen 20%

Het herstellen van een karakteristiek historisch erf. Volgens het landschapsontwikkelingsplan van Wierden wordt veel waarde gehecht aan het behoud van historische erven in deze streek.

Impact middel 20%

Een woonfunctie heeft geen milieubelastende werking op de omgeving.

Beetje maatschappelijk belang 30%

Het voornemen draagt bij aan het realiseren van een toeristisch aantrekkelijk gebied door het herstel van karakteristieke bebouwing.

De meerwaarde van het voornemen is ($\text{€ } 76.437 \cdot 70\% =$) **€ 53.505,90**

De meerwaarde wordt voor een klein deel ingezet op de locatie zelf, door het de diverse landschapsmaatregelen (in totaal € 10.500,--). Het resterende bedrag (€ 43.005,90) wordt benut voor investeringen in het landschap en/of de ruimtelijke kwaliteit binnen de gemeente Wierden.

Investering in landschapsmaatregelen

Landschapsmaatregel	Prijs
Leveren en aanbrengen gebakken stenen meerkosten t.o.v. betonklinkers	€ 6.000,--
Leveren en planten gemengde haag	€ 1200,--
Leveren en planten walnoot	€ 500,--
Leveren en planten fruitbomen	€ 1300,--
Leveren en planten struweelbeplanting	€ 1500,--
Totaal	€ 10.500,--

Legenda

1. Hoogstam fruitbomen
Malus/Pyrus/Prunus naar eigen keuze,
bij voorkeur oude rassen
Aanplantmaat 12-14 of groter
Aantal 5 stuks onderlinge afstand 6-9 meter
2. Aanplant losse gemengde haag
Crataegus monogyna – Eenstijlige meidoorn (20%)
Cornus mas – Gele Kornoelje (20%)
Carpinus betulus - haagbeuk (20%)
Prunus spinosa - Sleedoorn (20%)
Acer campestre - Spaanse aak (20%)
Aanplantmaat 80-100, 2 st/m1 aanplanten,
aanplanten in groepen van 5
- Crataegus monogyna*, aanplantmaat 80-100
10 st/m1, aanplanten in driehoeksverband
3. Aanplant walnoot
Juglans regia, aanplantmaat 16-18
4. Aanplant linde
Tilia cordata, aanplantmaat 16-18 of groter
5. Struweelbeplanting bestaande uit:
Crataegus monogyna - Eenstijlige meidoorn (40%)
Prunus spinosa - Sleedoorn (15%)
Acer campestre - Gewone veldesdoorn (15%)
Cornus Mas - Gele Kornoelje (15%)
Rosa canina - Hondсроos (15%)
Aanplantmaat 100-125 / 1,5 m onderling, 1,5 m
tussen rijen, 2 rijen
6. Bestaande streekeigen beplanting
zoveel als mogelijk behouden



Landschapsmaatregelen Wierden, Grimbergerweg 9

Formaat: A3

Schaal: 1 : 500

Datum: November 2023



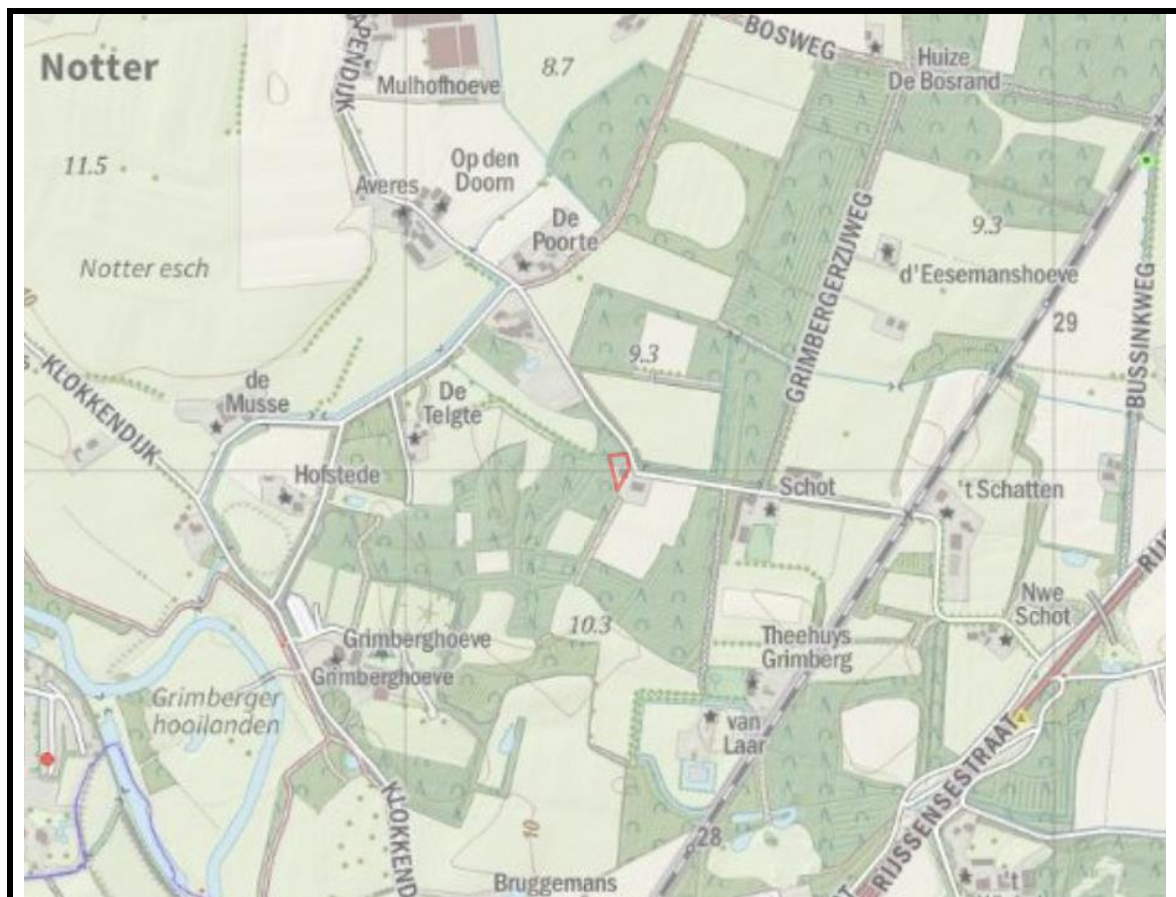
Almelo, Groningen, Utrecht, Zwolle
0546-45 44 66 | info@biz.nu | www.biz.nu

5. Bijlage taxatierapport

TAXATIERAPPORT

LANDELIJK EN AGRARISCH VASTGOED, MODEL 2016

Mogelijk gemaakt door NVM, VBO Makelaar en VastgoedPRO



Adres getaxeerd object:	Nabij Grimbergerweg 9, 7467 PR te Notter, gemeente Wierden.
Waardepeildatum:	01 augustus 2020
Naam taxateur:	G.G.H. Vermaat

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
A. Algemene gegevens.....	3
Opdrachtgever	3
Taxateur	3
Waardepeildatum en andere relevante data	3
B. Doel van de taxatie / te taxeren belang	3
Onderwerp van de taxatie	4
Doel van de taxatie.....	4
C. Verklaringen taxateur	7
D. Juridische status van het object.....	9
Privaatrechtelijke aspecten.....	9
Publiekrechtelijke aspecten	11
Milieuzaken en vergunningen	12
Fiscale aspecten	13
E. Omschrijving gebruik en omgeving.....	14
F. Technische omschrijving object.....	16
Rechten en overige componenten.....	16
G. Onderbouwing van de waarde.....	17
H. Conceptrapportage.....	21
I. Overige mededelingen	21
J. Datering en ondertekening	22
K. Bijlagen	23

A. Algemene gegevens

Opdrachtgever

Naam opdrachtgever:	Dhr. A. Kalenkamp
Adres opdrachtgever:	Zuidbroeksweg 11, 7609 RK te Almelo
Opdracht namens opdrachtgever verstrekt door:	De heer A. Kalenkamp

Taxateur

Naam taxateur:	G.G.H. Vermaat
Werkzaam bij en handelend namens:	Rentmeesterskantoor De Veldstee Veldhuizenweg 5A 7447PN Hellendoorn
Lid van beroeps- of branchevereniging:	NVR
Taxateur is ingeschreven bij taxateursregister:	Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)
Onder registratienummer:	RT159728057 op 1 januari 2016
Taxateur is bij het NRVT ingeschreven in Kamer(s):	Landelijk en Agrarisch en Wonen met expiratedatum 31 december 2021
Specialisatie/deskundigheid taxateur:	Agrarisch en Landelijk Vastgoed, taxaties en onteigeningen.

Waardepeildatum en andere relevante data

Datum opdracht:	15 januari 2021
Datum opname en inspectie:	De taxateur heeft de onroerende zaak op 20 januari 2021 bezocht en geïnspecteerd. De opdrachtgever heeft:
	☒ Volledige inspectie toegestaan.
	☐ De opdrachtgever heeft niet-volledige inspectie toegestaan.
Waardepeildatum:	01 augustus 2020
Datum taxatierapport:	29 januari 2021

Plausibiliteitsverklaring

Naam taxateur:	H.J.B. Tijink
Werkzaam bij en handelend namens:	Tijink Taxatie en Advies Vollenhoekweg 4 7634 RE Tilligte
Lid van beroeps- of branchevereniging:	VBO Makelaar
Taxateur is ingeschreven bij taxateursregister:	Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)
Onder registratienummer:	RT533544003 op 1 januari 2016
Taxateur is bij het NRVT ingeschreven in Kamer(s):	Landelijk en Agrarisch en Wonen met expiratedatum 31 december 2021
Specialisatie/deskundigheid taxateur:	Agrarisch en Landelijk Vastgoed, taxaties, wonen en onteigeningen.

B. Doel van de taxatie/ te taxeren belang

Onderwerp van de taxatie

Korte objectomschrijving:	Perceel bosgrond met oude opstal. Opstal betreft een oude schuur .
Adres:	Aan en nabij Grimbergerweg 9, 7467 PR te Notter.

Doel van de taxatie

Het doel van de taxatie is het vaststellen van de marktwaarde ten behoeve van:	De taxatie is bedoeld om inzicht te geven in de waarde in de huidige situatie en de waarde in de toekomstige situatie, met als doel het inzichtelijk maken van de kwaliteitsprestatie in het kader van KGO. Elke beoogde ontwikkeling in dit kader dient gepaard te gaan met een investering tot verhoging van de Ruimtelijke kwaliteit. De voorgenomen ontwikkeling betreft het wijzigen van de vigerende planologische bestemming "Bos" waar overigens overgangsrecht mbt de aanwezige schuur nog van toepassing naar "Wonen". Globaal betekent dit dat noordelijk van de bestaande woning Grimbergerweg 9, een bouwkaavel zal worden gesitueerd. De oppervlakte van de beoogde kavel is gesteld op 1.000 m² (00.10.00 ha). Deze gronden zijn reeds in gebruik als (onder)grond ten behoeve van de reeds aanwezige opstallen en restanten van opstallen. Het perceel is niet in eigendom bij dezelfde eigenaar als die van Grimbergerweg 9. De huidige planologische bestemming is "Bos". Daar het gebruik m.i. valt onder het overgangsrecht heeft dit tot gevolg dat de waarde hoger zal zijn dan de waarde onder het planologische regime "Bos".
Waardering huidige situatie: Wierden sectie H nummers 2541 en 5710 (ged.). Perceel bosperceel (1000m²) Bestemming Bos met overgangsrecht.	Marktwaarde € 69.500 k.k.
Zegge:	NEGENENZESTIGDUZENDVIJFHONDERD-euro
Waardering toekomstige situatie: Wierden sectie H nummers 2541 en 5710 (ged.). Perceel (1000m²) Bestemming Wonen.	Marktwaarde € 185.000, = k.k.
Zegge:	HONDERDVIJFENTACTIGDUIZEND-euro
Deze taxatie betreft een:	Volledige taxatie
Uitgangspunten:	Voor deze taxatie is taxateur van de volgende uitgangspunten uitgegaan:

	X	Op het object zijn op basis van de kadastrale recherche en opgave van opdrachtgever geen andere beperkende rechten en/of erfdienstbaarheden van toepassing behoudens die vermeld zullen worden in het rapport en van invloed zijn op de getaxeerde waarde(n). Als uitgangspunt geldt dat eventuele privaot- en publiekrechtelijke beperkingen zoals weergegeven op het kadastrale uittreksel actueel en volledig zijn;
	X	De vigerende bestemming van het taxatieobject is conform opgave van opdrachtgever in overeenstemming met het huidige gebruik. Bij de waardering geldt als uitgangspunt dat alle vergunningen ten behoeve van het getaxeerde onherroepelijk aanwezig zijn, in werking zijn en daarbij geldend zijn;
	X	In het kader van deze taxatie wordt geen onderzoek uitgevoerd naar de gesteldheid van de bodem en/of het grondwater. Uitgegaan wordt van informatie verstrekt door opdrachtgever en informatie uit openbare bronnen. Als uitgangspunt geldt dat de gesteldheid van de grond, het grondwater, en de verwerkte materialen geen belemmering vormen voor het huidige gebruik;
	X	Ten behoeve van de waardering vormt taxateur zich een globaal beeld van de onderhoudstoestand van het object. Dit gebeurt op basis van een visuele (steekproefsgewijze) inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn. Nadrukkelijk is geen sprake van een bouwkundige keuring van de gebouwen en/of de technische installaties. Als uitgangspunt geldt dat bij de beoordeling van de onderhoudstoestand de waarde bij vervreemding en het eventueel bestaan van buitengewone instandhoudingskosten centraal staan. Gebreken die hierop niet van wezenlijke betekenis zijn, blijven buiten beschouwing. Bij de inschatting van de kosten voor herstel van achterstallig onderhoud wordt uitgegaan van uitvoering van de werkzaamheden door derden (professionelen);
	X	Op het getaxeerde zijn conform mondelinge opgave van de eigenaar alle nutsvoorzieningen, waaronder tenminste gas-, water-, elektra-, en rioolaansluiting aanwezig. Deze nutsvoorzieningen hebben een voldoende capaciteit voor het huidige gebruik van het object;
	X	De gehanteerde metrage benadert de werkelijke metrage. Er zijn geen gecertificeerde meetstaten conform NEN 2580 verstrekt door opdrachtgever. Wel zijn, voor zover beschikbaar, door opdrachtgever plattegronden of bouwtekeningen ter beschikking gesteld. Aan de hand van deze bouwtekeningen heeft taxateur zo goed als mogelijk de oppervlakten ingeschat;
	X	Alle roerende zaken in het taxatieobject, zijn door taxateur bij de waardering van dit vastgoedobject niet mee-gewaardeerd;
	X	De taxatie is samengesteld aan de hand van opgegeven informatie door opdrachtgever. Taxateur kan dan ook niet instaan voor de juistheid van de aangeleverde en gebruikte gegevens. Taxateur heeft zelf de minimaal vereiste gegevens verzameld welke nodig zijn om een waardeoordeel af te geven;

	X	Het object wordt gewaardeerd op basis van de staat en alle geldende omstandigheden op inspectiedatum.
Bijzondere uitgangspunten:	• In de huidige situatie wordt als bijzonder uitgangspunt gehanteerd dat de aanwezige opstal onder het overgangsrecht valt. • In de toekomstige situatie wordt er verondersteld dat de locatie een woonbestemming krijgt.	

