

Bouwkundig adviesburo Grave
Stegenkampweg 4
7524 DL ENSCHEDE

Betreft:
Op den Bult

Kenmerk:
138.16

Beckum,
3 januari 2017.

Geachte heer Grave,

U heeft mij informatie toe gezonden van landgoed 't Bultje van Frans.

De huidige terreinbezetting is

Landbouwgrond / grasveld	1.22.00 ha
Bosgrond / houtopstanden	<u>4.57.80 ha</u>
Totaal	5.79.80 ha

Er is een beoogde nieuwe situatie besproken met de gemeente Dinkelland, waar er een interne verkaveling plaatsvindt van het landgoed en er grond zal worden afgenomen voor aanleg van een parkeerterrein.

Na uitvoering van deze voorgenomen verkaveling zal de toekomstige terreinbezetting worden:

Landbouwgrond / grasveld	1.00.00 ha
Bosgrond / houtopstanden	4.57.80 ha
Ondergrond parkeerplaat	<u>0.22.00 ha</u>
Totaal	5.79.80 ha

Het springende punt is dat er van de landbouwgrond 0.22.00 ha wordt afgenomen en er parkeerplaatsen komen die een grondbeslag hebben van 0.22.00 ha. Om dit beoogde parkeerterrein te realiseren is een bestemmingsplanwijziging nodig.

U heeft mij gevraagd een taxatie technische beschouwing te geven of er ten gevolge deze aan te vragen bestemmingsplanwijziging een objectief vast te stellen waardevermeerdering zal ontstaan, die dan op haar beurt weer te niet moet worden gedaan door voor het bedrag aan waardevermeerdering extra te investeren in ruimtelijk kwaliteit (KGO – beleid, staat voor Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving).

Ik stel als taxateur vast dat de interne uitwisseling van landbouwgrond / grasveld tegen bosgrond / gronden met houtopstanden geen waardeverandering van het geheel object tot stand brengt. Met andere woorden de interne uitwisseling van landbouwgrond / grasveld tegen bosgrond / gronden met houtopstanden heeft geen invloed op de waarde van het gehele object.

Dan nu nader inzomen op de vermindering van het areaal landbouwgrond / grasveld om er een parkeerplaatsen te ontwikkelen.

Parkeren is het laten stilstaan van een voertuig, niet zijnde een (brom)fiets, langer dan nodig is voor het (onmiddellijk) laten in- en uitstappen van passagiers of voor het laden en lossen van goederen.

Parkeerplaatsen kunnen openbaar zijn en daarmee onderdeel zijn van de verkeersinfrastructuur. Parkeerplaatsen kunnen in private handen zijn bij bijvoorbeeld een parkeerplaats bij tuincentrum. In dat geval is de parkeerterrein aanhorig aan het tuincentrum.

In het onderhavige geval is hier sprake van een private parkeerplaats.

De uitbreiding van het parkeerterrein komt aan het parkeerterrein voor het wegrestaurant Frans op den Bult.

Voor de vraag of het te ontwikkelen parkeerterrein van nut (en waarde) is voor het aangrenzende wegrestaurant heb ik vast gesteld hoeveel parkeerplaatsen het wegrestaurant nu al heeft en of dat objectief gezien voldoende is.

Ik heb daartoe in aanmerking genomen de beleidsnotitie Bouwen en parkeren 2014 van de gemeente Dinkelland. Die geeft normen voor het centrum en de rest van de bebouwde kom. Het onderhavige wegrestaurant is gelegen in het buitengebied. Maar uitgaande van norm als ware het wegrestaurant gelegen in de rest van de bebouwde kom, heeft dit horecabedrijf voldoende parkeerplaatsen. Mijn berekening voeg ik als [Bijlage 1.] bij.

Dit betekent dat bij een denkbeeldige verkoop van die wegrestaurant het nog aan te leggen parkeerterrein niet benodigd is en dus voor een redelijk handende marktpartij geen meerwaarde zal hebben.

Verder zal het nog aan te leggen parkeerterrein onderdeel blijven uitmaken van een NSW-landgoed en daardoor is in verband met genoten belastingvoordeel, deze niet zonder meer los verkoopbaar.

Tenslotte het aanleggen van parkeerplaatsen brengt aanzienlijke kosten met zich mee.

Volgens www.gwwkopas.nl kost het aanleggen van parkeerplaatsen € 81,- tot 112,- per vierkante meter ofwel € 1.907,- tot € 2.639,- per parkeerplaats, zie [Bijlage 2.]

Het aanleggen kost dus een investering van 75 plaatsen x minimaal € 1.907,- = € 142.950,-.

De huidige waarde van landbouwgrond / grasveld is $2.200 \text{ m}^2 \times € 7,-$ = € 15.400,-

De huidige waarde van de grond samen met de aanlegkosten van het parkeerterrein geeft samen een bedrag van 158.350,-.

Gezien het bovenstaande acht ik het als taxateur redelijkerwijs uitgesloten dat na een succesvolle bestemmingsplanwijziging en aan de aanleg van dit beoogde parkeerterrein, ter grootte van 2.200 m^2 waardevermeerdering zou geven die een bedrag van € 158.350,- zou overtreffen.

Bovenstaand ik aanmerking genomen kom tot de volgende taxatievergelijking:

Waardevaststelling in de huidige terreinbezetting:

Landbouwgrond / grasveld	1.22.00 ha x € 70.000,- / ha. =	€ 85.400,-
Bosgrond / houtopstanden	<u>4.57.80 ha x € 10.000,- / ha. =</u>	<u>€ 45.780,-</u>
Totaal	5.79.80 ha	€ 131.180,-

Waardevaststelling in geval van de beoogde terreinbezetting:

Landbouwgrond / grasveld	1.00.00 ha x € 70.000,- / ha. =	€ 70.000,-
Bosgrond / houtopstanden	4.57.80 ha x € 10.000,- / ha. =	€ 45.780,-
Ondergrond parkeerplaat	<u>0.22.00 ha x € 70.000,- / ha. =</u>	<u>€ 15.400,-</u>
Totaal	5.79.80 ha	€ 131.180,-

Met vriendelijke groet,
Ter Heegde makelaars en adviseurs,

Henk ter Heegde