C. Verklaringen taxateur

Verklaringen taxateur intern/ extern:	De taxateur verklaart niet in dienstbetrekking te staan tot de opdrachtgever of een aan hem gelieerde vennootschap.	
Opdrachtbrief:	Op 15 januari 2021 is door taxateur een opdrachtmail van opdrachtgever met verwijzing naar de gemaakte en geaccepteerde voorwaarden. Tussen het verzenden van de opdrachtmail en het feitelijk uitbrengen van de taxatie zijn geen wijzingen gedaan op de opdracht. De opdrachtmail is als bijlage aangehecht aan de rapportage. (EVS 4.3 en 4.5.2)	
De taxateur hanteert het normblad:	☒ Ja	
	☐ Nee	

Taxateur verklaart verder dat hij:

- gekwalificeerd en competent is om de taxatie uit te voeren;
- de taxatie onbevooroordeeld, onafhankelijk en objectief te hebben verricht;
- in welke hoedanigheid dan ook, noch contractueel, noch juridisch, noch op enkele andere wijze is gebonden aan opdrachtgever, het getaxeerde object, de eigenaar van het object, de eventuele verhuurder of huurder van het object, de financier van het object of eventueel andere belanghebbenden bij het object;
- geen zakelijk belang heeft bij opdrachtgever en het getaxeerde object;
- werkzaamheden verricht voor Rentmeesterskantoor De Veldstee en niet in dienstbetrekking staat tot opdrachtgever;
- niet in loondienst is en geen andere betrekking heeft bij de eigenaar van het getaxeerde object of betrokken financier / bancaire instelling;
- niet eerder betrokken is geweest bij enige opdracht die gerelateerd is aan het getaxeerde object.
- niet recentelijk betrokken is geweest c.q. binnen afzienbare termijn wordt betrokken bij het waarderen van andere onroerende zaken (in welke hoedanigheid dan ook), welke betrokkenheid eventueel kan leiden tot belangenverstrengeling;
- dan wel het taxatiekantoor waaraan hij is verbonden, niet meer dan 25% van de totaalomzet uit het afgelopen jaar verkregen heeft van de huidige opdrachtgever (inclusief de eventuele aan de opdrachtgever gelieerde bedrijfsonderdelen);
- kennis heeft van de European Valuation Standards (EVS), voldoet aan alle gestelde kwaliteitseisen en de taxatie heeft uitgevoerd in overeenstemming met de eisen en taxatierichtlijnen van de EVS;
- de taxatie heeft uitgevoerd in overeenstemming met de Algemene Gedrags- en Beroepsregels van het NRVt;
- de taxatie heeft uitgevoerd conform het/de op deze taxatie van toepassing zijnde reglement(en) van het NRVt;
- zich onderwerpt aan de tuchtrechtspraak van VBO Makelaar en het NRVt;
- de werkzaamheden heeft verricht in overeenstemming met de Beroeps- en gedragscode van VBO Makelaar;
- tegen beroepsaansprakelijkheid is verzekerd conform de voorwaarden die VBO Makelaar daaraan stelt en dat de premie van deze verzekering is voldaan.

Indien er afgeweken is van een van bovengenoemde standaarden of regels, dan heeft taxateur verklaard in welke mate en met welke redenen hiervan is afgeweken.

Taxateur valt onder de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft). Zie ook www.fiu-nederland.nl.

Waar in dit taxatierapport 'het object' of 'het getaxeerde object' staat vermeld, kan ook respectievelijk 'de objecten' of 'de getaxeerde objecten' worden bedoeld.

Gehanteerde valuta

Alle bedragen zijn in euro's/ €.

Verklaring beperkte geldigheid taxatie

De taxatie is gedaan per waardepeildatum. Alle wijzigingen in de invloedssfeer van het object kunnen tot een andere marktwaarde leiden. Mocht de waardepeildatum al enige tijd in het verleden liggen, kunt u met ondergetekende contact opnemen voor een actualisatie van de marktwaarde.

Lokale kennis taxateur

De taxateur verklaart dat hij over voldoende plaatselijke kennis en ervaring beschikt met betrekking tot taxatie van vastgoed in de plaats en de categorie waaronder het desbetreffende vastgoedobject valt, dan wel de opdrachtgever op de hoogte te hebben gesteld van de ontoereikendheid daarvan alvorens de opdracht te aanvaarden en assistentie te hebben ingeroepen van een of meer competente personen met kennis van zaken.

Schattingonzekerheid

Bij het taxeren van vastgoed is er vrijwel altijd sprake van enige vorm van schattingonzekerheid, zo ook in onderhavig geval. Een taxatie blijft een zo zorgvuldig mogelijk theoretische berekening van de waarde van het vastgoed. Deze schattingonzekerheid kan het gevolg zijn van:

- onzekere marktomstandigheden, bijvoorbeeld economische gevolgen voortvloeiende uit de Brexit;
- gebrekkige informatievoorziening door de opdrachtgever;
- gebrek aan marktinformatie, waaronder het ontbreken van zuivere c.q. exact vergelijkbare referentietransacties;
- algemene taxatie onnauwkeurigheid.

Copyright

Dit taxatierapport is uitsluitend voor het genoemde doel (te taxeren belang) bestemd voor opdrachtgever. Ten aanzien van de inhoud wordt door de taxateur uitsluitend tegenover de opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht verantwoordelijkheid aanvaard. Zonder voorafgaande toestemming mag het rapport niet ter beschikking worden gesteld aan derden.

De bijlagen vormen een onlosmakelijk deel van dit taxatierapport.

De taxateur verklaart dat hij voldoet aan de eisen van de meest actuele European Valuation Standards (EVS). Indien er afgeweken is van deze standaard, heeft taxateur verklaard in welke mate en met welke redenen hiervan is afgeweken.

D. Juridische status van het object

Privaatrechtelijke aspecten

Geraadpleegde informatie

In het kader van het verkrijgen van persoonlijke kennis van het desbetreffende vastgoed is een bezichtiging van het te taxeren vastgoed uitgevoerd. Daarbij is, de ligging en de omgeving geïnspecteerd om alle zaken vast te leggen die van belang (lijken te) zijn voor de waarde van het vastgoed.

In uitzonderlijke gevallen kan er in opdracht of met toestemming van de opdrachtgever een beperkte inspectie plaatsvinden.

☐	Dat is hier het geval.
☒	Dat is hier niet het geval.

De opname heeft bestaan uit de volgende aspecten:

PRIVAATRECHTELIJKE ASPECTEN

1. Geraadpleegde informatie

Door de taxateur is de volgende informatie geraadpleegd:

- Akte van levering:	Ja
- Kadastraal plan:	Ja
- Kadastraal uittreksel:	Ja
- Basisregistratie Adressen en Gebouwen:	Ja
- Overig:	Digitale platforms en informatie die door de opdrachtgever is verstrekt

2. Kadastrale omschrijving object

Korte omschrijving: Het getaxeerde betreft een oude schuur gelegen op een perceel gronden met de bestemming "Bos" vallend onder het overgangsrecht en in gebruik als ondergrond met opstallen en dienend als erf. Tot 06-02-2020 was de schuur nog verhuurd aan de gebruikers van Grimbergerweg 9 (naastliggend pand) De huur is opgezegd in verband met voorgenomen ontwikkelingen.

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte ha	Omschrijving
Wierden	H	2541	00.02.32	Bosperceel met opstal
Wierden	H	5710 ged.	00.07.68	Bosperceel
Totaal			00.10.00	

Eigenaar/ gerechtigde:

De percelen kadastraal bekend gemeente Wierden sectie H nummers 2541 en 5710 zijn voor ½ deel in eigendom van meneer Arend Jan Lichtenberg, geboren 11-06-1943 te Rijssen, wonend aan de Rijssensetraat 156, 7642 NN te Wierden en voor ½ deel in eigendom van meneer Arjen Kalenkamp, geboren 27-04-1984 te Rijssen, wonend aan de Zuidbroeksweg 11, 7609 RK te Almelo.

3. Bijzonderheden

Op basis van de geraadpleegde informatie acht de taxateur onder meer de volgende (waarde beïnvloedende) bijzonderheden vermeldenswaardig:

a.	Uit de laatste akte van levering(en) zijn bezwaren als bedoeld in art 3:16 BW geconstateerd.	Geen
b.	Gebruiksbepalingen:	Geen bijzonderheden
c.	T.a.v. het recht van erfpacht/ opstal	
	— Soort recht	
	— Datum uitgifte/vestiging	
	— Einddatum van het recht	
	— Grond is in eigendom van	
	— Huidig tijdvak loopt van/ tot	
	— Actuele canon of opstalvergoeding	
	— Eerstkomende datum indexering	
	— Wijze van beëindiging	
	— Overig	
d.	T.a.v. het recht van vruchtgebruik	
	— Datum vestiging	
	— Blooteigenaar	
	— Vruchtgebruiker	
	— Wijze van beëindiging	
	— Overig	
e.	Pacht	
	— Pachtvorm	
	— Pachtduur	
	— Einddatum	
	— Vastgestelde pachtsom	
	— Datum goedkeuring	
	— Verplichtingen bij aanvang pacht	
	— Wijzigingen na aanvang pacht	

Publiekrechtelijke aspecten

PUBLIEKRECHTELIJKE ASPECTEN

1. Geraadpleegde informatie

Door de taxateur is gebruik gemaakt van de volgende informatiebronnen:

☒	Provincie Overijssel
☒	Gemeente
☒	Kadaster
☒	Ruimtelijke plannen
☒	Bodemloket
☐	Overig, niet van toepassing

2. Huidig vigerend bestemmingsplan

De vigerende bestemming heeft ter plaatse de aanduiding:	Het perceel heeft de enkelbestemming bos en gebiedsaanduiding reconstructiewetzone – verwevingsgebied.
Het huidige gebruik is in overeenstemming:	Ja, op basis van het overgangsrecht
- Plannaam	Buitengebied Gemeente Wierden 2009
- Planstatus	Onherroepelijk vastgesteld
- Vaststellingsdatum	12-01-2010
- Naam overheid	Wierden
- IMRO-versie	NL. IMRO. 0189.BP2009000002-0002

Toekomstig planologische bestemming

De vigerende bestemming heeft ter plaatse de aanduiding:	Het perceel heeft hierin de enkelbestemming wonen en de gebiedsaanduiding reconstructiewetzone – verwevingsgebied.
Het huidige gebruik is in overeenstemming:	Nee
- Plannaam	Bestemmingsplan Buitengebied 2009, herziening Grimbergerweg 9
- Planstatus	Concept in voorbereiding
- Vaststellingsdatum	Nog niet bekend
- Naam overheid	Wierden
- IMRO-versie	

3. Bijzonderheden

Op basis van de geraadpleegde informatiebronnen en zijn plaatselijke kennis acht de taxateur onder meer de volgende (waarde beïnvloedende) bijzonderheden vermeldenswaardig:

-	Bijzondere gebruiks- en/of verkoop belemmerende bepalingen:	Er zijn geen bijzondere gebruiks- en/of verkoop belemmerende bepalingen bekend (gemaakt). Er zijn geen beperkingen bekend (gemaakt) in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.
-	Toekomstige planologische ontwikkelingen:	Geen

4. Wet voorkeursrecht gemeenten

Het object is belast met een voorkeursrecht krachtens de Wet voorkeursrecht gemeenten (of een voorstel daartoe)	☐ Ja	☒ Nee
---	-----------------------------	---

5. Monument

Volgens opgave van:	Opdrachtgever	
is sprake van een (adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving van het object:		
- als beschermd monument in de zin van de Monumentenwet 1988)	☐ Ja	☒ Nee
- tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe (Monumentenwet)	☐ Ja	☒ Nee
- tot door de gemeente of de provincie verklaard beschermd monument	☐ Ja	☒ Nee

Milieuzaken en vergunningen

VERONTREINIGING

1. NB- vergunning

In het kader van het huidige c.q. beoogde gebruik zijn de navolgende milieuvergunningen aanwezig:

-	NB-vergunning voor het houden van:	Niet van toepassing.
-	Datum afgifte:	Niet van toepassing.

2. Verontreiniging

Geraadpleegde informatie

Ten aanzien van eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging zijn door de taxateur de volgende informatiebronnen geraadpleegd:

-	Kadaster	☒ Ja	☐ Nee
-	Gebruiker/ eigenaar	☒ Ja	☐ Nee
-	Gemeentelijke/ provinciale inventarisatielijst	☐ Ja	☒ Nee
-	Bodemrapport	☐ Ja	☒ Nee
-	Bodemloket	☒ Ja	☐ Nee

-	Overige	Niet van toepassing
-	Opmerkingen	Niet van toepassing

Bijzonderheden

a.	De onder punt 2 geraadpleegde informatiebronnen hebben ten aanzien van eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging de volgende informatie opgeleverd:	
	- Historische gegevens	Bodemrapport uit bodemloket geeft geen vermeldingen
	- De volgende informatie over het object/complex of directe omgeving is bekend (gemaakt)	Gelet op het gebruik als water/ cultuurgrond en op basis van waarneming ter plaatse ziet ondergetekende(n) geen aanleiding om een risico op verontreiniging te achten.
b.	Op basis van plaatselijke bekendheid ziet de taxateur aanleiding om (een risico van) verontreiniging aanwezig te achten	☐ Ja ☒ Nee
c.	Ten aanzien van (opslag)tanks geldt	Niet van toepassing
d.	Er is asbestverdacht materiaal waargenomen	☐ Ja ☒ Nee
e.	Conclusie	In de waardering is geen rekening gehouden met de aanwezigheid van asbesthoudende stoffen.

Fiscale aspecten

FISCALE ASPECTEN

1.	Bijzondere fiscale aspecten:	Geen bijzondere fiscale aspecten
2.	Overig:	Niet bekend
3.	Btw-regime	Niet van toepassing

E. Omschrijving gebruik en omgeving

1.	Object:	Bosperceel met opstal onder het overgansrecht.
2.	Gebruik	
	a. Huidig gebruik:	Bosperceel met opstal (bouwval)
	b. Voorgenomen gebruik:	Voortzetting huidig gebruik/ vervangen opstal./planontwikkeling
3.	Overig	
	a. Wijk, stand en aard van belendingen	
	Omschrijving van de situering:	Woonhuizen, bos en agrarische percelen.
	b. Bereikbaarheid	
	— Per personenauto:	Via openbare weg
	— Per vrachtauto:	Via openbare weg
	c. Voorzieningen	
	Omschrijving van de voorzieningen in de (directe) nabijheid:	Niet van toepassing.
	d. Overige omgevingsfactoren	
	De taxateur heeft omgevingsfactoren waargenomen die de toekomstige waardeontwikkeling substantieel kunnen beïnvloeden:	Niet van toepassing

Omschrijving gronden:

Perceel: bosperceel met daarom een oude schuur



Ligging: Nabij Grimbergerweg 9 te Notter

Betreft een oude schuur die tot voor kort middels een huurovereenkomst nog in gebruik was bij de gebruikers van de naastgelegen woning op basis van een huurovereenkomst. De schuur is thans in zeer slechte staat. De opstal waarde is door taxateur als nihil beoordeeld. Qua waardering is uitsluitend de grond in ogenschouw genomen met als uitgangspunt het overgangsrecht met betrekking tot herbouw van een schuur.

F. Technische omschrijving object

1. Object

a.	Voorzieningen:	☐ Aardgas ☐ Water ☐ Elektra ☐ Kabel ☐ Riolering ☐ Noodstroomvoorziening ☐ Glasvezel, ☐ Overig									
b.	Het (grond) gebruik te specificeren als volgt:	<table> <tr> <td>Woonerf:</td><td></td><td>ha</td></tr> <tr> <td>Bedrijfserf:</td><td></td><td>ha</td></tr> <tr> <td>Bos/ wandelpad:</td><td></td><td>ha</td></tr> </table>	Woonerf:		ha	Bedrijfserf:		ha	Bos/ wandelpad:		ha
Woonerf:		ha									
Bedrijfserf:		ha									
Bos/ wandelpad:		ha									

2. Gebruik

a.	Huidig gebruik:	
b.	Voorgenomen gebruik:	Voortzetting huidig gebruik / vervangen schuur
c.	Omschrijving	
	Het betreft een perceel bosgrond met een oude schuur .	

3. ~~Duurzaamheid van de getaxeerde zaak~~

~~Duurzame en energetische voorzieningen~~

Er zijn duurzame en energetische voorzieningen aanwezig:	☐ Ja	☐ Nee
— Soort voorzieningen	Niet van toepassing	
— Overige bijzonderheden	Niet van toepassing	

4. Onderhoudstoestand

a.	Globaal kan de onderhouds- en bouwkundige staat van het object aldus worden omschreven	
b.	Achterstallig onderhoud	
	- De kosten voor direct noodzakelijk herstel van achterstallig onderhoud worden begroot op	Niet van toepassing
	— De indruk die taxateur heeft verkregen van het object geeft aanleiding tot nader (bouwkundig) onderzoek	Geen
	— De volgende gebreken zijn door taxateur waargenomen	Geen

Rechten en overige componenten

1.	Dierrechten:	Niet van toepassing
2.	Aandelen AVEBE:	Niet van toepassing
3.	Referentie hoeveelheden Polsuiker:	Niet van toepassing
4.	Fosfaatrechten:	Niet van toepassing
4.	Betalingsrechten:	Niet van toepassing

Onderbouwing van de waarde

Taxatiestandaard, taxatiemethodieken en rekentechnieken

a.	Toegepast methodiek (comparatief, kostenmethodiek, inkomstenbenadering)	Comparatieve methode
	De onderhavige waardering is mede gebaseerd op:	Niet van toepassing
	Berekening op bijlage nummer:	Niet van toepassing
	Voor deze waarderingsmethodiek is gekozen i.v.m.:	Niet van toepassing
	Berekening op bijlage nummer:	Niet van toepassing
b.	Indien van toepassing	
	Datum eerdere taxatie indien van toepassing	Niet van toepassing
	Waardepeildatum eerdere taxatie	Niet van toepassing
	Waarde per waardepeildatum eerdere taxatie	Niet van toepassing
	Zegge	Niet van toepassing
	Toegepaste taxatiemethodiek(en) en/of rekentechniek(en) eerdere taxatie	Niet van toepassing
	Heeft dezelfde taxateur en/of organisatie de eerdere taxatie uitgevoerd	☐ Ja ☒ Nee
	Het verschil tussen de waarde van de vorige en deze taxatie is	Niet van toepassing
	Het verschil tussen deze en de eerdere taxatie is < 5% of > 5%	Niet van toepassing
	Dit verschil is ontstaan door	Niet van toepassing
	Ten opzichte van de vorige taxatie zijn de volgende zaken gewijzigd:	
	a. Marktomstandigheden	Niet van toepassing
	b. Gehanteerde taxatiemethodiek(en) en/of rekentechniek(en)	Niet van toepassing
	c. Anders, bijvoorbeeld uitbreiding m ² , renovatie(s) en/of verbouwing(en)	Niet van toepassing

Beoordeling

Voor onder genoemde aspecten is een oordeel betreffende de courantheid weergegeven

a.	Locatie	Goed
b.	Onroerende zaak	Goed
c.	Courantheid voor verhuur en/of verkoop	Goed
d.	Alternatieve aanwendbaarheid	Uit alternatieve aanwendbaarheid vloeit de marktwaarde van een object voort zonder tot uitgangspunt te nemen dat het huidige gebruik wordt gecontinueerd

SWOT-analyse

De sterkte-zwakteanalyse is een bedrijfskundig model dat intern de sterktes en zwaktes en in de omgeving de kansen en bedreigingen analyseert.

<u>INTERN</u>	<u>EXTERN</u>
Sterkte - Grenzend aan bestaande woning - Gebruik maken van overgangsrecht	Kansen - Verkoop aan naastliggende eigenaar - Herontwikkeling -
Zwakte - Geen	Bedreigingen - Geen

5. Referenties

Marktbeeld

Van bouw kavels in de omgeving Notter zijn er niet veel recente referenties beschikbaar daarom is in een iets ruimer tijdsbestek gekeken en deels ook op wat ruimere afstand. Hieronder zijn een drie tal referenties genoemd. Qua waardering van de huidige situatie is slechts een referentie gevonden waarbij een aanliggend eigenaar een perceel grond waarop een schuur gerealiseerd mag worden en een aandeel in een weg koopt.

Referenties bouw kavels:

Referentie A

Klokkendijk 38b, Notter, bouw kavel.
Perceel oppervlakte 2.200 m².
Transactie prijs € 195.000, - k.k.
Transactiedatum 30-10-2015
Betreft een Rood voor rood kavel.

Referentie B

Van Kregtenweg 2, Notter, bouw kavel.
Perceel oppervlakte 1.000 m².
Transactie prijs € 125.000, - k.k.
Transactiedatum 25-07-2018
Betreft een Rood voor rood kavel.

Referentie C

Huttemansweg 2a, Enter, bouw kavel.
Perceel oppervlakte 4.680 m².
Transactie prijs € 175.000, -
Transactiedatum 20-06-2016
Betreft een Rood voor rood kavel.

Referentie 1

nabij de Groot Kempersteyn 11 in Notter, bouw kavel tbv schuur.
Perceel oppervlakte tbv schuur 1.590 m².
Perceel oppervlakte tbv aandeel in de weg 1/6 deel van 1.537 m²
Transactie prijs € 100.000, - k.k.
Transactiedatum 15-03-2019
Betreft een perceel grond tbv realisatie schuur bij woning.

6. Overweging waardering huidige situatie:

Het betreft een perceel grond van ca 00.10.00 ha welke pal naast een aanliggende woning gelegen is. Bij de waarde vaststelling van de huidige situatie is als uitgangspunt gehanteerd dat de bestemming weliswaar bos betreft, echter met dien verstande dat er een schuur op staat die onder het overgangsrecht valt:

50.1 Bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk teniet is gegaan.

Bovenstaande in ogenschouw genomen is er gekeken naar referenties waarbij een bestaande woningen een aanliggend perceel heeft gekocht waarop een schuur gerealiseerd kan worden. Dergelijke referenties zijn er niet of nauwelijks te vinden. Een soortgelijke situatie heeft zich echter in de omgeving voor gedaan, namelijk nabij de Groot Kempersteyn 11 in Notter dit betreft een terrein waar een schuur op gerealiseerd kan worden met een aandeel in een weg. De totale koopsom bedroeg € 100.000,=

Deze zou als volgt gesplitst kunnen worden 1/6 aandeel mandelig eigendom in een oppervlakte van 1.537 m² betreft 256 m². Wegen worden doorgaans voor € 1,= tot € 1,50 per m² gewaardeerd. In deze situatie is als uitgangspunt genomen dat de betreffende grond € 1,50 waard is. Dan blijft er voor een perceel grond Wierden X 1125 groot 1.590 m² waar uitsluitend een schuur op gerealiseerd kan worden bij een naastliggende woning een bedrag over van € 99.615,75

Deze oppervlakte valt planologisch te verdelen in ca 730 m² cultuurgrond en 860 m² erf (bestemming wonen) maar uitsluitend te bebouwen met een bijgebouw.

De waarde van agrarische grond bedraagt ca € 7,=/m² en bedraagt in deze transactie € 5.110,=

Blijft er voor 860 m² grond ten behoeve van het realiseren van een bijgebouw € 99.505,75 over.

Hieruit blijkt dat voor een perceel grond waarop een bijgebouw gerealiseerd kan worden bij een bestaande woning afgerond € 110,=/m² betaald is.

Voor het bepalen van de waarde van de 1.000 m² in deze taxatie in de huidige situatie is als uitgangspunt genomen dat de beste koper de eigenaar van de aanliggende woning Grimbergerweg 9 is. De situatie die gecreëerd kan worden betreft een kavel van ca 2500 m² (huidig bezit van Grimbergerweg 9 en de beoogde grond voor ontwikkeling in deze taxatie.)

De waardering van de ondergrond van in totaal 2.500 m² wordt ingeschat op € 300.000,=

Op basis van de staffelmethode wordt er aan de eerste 1.000 m² de meeste waarde toegekend de tweede 1.000 m² de helft enz. deze waarde is als volgt opgebouwd:

Staffelmethode		
€ 185,00	1000	€ 185.000,00
€ 92,50	1000	€ 92.500,00
€ 46,25	500	€ 23.125,00
	2500	€ 300.625,00

De grond die in deze taxatie betrokken is zit in de buitenste schil en daarmee laagste waarde en is als volgt beredeneerd :

500	€ 92,50	€ 46.250,00
500	€ 46,25	€ 23.125,00
1000		€ 69.375,00

Mede gezien de waarde met betrekking tot de referentie nabij de Groot Kempersteyn 11 in Notter wordt deze waarde als reëel beschouwd.

Overweging waardering toekomstige situatie:

Het betreft een perceel grond van ca 00.10.00 ha welke pal naast een aanliggende woning gelegen is. In deze situatie wordt als uitgangspunt genomen dat de betreffende grond een woonbestemming krijgt. Veel referenties zijn er in de directe omgeving niet, daarom is ook in een iets ruimer verband gekeken. De tweede referentie is het meest recent. De verkoop prijzen terug rekenen naar staffel prijzen komen op ca €125,=/m² voor de eerste 1.000 m². Deze zijn gecorrigeerd naar het huidige prijsniveau. In vergelijking met genoemde referenties is onderhavig perceel gewaardeerd op € 185.000,=/ voor 1.000 m²

7. Optimale aanwending / Highest And Best Use (HABU)

De optimale aanwending is de meest waarschijnlijke bestemming van een vastgoedobject die binnen een reeks van gebruiksmogelijkheden op basis van haar fysieke, economische, sociale en juridische kwaliteit mogelijk is, en welke resulteert in een zo hoog mogelijk vastgestelde taxatiewaarde van de onroerende zaak.

Het type object en de beperkte gebruiks- en bestemmingsmogelijkheden in ogenschouw genomen maakt het huidige gebruik per datum opname en inspectie het enige optimale gebruik. Een ander gebruik zal volgens taxateur niet leiden tot een hogere waarde.

G. Conceptrapportage

1.	(Eventuele) aanpassingen op conceptrapportage	De conceptrapportage is besproken met de opdrachtgever. De opdrachtgever heeft geen opmerkingen aan de taxateur geuit die van invloed zijn geweest op de waardering.
2.	Wezenlijke veranderingen in de waarde voor of na waardepeildatum	Tussen de waardepeildatum en datum taxatierapport hebben zich geen gebeurtenissen voorgedaan of zijn er geen wezenlijke veranderingen geweest die van invloed (kunnen) zijn op de waarde van het getaxeerde object.

H. Overige mededelingen

Bij alle professionele taxatiediensten (zowel de volledige taxatie, hertaxatie als markttechnische update) dient de geregistreerde taxateur ervoor te zorgen dat zijn taxatiewerkzaamheden alvorens het taxatierapport wordt uitgebracht worden onderworpen aan een plausibiliteitstoets door een controlerend taxateur. Deze controlerend taxateur is daarbij onverkort gehouden aan de fundamentele beginselen als neergelegd in de Algemene gedrags- en beroepsregels van het NRVt, waaronder het fundamentele beginsel van vakbekwaamheid en vertrouwelijkheid. De plausibiliteitstoets betreft een toets op aannemelijkheid en geloofwaardigheid van de professionele taxatiedienst, alsmede een toets of de gehanteerde taxatiemethodiek in overeenstemming met de daaraan gestelde eisen (EVS) is uitgevoerd. De controlerend taxateur legt een verklaring af dat hij de plausibiliteitstoets heeft uitgevoerd, welke verklaring bij dit taxatierapport als bijlage is gevoegd. De controlerend taxateur ondertekent het taxatierapport niet en is alleen verantwoordelijk voor de plausibiliteitstoets.

Noot: indien sprake is van een externe controlerend taxateur dient dit met de opdrachtgever te worden overeengekomen en in de opdrachtvoorwaarden, mede gelet op het beginsel van vertrouwelijkheid, te worden vastgelegd. De geregistreerde taxateur waakt er in dat geval voor dat deze controlerend taxateur de beschikking zou krijgen over concurrentiegevoelige informatie betreffende de relatie tussen de geregistreerde taxateur en zijn opdrachtgever

I. Datering en ondertekening

Taxateur	G.G.H. Vermaat
Plaats en datum	Hellendoorn, 29 januari 2021
Handtekening	

J. Bijlagen

- Bijlage I: Normblad;
- Bijlage II: Plausibiliteitsverklaring;
- Bijlage III: Kaarten
- Bijlage IV: Kadastrale gegevens
- Bijlage V: Kopie opdrachtmail;
- Bijlage VI: Kopie bestemmingsplan;
- Bijlage VII: Berekening;
- Bijlage VII: Foto's

Bijlage I:

Normblad taxatierapport Landelijk en Agrarisch vastgoed

Inleiding

Dit normblad geeft de contouren van die grenzen aan voor een reguliere taxatie op basis van het landelijk model: Taxatierapport commercieel vastgoed.

Dit normblad is van toepassing voor zover niet nadrukkelijk in het rapport anders is vermeld.

Waaruit bestaat deze Norm?

1. Definitiebepalingen voor de basis van de waarde en waarderingsgrondslag
2. Kwalificaties van de taxateur
3. Bijzondere vereisten voor het taxatieproces (EVS4) voortvloeiend uit de taxatie opdracht
4. Minimale onderzoekvereisten voor de uitvoering van de waardering
5. Vereisten voor de verslaglegging (EVS5) in het taxatierapport

1. Definitiebepalingen voor de basis van de waarde

Marktwaarde

Het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.

1.1. Inleiding

De basis voor de waarde geeft in de waardering het antwoord op de vraag welke waarde er wordt getaxeerd en op basis van welke (bijzondere) uitgangspunten en beperkingen.

1.2. Waarde begrip als basis van de waarde

Een waardering op basis van de EVS is uitsluitend gebaseerd op de Marktwaarde.

Toelichting

- 1.2.1. het geschatte bedrag: Bij de waardebepaling gaat het om een in geld uitgedrukte prijs die voor het vastgoed betaald moet worden als zijnde de meest waarschijnlijke prijs die redelijkerwijze onder de gegeven condities kan worden verkregen op de genoemde peildatum.
- 1.2.2. vastgoed: In deze standaard gaat het om de waardebepaling van onroerende zaken en de zakelijke rechten die daarop betrekking hebben. Om juridische redenen heeft deze term de voorkeur boven de term "object". Deze standaarden kunnen ook betrekking hebben op de financiële verslaggeving. Daarom kan de term "actief" voor een algemene toepassing van de definitie in de plaats van "vastgoed" gelezen worden.
- 1.2.3. zou worden overgedragen: Het gaat om een geschat bedrag, niet een vooraf vastgesteld bedrag of een werkelijk tot stand gebrachte koopsom.
- 1.2.4. op de waardepeildatum: De geschatte marktwaarde geldt slechts op een bepaalde dag. Dit is het gevolg van de omstandigheid dat markten continue aan veranderingen onderhevig zijn. De waardering zit dus op de waarde, feiten en omstandigheden in de markt op die specifiek benoemde dag.
- 1.2.5. tussen een bereidwillige koper: Dit houdt in dat de koper onder de geldende marktomstandigheden gemotiveerd is om te kopen, maar daartoe niet verplicht is. De waardering dient dus geabstraheerd te zijn van de waan van de dag of irreële verwachtingen van de markt.
- 1.2.6. bereidwillige verkoper: Dit houdt in dat de verkoper gemotiveerd is om te verkopen onder de geldende marktomstandigheden, maar daartoe niet verplicht is. Wel wil de verkoper onder de gegeven marktomstandigheden de hoogst haalbare prijs. Omdat de verkoper een "hypothetische" verkoper is, wordt zijn beslissing niet beïnvloed door feitelijke overwegingen.
- 1.2.7. zakelijke transactie: De transactie tegen marktwaarde wordt geacht gesloten te zijn tussen partijen die onafhankelijk van elkaar zijn en zelfstandig (zonder last) handelen.
- 1.2.8. na behoorlijke marketing: Dit houdt in dat het vastgoed op de meest geëigende wijze op de markt gepresenteerd zou zijn en wel zodanig dat het verkocht wordt tegen een in redelijkheid haalbare prijs.
- 1.2.9. waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent: Veronderstelt een ter zake deskundige koper en verkoper, die met kennis van de markt en de eigen belangen en marktpositie handelen, gericht op het verkrijgen van de beste prijs. Prudent in dit verband kan uitsluitend beoordeeld worden naar de situatie van het moment van de waardepeildatum en niet met wijsheid achteraf. Uitgegaan moet worden van de beste marktinformatie die op de waardepeildatum van de waardering voorhanden was.
- 1.2.10. niet onder dwang: Houdt in dat elke partij gemotiveerd is om de transactie aan te gaan en niet door fysiek of mentaal geweld of door dwangmaatregelen wordt genoodzaakt de transactie te sluiten.
- 1.2.11. Marktwaarde k.k.: Wordt geacht te zijn geschat zonder rekening te houden met aan- of verkoopkosten en zonder tegemoetkoming voor enige met de koop of verkoop samenhangende belastingen.

1.3. Bijzondere uitgangspunten en bepalingen

De taxateur hanteert een bijzonder uitgangspunt wanneer hij uitgaat (of opdracht krijgt om uit te gaan) van een bepaald feit dat hem onbekend is, niet bekend kan zijn of dat redelijkerwijze niet door hem kan worden vastgesteld (EVS 5.10.1).

Verder moet het waardeverschil, met de situatie zonder dit bijzondere uitgangspunt, aangegeven worden.

Uitgangspunten en veronderstellingen dienen uitdrukkelijk verantwoord te worden in het taxatierapport.

Zo dienen deze niet alleen – conform EVS – gemeld te worden, maar ook beschreven, toegelicht en in waarde uitgedrukt te worden. Indien mogelijk moet ook weergegeven worden op welke bron men een uitgangspunt baseert en of dit waarneembare marktinformatie is.

De uitgangspunten hebben ook betrekking op de referentietransacties. Het impliciete uitgangspunt is immers dat deze vergelijkbaar zijn met een eventuele verkoop van het vastgoed.

Een voorbeeld van een gebruikelijk uitgangspunt is dat er zonder bodemonderzoek wordt aangenomen dat de bodem vrij is van verontreinigingen. Er is – de omstandigheden laten het toe en er is geen contra-indicatie – in de regel geen beletsel om dit soort aannames te doen. Bijzondere uitgangspunten daarentegen zijn ficties, waarvan het duidelijk is dat zij wezenlijk verschillen van de feiten op de peildatum. Een voorbeeld van een bijzonder uitgangspunt is dat een pand als verhuurd wordt aangemerkt, terwijl het in werkelijkheid leeg staat. Dergelijke aannames kunnen alleen gemotiveerd worden gedaan onder voorwaarde dat zij realistisch zijn en hun invloed op de waarde zonder die aanname wordt aangegeven. Bijzondere uitgangspunten moeten te allen tijde worden gemotiveerd.

1.4. Het concept van Highest and Best Use (HaBU)

In zijn algemeenheid zal de Marktwaarde van een te taxeren vastgoed een weerspiegeling zijn van het meest doeltreffende en meest waarschijnlijke gebruik (HaBU), dat op de waardepeildatum is toegestaan en dat op grond van redelijke verwachtingen de hoogste waarde oplevert. Uit analyses blijkt dat

Object: waardering perceel met opstal nabij Grimbergerweg te Notter.

24

Datum: 29 januari 2021

Paraaf taxateur:



hierdoor de verwachtingswaarde wordt uitgesloten die de markt kan hechten aan de potentiële mogelijkheden van het object die zich nu nog niet openbaren. Hoewel het hier gaat om een oordeel over het object op de waardepeildatum, is het geen oordeel over het beste gebruik dat de markt op die datum voor dat object redelijkerwijze voor mogelijk houdt (EVS 1 5.3.7).

Dat is het gebruik, waarbij de maximale productiviteit van het vastgoed wordt gegenereerd, binnen de juridische, fysieke, financiële en feitelijke mogelijkheden van het vastgoed, waardoor de hoogste waarde wordt gegenereerd. Indien de (voorgenomen) aanwending (feitelijk, juridisch, financieel enz.) van het vastgoed als grondslag voor de waardering naar marktwaarde afwijkt van wat, naar professionele maatstaven, gezien mag worden als HaBU, dan dient de taxateur dit onderbouwd middels een EXPLAIN in de taxatie tot uitdrukking te brengen.

1.5. Fair Value

De definitie van Fair Value (Reële waarde) volgens de International Financial Reporting Standards (IFRS) wijkt af van de gegeven definitie van Market Value (Marktwaarde). De definitie van Market Value wordt geacht in zijn algemeenheid gelijk te zijn van de definitie in de IFRS.

1.6. Transactie kosten

De marktwaarde k.k. is de geschatte waarde van een vastgoed, dus exclusief de bijkomende kosten die gepaard kunnen gaan met koop of verkoop, alsmede eventuele belasting over de transactie. De marktwaarde weerspiegelt de gevolgen van alle factoren die van invloed zijn op deelnemers op de markt, en aldus alle invloeden die transactiekosten en belastingen kunnen hebben. Als die moeten worden verantwoord, dienen ze echter als extra som bovenop de marktwaarde te worden vermeld. Deze factoren kunnen van invloed zijn op de waarde maar maken daarvan geen deel uit.

1.7. Bedrijfsgerelateerde elementen (installaties)

Indien er bedrijfsgerelateerde elementen in de waardering zijn betrokken dienen deze middels een EXPLAIN duidelijk tot uitdrukking gebracht te worden. Als voorbeelden kunnen hier gelden kademuuren, bovenloopkranen, weegbruggen enz.

2. Kwalificaties van de taxateur

Definitie – Een bevoegde taxateur (daaronder begrepen taxateurs die werken voor taxatiebureaus) die verantwoordelijk is voor het opstellen van taxaties, waarvoor hij verantwoordelijkheid draagt, dient een te goeder naam en faam bekendstaand persoon te zijn die de volgende competenties en/of kernwaarden bezit:

2.1. Onafhankelijkheid / onpartijdigheid

De taxateur staat, bij het uitbrengen van een taxatie volgens deze norm, in voor zijn onafhankelijkheid en onpartijdigheid.

Toelichting

- 2.1.1. *Bij het uitbrengen van een taxatie staat de taxateur er, middels een verklaring in het taxatierapport, voor in dat hij in alle vrijheid en onafhankelijkheid tot zijn waardeoordeel en de onderbouwing daarvan is kunnen komen. Dit geldt zowel ten opzichte van zijn eventuele werkgever, (direct) leidinggevende als de opdrachtgever of eventuele derden.*
- 2.1.2. *De verklaring houdt mede in dat het bedrijf van de taxateur (al dan niet in loondienstverband) zodanig is ingericht (Chinese walls) dat beïnvloeding van de taxateur wordt voorkomen.*
- 2.1.3. *De taxateur maakt direct bekend indien er sprake is van, of er een situatie ontstaat waarin hij niet meer op onafhankelijke wijze tot een waardeoordeel kan komen, dan wel indien zijn onpartijdigheid niet langer gewaarborgd is.*
- 2.1.4. *Taxateurs dienen ervoor te zorgen dat zij voldoen aan de eisen van de opdracht, met professionele normen op het gebied van kennis, competentie en onafhankelijkheid. Hieruit volgt dat een taxateur, die wordt gevraagd een opdracht uit te voeren, eerst inlichtingen moet inwinnen bij de opdrachtgever over de aard van de opdracht en het doel van de taxatie. De taxateur moet zowel aan de eisen van de opdrachtgever kunnen voldoen als aan de regels, wetgeving en gedragscodes die van belang zijn voor de opdracht.*

2.2. Kwalificatie van de taxateur

Elke taxatie waarop deze norm van toepassing is, moet worden opgesteld door een daartoe gekwalificeerd taxateur.

2.3. Vertrouwelijkheid en geheimhouding

Elke taxateur is ten aanzien van de aan hem verstrekte gegevens ten behoeve van de uitvoering van een taxatie gehouden tot geheimhouding en het op vertrouwelijke wijze behandelen, opslaan en archiveren van de aan hem verstrekte gegevens.

Toelichting

- 2.3.1. *De taxateur is gehouden tot geheimhouding en vertrouwelijkheid. Dit leidt slechts uitzondering indien deze geheimhouding en of vertrouwelijkheid opgeheven wordt op grond van een wettelijk voorschrift en/of indien er door het daartoe op grond van de wet bevoegd gezag rechtmatig informatie wordt gevraagd aan de taxateur. Deze vraag naar informatie moet uitdrukkelijk betrekking hebben op (het onderwerp van) de taxatie. Tevens kunnen in de opdrachtbrief overeengekomen uitzonderingen van toepassing zijn.*
- 2.3.2. *De taxateur is gehouden zijn administratie zodanig in te richten en te houden dat door hem verkregen gegevens in het belang van een taxatie niet vrij toegankelijk zijn voor derden.*

2.4. Transparantie, verifieerbaarheid en onderbouwing

De taxateur baseert zich bij de waardering op verifieerbare en controleerbare gegevens. Ingeval dit niet mogelijk is en de taxateur doet ter zake van bepaalde gegevens een aanname dan is hij gehouden dit te verklaren. De taxateur dient zijn waardering, aannames en conclusies in het rapport te onderbouwen.

Toelichting

- 2.4.1. *In het kader van fraudebestrijding en integriteit is het voor de validiteit van een taxatie van het grootste belang dat opdrachtgevers en derden uit een taxatie af kunnen leiden hoe een taxateur tot een bepaalde conclusie is gekomen, of welke factoren op de waardering van invloed zijn geweest.*
- 2.4.2. *Voor de door de taxateur te voeren administratie ter zake van zijn taxaties houdt dit in dat hij de gegevens, waarop hij zijn taxatie baseert, deugdelijk ordent, bewaart en gedurende een periode van zeven jaren ter beschikking houdt.*

1.5 Eerdere betrokkenheid

De taxateur, die een taxatie uitbrengt van een object waarvoor hij binnen een periode van twee jaar eerder een taxatie heeft uitgebracht, doet hiervan mededeling in het rapport onder vermelding van de datum van eerdere betrokkenheid en het doel waartoe destijds gewaardeerd is.

Toelichting

- 2.5.1. *Het kan zijn dat een taxateur een object binnen een periode van twee jaar eerder getaxeerd heeft. Niets verzet zich er tegen dit als feit bekend te maken in het uit te brengen rapport onder vermelding van datum en doel waarvoor destijds gewaardeerd is. Een dergelijke vermelding vermijdt de schijn van belangenverstrengeling.*

1.6 Integriteit/objectiviteit en verantwoord handelen

Een taxateur staat, bij het uitbrengen van een taxatie, in voor zijn integriteit en objectiviteit en handelt bij het uitbrengen van de taxatie op verantwoorde wijze.

Toelichting

- 2.6.1. De taxateur geeft zich er rekenschap van dat hij zijn integriteit borgt. Met andere woorden, dat er geen feiten en omstandigheden zijn aangaande de persoon van de taxateur of diens directe omgeving die er de oorzaak van zouden kunnen zijn dat zijn waardeoordeel ten aanzien van het te waarderen object wordt beïnvloed. De taxateur vermijdt derhalve situaties van tegenstrijdige belangen of een conflict of interest.
- 2.6.2. De taxateur stelt zijn (waarde)oordeel naar objectieve maatstaven en beargumenteerd vast. Het doen van aannames, mits voorzien van een argumentatie, is toegestaan.
- 2.6.3. Het op verantwoorde wijze handelen bij het uitbrengen van een taxatie is een open norm die afgemeten zal worden naar hetgeen binnen de beroepsgroep als maatschappelijk betamelijk wordt gezien.
- 2.6.4. De eisen, die aan de taxateur worden gesteld op het gebied van professionele objectiviteit, houden in dat hij zich bewust moet zijn van alles wat zou kunnen worden gezien als een belangenverstrengeling. Bij het vooraf inwinnen van inlichtingen dient hij de opdrachtgever om een opgave te vragen van alle andere belanghebbende of verbonden partijen, zodat hij kan vaststellen of er sprake is van een mogelijke belangenverstrengeling voor de taxateur, diens partners, mededirecteuren of naaste familieleden.
- 2.6.5. Indien er sprake is van een dergelijke belangenverstrengeling dient dit schriftelijk te worden meegedeeld aan de opdrachtgever die vervolgens kan kiezen of hij de benoeming al dan niet wil bevestigen, onder voorbehoud van een duidelijke opgave van de omstandigheden in een door de taxateur over te leggen verklaring of rapport.
- 2.6.6. Er kunnen zich omstandigheden voordoen waarin de taxateur, ondanks de wensen van de opdrachtgever, toch de opdracht zal moeten weigeren.

1.7 Ondertekening rapport

De taxateur ondertekent persoonlijk het door hem uitgebrachte taxatierapport.

Toelichting

- 2.7.1. De taxateur geeft zich er rekenschap van dat hij zijn integriteit borgt. Met andere woorden, dat er geen feiten en omstandigheden zijn aangaande de persoon van de taxateur of diens directe omgeving die er de oorzaak van zouden kunnen zijn dat zijn waardeoordeel ten aanzien van het te waarderen object wordt beïnvloed. De taxateur vermijdt derhalve situaties van tegenstrijdige belangen of een conflict of interest.
Met de persoonlijke ondertekening van het taxatierapport neemt de taxateur verantwoording voor het door hem uitgebrachte deskundigenbericht.
- 2.7.2. Niets verzet zich er tegen als de organisatie waarvoor de taxateur in loondienst werk het rapport mede ondertekent ten blijken van het medeverantwoordelijkheid nemen voor het rapport en de inhoud daarvan.
- 2.7.3. Een niet ondertekend rapport wordt geacht niet te bestaan en geen rechtskracht te hebben, ook al is het voorzien van een bedrijfslogo.

1.8 Verzekering

Een (Register-)taxateur dient zich te verzekeren:

- Conform de eisen van het NRVt.
- Tegen de kosten van rechtsbijstand die voortkomen wegens het hiervoor omschreven risico.
- Desgewenst overlegt de taxateur bij de aanvaarding van een opdracht een door de verzekeraar afgegeven dekkingsverklaring aan de opdrachtgever.

2. Bijzondere vereisten voor het taxatieproces / de taxatie-opdracht

3.1 Inleiding

In de opdrachtbrief wordt de rechtsverhouding tussen de opdrachtgever en de taxateur vastgelegd.

3.2 Opdrachtvoorwaarden

Een opdracht tot taxatie dient door de taxateur schriftelijk aan de opdrachtgever bevestigd te worden, voordat enig rapport wordt uitgegeven. Deze opdrachtbevestiging dient minimaal de navolgende voorwaarden te omvatten:

No.	Voorwaarden	Opmerkingen
1.	Benoeming van de opdrachtgever	De opdrachtgever dient correct te worden benoemd. In het bijzonder wanneer het rapport opgedragen wordt door een andere juridische entiteit dan de eigenaar van het te taxeren object (bv. koper, financier, directeur groot aandeelhouder, curator enz.).
2.	Benoeming van de taxateur	De taxateur dient correct te worden benoemd. Er dient duidelijk te blijken van welke organisatie er sprake is en wie in persoon de taxatie gaat uitvoeren.
3.	Het doel van de taxatie	De basis van de waarde dient exact omschreven te worden, alsmede de opmerking dat de taxatie uitsluitend voor dat doel gebruikt mag worden.
4.	Het onderwerp van de taxatie	Het te taxeren object of objecten dienen nauwkeurig afgebakend/omschreven te worden.
5.	Het te taxeren belang	Het te taxeren belang dient in de opdracht omschreven te worden (bv. Niet limitatief; waardering ten behoeve van aankoop, verkoop, financiering, inbreng enz.).
6.	Gebruik van het object of de classificatie van het object	Per te taxeren object dient het gebruik te worden weergegeven. Daarnaast dient het object te worden geclassificeerd (bv. eigen gebruik, eigen grond, erfpacht).
7.	Basis van de waarde	De basis van de waarde dient in de opdrachtbevestiging te worden weergegeven (Omschrijving waardebegrip).
8.	Datum opname en inspectie	Datum opdracht; Inspectiedatum; Waardepeildatum; Conceptrapportagedatum; Rapportagedatum.
9.	Verklaring van eerdere betrokkenheid	De taxateur dient in de opdrachtbevestiging te verklaren of hij eerder op enigerlei wijze bij het te waarderen object betrokken is geweest.

Object: waardering perceel met opstal nabij Grimbergerweg te Notter.

26

Datum: 29 januari 2021

Paraaf taxateur:



10.	Verklaring omtrent de status van de taxateur	In de opdrachtbevestiging dient te worden aangegeven of de taxateur als intern (in loondienstverband) of extern taxateur optreedt.
11.	Valuta	In de opdrachtbevestiging dient de valuta, waarin getaxeerd wordt, vermeld te worden.
12.	Bijzondere uitgangspunten of beperkingen	Deze dienen in de opdrachtbevestiging beschreven en toegelicht te worden. Ook wanneer die uitgangspunten gewoonlijk worden gehanteerd.
13.	Opschorting verslaggeving	Opdrachtgever en taxateur geven zich er rekenschap van dat, zolang de taxateur niet beschikt over de benodigde gegevens, hij niet gehouden kan worden de gevraagde rapportage uit te brengen.
14.	Gegevens verstrekt door de opdrachtgever	Indien de opdrachtgever gegevens verstrekt en daarvoor inhoudelijk de verantwoordelijkheid neemt, dienen deze expliciet vermeld te worden.
15.	Beperkingen/uitsluitingen aansprakelijkheid	In de opdrachtbevestiging dient aangegeven te worden waar de aansprakelijkheid van de taxateur jegens opdrachtgever of derden eindigt of zich beperkt.
16.	Publicatie	In de opdrachtbevestiging dient te worden aangegeven dat schriftelijke toestemming van de taxateur is vereist voor reproductie, publicatie of verwijzing van en naar de taxatie of het rapport.
17.	Norm	In de opdracht bevestiging dient te worden bevestigd dat de taxatie zal worden uitgevoerd overeenkomstig deze norm.
18.	Kwalificatie taxateur	In de opdrachtbevestiging wordt blij gegeven dat de taxateur over de benodigde kwalificatie(s) beschikt voor de uitvoering van de taxatie.
19.	Basis voor de berekening van het honorarium	In de opdrachtbevestiging wordt aangegeven wat de grondslag is voor de berekening van het honorarium.
20.	Tuchtrecht	Indien op de taxateur of diens organisatie een tuchtrecht of klachtenregeling van toepassing is, wordt deze in de opdrachtbevestiging vermeld.

3.3 Marketing beperkingen en gedwongen verkopen

Indien de taxateur en of de opdrachtgever constateren dat de taxatie een feitelijke of te voorziene beperking van de marketing moet weerspiegelen, dient deze beperking onderbouwd met de opdrachtgever te worden overeengekomen en worden vermeld in de opdrachtvoorwaarden. De term 'executiewaarde' mag niet worden gebruikt.

3.4 Beperkte informatie

Indien een taxateur wordt verzocht een taxatie uit te voeren op basis van beperkte informatie, dient dit in de opdrachtbevestiging te worden vermeld en aan de opdrachtgever te worden bevestigd voordat over de taxatie wordt gerapporteerd. De taxateur dient vooraf te overwegen of een beperking redelijk is in het licht van het doel van de taxatie. Indien de taxateur van mening is, dat het op basis van de beperkte informatie niet mogelijk is een taxatie te leveren, dient de opdracht te worden afgewezen.

3.5 Hertaxatie zonder bezichtiging

Het kan zich voordoen dat, indien een object met regelmatige tussenpozen voor dezelfde opdrachtgever wordt getaxeerd, het niet noodzakelijk is opnieuw het object te bezichtigen. Zulks kan alleen indien ten genoegen van de taxateur is vastgesteld dat per waardepeildatum er zich geen wijzigingen hebben voorgedaan aan het gebouw in vergelijking tot de voorgaande taxatie. Zowel in de opdracht als in het rapport wordt hiervan mededeling gedaan.

3.6 Second opinion (kritische controle)

Een taxateur mag geen kritische controle maken of second opinion geven van een door een derde opgemaakte taxatie, die bedoeld is voor openbaarmaking, indien de taxateur niet beschikt over alle feiten en informatie waarop de eerste taxateur zich baseerde. Een taxateur kan volledig terecht betrokken zijn bij een controle van dossiers, een controle van methoden, een onderzoek naar de onderbouwing van geleverde taxaties, of bespreking met andere taxateurs over de gehanteerde methodiek. Indien deze controle echter een ander doel dient dan de interne doelen van de opdrachtgever, dient de taxateur zich terughoudend op te stellen.

3. Minimale onderzoeksvereisten voor de waardering

4.1 Bezichtiging en onderzoek

Voor een taxatie moeten, voor zover noodzakelijk in relatie van het doel van de taxatie, bezichtiging en onderzoek altijd worden uitgevoerd. Indien bezichtiging en onderzoek beperkt zijn, dient hiervan rekenschap gegeven te worden in een argumentatie in de rapportage en opdrachtbevestiging.

4.2 Verificatie van informatie

De taxateur dient naar redelijkheid al die stappen te ondernemen om de informatie, waarop hij zich bij de waardering baseert, te verifiëren en indien dit niet mogelijk is beargumenteerd in de rapportage aan te geven welke uitgangspunten hij heeft gehanteerd.

4.3 Onderzoeksgebieden

Onderzocht worden tenminste en niet limitatief de navolgende gebieden:

No.	Onderzoeksgebied		
1.	Juridische aspecten van het vastgoed	Privaatrechtelijke aspecten	Eigendomssituatie, erfpacht, kadastrale kaart, kadastraal uittreksel en overige informatie en belemmeringen (zie ook 4.5).
		Publiekrechtelijke status van het vastgoed	Bestemmingplan, voorbereidingsbesluit, omgevingsvergunning, exploitatieplannen enz. (zie ook 4.6).
		Fiscale status van het vastgoed en de onderliggende (huur)overeenkomsten	Status ten aanzien van B.T.W., (herzieningsperiode), overdrachtsbelasting, nieuw vervaardigd onroerend goed enz. (zie ook 4.7).
2.	Gebruik van het object	Ruimten	Diverse oppervlakten van het vastgoed volgens de methodiek van de NEN 2580.
			Geef aan in hoeverre het object alternatief aanwendbaar is. Indien daar sprake van is schets de uitpandmogelijkheden en de bijbehorende scenario's.
		Huurders	Huurovereenkomsten, looptijden, bijzondere verplichtingen, zekerheden, andere gebruiksrechten en of voorkeursrechten van koop door bijv. de huurder.
		Locatieaspecten	Zaken in de omgeving van het vastgoed die van invloed zijn op de waarde, zoals stand, ligging
	Technische eigenschappen	Beperkte technische omschrijving	Geef een omschrijving op hoofdlijnen van de belangrijkste technische aspecten van het getaxeerde object.
		Bouw- en/of renovatie- en/of uitbreidingsplannen	Omschrijving van voorgenomen bouw-, renovatie- of uitbreidingsplannen, kosten en status.
		Voorzieningen behorende tot het vastgoed	Die installaties en apparatuur die vastgoed gebonden zijn en van invloed (kunnen) zijn op de waarde. Bijvoorbeeld WKO-installaties klimaatbeheersingsinstallaties enz.
		Onderhoudstoestand	De taxateur vormt zich een beeld van de onderhoudstoestand en die factoren die daarbij van invloed kunnen zijn op de waardering. Dit geschiedt op basis van een steekproefsgewijze inspectie. Het oordeel van de taxateur is nimmer een garantie voor de aan- of afwezigheid van gebreke (zie ook 4.8).
		Milieu (vervuiling)	Milieufactoren die van invloed zijn op de waarde, zoals bodem, grondwater, geluid, licht, stank enz. Of toepassing van materialen die gevaarlijk of milieu belastend (bijv. asbest) zijn (zie ook 4.9).
		Duurzaamheid	Welke duurzaamheidscategorie vertegenwoordigt het vastgoed en welke maatregelen zijn aanwezig?
	Risico's	Geef een inschatting van de risico's voor de eigenaar en/of de financier die samenhangen met het object, de markt en of de voorgenomen ontwikkelingen	
	Marktomstandigheden: de EVS schrijven voor dat een taxateur geen onrealistische uitgangspunten mag formuleren over marktomstandigheden, of een marktwaarde mag veronderstellen die boven een redelijkerwijs te verkrijgen niveau ligt (EVS 1 5.4.3).	Geef een omschrijving van de markt waarin het te taxeren object zich bevindt en van de belangrijkste kansen en bedreigingen.	

4.4 Privaatrechtelijke aspecten

Teneinde inzicht te krijgen in de juridische gesteldheid van het object wordt de taxateur geacht op de hoogte te zijn van de inhoud van het kadastraal plan, kadastraal uittreksel en het meest recente eigendomsbewijs (en splitsingsakte bij appartementsrechten). Afschriften daarvan worden door de taxateur bij het rapport gevoegd. Aan de hand daarvan wordt in hoofdlijnen een beeld gegeven van de eigendomsrechten, eventuele zakelijke rechten en andere rechten en verplichtingen.

Bij appartementsrechten doet de taxateur onderzoek naar het bestaan van de belangrijkste periodieke en eenmalige bijdragen. In de regel zal de administrateur/bestuurder van de betreffende vereniging of recente (financiële) bescheiden van de vereniging als informatiebron dienen.

Bij erfpachtrechten zal de taxateur zich op hoofdlijnen vergewissen van de erfpachtvoorwaarden, waaronder:

- Betreft het een tijdelijk recht of voortdurend/eeuwigdurend recht van erfpacht;
- De einddatum (bij een tijdelijk recht van erfpacht) of de expiratedatum (bij een voortdurend recht van erfpacht);
- Het actuele canonbedrag per jaar;
- Herziene canon. Erfpachtcanons zijn vast of zijn geïndexeerd. Aan het einde van de erfpachtperiode wordt echter de canon geheel opnieuw vastgesteld;
- Wanneer er sprake is van een vast canonbedrag, welke vanaf de datum van taxatie binnen 10 jaar zal worden herzien, dient er een inschatting te worden gemaakt van de nieuwe herziene canon die dan van toepassing zal zijn. Verhogingen kunnen per regio enorm verschillen. Deze vergoeding is gebaseerd op een rentepercentage van de grondwaarde. Vervolgens dient deze nieuwe herziene canon te worden gehanteerd in de taxatie. Aan het eind kan de contante waarde van het canonvoordeel (herziene canon minus huidige lage canon) bij de waarde worden opgeteld. Ofwel de nieuwe canon en het verschil tussen de oude canon en de nieuwe canon tot het moment dat de nieuwe canon ingaat, kan als voordeel worden opgeteld bij de waarde;
- Afgekochte canon. Als de erfpachtcanon is afgekocht voor nog minimaal 10 jaar dan hoeft met de erfpacht geen rekening te worden gehouden en kan worden volstaan met het invullen van de datum tot wanneer de canon is afgekocht. Als deze afkooptermijn binnen 10 jaar afloopt, dient te worden gerekend met de nieuwe (herziene) canon en een contante waarde van het voordeel tot die datum;
- Vaste canon. Als er sprake is van een vast canonbedrag tot een bepaalde datum, dient deze datum te worden aangegeven;
- Er wordt bij een vaste canon van uitgegaan dat deze geïndexeerd is, bijvoorbeeld elke 5 jaar. Als dit niet het geval is dan dient dit te worden vermeld;

Object: waardering perceel met opstal nabij Grimbergerweg te Notter.

28

Datum: 29 januari 2021

Paraaf taxateur:



- De uitgever van het erfpachtrecht of bloot eigenaar. Melding van de gemeente die de grond heeft uitgegeven. In geval van uitgifte in erfpacht door particulieren, openbare lichamen (zoals waterschappen, hoogheemraadschappen, spoorwegen enz.): graag vermelden wie grondeigenaar is.

4.5 Publiekrechtelijke aspecten

De taxatie kan geen uitputtend planologisch onderzoek bevatten. De gegevens in het rapport mogen niet als volledig worden beschouwd en zijn uitsluitend gebaseerd op de genoemde informatiebronnen. Vermeld dient te worden welke instantie(s) en welke functionaris(sen) is (zijn) geraadpleegd. De publiekrechtelijke vereisten voor vestiging, gebruik en/of (ver)bouw (waaronder vergunningen) worden niet onderzocht, tenzij nadrukkelijk anders met de opdrachtgever is overeengekomen. Wel dient minimaal te worden vastgesteld of het huidige gebruik past binnen de publiekrechtelijke mogelijkheden. Ingeval er concrete aanleiding bestaat voor nader onderzoek naar de publiekrechtelijke gesteldheid van het object of zijn omgeving zal de taxateur daarvan melding maken.

4.6 Onderhoudstoestand

Ten behoeve van de waardering vormt de taxateur zich een beeld van de onderhoudstoestand van het object. Dit gebeurt op basis van een visuele - steekproefsgewijze - inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn. Nadrukkelijk is geen sprake van een bouwkundige keuring. Het oordeel van de taxateur is derhalve geen garantie voor het aan- of afwezig zijn van gebreken. Uitgegaan dient te worden van uitvoering op basis van door een professionele partij uit te voeren werkzaamheden. Bij de beoordeling van de onderhoudstoestand staan de waarde bij vervreemding en het eventueel bestaan van buitengewone instandhoudingskosten centraal. Gebreken, die hierop niet van wezenlijke betekenis zijn, blijven buiten beschouwing. De taxateur zal een nader (bouwkundig) onderzoek adviseren als naar zijn oordeel twijfel of onduidelijkheid bestaat over de bouwkundige of onderhoudstoestand.

4.7 Verontreiniging

De taxateur verricht geen technisch onderzoek naar de aanwezigheid van stoffen in grond of grondwater, of naar materialen die schadelijk zijn voor mens, milieu of gebouwen, of naar de aanwezigheid van stoffen die de waarde (kunnen) beïnvloeden. Er is uitsluitend gebruik gemaakt van de in het rapport vermelde bronnen. In het rapport wordt een globale indicatie van de milieutoestand van het object gegeven, gebaseerd op visuele inspectie, plaatselijke bekendheid van de taxateur en de door de taxateur geraadpleegde informatiebron(nen). De taxateur dient bij eigenaar, gebruiker, koper en verkoper te vragen naar eventuele bodemrapporten en het gebruik in het verleden. De taxateur raadpleegt in ieder geval het Kadaster en de bron(nen) waarnaar het Kadaster in verband met de betreffende locatie verwijst, alsmede het Bodemloket. Indien er geen melding wordt gemaakt van een negatief milieuaspect, betekent dit niet dat er geen negatieve milieuaspecten zijn. Het feit dat er negatieve milieuaspecten worden vermeld, betekent niet altijd dat deze milieuaspecten bewezen zijn. Verder onderzoek kan gewenst zijn. In met name oudere objecten kan sprake zijn van asbestverdachte materialen, die niet altijd bij een taxatie kunnen worden opgemerkt en/of als zodanig worden herkend. Indien de taxateur verontreiniging en/of asbestverdachte materialen aanwezig acht, dient de taxateur aan te geven op welke plaatsen deze verontreiniging en/of asbestverdachte materialen aanwezig (kunnen) zijn.

Marktwaaarde als waarderingsgrondslag editie 2010 Prof. Dr. T.M. Berkhout MRE MRICS,
Prof. Dr. A.C. Hordijk MRICS.

4. Vereisten voor de verslaglegging in het Taxatierapport

5.1 Algemene uitgangspunten

Het taxatierapport vormt de verslaglegging van de door de taxateur uitgevoerde waardering. Een taxatierapport dient vanuit dat perspectief en in zijn geheel ondubbelzinnig, eenduidig en niet multi-interpretabel te zijn. Daarnaast dient in het taxatierapport geborgd te zijn dat deze voldoet aan het doel van de taxatie, zoals dat met de opdrachtgever is overeengekomen. Indien in het taxatierapport wordt afgeweken van de hieronder omschreven minimumvereisten, dient dit te worden aangetekend en voorzien van een door de taxateur onderbouwde argumentatie. In het kader van de bestrijding van fraude dient gestreefd te worden naar maximale transparantie in de verslaglegging. Indien er gegevens niet openbaar gemaakt (mogen) worden in de verslaglegging dient hiervan aantekening gemaakt te worden in het rapport, voorzien van een argumentatie. Bijvoorbeeld een bedrijfseconomisch belang van de opdrachtgever, maar wel ingezien door de taxateur.

5.2 Minimumvereisten taxatierapport

Naast het feit dat het rapport moet voldoen aan de in de vorige paragraaf geformuleerde algemene beginselen, dient het inhoudelijk minimaal aan de onderstaande vereisten te voldoen:

1.	Benoeming van de opdrachtgever	Het rapport moet gericht zijn aan de opdrachtgever. Voor het overige dienen die eisen in acht genomen worden die gelden voor opdrachtverlening en identificatie in het rechtsverkeer.
2.	Duiding van de taxateur	Het rapport moet duidelijk herkenbaar zijn als afkomstig van een met naam en toenaam genoemde taxateur (natuurlijk persoon) alsmede van zijn professionele kwalificatie(s). Daarnaast de gegevens van het bedrijf of de organisatie waaraan de taxateur verbonden is.
3.	Datum opname en inspectie	De opnamedatum dient in het taxatierapport te worden vermeld.
4.	Peildatum van de waarde	De peildatum voor de waardering dient in het taxatierapport apart te worden vermeld ook al is deze gelijk aan de opnamedatum.
5.	Object / onderwerp van de taxatie	Het object / onderwerp/object van de taxatie dient voldoende omschreven te zijn en juridisch geduid door de kadastrale aanduiding.
6.	Het te taxeren belang	Het juridisch belang in het te taxeren object dient geduid te worden. Bijvoorbeeld taxatie ten behoeve van koop / huur / financiering.
7.	De basis van de waarde	De basis van de waarde dient te worden vermeld, aangevuld met een uitgeschreven definitie van de betreffende waarde. De basis van de waarde dient in overeenstemming te zijn met die zoals gedefinieerd in deze norm (zie ook 5.3).
8.	Bijzondere uitgangspunten / afwijkingen en voorbehouden	De taxateur onderbouwt uitgebreid en gemotiveerd welke bijzondere uitgangspunten, uitsluitingen en of aannames er door hem zijn gehanteerd.
9.	Verklaring intern/extern	De taxateur verklaart of deze tot de organisatie van de opdrachtgever behoort, dan wel een onafhankelijke derde is.
10.	Verklaring van eerdere betrokkenheid bij het object	De taxateur verklaart of deze het object de afgelopen twee jaren eerder getaxeed heeft en met welk doel.
11.	Openbaarmaking of uitsluiting van de betrokkenheid van de taxateur bij de opdrachtgever of het object	De taxateur verklaart in welke verhouding hij tot de opdrachtgever staat, dan wel het object. Is er uitsluitend sprake van een verhouding opdrachtgever-opdrachtnemer of zijn er ander verbanden of belangen van de taxateur bij opdrachtgever of object?

Object: waardering perceel met opstal nabij Grimbergerweg te Notter.
29

Datum: 29 januari 2021

Paraaf taxateur:



12.	Verklaring van de kwalificatie(s) van de taxateur	Hier geeft de taxateur aan op grond van welke kwalificaties hij van mening is in staat te zijn deze taxatie uit te voeren. Bijvoorbeeld ingeschreven in het register
13.	Verklaring van toepassing zijnde tuchtrecht	De taxateur verklaart welk tuchtrecht van toepassing is op hem en de uitgevoerde taxatie.
14.	Gebruikt valuta	In het taxatierapport wordt verklaard in welke valuta de waardering is uitgebracht. Indien waardecomponenten uit een andere valuta zijn gebruikt, wordt aangegeven welke wisselkoers per peildatum is gehanteerd ten opzichte van de hoofdvaluta en wat de bron is waaruit is geput.
15.	Bevestiging door de taxateur van de gehanteerde norm	De taxateur verklaart overeenkomstig welke norm hij voor de taxatie heeft gehanteerd.
16.	Verklaring beperking geldigheid	" Deze taxatie is uitsluitend bestemd voor het genoemde doel (te taxeren belang) en de genoemde opdrachtgever enz. "
17.	De taxatie vermeldt de omvang van de uitgevoerde recherche, de aard en de geraadpleegde bronnen van informatie	De taxateur beschrijft welke recherches door hem in het kader van de taxatie zijn uitgevoerd. Ook maakt hij uitputtend melding van de geraadpleegde bronnen en de omvang van de verkregen en gehanteerde informatie.
18.	De vastgestelde waarde dient te worden weergegeven in cijfers en in woorden met toevoeging van de gehanteerde valuta	Indien er sprake is van meerdere objecten dienen deze individueel gewaardeerd te worden.
19.	Het rapport dient te worden ondertekend en voorzien van een datum van ondertekening	
20.	Visuele object presentatie	Het taxatierapport bevat tenminste een presentatie met afbeeldingen van het vastgoed waardoor een goed totaalbeeld van het vastgoed kan worden verkregen. Hierbij wordt bij voorkeur ook de omgeving in beeld gebracht, alsmede een plattegrond waaruit de ligging van het object blijkt (zie ook 5.5).

5.3 Onderbouwing waardeoordeel

Het rapport bevat een onderbouwing van de waardering. De taxateur geeft uitleg over de gehanteerde methodieken en waarom hij deze heeft gehanteerd. Van iedere gehanteerde methode wordt een berekening bijgevoegd, welke is voorzien van een onderbouwing van de gebruikte marktgegevens (kapitalisatiefactoren/vergelijgingsobjecten/enz.). Bij de berekeningen wordt voor de vloeroppervlakten NEN 2580 gehanteerd.

5.4 Visuele objectpresentatie

Het taxatierapport bevat tenminste een presentatie met afbeelding van het object waardoor een goed totaalbeeld van het object kan worden verkregen, waarbij bij voorkeur ook de omgeving in beeld wordt gebracht, alsmede een plattegrond waaruit de ligging van het object blijkt. Het taxatierapport bevat ten minste vier afbeeldingen per object waarbij minstens de voor- en achterkant van het object, het straatbeeld en het interieur in beeld worden gebracht. De foto's dienen de actuele situatie zo goed mogelijk weer te geven.

Bijlage II: Plausibiliteitsverklaring

Plausibiliteitsverklaring

Ondergetekende,
Bedrijfsnaam: Tijink taxatie & advies
Naam: H.J.B. Tijink
Adres: Vollenhoekweg 4
Woonplaats: 7634 RE, Tilligte
Lid van/ingeschreven in NRV, onder vermelding van (registratie)nummer: RT533544003
verder te noemen "taxateur",
verklaart:

Taxateur heeft het taxatierapport

Perceel bosperceel gelegen aan en nabij Grimbergerweg 9, 7467 PR te Notter.

kadastraal bekend;

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte ha	Omschrijving
Wierden	H	2541	00.02.32	Bosperceel met opstal
Wierden	H	5710 ged.	00.07.68	Bosperceel
Totaal			00.10.00	

getaxeerd door de heer G.G.H. Vermaat beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde.

- Taxateur heeft het taxatierapport d.d. 29-01-2021 beoordeeld.
- Taxateur heeft geen interne en/of externe inspectie van het object gedaan.
- Taxateur heeft alle bijlages in relatie tot de inhoud van het taxatierapport bekeken.
- Taxateur geeft geen garantie op de compleetheid van het taxatierapport en de bijlagen.
- Op basis van de beoordeelde stukken is taxateur van mening dat de waarde in het taxatierapport plausibel is / ~~Op basis van de beoordeelde stukken heeft taxateur~~

~~volgende opmerkingen:~~

Aldus door taxateur,

Plaats, datum

Tilligte, 29 januari 2021



Henk Tijink

.....

(Handtekening taxateur)

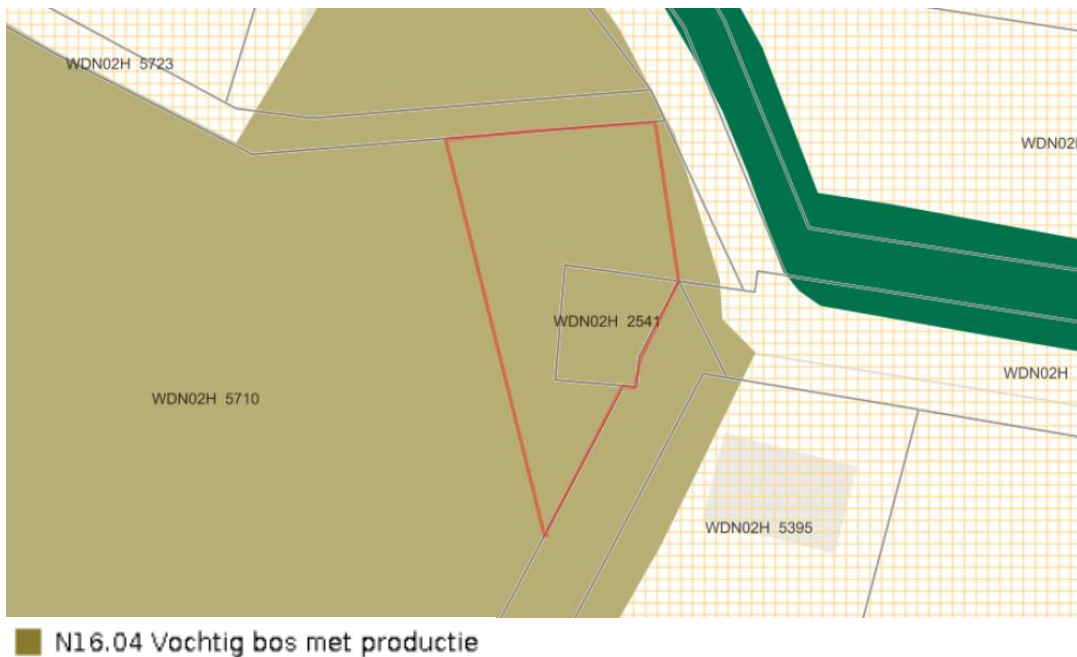
*doorhalen hetgeen niet van toepassing is.



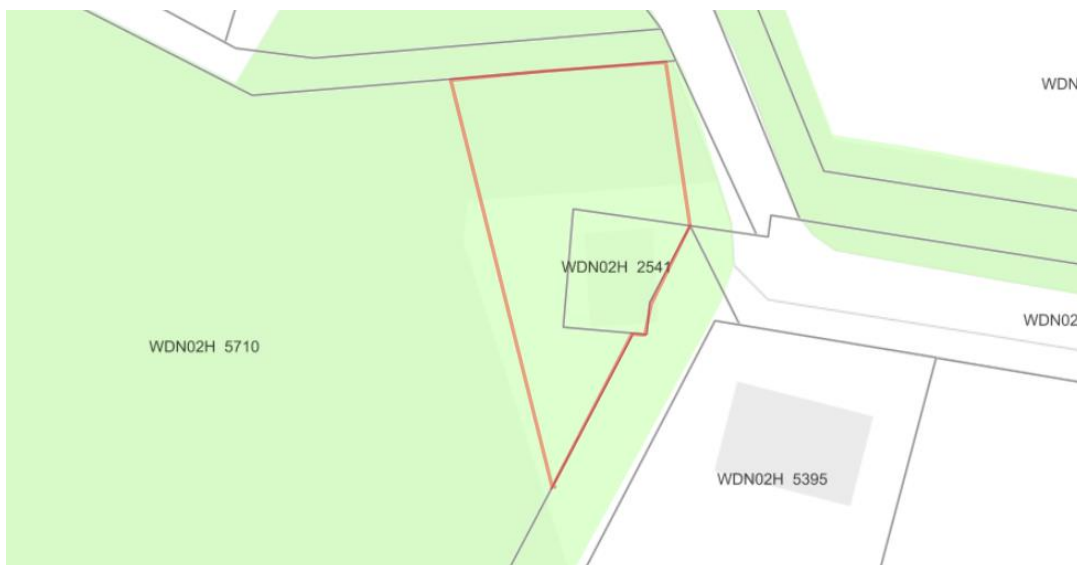
Bijlage III:



Beheertypenkaart Natuurbeheerplan 2021

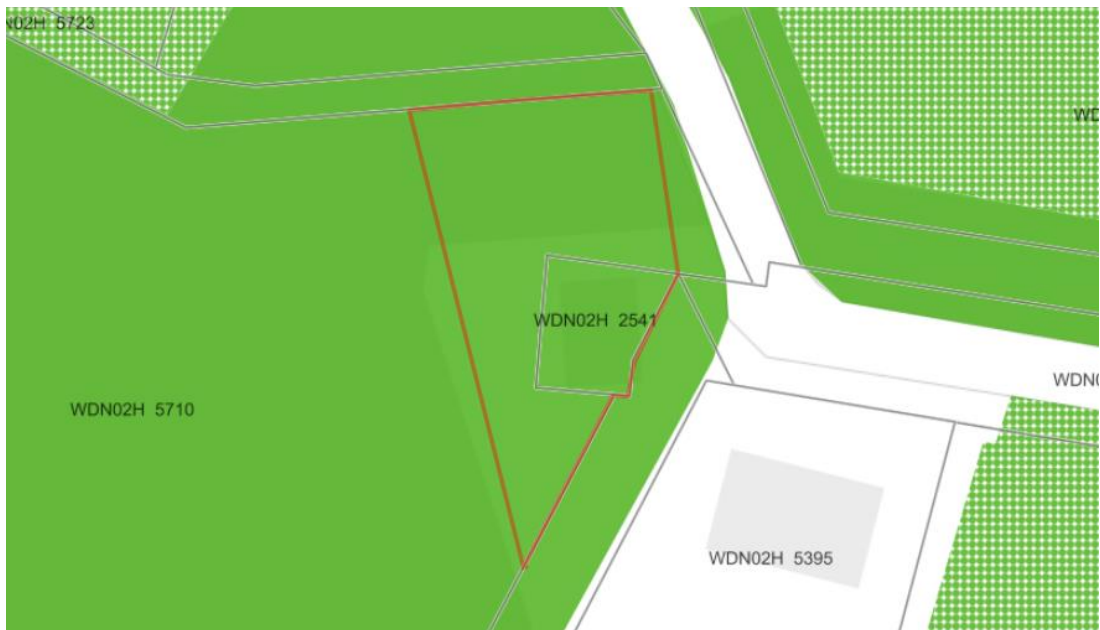


Ambitiekaart



Ambitiekaart

- niet opengesteld
- bestaande natuur & bestaande natuur water
- uitwerkingsgebied ontwikkelopgave Natura 2000
- nieuw te realiseren natuur, netto begrensd & zoekgebied NN
- uitwerkingsgebied ontwikkelopgave Natura 2000
- bestaande natuur
- nieuw te realiseren natuur, netto begrensd & zoekgebied NN



Natuurnetwerk Nederland - vigerend

- te realiseren
-  zone ondernemen met natuur en water buiten de NNN
-  natuur
-  water
-  netto begreind
-  uitwerkingsgebied ontwikkelopgave Natura 2000
-  Zoekgebied NNN

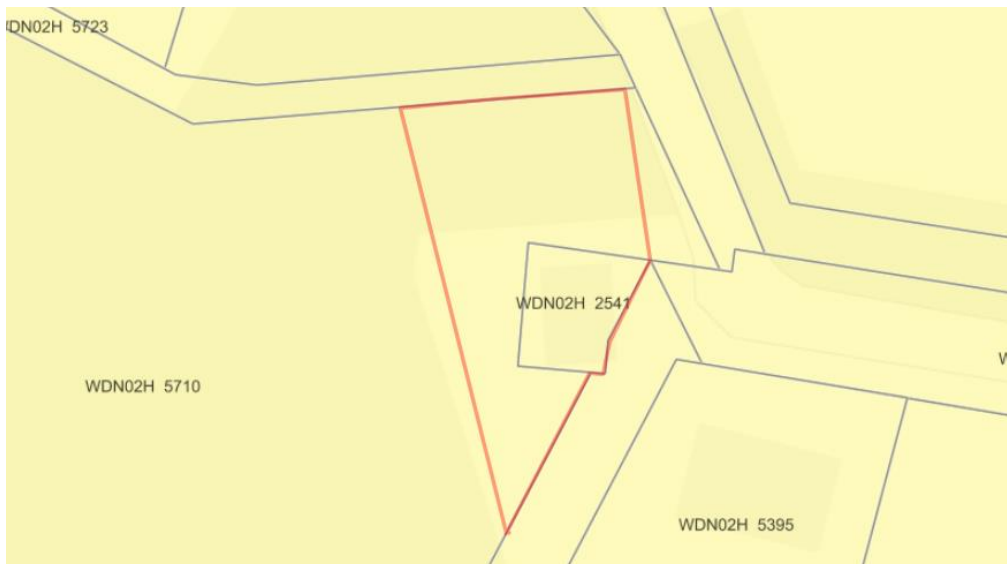
Naam van het Deelgebied Reggedal



Boringsvrije zones

- /// Boringsvrije zone Salland Diep
- Boringsvrije zone industrie
- Boringsvrije zone drinkwater

Bodemkaart



Kalkloze zandgronden, Eerdgronden

Bijlage IV:



BETREFT
Wierden H 2541

UW REFERENTIE
Grimbergerweg

GELEVERD OP
27-01-2021 - 10:36

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11088116607

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
26-01-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
26-01-2021 - 14:59

BLAD
1 van 2

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Wierden H 2541
Kadastrale objectidentificatie : 068960254170000	
Kadastrale grootte	232 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	233334 - 482997
Omschrijving	Terrein (natuur)
Koopsom	€ 258.000
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)		
Aandeel	1/2	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 74654/181	Ingeschreven op 20-12-2018 om 14:42
Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)		
Aanvullende stukken	Hyp4 75350/200	Ingeschreven op 08-04-2019 om 13:33
Verbetering		
Is aanvulling op Hyp4 74654/181		
	Hyp4 75311/42	Ingeschreven op 01-04-2019 om 13:44
Verbetering		
Is aanvulling op Hyp4 74654/181		
Overige stukken	Hyp4 75350/200	Ingeschreven op 08-04-2019 om 13:33
Verbetering		
	Hyp4 75311/42	Ingeschreven op 01-04-2019 om 13:44
Aanvullende akte		
Naam gerechtigde	De heer Arend Jan Lichtenberg	
Adres	Rijssensestraat 156 7642 NN WIERDEN	
Geboren	11-06-1943	te RIJSEN
Geboorteland	Nederland	
Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen		





rentmeesterskantoor
De Veldstee
taxatie en vastgoedadvies



BETREFT
Wierden H 2541

UW REFERENTIE
Grimbergerweg

GELEVERD OP
27-01-2021 - 10:36

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11088116607

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
26-01-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
26-01-2021 - 14:59

BLAD
2 van 2

Burgerlijke staat Gehuwd (ten tijde van verkrijging)

1 Eigendom (recht van)

Aandeel 1/2

Afkomstig uit stuk [Hyp4 75567/17](#)

Ingeschreven op 09-05-2019 om 14:37

Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)

Naam gerechtigde [De heer Arjen Kalenkamp](#)

Adres Zuidbroeksweg 11
7609 RK ALMELO

Geboren 27-04-1984

te RIJSEN

Geboorteland Nederland

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat Gehuwd (ten tijde van verkrijging)

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
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.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de [klantenservice](#).

Object: waardering perceel met opstal nabij Grimbergerweg te Notter.
37

Datum: 29 januari 2021

Paraaf taxateur:



rentmeesterskantoor
De Veldstee
taxatie en vastgoedadvies

BETREFT	
Wierden H 5710	
UW REFERENTIE	
Grimbergerweg	
GELEVERD OP	PRODUCTIEORDERNUMMER
27-01-2021 - 10:37	S11088116656
VOLLEDIG GESIGNALLEERD T/M	VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
26-01-2021 - 14:59	26-01-2021 - 14:59
BLAD	
1 van 2	

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Wierden H 5710](#)

Kadastrale objectidentificatie : 068960571070000

Kadastrale grootte 10.280 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 233272 - 482986

Omschrijving Terrein (natuur)

Koopsom € 258.000

Koopjaar 2018

Met meer onroerend goed verkregen

Ontstaan uit [Wierden H 2540](#)

[Wierden H 4803](#)

AANTEKENINGEN

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

Basisregistratie Kadaster

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Aandeel 1/2

Afkomstig uit stuk [Hyp4 74654/181](#)

Ingeschreven op 20-12-2018 om 14:42

Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)

Aanvullende stukken [Hyp4 75350/200](#)

Ingeschreven op 08-04-2019 om 13:33

Verbetering

Is aanvulling op [Hyp4 74654/181](#)

[Hyp4 75311/42](#)

Ingeschreven op 01-04-2019 om 13:44

Verbetering

Is aanvulling op [Hyp4 74654/181](#)

Overige stukken [Hyp4 75350/200](#)

Ingeschreven op 08-04-2019 om 13:33

Verbetering

[Hyp4 75311/42](#)

Ingeschreven op 01-04-2019 om 13:44

Aanvullende akte

Naam gerechtigde [De heer Arend Jan Lichtenberg](#)

Adres Rijssensestraat 156

7642 NN WIERDEN

Geboren 11-06-1943

te RIJSSEN



rentmeesterskantoor
De Veldstee
taxatie en vastgoedadvies



BETREFT
Wierden H 5710

UW REFERENTIE
Grimbergerweg

GELEVERD OP
27-01-2021 - 10:37

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11088116656

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
26-01-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
26-01-2021 - 14:59

BLAD
2 van 2

Geboorteland Nederland

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat Gehuwd (ten tijde van verkrijging)

1 Eigendom (recht van)

Aandeel 1/2

Afkomstig uit stuk [Hyp4 75567/17](#)

Ingeschreven op 09-05-2019 om 14:37

Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)

Naam gerechtigde [De heer Arjen Kalenkamp](#)

Adres Zuidbroeksweg 11

7609 RK ALMELO

Geboren 27-04-1984

te RIJSSEN

Geboorteland Nederland

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat Gehuwd (ten tijde van verkrijging)

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
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.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de [klantenservice](#).

Object: waardering perceel met opstal nabij Grimbergerweg te Notter.
39

Datum: 29 januari 2021

Paraaf taxateur:

Bijlage V: kopie opdrachtbrief

Dhr A. Kalenkamp
Zuidbroeksweg 11
7609RK ALMELO
e-mail: a_kalenkamp@hotmail.com

Datum: 15 januari 2021

Betreft: Opdrachtvoorwaarden voor de Professionele Taxatiedienst van het object **een perceel**
grond nabij de Grimbergerweg 9 te 7467 PR NOTTER

Geachte heer Kalenkamp,

Naar aanleiding van uw verzoek, ontvangt u hierbij de opdrachtvoorwaarden voor de Professionele Taxatiedienst. In deze brief wordt weergegeven op welke wijze en onder welke condities de te verrichten taxatie zal worden uitgevoerd. Met het per e-mail akkoord verklaren van dit schrijven dan wel door ondertekening van deze brief geeft de opdrachtgever de opdracht voor het verrichten van de Professionele Taxatiedienst aan opdrachtnemer.

Opdrachtgever

Opdrachtgever	Dhr A. Kalenkamp
Straat	Zuidbroeksweg 11
Postcode en plaats	7609 RK ALMELO
Telefoonnummer	06-57573770
E-mailadres	a_kalenkamp@hotmail.com

De bovengenoemde gegevens worden in het taxatierapport vermeld en eveneens aangehouden voor de correspondentie en facturatie.

Opdrachtnemer

Rentmeesterskantoor De Veldstee
Veldhuizenweg 5A
7447PN Hellendoorn
0548-546692 / 06-10350384
info@develdstee.nl
KvK nummer 08207923

Uitvoerend taxateur(s)

De taxatie zal worden uitgevoerd door de volgende taxateur(s), welke verbonden is/zijn aan de opdrachtnemer:

G.G.H. Vermaat, register taxateur van onroerende zaken, onder andere ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) in de kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed onder registratienummer **RT159728057**

Hierna ook samen genoemd als "taxateur".



Verklaringen taxateur(s)

De taxateur verklaart in het bijzonder dat taxateur c.q. de opdrachtnemer:

- niet recent betrokken te zijn c.q. binnen afzienbare termijn betrokken wordt bij het te taxeren object (in welke hoedanigheid dan ook), welke betrokkenheid kan leiden tot belangenverstrengeling;
- in welke hoedanigheid dan ook, noch contractueel, noch op enkele andere wijze is gebonden aan opdrachtgever, het getaxeerde object, de eigenaar van het object, de eventuele verhuurder of huurder van het object, de financier van het object of eventueel andere belanghebbenden bij het object;
- werkzaamheden verricht voor opdrachtnemer en niet in dienstbetrekking staat tot de eigenaar van het getaxeerde object, opdrachtgever of betrokken financier / bancaire instelling;
- niet meer dan 6 jaar achtereenvolgend de Professionele Taxatiedienst heeft verricht ten aanzien van het te taxeren object;
- de opdrachtnemer niet meer dan 9 jaar achtereenvolgend de Professionele Taxatiedienst heeft verricht ten aanzien van het te taxeren object;
- in staat is de taxatie onafhankelijk uit te voeren om te komen tot een objectieve en onbevooroordeelde taxatie;
- niet meer dan 25% van de totale taxatieomzet uit het afgelopen jaar verkrijgt van opdrachtgever;
- bekwaam en gekwalificeerd is om de Professionele Taxatiedienst uit te voeren.

Te taxeren object

Omschrijving	Taxatie van een perceel grond met huidige bestemming bos en toepassing van het overgangsrecht met betrekking tot de aanwezige schuur;
Adres	Nabij Grimbergerweg 9, 7467PR te NOTTER;
Kadastraal bekend	Gemeente Wierden, sectie H, nummers 2541 & 5710 ged;
Type eigendom	volle eigendom,
Type object	bosgrond met een opstal in de vorm van een schuur ;
Huidig gebruik	bos en een oude schuur
Eventueel toekomstig gebruik	ontwikkeling met gebruik van VAB beleid tot woning.

Doel taxatie

De taxatie is bedoeld voor het verkrijgen van inzicht in de marktwaarde, in verband met aankoop door opdrachtgever.

Onder marktwaarde wordt verstaan:

"het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang" (art 3, Reglement Definities NRVt).

De marktwaarde wordt weergegeven in euro's (€).

Het taxatierapport is uitsluitend bestemd voor de opdrachtgever. De opdrachtgever mag het taxatierapport uitsluitend gebruiken voor het in deze paragraaf genoemde doel van de taxatie. Uitsluitend tegenover de opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht wordt verantwoordelijkheid ten aanzien van de inhoud aanvaard. Zonder voorafgaande toestemming

AG

mag het rapport niet ter beschikking worden gesteld aan derden. Ook mag niet naar de taxatie of het rapport worden verwezen zonder voorafgaande toestemming van opdrachtnemer.

Taxatietype

Opdrachtgever en opdrachtnemer zijn overeengekomen dat er een **volledige taxatie/ hortaxatie / markttechnische-update** uitgevoerd dient te worden voor onderhavige opdracht.

Voor de (minimale) werkzaamheden voor het gekozen taxatietype wordt verwezen naar de Praktijkhandreiking Kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (www.nrvt.nl).

Waardepeildatum

01 augustus 2020

Uitgangspunten

Marktwaaarde

Bijzondere uitgangspunten

Bij de waardering worden bijzondere uitgangspunten gehanteerd zijnde een nieuwe situatie waar de locatie her ontwikkeld kan worden tot een woonlocatie. Hiervoor dient tevens een waarde te worden bepaald op basis van aangeleverde concept plan **bestemmingsplan buitengebied 2009, herziening Grimbergerweg 9**

Standaarden en Voorwaarden

De uitvoering van de werkzaamheden geschiedt in overeenstemming met de volgende richtlijnen:

- European valuation standards (EVS), 2016
- reglement Kamers NRVt, vastgesteld op 21 juni 2018
- reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVt, vastgesteld op 21 juni 2018
- recentste versie praktijkhandreiking Kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed

Uitsluiting van toepassing ja/nee? Dan dit overeenkomen met opdrachtgever dat je afwijkt van EVS/ NRVt.

Recherche

Om tot een valide taxatie te komen zal de taxateur, ten minste maar niet uitsluitend de volgende onderzoeksgebieden onderzoeken en hierover rapporteren in het taxatierapport. Deze verplichte onderzoeksgebieden zijn:

- Juridische aspecten van het vastgoed, waaronder:
 - Publiekrechtelijke aspecten zoals bestemmingsplaninformatie;
 - Privaatrechtelijke aspecten zoals onderzoek naar de eigendomsverkrijging en gevestigde beperkte rechten;
 - Uit openbare bronnen bekende informatie omtrent de bodemgesteldheid
- Gebruik van het object;
- Technische omschrijving van het object waaronder:
 - Omschrijving van het object;
 - Globale inschatting van de staat van onderhoud;
 - Omschrijving van de ligging en bereikbaarheid;
 -
- Risico's;
- Courantheid van het object en SWOT-analyse;



- Marktomstandigheden;
- Bijzondere waardecomponenten;
- Referentietransacties.

Bronnen

Voor het uitvoeren van de taxatie gebruikt de taxateur onder meer de navolgende bronnen: Kadaster, Kadata, historische database van de NVM, database van Vastgoedjournaal, eigen archief, verstrekte gegevens door opdrachtgever, de website van de provincie, de website van de gemeente waarin het taxatieobject is gelegen, de website van het Bodemloket (bodemloket.nl) en de website van Ruimtelijkeplannen.nl. Indien gebruik wordt gemaakt van meer of andere bronnen dan de bovenstaande, dan wordt hiervan melding gemaakt in het taxatierapport.

Plausibiliteitsverklaring <niet verplicht indien (minimaal) 2 Register-Taxateurs de taxatie verrichten en ook alle Register-Taxateurs het taxatierapport ondertekenen>

Opdrachtnemer heeft ter interne kwaliteitsbewaking en conform de Praktijkhandreiking Landelijk en Agrarisch Vastgoed van het NRVt de procedure om elk taxatierapport te laten toetsen door een gekwalificeerde collega. De toetsing wordt gedaan door H.J.B. Tijink te Tilligte, waarbij de taxateur op basis van het taxatierapport nagaat of de taxateur de regelgeving heeft nageleefd, tot een aannemelijke conclusie is gekomen en of dit op een afdoende wijze is vastgelegd in het taxatierapport. Een beschrijving van de bevindingen van de controlerende taxateur wordt als bijlage aan het definitieve rapport toegevoegd.

Concept rapportage

Per email wordt een digitaal concept-taxatierapport opgeleverd. Dit stelt opdrachtgever in de gelegenheid de gebruikte feiten te verifiëren en inzicht te krijgen in het standpunt en bewijsmateriaal van de taxateur.

Door opdrachtgever kan nadere informatie worden verstrekt, en suggesties worden gedaan die leiden tot een verbetering van de taxatie. Conform taxatiestandaard EVS zal de taxateur in het definitief rapport verslag doen welke informatie is verstrekt en/of welke suggesties zijn gedaan, hoe die informatie is gebruikt om verandering in de waarde te rechtvaardigen of om welke redenen de taxatie niet is veranderd.

Wanneer opdrachtgever het concept-rapport heeft ontvangen en binnen 5 werkdagen geen reactie heeft gestuurd per mail, dan zal taxateur het definitieve taxatierapport opmaken, tekenen en verzenden.

Definitieve rapportage

De rapportage zal bestaan uit een beschrijvend rapport met de benodigde bijlagen ter onderbouwing van de waardebepaling. Bondig, maar accuraat wordt een zo volledig mogelijk beeld gegeven van de economische, juridische en technische kwaliteit van de getaxeerde onroerende zaak en de van invloed zijnde externe factoren. Opgemerkt wordt dat het taxatierapport niet beschouwd kan worden als bouwkundig inspectierapport of juridisch onderzoek.



Honorarium

Voor uitvoering van de taxatieopdracht en het opstellen van de taxatierapportage wordt een vergoeding van € 1.000,- overeengekomen. Deze vergoeding is exclusief BTW. De opdrachtgever zal deze vergoeding binnen 14 dagen na levering van het taxatierapport betalen aan opdrachtnemer.

De taxateur, die de plausibiliteitsverklaring zal ondertekenen, vraagt eveneens een vergoeding voor zijn verrichte werkzaamheden. De opdrachtgever ontvangt hiervoor geen aparte factuur. De kosten voor het uitvoeren van deze plausibiliteitstoets zijn opgenomen in de totale honorering.

Specificatie van de te verwachten kosten en te besteden uren:

Uitzoekwerk voor opname van het object:	2 uur
Opname van het object (incl. reistijd):	1 uur
Uitwerken van het taxatierapport:	6 uur

Indien zich tijdens de werkzaamheden omstandigheden voordoen, die kunnen leiden tot extra kosten, dan zal ik daarover direct contact met u opnemen.

Informatievoorziening

Door middel van het ondertekenen van deze opdrachtbevestiging erkent en begrijpt u dat u volledige medewerking verleend hebt en verantwoordelijkheid draagt voor het aan mij:

- Verschaffen van toegang tot alle informatie waarvan u zich bewust bent dat deze relevant is voor de taxatie van het object. Hierbij valt te denken aan vastleggingen in administraties, documentatie en andere informatiebronnen;
- Verstrekken van aanvullend voor het doel van de taxatie benodigde informatie;
- Verschaffen van onbeperkte toegang tot personen binnen uw organisatie van wie ik vind dat het nodig is informatie te verkrijgen.

Verificatie van de openbare gegevens geschiedt, voor wat betreft de openbare informatie, door taxateur. Door ondertekening van dit schrijven verklaart opdrachtgever dat alle te verstrekken informatie juist en volledig zal zijn en dat er geen feiten of omstandigheden niet vermeld worden, die van positieve of negatieve invloed op deze taxatie kunnen zijn. Opdrachtnemer aanvaardt geen aansprakelijkheid voor taxaties waarbij opdrachtnemer niet juist of onvolledig geïnformeerd is.

De door u ter beschikking gestelde informatie en de door ons uit te brengen rapportage zullen niet voor andere doeleinden gebruikt of openbaar gemaakt worden. In verband met mogelijke implicaties van onjuiste of onvolledige publicatie is tevens vooraf schriftelijke toestemming van opdrachtnemer vereist voor iedere reproductie of publieke verwijzing naar de taxatie of het taxatierapport.

Overige bepalingen

WWFT

De taxateur valt onder de werking van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft). Voor meer informatie, zie: www.fiu-nederland.nl.



Toestemming controle NRV

Opdrachtgever is ermee bekend dat ondergetekende geregistreerd is als taxateur bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) en is ermee bekend en akkoord dat het taxatierapport door het NRV inhoudelijk kan worden gecontroleerd.

Aansprakelijkheid

Opdrachtnemer heeft een beroepsaansprakelijkheidsverzekering, doch iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering (**CHUBB EUROPEAN GROUP**, polisnummer **NLFINA09337**, gevestigd te **Hoofddorp**) wordt uitgekeerd. Dit betreft maximaal € **1.000.000,-** per geval en € **2.000.000,-** maximaal per jaar.

Wij vertrouwen erop u hiermee de opdracht correct en passend te hebben weergegeven. Indien u zich kunt verenigen met het bovenstaande, verzoeken wij u een kopie van dit schrijven per mail (of per post) voor akkoord getekend retour te zenden.

Mocht u vragen en/of opmerkingen hebben, neemt u dan gerust contact met ons op

Met vriendelijke groet,

Guido. G.H. Vermaat

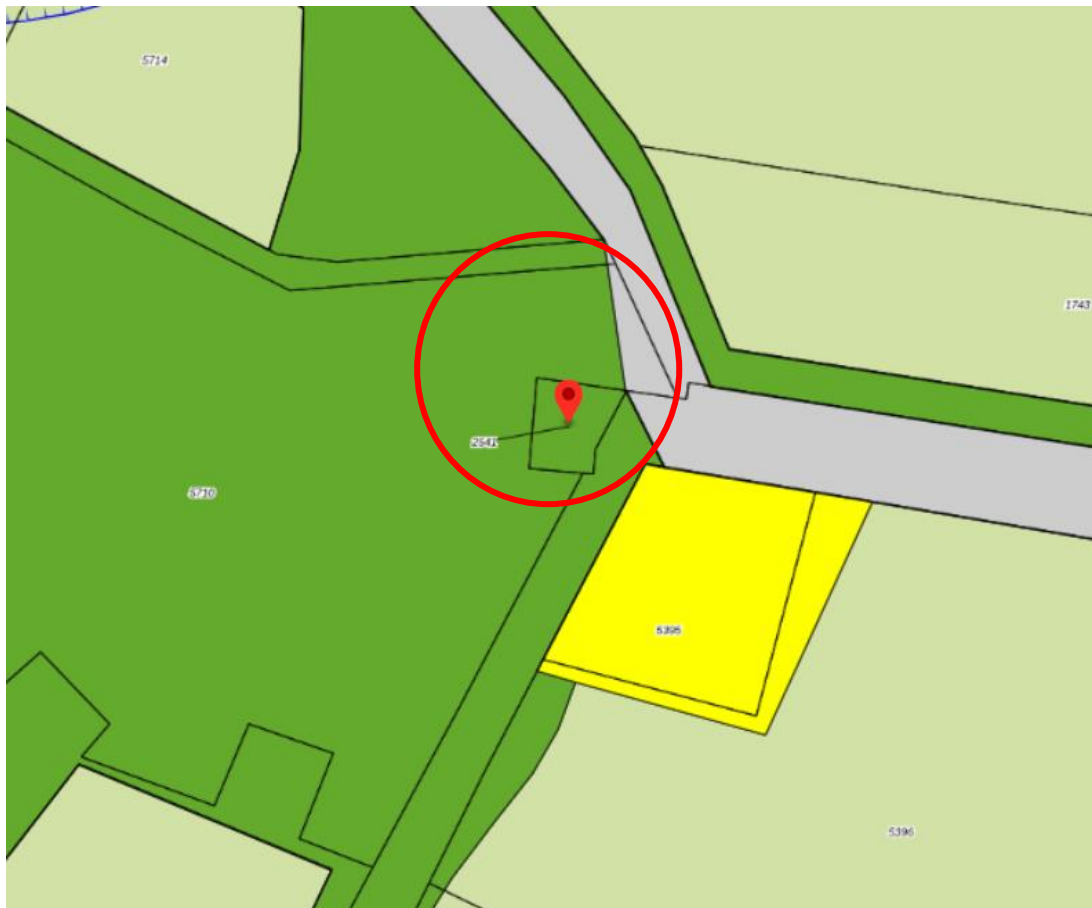
Voor akkoord:

A. Kalenkamp

Datum: 15-01-2021

Handtekening:

Bijlage VI: Huidige bestemmingsplan gegevens



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



PLEKINFO

DOCUMENTEN

KENMERKEN



233335.4, 482998.2



Enkelbestemming
 Bos



Gebiedsaanduiding
 reconstructiewetzone -
 verwevingsgebied



Buitengebied 2009

> Regels > Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels > Artikel 12 Bos

Toelichting Regels Vaststellingsbesluit

Artikel 12 Bos



[12.1 Bestemmingsomschrijving](#)



[12.2 Bouwregels](#)



[12.3 Ontheffing van de bouwregels](#)



[12.4 Aanlegvergunning](#)

12.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor **Bos** aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- bos en/of dichte beplantingsstroken;
- het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuurlijke en landschappelijke waarden;
- infrastructurele voorzieningen zoals deze bestonden op het tijdstip van de terinzagelegging van het plan;
- voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen, aan- en afvoeren van water;
- voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik, zoals wandel-, fiets- en ruiterspaden;

met dien verstande dat:

- ter plaatse van de aanduiding **maatschappelijk** scoutingsactiviteiten zijn toegestaan;
- ter plaatse van de aanduiding **dagrecreatie** paintballactiviteiten zijn toegestaan;
- ter plaatse van de aanduiding **cultuurhistorische waarden** de gronden mede zijn bestemd voor het behoud, de bescherming of het herstel van de cultuurhistorische waarde;
- ter plaatse van de aanduiding **specifieke aanduiding natuur - faunapassage** een ecoduct is toegestaan;

met daarbijbehorende bouwwerken, geen gebouw zijnde en werken, geen bouwwerken zijnde.

12.2 Bouwregels

Op de tot **Bos** bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming.

12.2.1 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de volgende regels:

- gebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding **dagrecreatie**;
- de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 2,50 m;
- de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 20 m².

12.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- de bouwhoogte niet meer dan 1 m mag bedragen;
- in afwijking van het bepaalde **onder a** geldt dat:
 - de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde ten behoeve van informatievoorzieningen niet meer mag bedragen dan 2,50 m;
 - de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde ter plaatse van de aanduiding **dagrecreatie** niet meer mag bedragen dan 2,50 m, met dien verstande dat de hoogte van netten niet meer dan 6 m mag bedragen;
 - de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde ter plaatse van de aanduiding **specifieke aanduiding van natuur - faunapassage** niet meer dan 15 m mag bedragen.

12.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in **12.2.2** en toestaan dat de bouwhoogte wordt verhoogd tot 2,50 m.

12.3.1 Afwegingskader

Bij toepassing van de ontheffingsbevoegdheden in dit plan vindt een evenredige belangenafweging plaats waarbij betrokken worden:

- de mate waarin de belangen van gebruikers en/of van eigenaren van de aanliggende gronden kunnen worden geschaad;
- de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de toelaatbaarheid op het gebied van milieu, externe veiligheid, waterhuishouding, ecologie en archeologie;
- de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
- de mate waarin de verkeerssituatie wordt beïnvloed, waaronder begrepen de gevolgen voor de infrastructuur.

12.3.2 Procedure

Voor een besluit tot ontheffing geldt de in **48.1** vermelde voorbereidingsprocedure.

12.4 Aanlegvergunning

12.4.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de in **Bijlage 1** genoemde werken of werkzaamheden uit te voeren, indien en voor zover bij de van toepassing zijnde bestemming of aanduiding in de tabel een "A" is vermeld.



Buitengebied 2009

> Regels > Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels > Artikel 50 Overgangsrecht

Toelichting Regels Vaststellingsbesluit

Artikel 50 Overgangsrecht



[50.1 Bouwwerken](#)
[50.2 Ontheffing](#)
[50.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken](#)
[50.4 Gebruik](#)
[50.5 Strijdig gebruik](#)
[50.6 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik](#)

50.1 Bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk teniet is gegaan.

50.2 Ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10 %.

50.2.1 Procedure

Voor een besluit tot ontheffing geldt de in [48.1](#) vermelde voorbereidingsprocedure.

50.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Het bepaalde in het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

50.4 Gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet, behoudens voor zover uit de Richtlijnen 79/409/EEG en 92/43/EEG van de Raad van de Europese Gemeenschappen van 2 april 1979 inzake het behoud van de vogelstand onderscheidenlijk van 21 mei 1992 inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna, beperkingen voortvloeiende ten aanzien van ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaand gebruik.

50.5 Strijdig gebruik

- a. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in [50.4](#), te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- b. Indien het gebruik, bedoeld [50.4](#), na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

50.6 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Het bepaalde in [50.4](#) is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.



LEGENDA

Plangebied



Plangrens

Bestemmingen



Wonen

Gebiedsaanduidingen



reconstructiewetzone - verwevingsgebied

Functieaanduidingen



cultuurhistorische waarden

Bouwvlak



bouwvlak

Bouwaanduidingen



blygebouwen

Maatvoering



maximum oppervlakte aan blygebouwen (m2)

Verklaring



Ondergrond

Bijlage VII: Berekening

HABU 1,000 m² toevoegen aan Grimbergerweg 9

waardering ondergrond Grimbergerweg 9 + aanhorige schuur

gezamenlijke kavel betreft ca 2.500 m²

uitgangspunt bouwkaavel bestemmingsplan technisch gereed op 2.500 m² bedraagt ca € 300.000,-

Staffelmethode		
€ 185,00	1000	€ 185.000,00
€ 92,50	1000	€ 92.500,00
€ 46,25	500	€ 23.125,00
	2500	€ 300.625,00

waardering 1000 m Toekomstige bouwkaavel

500	€ 92,50	€ 46.250,00
500	€ 46,25	€ 23.125,00
1000		€ 69.375,00

Waardering KGO project

Waarde huidige situatie

bestemming bos** oppervlakte 1.000 m²

** met onder overgangsrecht een opstal van ca 140 m²

waardering conform staffelemethode zoals hierboven

500	€ 92,50	€ 46.250,00
500	€ 46,25	€ 23.125,00
1000		€ 69.375,00
		€ 69.375,00

Waarde toekomstige situatie

bestemming wonen oppervlakte 1.000 m²

waardering conform staffelemethode zoals hierboven

1000	€ 185,00	€ 185.000,00
1000		€ 185.000,00
		€ 185.000,00

Bijlage VIII: Foto's





Afbeelding 2.2
initiatiefnemer)

Foto's vervallen karakteristiek bijgebouw (links) en fundering schuur (rechts) binnen het plangebied (Bron:

Bijlage IX: Brief Huuropzegging



A. Kalenkamp / A. J. Lichtenberg
P.a, Zuidbroeksweg 11
7609 RK Almelo

Betreft: Opzegging huur bestaande schuren Grimbergerweg 9 te Notter

Hierbij verklaren wij, Fam Eertink, Grimbergerweg 9, 7467PR te Notter niet langer gebruik te willen maken van de bestaande schuren welke eigendom zijn van de Heren A. Kalenkamp en A.J. Lichtenberg.

Wij zeggen per direct de huur van de schuren op en verklaren hierbij geen recht meer te hebben op het gebruik, de toegang tot de schuren en bijbehorende grondpercelen.

Met vriendelijke groet,

Fam Eertink
Grimbergerweg 9
7467PR Notter

Datum: 06.02.2020

Handtekening huurder:



Datum: 04-12-2019

Handtekening verhuurder:



