



Rijksvastgoedbedrijf  
Ministerie van Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 16169, 2500 BD Den Haag



Rijksvastgoedbedrijf  
Bureau DG  
Korte Voorhout 7  
2511 CW Den Haag  
Postbus 16169  
2500 BD Den Haag  
Nederland  
www.rijksvastgoedbedrijf.nl

**Inlichtingen**



**Ons Kenmerk**  
7820000147

**Ons Zaaknummer**  
118807868

**Bijlagen**  
2

20 JUNI 2016

Datum  
Betreft Verzoek om Informatie

Geachte

In uw brief van 9 maart 2016 heeft u het Rijksvastgoedbedrijf een aantal vragen gesteld aangaande de verkopen bloot eigendom Waddeneilanden. Een reactie op uw brief met kenmerk 1020185911 is op 19 april 2016 aan u toegestuurd. Met deze brief wil ik, aanvullend op de aan u eerder verzonden brief van 19 april 2016, in gaan op de eerste voetnoot zoals is opgenomen onder punt 9 van uw brief van 9 maart 2016. In deze voetnoot verzoekt u om een door het Rijksvastgoedbedrijf opgesteld taxatierapport van 79 percelen op Terschelling.

**Wettelijk kader**

Uw verzoek valt onder de reikwijdte van de Wob. Voor de relevante Wob-artikelen verwijs ik u naar de bijlage 1.

**Inventarisatie documenten**

Op basis van uw verzoek is één document aangetroffen, namelijk het rapport "Toets waarde bloot eigendom SBB - Zomerhuizerterrein Terschelling" van 8 september 2015.

**Besluit**

Ik heb besloten deels aan uw verzoek tegemoet te komen en de informatie waarom u verzocht gedeeltelijk te verstrekken. Voor de motivering verwijs ik naar onderdeel "Overwegingen" van dit besluit.

Het document waarom u verzoekt, bevat tevens passages die reeds openbaar zijn. Zie hierover onderdeel "wijze van openbaarmaking".

**Overwegingen**

Allereerst wil ik u wijzen op het volgende. Ingevolge artikel 3, vijfde lid, van de Wob, wordt een verzoek om informatie ingewilligd met inachtneming van het bepaalde in de artikelen 10 en 11 van de Wob.

Het recht op openbaarmaking op grond van de Wob dient uitsluitend het publieke belang van een goede en democratische bestuursvoering. Het komt iedere burger in gelijke mate toe. Daarom kan ten aanzien van de openbaarheid geen onderscheid worden gemaakt naar gelang de persoon of de bedoeling of belangen van de verzoeker. Bij de te verrichten belangenafweging worden dan ook betrokken het algemene belang bij openbaarmaking van de gevraagde informatie en de door de weigeringsgronden te beschermen belangen, maar niet het specifieke belang van de verzoeker.

Evenmin kent de Wob een beperkte vorm van openbaarmaking. Dit betekent dat openbaarmaking van de gevraagde documenten uitsluitend aan u op grond van de Wob niet mogelijk is. Indien ik aan u de betreffende documenten verstrek, moet ik deze ook aan anderen geven indien zij daarom verzoeken. In dat licht vindt de onderstaande belangenafweging dan ook plaats.

#### De economische belangen van de Staat

Op grond van artikel 10, tweede lid, aanhef en onder b, van de Wob blijft verstrekking van informatie achterwege voor zover het belang daarvan niet opweegt tegen de economische of financiële belangen van -onder meer- de Staat.

In de brief van 8 april 2016 betreffende de "Validatie waarderingmethode Rijksvastgoedbedrijf erfpacht" heeft de minister voor Wonen en Rijksdienst de Tweede Kamer geïnformeerd over de uitkomsten van de validatie van de waarderingmethode van het Rijksvastgoedbedrijf. In het beoordelingsrapport is in hoofdstuk 3 de taxatiemethode van het Rijksvastgoedbedrijf uiteengezet en dus reeds openbaar gemaakt. Om die reden maak ik de taxatiemethode uit het document "Toets waarde bloot eigendom SBB - Zomerhuizerterrein Terschelling" openbaar. De financiële gegevens in dit document maak ik niet openbaar. Dit zal ik hieronder toelichten.

Bij het openbaar maken van financiële gegevens uit het rapport is het economische belang van de Staat in het geding. Het gaat daarbij om de grondwaarde van de kavel en het bloot eigendom en een aantal financiële gegevens die invloed hebben op de berekening om te komen tot deze waarden. Deze gegevens geven inzicht in de marktconforme waarde van het bloot eigendom waarvoor het Rijksvastgoedbedrijf overgaat tot het verlenen van goedkeuring tot verkoop door Staatsbosbeheer.

Ik ben van oordeel dat het economische belang van de Staat zwaarder moet wegen dan het belang van openbaarheid aangezien door openbaarmaking van deze informatie de onderhandelingspositie - bij de verkoop van het bloot eigendom door Staatsbosbeheer en een eventuele canonherziening - in de toekomst ernstig onder druk komt te staan. Inzicht in de grondwaarde van een kavel dan wel het bloot eigendom leidt er toe dat potentiële kopers exact zullen weten onder welke omstandigheden Staatsbosbeheer bereid is over te gaan tot verkoop. Ik heb daarom besloten de desbetreffende informatie niet openbaar te maken. In het document dat ik openbaar maak, zult u zien dat bepaalde tekstdelen gelakt en voorzien zijn van het cijfer 1). Deze tekstdelen heb ik niet openbaar gemaakt op grond van artikel 10, tweede lid, aanhef en onder b, van de Wob.

#### De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer

Op grond van artikel 10, tweede lid, aanhef en onder e, van de Wob blijft verstrekking van informatie achterwege voor zover het belang daarvan niet opweegt tegen het belang dat de persoonlijke levenssfeer wordt geëerbiedigd.

In het document staan persoonsgegevens. Het gaat daarbij om handtekeningen en parafen van de taxateurs. Ik ben van oordeel dat ten aanzien van deze gegevens het belang dat de persoonlijke levenssfeer wordt geëerbiedigd, zwaarder moet wegen dan het belang van openbaarheid. Daarom heb ik de persoonsgegevens verwijderd uit deze documenten. In het document dat ik openbaar maak, zult u zien dat bepaalde tekstdelen gelakt en voorzien zijn van het cijfer 2). Deze tekstdelen heb ik niet openbaar gemaakt op grond van artikel 10, tweede lid, aanhef en onder e, van de Wob.

**Wijze van openbaarmaking**

Het door u gevraagde document bevat gegevens die reeds openbaar zijn en door een ieder op te vragen bij het Kadaster. Het gaat hierbij om gegevens over het bouwjaar, inhoudsgegevens, oppervlakten, koopsommen en gegevens over de vorm van eigendom (volledig eigenaar dan wel erfpacht). Voor deze informatie verwijs ik u naar het Kadaster. Het overige deel van het document maak ik openbaar op grond van de Wob en treft u bij dit besluit.

Rijksvastgoedbedrijf  
Bureau DG

Ons kenmerk  
7820000147

Hoogachtend,  
De minister voor Wonen en Rijksdienst,  
namens deze



Richard van Zwol  
Secretaris-generaal

Belanghebbenden kunnen binnen zes weken na bekendmaking van dit besluit daartegen per brief bezwaar maken bij de minister voor Wonen en Rijksdienst, Dienst Concernstaf en Bedrijfsvoering, Directie Constitutionele Zaken en Wetgeving, Postbus 20014, 2500 EA Den Haag. Het bezwaarschrift moet zijn ondertekend, voorzien zijn van een datum alsmede de naam en het adres van de indiener en dient vergezeld te gaan van de gronden waarop het bezwaar berust en, zo mogelijk, een afschrift van het besluit waartegen het bezwaar is gericht.

## Relevante artikelen uit de Wob

### Artikel 1

In deze wet en de daarop berustende bepalingen wordt verstaan onder:

- a. document: een bij een bestuursorgaan berustend schriftelijk stuk of ander materiaal dat gegevens bevat;
- b. bestuurlijke aangelegenheid: een aangelegenheid die betrekking heeft op beleid van een bestuursorgaan, daaronder begrepen de voorbereiding en de uitvoering ervan;
- c. intern beraad: het beraad over een bestuurlijke aangelegenheid binnen een bestuursorgaan, dan wel binnen een kring van bestuursorganen in het kader van de gezamenlijke verantwoordelijkheid voor een bestuurlijke aangelegenheid;
- d. niet-ambtelijke adviescommissie: een van overheidswege ingestelde instantie, met als taak het adviseren van een of meer bestuursorganen en waarvan geen ambtenaren lid zijn, die het bestuursorgaan waaronder zij ressorteren adviseren over de onderwerpen die aan de instantie zijn voorgelegd. Ambtenaren, die secretaris of adviserend lid zijn van een adviesinstantie, worden voor de toepassing van deze bepaling niet als leden daarvan beschouwd;
- e. ambtelijke of gemengd samengestelde adviescommissie: een instantie, met als taak het adviseren van één of meer bestuursorganen, die geheel of gedeeltelijk is samengesteld uit ambtenaren, tot wier functie behoort het adviseren van het bestuursorgaan waaronder zij ressorteren over de onderwerpen die aan de instantie zijn voorgelegd;
- f. persoonlijke beleidsopvatting: een opvatting, voorstel, aanbeveling of conclusie van een of meer personen over een bestuurlijke aangelegenheid en de daartoe door hen aangevoerde argumenten;
- g. milieu-informatie: hetgeen daaronder wordt verstaan in artikel 19.1a van de Wet milieubeheer;
- h. hergebruik: het gebruik van informatie die openbaar is op grond van deze of een andere wet en die is neergelegd in documenten berustend bij een overheidsorgaan, voor andere doeleinden dan het oorspronkelijke doel binnen de publieke taak waarvoor de informatie is geproduceerd;
- i. overheidsorgaan:
  - 1°. een orgaan van een rechtspersoon die krachtens publiekrecht is ingesteld, of
  - 2°. een ander persoon of college, met enig openbaar gezag bekleed.

### Artikel 6

1. Het bestuursorgaan beslist op het verzoek om informatie zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen vier weken gerekend vanaf de dag na die waarop het verzoek is ontvangen.
2. Het bestuursorgaan kan de beslissing voor ten hoogste vier weken verdagen. Van de verdaging wordt voor de afloop van de eerste termijn schriftelijk gemotiveerd mededeling gedaan aan de verzoeker.
3. Onverminderd artikel 4:15 van de Algemene wet bestuursrecht wordt de termijn voor het geven van een beschikking opgeschort gerekend vanaf de dag na die waarop het bestuursorgaan de verzoeker mededeelt dat toepassing is gegeven aan artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht, tot de dag waarop door de belanghebbende of belanghebbenden een zienswijze naar voren is gebracht of de daarvoor gestelde termijn ongebruikt is verstreken.
4. Indien de opschorting, bedoeld in het derde lid, eindigt, doet het bestuursorgaan daarvan zo spoedig mogelijk mededeling aan de verzoeker, onder vermelding van de termijn binnen welke de beschikking alsnog moet worden gegeven.
5. Indien het bestuursorgaan heeft besloten informatie te verstrekken, wordt de informatie verstrekt tegelijk met de bekendmaking van het besluit, tenzij naar verwachting een belanghebbende bezwaar daar tegen heeft, in welk geval de informatie niet eerder wordt verstrekt dan twee weken nadat de beslissing is bekendgemaakt.
6. Voor zover het verzoek betrekking heeft op het verstrekken van milieu-informatie:
  - a. bedraagt de uiterste beslistermijn in afwijking van het eerste lid twee weken indien het bestuursorgaan voornemens is de milieu-informatie te verstrekken terwijl naar verwachting een belanghebbende daar bezwaar tegen heeft;
  - b. kan de beslissing slechts worden verdaagd op grond van het tweede lid, indien de

- omvang of de gecompliceerdheid van de milieu-informatie een verlenging rechtvaardigt;
- c. zijn het derde en vierde lid niet van toepassing.

#### Artikel 10

1. Het verstrekken van informatie ingevolge deze wet blijft achterwege voor zover dit:
  - a. de eenheid van de Kroon in gevaar zou kunnen brengen;
  - b. de veiligheid van de Staat zou kunnen schaden;
  - c. bedrijfs- en fabricagegegevens betreft, die door natuurlijke personen of rechtspersonen vertrouwelijk aan de overheid zijn meegedeeld;
  - d. persoonsgegevens betreft als bedoeld in paragraaf 2 van hoofdstuk 2 van de Wet bescherming persoonsgegevens, tenzij de verstrekking kennelijk geen inbreuk op de persoonlijke levenssfeer maakt.
2. Het verstrekken van informatie ingevolge deze wet blijft eveneens achterwege voor zover het belang daarvan niet opweegt tegen de volgende belangen:
  - a. de betrekkingen van Nederland met andere staten en met internationale organisaties;
  - b. de economische of financiële belangen van de Staat, de andere publiekrechtelijke lichamen of de in artikel 1a, onder c en d, bedoelde bestuursorganen;
  - c. de opsporing en vervolging van strafbare feiten;
  - d. inspectie, controle en toezicht door bestuursorganen;
  - e. de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer;
  - f. het belang, dat de geadresseerde erbij heeft als eerste kennis te kunnen nemen van de informatie;
  - g. het voorkomen van onevenredige bevoordeling of benadeling van bij de aangelegenheid betrokken natuurlijke personen of rechtspersonen dan wel van derden.
3. Het tweede lid, aanhef en onder e, is niet van toepassing voorzover de betrokken persoon heeft ingestemd met openbaarmaking.
4. Het eerste lid, aanhef en onder c en d, het tweede lid, aanhef en onder e, en het zevende lid, aanhef en onder a, zijn niet van toepassing voorzover het milieu-informatie betreft die betrekking heeft op emissies in het milieu. Voorts blijft in afwijking van het eerste lid, aanhef en onder c, het verstrekken van milieu-informatie uitsluitend achterwege voorzover het belang van openbaarmaking niet opweegt tegen het daar genoemde belang.
5. Het tweede lid, aanhef en onder b, is van toepassing op het verstrekken van milieu-informatie voor zover deze handelingen betreft met een vertrouwelijk karakter.
6. Het tweede lid, aanhef en onder g, is niet van toepassing op het verstrekken van milieu-informatie.
7. Het verstrekken van milieu-informatie ingevolge deze wet blijft eveneens achterwege voorzover het belang daarvan niet opweegt tegen de volgende belangen:
  - a. de bescherming van het milieu waarop deze informatie betrekking heeft;
  - b. de beveiliging van bedrijven en het voorkomen van sabotage.
8. Voorzover het vierde lid, eerste volzin, niet van toepassing is, wordt bij het toepassen van het eerste, tweede en zevende lid op milieu-informatie in aanmerking genomen of deze informatie betrekking heeft op emissies in het milieu.



# TOETS WAARDE BLOOT EIGENDOM SBB

## ZOMERHUIZENTERREIN TERSCHELLING

- RECREA
- ET10
- LANDERUMERHEIDE



De taxatie is uitgevoerd door register taxateur(s):

Ing. J.A. de Jonge RT  
Ing. L. Hoving RT

*Rentmeesters en taxateurs verbonden aan het Rijksvastgoedbedrijf, directie Transacties en Ontwikkeling,  
Sectie Verkoop, gevestigd aan de Hanzelaan 310 te Zwolle.*

## Verantwoording

<b>Titel</b>	<b>: Toets waarde bloot eigendom SBB</b>
<b>Uitgevoerd door</b>	: ing. J.A. de Jonge RT, beëdigd rentmeester, lid van de Koninklijke Nederlandse Vereniging van Rentmeesters en reglertaxateur landelijk en bedrijfsmatig vastgoed (VastgoedCert certificaatnummers LV02.111.0985 en BV02.111.2551); : ing. L. Hoving RT, beëdigd rentmeester, lid van de Koninklijke Nederlandse Vereniging van Rentmeesters en reglertaxateur landelijk en bedrijfsmatig vastgoed (VastgoedCert certificaatnummers LV02.111.0913 en BV02.111.2607);
<b>Dossiernummer taxatie</b>	<b>: 118007808</b>
<b>WBS nummer</b>	<b>: 0.4571</b>
<b>Dossiernummer IGG</b>	<b>: n.v.t.</b>
<b>Opnamedatum</b>	<b>: 2012</b>
<b>Rapportdatum</b>	<b>: 8 september 2015 (V2)</b>

## Colofon

### Rijksvastgoedbedrijf (RVB)

**Directie Transacties en Ontwikkeling**  
**Afdeling Verkoop en Ingebruikgeving**  
**Sectie Verkoop, cluster 1**  
 Hanzelaan 310 | 8017 JK | Zwolle  
 Postbus 16700 | 2500 BS | Den Haag  
[www.rvb.nl](http://www.rvb.nl)

*Het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) realiseert ruimtelijke en financiële doelen voor het Rijk. We doen dat door (gebieds)ontwikkeling, beheer, aan- en verkoop van rijksgronden en -gebouwen. Het RVB een onderdeel van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) en valt het RVB onder de verantwoordelijkheid van de minister voor Wonen en Rijksdienst.*

Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of anderszins zonder voorafgaande, schriftelijke toestemming van de taxateurs.

<u>Inhoud</u>	<u>Pag.</u>
<b>1. Inleiding</b>	4
<b>2. Resultaat vergelijking</b>	4
<b>3. Waardering RVB</b>	
- <b>3.1 Algemeen</b>	4
- <b>3.2 Uitgangspunten</b>	5
<b>3.2.1. Gecorrigeerde vervangingswaarde</b>	
a. Vervangingswaarde opstal	6
b. Correctie technische veroudering	6
c. Correctie functionele veroudering	6
<b>3.2.2. Investerings erfpachter</b>	
a. Kosten bouwrijp maken	7
b. Kosten aanleg tuin	7
<b>3.2.3 Depreciatie</b>	7
- <b>3.3 Waarderingen</b>	
a. Algemeen	7
b. Referentieobjecten	7
c. Waardering	9
<b>4. Resultaten waardering RVB</b>	
- <b>4.1 Algemeen</b>	9
- <b>4.2 Herbouwkosten</b>	9
- <b>4.3 Waardering Landerumerheide</b>	10
- <b>4.4 Waardering Recrea</b>	11
- <b>4.5 Waardering ET10</b>	12

### Bijlagen

I	Overzicht recreatieparken
II	Overzicht vrije kavels
III	Toestand eerste uitgifte
IV	Bestemmingsplan



## 1. Inleiding

In verband met de voorgenomen verkoop van een groot aantal in erfpacht uitgegeven percelen grond op de Waddenellanden Texel, Vlieland en Terschelling, heeft Staatsbosbeheer de in haar opdracht uitgevoerde waarderings op Terschelling aan het RVB voorgelegd ter toetsing.

Het betreft hier de waarde van het bloot eigendom van de percelen grond die door Staatsbosbeheer in erfpacht zijn uitgegeven ten behoeve van de bouw van 79 recreatiewoningen, enkele percelen die mogelijk nog verkocht of in erfpacht kunnen worden uitgegeven en percelen ten behoeve van de openbare ruimte en infrastructuur.

De gronden zijn gelegen op de recreatieparken Recrea, ET10 en Landerumerheide in Midsland Noord op Terschelling.

Een overzicht van de verschillende parken is opgenomen in bijlage I

In een eerder stadium (voorjaar 2014) is, op verzoek van Staatsbosbeheer, door het toenmalige RVOB een oordeel gegeven over de waarderings van de waarde van het bloot eigendom van een 15-tal zogenaamde toets-objecten gelegen op de Waddenellanden Texel, Vlieland en Terschelling.

De waarderings van deze toets-objecten werd uitgevoerd door Kendes Rentmeesters & Adviseurs uit Veenendaal op grond van een rekenmodel ontwikkeld door een commissie van deskundigen onder voorzitterschap van de heer W.J.E. van der Werf.

Het RVOB heeft in haar rapport destijds geoordeeld dat de waardering van de waarde van het bloot eigendom volgens het rekenmodel van deze commissie, mede gezien de markt op de Waddenellanden, geen benadering vormde van de werkelijke waarde bloot eigendom.

Dit oordeel is vastgelegd in het rapport "TOETS WAARDE BLOOT EIGENDOM SBB" van 9 april 2014.

Staatsbosbeheer heeft vervolgens aan Wiberg Taxaties BV te Kamperveen opdracht gegeven de waarde bloot eigendom te waarden van de bij deze toetsing betrokken erfpachtpercelen.

Om de objectiviteit van de toetsing zo groot mogelijk te laten zijn is door de deskundigen van het RVB, onafhankelijk van de door Staatsbosbeheer aangeleverde waarderings, eveneens een waardering van het bloot eigendom voor de genoemde 79 objecten uitgevoerd.

## 2. Resultaat vergelijking

De verschillen tussen de uitkomsten van de waardering die door Wiberg Taxaties uit Kamperveen in opdracht van Staatsbosbeheer zijn uitgevoerd en de waardering van het bloot eigendom door het RVB zijn dusdanig, dat de deskundigen van het RVB adviseren geen goedkeuring te verlenen aan de in opdracht van Staatsbosbeheer uitgevoerde waarderings. Het voorgaande heeft betrekking op zowel de parken als de individuele erfpachtpercelen.

Parknaam	Waarde kavel SBB	Waarde bloot eig. SBB	Waarde kavel RVB	Waarde bloot eig. RVB
Landerumerheide				
Recrea				
ET 10				
<b>Totaal</b>				

1

## 3. Waardering RVB

### 3.1 Algemeen

Er is in verband met de waardering door het RVOB in eerste instantie, voor zover mogelijk, alleen gebruik gemaakt van de brongegevens weergegeven in het rapport van Wiberg Taxaties om op grond van deze gegevens de marktwaarde van het bloot eigendom van de betrokken objecten te kunnen waarden zonder op enige wijze te worden beïnvloed door de waarderings uitgevoerd door Wiberg Taxaties.

### 3.2 Uitgangspunten

Bij de taxatie is als taxatiemethodiek in principe de vergelijkingsmethode toegepast middels een onderzoek naar de gerealiseerde koopsommen van vergelijkbare recreatieobjecten in de periode 2010-2015.

Eveneens zijn de recreatieobjecten die momenteel op de markt worden aangeboden beoordeeld alsmede de op de markt aangeboden percelen bouwgrond ten behoeve van de bouw van recreatiewoningen. De gevonden transacties hebben zowel betrekking op erfpachtpercelen als op percelen in volledig eigendom.

In tabel 1 is een overzicht opgenomen van de genoemde transacties.

Tabel 1:

Trans. Jnr	Mnd	Woonplaats	Straatnaam	Huis nr.	Tv	Bouwj.	Inh.	Opp. Perc.	Koopsom	Soort
2010	1	Formerum	Molkenbosweg	21						
2011	1	Formerum	Molkenbosweg	29						
2011	6	Midsland Noord	Duinweg	8						
2011	8	Midsland Noord	Duinweg	75						
2011	11	Midsland Noord	Duinweg	11						
2011	11	Midsland Noord	Noordlandweg	18	F					
2012	7	Midsland Noord	Noordlandweg	4						
2012	10	Formerum	Dirkmansweg	2						
2012	11	Midsland Noord	Noordlandweg	7						
2012	12	Formerum	Molkenbosweg	27						
2013	1	Midsland Noord	Duinweg	112						
2013	5	Midsland Noord	Duinweg	100						
2013	6	Midsland Noord	Duinweg	25-15						
2013	7	Midsland Noord	Duinweg	9						
2013	9	Midsland Noord	Noordlandweg	21						
2013	9	Formerum	Duinweg	4						
2013	11	Formerum	Koksbosweg	35						
2013	12	Midsland Noord	Noordlandweg	18	C					
2013	12	Formerum	Dirkmansweg	7						
2013	12	Lies	Duinweg	3						
2014	1	Midsland Noord	Duinweg	25-6						
2014	4	Lies	Duinweg	9	A					
2014	6	Midsland Noord	Duinweg	89						
2014	6	Formerum	Molkenbosweg	7						
2014	10	Midsland Noord	Duinweg	68						
2014	10	Midsland Noord	Noordlandweg	18	E					
2014	10	Midsland Noord	Dorreveldweg	16	B					
2014	11	Midsland Noord	Noordlandweg	18	D					
2014	11	Midsland Noord	Duinweg	24						
2014	12	Formerum	Molkenbosweg	11						
2015	3	Midsland Noord	Duinweg	48						
2015	3	Midsland Noord	Duinweg	28						
2015	5	Midsland Noord	Duinweg	70						
Te Koop		Midsland Noord	Duinweg	25-11						
Te Koop		Midsland Noord	Duinweg	74						
Te Koop		Midsland Noord	Noordlandweg	1						
Te Koop		Midsland Noord	Noordlandweg	15						
Te Koop		Midsland Noord	Duinweg	58						
Te Koop		Midsland Noord	Noordlandweg	9						
Te Koop		Midsland Noord	Duinweg	92						
Te Koop		Formerum	Molkenbosweg	5						
Te Koop		Formerum	Duinweg	16						
<b>Aanbod bouwgrond recreatiewoningen volledig eigendom 2015</b>										
Te Koop		Lies	Duinweg Lies	7	a					
Te Koop		Lies	Duinweg Lies	7	b					
Te Koop		Lies	Duinweg Lies							

Reeds openbaar

Reeds openbaar

De gevonden transacties zijn, indien nodig, gecorrigeerd voor verschillen in waarde-peildata en verschillen in specifieke objectkenmerken.

Om vervolgens de waarde van de ondergrond te bepalen is de residuele methode toegepast. Bij deze methode wordt de waarde van de ondergrond bepaald door de volle marktwaarde van de onroerende zaak te verminderen met de gecorrigeerde vervangingswaarde van de opstallen en de overige door de erfpachter gedane investeringen en aangebrachte voorzieningen.

Na de bepaling van de waarde van de ondergrond wordt nog een depreciatie toegepast ter bepaling van de waarde bloot eigendom.

### 3.2.1. Gecorrigeerde vervangingswaarde

De berekening van de gecorrigeerde vervangingswaarde bevat de volgende elementen.

#### a. Vervangingswaarde opstal

De bepaling van de vervangingswaarde van de opstal wordt gebaseerd op herbouwkosten per kubieke of vierkante meter per gebouwonderdeel. De herbouwkosten zijn de totale kosten per kubieke meter of per vierkante meter en bestaande uit de volgende elementen: ruwbouw, afbouw/vaste inrichting, installaties, infrastructuur en bijkomende kosten. De rubriek bijkomende kosten geeft aan dat alle voor de herbouw noodzakelijke kosten, zoals projectbegeleiding, honorarium architect, vergunningen, etc. onderdeel vormen van de vervangingswaarde. Voor deze rubriek is een vast toeslagpercentage toegepast van 30%. Aangezien bij het bouwen op de Waddeneilanden de materiaal- en personeelskosten hoger zijn, wordt hier rekening mee gehouden bij het bepalen van de herbouwkosten. Na ingewonnen informatie bij ter zake deskundigen is gebleken dat deze extra kosten 15-25% van de herbouwkosten bedragen. Naar aanleiding van deze informatie is bij de onderhavige waarderingen gekozen voor een gemiddelde toeslag van 20%.

Een overzicht van de bij deze taxatie toegepaste herbouwkosten is opgenomen in 4.2.

#### b. Correctie technische veroudering

De correctie voor technische veroudering wordt gebaseerd op een afschrijvingssystematiek. Na een renovatie moet de waarde in het algemeen worden verhoogd. De verwachte levensduur wordt opnieuw ingeschat en indien mogelijk wordt een waarde van het object op het moment van gereedkomen van de renovatie ingeschat als percentage van de herbouwwaarde. Als dit niet mogelijk is wordt de technische veroudering op andere wijze onderbouwd.

Aangezien bij de bij deze toets betrokken vergelijkingsobjecten slechts in een enkel geval duidelijk is of er sprake is geweest van een renovatie is gekozen voor een beperking van de technische veroudering uitgaande van de veronderstelling dat de betrokken objecten in technisch gezien in goede staat verkeren.

#### c. Correctie functionele veroudering

De correctie wegens functionele veroudering wordt bepaald, rekening houdende met:

- economische veroudering: de mate waarin er door technische, economische of maatschappelijke ontwikkelingen nog behoefte bestaat aan het desbetreffende object;
- verandering in bouwwijze: de mate waarin het huidige gebouw niet meer overeenstemt met de manier waarop momenteel vergelijkbare objecten worden gebouwd. Dit element zal alleen van betekenis zijn voor oudere objecten die momenteel niet meer op deze wijze worden gebouwd;
- belemmering in gebruiksmogelijkheden: belemmering van het normale gebruik door een ondoelmatige inrichting van de ruimte of door een tekort dan wel overschot aan ruimte;
- excessieve gebruikskosten: excessieve gebruikskosten van het object ten gevolge van een niet volledig functioneel gebouw (bijvoorbeeld meer dan gemiddelde onderhoudskosten en/of energielasten).

De deskundige belast met de waardering maakt naar eigen inzicht een inschatting van de hoogte van de percentages voor technische en functionele veroudering.



### 3.2.2 Investerings erfpachter.

#### a. Kosten bouwrijp maken.

Staatsbosbeheer heeft bij de oorspronkelijke uitgifte van de erfpacht grond deze zonder voorzieningen als ruwe bouwgrond geleverd. Bij de waardering is een aftrek toegepast in verband met de kosten bouwrijp maken.

In die gevallen was het bouwrijp maken een investering van de erfpachter.

De eerste uitgifte, waarbij de grond bouwrijp is gemaakt, varieert van 1958 - 1970.

Een berekening van de historische kosten bouwrijp maken uitgezet tegen een reële rente tot de peildatum heeft geleid tot een aftrek van € 10,00 per m<sup>2</sup>.

Er is besloten deze aftrek toe te passen tot een maximum van 500 m<sup>2</sup>, hetgeen per erfpachtperceel heeft geleid tot een vaste aftrek van afgerond € 5.000,-

#### b. Kosten aanleg tuin.

Er is een vaste aftrek toegepast voor de gecorrigeerde vervangingswaarde voor de tuinaanleg van € 5.000,-, omdat er naast enige begroeiing altijd sprake zal zijn van verharding / bestrating in de vorm van paden en terrassen rond de woning. Er is op de parken betrokken bij deze toets volgens de deskundigen geen sprake van tuinaanleg die een hogere aftrek rechtvaardigt.

### 3.2.3 Depreciatie.

Bij bepaling en herziening van de canon volgens de AV 2012 is door Staatsbosbeheer beleidsmatig bepaald dat een depreciatie op de grondwaarde zal worden toegepast van 25%. Bij verkoop aan de zittende erfpachter worden de erfpachtbeperkingen opgeheven en wordt de toegepaste depreciatie van 25% teniet gedaan. De erfpachter realiseert hierdoor een economische waarde-creatie. Een verdeling van 50/50 (van de totale waarde depreciatie) is een verdeelsleutel tussen elgenaar en erfpachter die voldoet aan de redelijkheid en billijkheid. Naar aanleiding van het voorgaande is bij de waardering derhalve een depreciatie toegepast van 12,5%.

Vergelijkbaar hiermee is het systeem dat wordt toegepast bij verkoop van verhuurde woningen aan een zittende huurder. Deze dient tegenwoordig bij aankoop van de door hem gehuurde woning de marktwaarde te betalen zonder huurdersaftrek.

## 3.3 Waarderingen

#### a. Algemeen

Op Terschelling liggen de bij de toets betrokken percelen op 3 verschillende parken in Midsland Noord, nl. "Recrea", "ET10" en "Landerumerheide"

Dit is een gebied met recreatiewoningen gelegen tussen de polder en het duingebied. In deze binnenduengebieden op Terschelling wordt uitgegaan van een basisoppervlakte van 500 m<sup>2</sup>. De volgende 250 m<sup>2</sup> worden beschouwd extra tuingrond met een waarde van € 200,-/m<sup>2</sup>. Indien de oppervlakte groter is dan 750 m<sup>2</sup> wordt de overige oppervlakte gerekend als bovenmatige grond met een waarde van € 50,-/m<sup>2</sup>.

#### b. Referentieobjecten

Voor de waardering op Terschelling is, zoals in 3.2 reeds is aangegeven, gebruik gemaakt van de marktgegevens met betrekking tot de gerealiseerde verkopen in de afgelopen jaren. Dit betrof deels verkopen van opstal en erfpachtrecht en deels de verkoop van volledig eigendom.

Het aantal verkopen in de afgelopen jaren is dusdanig dat dit gezien kan worden als een reële afspiegeling van de plaatselijke markt.

Bovendien is bij deze gerealiseerde verkopen een analyse gemaakt van de verhouding tussen de laatst bekende vraagprijs en de uiteindelijke koopsom bij de verkopen in volledig eigendom.

Uit deze analyse bleek dat de verkopen gerealiseerd waren voor gemiddeld 89% van de vraagprijs.






### c. Waardering

Ten behoeve van de waardering heeft geen correctie plaatsgevonden voor verschillen in waarde-peildata aangezien uit de marktgegevens blijkt dat het een marktsegment betreft waarin weinig tot geen prijsschommelingen zijn te ontdekken gedurende de referentie jaren.

Bovendien is er, gezien de plaatselijke situatie, volgens de deskundigen geen reden om een bijzondere toeslag of aftrek toe te passen in verband met de ligging van de verschillende percelen.

Van alle referentieobjecten is de grondwaarde bloot eigendom berekend zoals omschreven in hoofdstuk 3.2

Dit leidt, na eliminatie van de top en de bodem uit de overgebleven lijst van referentieobjecten, tot een gemiddelde waarde voor de in 3.3.a genoemde basisoppervlakte van  1

Naar aanleiding van het voorgaande zijn de waarderingen van het RVB als volgt opgebouwd:

0-500 m <sup>2</sup>	501-750 m <sup>2</sup>	> 750 m <sup>2</sup>
		

1

## 4. Resultaten waardering RVB

### 4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk zijn de resultaten weergegeven van de waarderingen per object en geclusterd per park op basis van de in het rapport genoemde uitgangspunten en de in 4.1. weergegeven herbouwkosten met de genoemde toeslagen.

### 4.2 Herbouwkosten

#### BOUWKOSTEN WONINGBOUW 2015

Omschrijving	Kosten per m <sup>2</sup>	kosten per m <sup>3</sup>	Kosten per m <sup>2</sup>	kosten per m <sup>3</sup>
			Inclusief A	Inclusief A
Zeer goedkope bouw	€ 980	€ 285	€ 1.225	€ 355
Goedkope bouw	€ 1.160	€ 335	€ 1.450	€ 420
Normale bouw	€ 1.340	€ 385	€ 1.675	€ 480
Betere bouw	€ 1.620	€ 465	€ 2.025	€ 580
Luxe bouw	€ 1.905	€ 540	€ 2.380	€ 675
Villa bouw	€ 2.110	€ 590	€ 2.640	€ 740

A	<b>Bijkomende kosten</b>	25%
B	<b>Waddentoeslag</b>	20%
C	<b>BTW</b>	21%

## 4.3 Waardering Landerumerheide

Parknaam	Straat naam	Hs nr.	Woonpl.	Oppervl. Perceel	Waarde kavel SBB	Waarde bloot eig. SBB	Waarde kavel RVB	Waarde bloot eig. RVB
Landerummerheide	Duinweg	12	Midslan	1.030				
Landerummerheide	Duinweg	14	Midslan	970				
Landerummerheide	Duinweg	16	Midslan	865				
Landerummerheide	Duinweg	18	Midslan	910				
Landerummerheide	Duinweg	20	Midslan	550				
Landerummerheide	Duinweg	22	Midslan	1.020				
Landerummerheide	Duinweg	24	Midslan	640				
Landerummerheide	Duinweg	26	Midslan	1.105				
Landerummerheide	Duinweg	28	Midslan	930				
Landerummerheide	Duinweg	30	Midslan	880				
Landerummerheide	Duinweg	32	Midslan	890				
Landerummerheide	Duinweg	34	Midslan	805				
Landerummerheide	Duinweg	36	Midslan	770				
Landerummertneide	Duinweg	38	Midslan	930				
Landerummerheide	Duinweg	40	Midslan	680				
Landerummerheide	Duinweg	42	Midslan	800				
Landerummerheide	Duinweg	44	Midslan	615				
Landerummerheide	Duinweg	46	Midslan	580				
Landerummerheide	Duinweg	48	Midslan	855				
Landerjimmerheide	Duinweg	50	Midslan	935				
Landerummerheide	Duinweg	52	Midslan	855				
Landerummerheide	Duinweg	54	Midslan	715				
Landerummerheide	Duinweg	56	Midslan	730				
Landerummerheide	Duinweg	58	Midslan	840				
Landerummerheide	Duinweg	60	Midslan	795				
Landerjimmerheide	Duinweg	64	Midslan	685				
Landerummerheide	Duinweg	66	Midslan	760				
Landerummerheide	Duinweg	68	Midslan	745				
Landerummerheide	Duinweg	70	Midslan	650				
Landerummerheide	Duinweg	72	Midslan	755				

1

Landerummerheide	Duinweg		Midslan	10.000	Openbare ruimte			
Landerummerheide	Duinweg		Midslan	2.300	Nog uit te geven 2 kavels			

1

## 4.4 Waardering Recrea

Park naam	Straatnm.	Hs nr.	Woonpl.	Opp. Perceel	Waarde kavel SBB	Waarde bloot eig. SBB	Waarde kavel RVB	Waarde bloot eig. RVB
Recrea	Duinweg	25	5	Midslan	718			
Recrea	Duinweg	25	KB)	Midslan	718			
Recrea	Duinweg	25	2(C)	Midslan	718			
Recrea	Duinweg	25	3(D)	Midslan	718			
Recrea	Duinweg	25	4(E)	Midslan	718			
Recrea	Duinweg	25	6(F)	Midslan	718			
Recrea	Duinweg	25	7(G)	Midslan	718			
Recrea	Duinweg	25	8(H)	Midslan	718			
Recrea	Duinweg	25	9(1)	Midslan	718			
Recrea	Duinweg	25	10 (J)	Midslan	718			
Recrea	Duinweg	25	11 (K)	Midslan	718			
Recrea	Duinweg	25	12 (L)	Midslan	718			
Recrea	Duinweg	25	13(M)	Midslan	718			
Recrea	Duinweg	25	14(N)	Midslan	718			
Recrea	Duinweg	25	15(O)	Midslan	718			
Recrea	Duinweg	25	16 (P)	Midslan	718			
Recrea	Duinweg	25	17 (QW)	Midslan	718			
Recrea	Duinweg	25	18 (R)	Midslan	718			
Recrea	Duinweg	25	19 (S)	Midslan	718			
Recrea	Duinweg	25	20 (T)	Midslan	718			
Recrea	Duinweg	25	21 (U)	Midslan	718			
Recrea	Duinweg	25	22 (V)	Midslan	718			
Recre	Duinweg			Midslan	1.800	Parkeerterrein		

1

1

## 4.5 Waardering ET10

Parknaam	Straatnm.	Hs nr.	Woonpl.	Opp. Perceel	Waarde kavel SBB	Waarde bloot eig. SBB	Waarde kavel RVB	Waarde bloot eig. RVB
ET 10/Midsland	Duinweg	74	Midsland	515				
ET 10/Midsland	Duinweg	76	Midsland	455				
ET 10/Midsland	Duinweg	78	Midsland	580				
ET 10/Midsland	Duinweg	80	Midsland	810				
ET 10/Midsland	Duinweg	82	Midsland	402				
ET 10/Midsland	Duinweg	84	Midsland	325				
ET 10/Midsland	Duinweg	86	Midsland	680				
ET 10/Midsland	Duinweg	88	Midsland	350				
ET 10/Midsland	Duinweg	90	Midsland	430				
ET 10/Midsland	Duinweg	92	Midsland	410				
ET 10/Midsland	Duinweg	94	Midsland	350				
ET 10/Midsland	Duinweg	96	Midsland	575				
ET 10/Midsland	Duinweg	98	Midsland	570				
ET 10/Midsland	Duinweg	100	Midsland	530				
ET 10/Midsland	Duinweg	102	Midsland	600				
ET 10/Midsland	Duinweg	104	Midsland	605				
ET 10/Midsland	Duinweg	106	Midsland	570				
ET 10/Midsland	Duinweg	108	Midsland	600				
ET 10/Midsland	Duinweg	110	Midsland	685				
ET 10/Midsland	Duinweg	112	Midsland	640				
ET 10/Midsland	Duinweg	114	Midsland	725				
ET 10/Midsland	Duinweg	116	Midsland	685				
ET 10/Midsland	Duinweg	118	Midsland	435				
ET 10/Midsland	Duinweg	120	Midsland	420				
ET 10/Midsland	Duinweg	122	Midsland	420				
ET 10/Midsland	Duinweg	124	Midsland	420				
ET 10/Midsland	Duinweg	126	Midsland	425				

1

ET 10/Midsland	Duinweg		Midsland	6.900	Openbare ruimte			
----------------	---------	--	----------	-------	-----------------	--	--	--

1

Aldus gedaan te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap.  
Zwolle, 26 augustus 2015



2

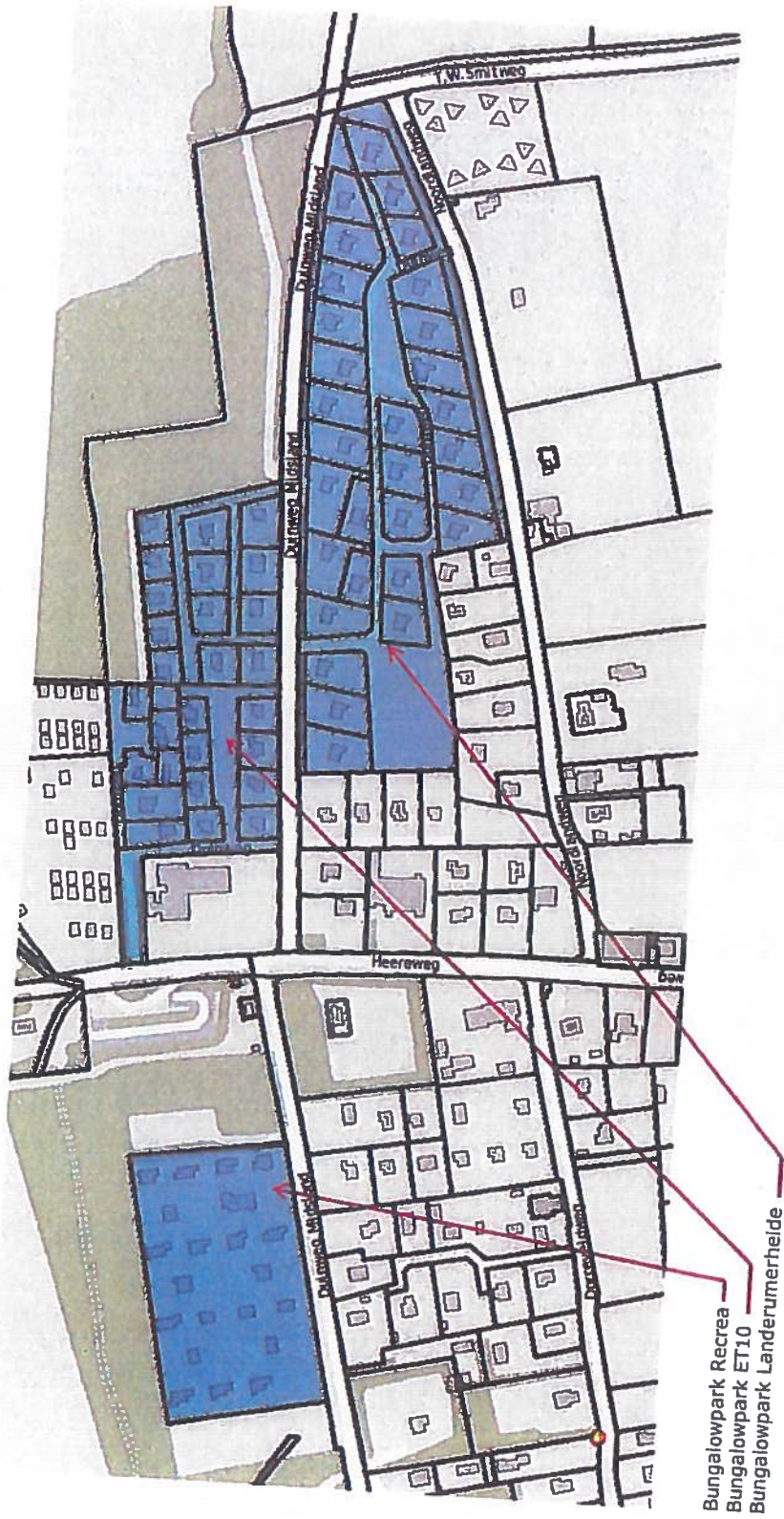
Ing. J.A. de Jonge RT  
Register Taxateur / Beëdigd Rentmeester

Ing. L. Hoving RP  
Register Taxateur / Beëdigd Rentmeester

**Bijlage I**  
**Overzicht recreatieparken**







Bungalowpark Recrea  
Bungalowpark ET10  
Bungalowpark Landerumerheide



Bungalowpark  
Recrea  
Terschelling

2015-07-07



0 10 20m



Rijkswaterstaatsbedrijf  
Ministerie van Infrastructuur en  
Milieubeheer

Rijkswaterstaatsbedrijf  
Korte Voorhout 7,  
2500 EE Den Haag,  
[www.rijkswaterstaatsbedrijf.nl](http://www.rijkswaterstaatsbedrijf.nl)



© 2015 Het Rijkswaterstaatsbedrijf  
De afbeelding is een afbeelding van een  
aerialfoto van het gebied. Het is niet  
te gebruiken voor commerciële doeleinden.  
Het is een afbeelding van een  
aerialfoto van het gebied.

Copyright 2015, Het Rijkswaterstaatsbedrijf









Copyright 2016 - Hier rijksvastgoedbedrijf

Bungalowpark  
ET10  
Terschellin  
g

2015-07-07



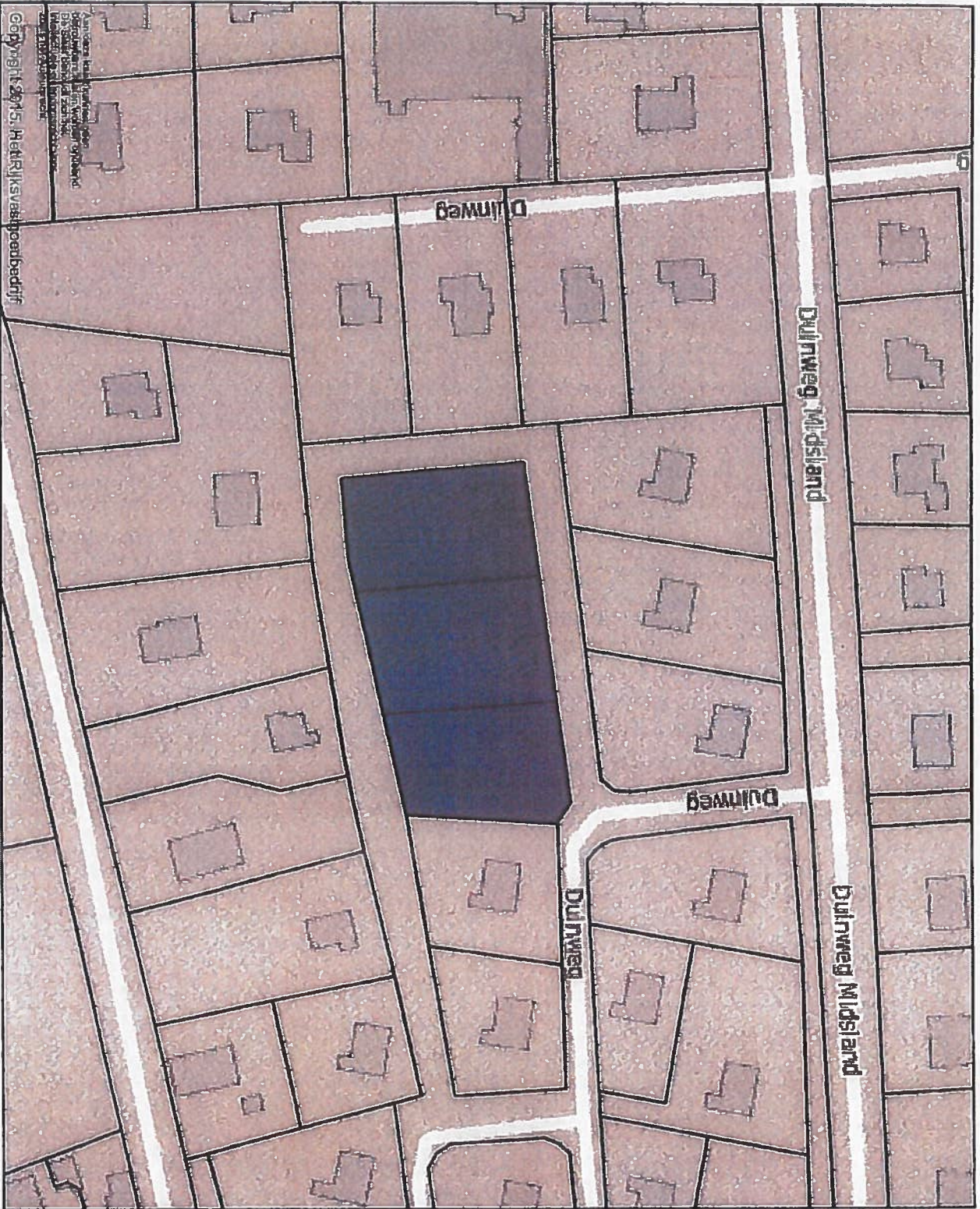
Rijksvastgoedbedrijf  
Midsland van Almswende zaden in  
Kwakenbosdalen  
Rijksvastgoedbedrijf,  
Korte Voorhout 7,  
2500 EE Den Haag,  
www.rijksvastgoedbedrijf.nl



**Bijlage II**  
**Overzicht vrije kavels**







Aankomende kadastrale kadastrale  
 Dienstverlening van de Kadaster  
 Kadaster, Dienstverlening  
 Kadaster, Dienstverlening  
 Kadaster, Dienstverlening  
 Kadaster, Dienstverlening


© 2015, Rijkswaasigbedrijf

**Landermerheid  
 e Midsland  
 Noord  
 Terschelling**

Extra nog uit te geven  
 grond ca. 2.300 m2

2015-07-22




 Rijkswaasigbedrijf  
 Ministerie van Binnenlandse Zaken en  
 Koninkrijksrelaties

Rijkswaasigbedrijf  
 Korte Voorhout 7,  
 2500 EE Den Haag,  
[www.rijkswaasigbedrijf.nl](http://www.rijkswaasigbedrijf.nl)



**Bijlage III**  
**Toestand eerste uitgifte**





## Duinweg 90 – ET10

### 4.2 Toestand eerste uitgifte

Het object is op 1 juni 1958 in eerste erfpacht uitgegeven. Ter gelegenheid van de eerste uitgifte was sprake van een onbebouwd perceel ruwe bouwgrond. De aanvangscanon bedroeg NLG 0,07 per m<sup>2</sup> derhalve voor 409 m<sup>2</sup> NLG 28,65. Volgens de door erfpachter verstrekte afrekening d.d. 10 juli 1958 van notaris A.M. van Emden bedraagt de koop- c.q. aanneemsom van de recreatiewoning c.a. NLG 12.500. Een specificatie van de koopsom is niet beschikbaar. Aangenomen wordt dat de kosten voor bouw- en woonrijpmaken van het terrein, voor zover niet gedragen door nutsbedrijven (bijv. de waterleidingmaatschappij), onderdeel zijn van de koop-/aanneemovereenkomst. Volgens informatie van opdrachtgever is de woning in 1975 aangesloten op het gemeentelijke rioolwaterstelsel waarvoor toentertijd een aansluitrecht van NLG 250 is voldaan. De openbare ruimte van ET10, welke bestaan uit onverharde paden (zand/gras), is eigendom van Staatsbosbeheer en wordt volgens informatie van de erfpachter om niet ter beschikking gesteld aan de bewoners van ET10. Het onderhoud wordt verricht door de bewoners.

## Duinweg 60 – Landerumerheide

### 4.2 Toestand eerste uitgifte

Het object is op 15 juli 1970 in eerste erfpacht uitgegeven. Ter gelegenheid van de eerste uitgifte was sprake van een onbebouwd perceel ruwe bouwgrond. In het door de erfpachter overgelegde schrijven gedateerd juli 1970 van bouw- en aannemingsbedrijf Boersma en Ybema NV. In dit schrijven is vermeld dat in de prijs zijn begrepen:

- honorarium architect;
- wateraansluiting incl. leidingen;
- electriciteitsaansluiting incl. leidingen
- interne ontsluiting (drie asfaltwegen);
- collectieve groenvoorzieningen;
- notariskosten;
- omzetbelasting;
- loonsverhogingen tot 1970.

Uit door opdrachtgever verstrekt schrijven gedateerd 25 februari 1969, vermoedelijk afkomstig van voornoemd bouwbedrijf, is voorts aangegeven dat aansluiting op het gemeentelijk riool niet mogelijk is en wordt gewerkt met zogenaamde stapelputten. De kosten voor groenvoorzieningen op de kavels zijn volgens laatstgenoemd schrijven voor rekening van de erfpachters. Rond 1975 zijn de woningen aangesloten op het gemeentelijk rioolwaterstelsel en in 2001 is door de erfpachters oriëntatieverlichting aangebracht.

## Duinweg 25-14 Recrea

### 4.2 Toestand eerste uitgifte

Het object is op 1 januari 1961 in eerste erfpacht uitgegeven aan de Coöperatieve Vereniging Recrea bungalowcentrum Terschelling UA. Ter gelegenheid van de eerste uitgifte was sprake van een onbebouwd perceel ruwe bouwgrond ten behoeve van de bouw en de exploitatie van een bungalowpark. Nadien is het terrein bouw- en woonrijp gemaakt en bebouwd met 21 recreatiewoningen en één beheerderswoning. Bij splitsingsakte van 8 mei 1985 is de voornoemde coöperatieve vereniging omgezet in de besloten vennootschap Recrea Bungalowcentrum Terschelling BV en gesplitst in 22 appartementsrechten ten behoeve van 21 recreatiewoningen en één beheerderswoning. Nadien heeft de vennootschap het complex uitgepand. Het onderhavige appartementsrecht met daarop de woning Duinweg 25-14 is verkocht bij koopovereenkomst d.d. 25/27 november 1992 en vervolgens in eigendom overgedragen bij akte van levering van 15 januari 1993. De koopsom van het appartementsrecht met de zich daarop bevindende woning bedraagt volgens laatstgenoemde akte NLG 140.500, waarvan NLG 5.000 voor roerende zaken.

Gegeven de opdracht, het vaststellen van de waarde van de erfpachtszaak behorende tot woning Duinweg 25-14, ziet ondergetekende zich voor de keuze geplaatst om uit te gaan van twee momenten als eerste uitgifte in erfpacht. Het eerste moment is de uitgifte van het complex in 1961 en het tweede moment is de vervreemding van de onderhavige woning in 1993.

**Bijlage IV**  
**Bestemmingsplan**



- **Bestemmingsplan Midland Noord**

planstatus: vastgesteld 2013-07-23

identificatie: NL.IMRO.0093.10640706-VG02

type plan: bestemmingsplan

naam overheid: Gemeente Terschelling

ondergrond: o\_NL.IMRO.0093.10640706-VG02.dxf

IMRO-versie: IMRO2008

- **Detailinformatie locatie**

Selecteer eerst een punt in de kaart om detail info te tonen

- **bekendmaking van dit plan**

Van dit ruimtelijke plan kan op dit moment geen bekendmaking gevonden worden

- **bijlagen en verwijzingen in dit plan**

- vaststellingsbesluit

- regels

- bijlage bij regels

- toelichting

- bijlage bij toelichting

- **plannen die een relatie hebben met dit plan**

Er zijn geen plannen die betrekking hebben op dit plan

- **dossier waarin dit plan is opgenomen**

- dossier NL.IMRO.0093.10640706

Status van dit dossier: geheel onherroepelijk in werking

- **overige plannen op deze locatie**

Selecteer eerst een punt in de kaart om overige plannen te tonen



## **Artikel 10 Recreatie - Recreatiewoningen 2 (binnenduinrand)**

- 10.1 Bestemmingsomschrijving
- 10.2 Bouwregels
  - 10.2.1 Bouwwerken genoemd in lid 10.1 onder a en b
  - 10.2.2 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde
- 10.3 Afwijken van de bouwregels
- 10.4 Specifieke gebruiksregels
- 10.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
  - 10.5.1 Vergunningplicht
- 10.6 Wijzigingsbevoegdheid

### **10.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Recreatie - Recreatiewoningen 2 (binnenduinrand)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- een recreatiewoning, inclusief aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen;
- een recreatiewoning, inclusief aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen, al dan niet ten behoeve van permanente bewoning, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - permanente bewoning";

met de daarbijbehorende:

- tuinen en erven;
- terrassen;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **10.2 Bouwregels**

#### **10.2.1 Bouwwerken genoemd in lid 10.1 onder a en b**

Voor het bouwen van de in lid 10.1 onder a en b genoemde bouwwerken gelden de volgende regels:

- een recreatiewoning, de aan- of uitbouwen, de aangebouwde bijgebouwen of de aangebouwde overkappingen, zullen binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- de oppervlakte van een recreatiewoning, inclusief de aan- of uitbouwen, de aangebouwde bijgebouwen of de aangebouwde overkappingen, zal ten hoogste 90 m<sup>2</sup> bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen;
- de goothoogte van een recreatiewoning, de aan- of uitbouwen, de aangebouwde bijgebouwen of de aangebouwde overkappingen, zal ten hoogste 2,80 m bedragen;
- de dakhelling van een recreatiewoning, de aan- of uitbouwen, de aangebouwde bijgebouwen of de aangebouwde overkappingen, zal ten hoogste 60° bedragen;
- de bouwhoogte van een recreatiewoning, de aan- of uitbouwen, de aangebouwde bijgebouwen of de aangebouwde overkappingen, zal ten hoogste 7,00 m bedragen, tenzij de bestaande bouwhoogte meer bedraagt, in welk geval de bouwhoogte ten hoogste de bestaande bouwhoogte zal bedragen.

#### 10.2.2 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van de recreatiewoningen ten hoogste 2,00 m zal bedragen;
- de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

#### 10.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- het bepaalde in lid 10.2.1 onder a in die zin dat een recreatiewoning, de aan- of uitbouwen, de aangebouwde bijgebouwen of de aangebouwde overkappingen, als gevolg van een uitbreiding en/of een te wijzigen situering, deels buiten een bouwvlak worden gebouwd, mits:
  - de oppervlakte van een recreatiewoning, de aan- of uitbouwen, de aangebouwde bijgebouwen of de aangebouwde overkappingen niet meer bedraagt dan 90 m<sup>2</sup>;
  - de bouwgrenzen aan weerszijden van het bouwvlak met niet meer dan 5,00 m worden overschreden;
  - geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden van de omgeving en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- het bepaalde in lid 10.2.1 onder a in die zin dat een recreatiewoning, de aan- of uitbouwen, de aangebouwde bijgebouwen of de aangebouwde overkappingen, waarvan de oppervlakte meer bedraagt dan 90 m<sup>2</sup>, als gevolg van een te wijzigen situering, deels buiten een bouwvlak worden gebouwd, mits:
  - de oppervlakte van een recreatiewoning, de aan- of uitbouwen, de aangebouwde bijgebouwen of de aangebouwde overkappingen niet meer bedraagt dan de bestaande oppervlakte;
  - de bouwgrenzen aan weerszijden van het bouwvlak met niet meer dan 5,00 m worden overschreden;
  - geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden van de omgeving en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- het bepaalde in artikel 10.2.2 onder b in die zin dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot ten hoogste 10,00 m, mits:
  - geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

#### 10.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- het gebruik van een bouwwerk voor permanente bewoning, met uitzondering ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van recreatie - permanente bewoning”;
- de voor recreatieve bewoning aangewezen gronden mogen ten aanzien van de percelen met de aanduiding “specifieke vorm van recreatie - permanente bewoning” worden gebruikt voor permanente bewoning, met dien verstande dat het gebruik van de gronden ten behoeve van permanente bewoning dient te worden beëindigd op het moment dat degenen, die ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan als bewoner van het pand in het GBA stond ingeschreven en destijds 18 jaar of ouder was, het permanente gebruik van de op deze gronden aanwezige woning beëindigt dan wel niet meer onafgebroken heeft voortgezet.

#### 10.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

##### 10.5.f Vergunningplicht

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

- het verwijderen van bomen en/of houtgewas.

#### 10.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in dié zin dat:

- nieuwe bestemmingsgrenzen en een nieuw bouwvlak wordt aangegeven, ten behoeve van de nieuwbouw van een recreatiewoning op een invullocatie, mits:
  - deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast binnen het gebied ter plaatse van de aanduiding “wro-zone - wijzigingsgebied 2”;
  - qua situering en omvang van het bestemmingsvlak wordt aangesloten op het bebouwingsbeeld van bestaande recreatiewoningen in de directe omgeving;
  - de oppervlakte van het bouwvlak ten hoogste 90 m<sup>2</sup> zal bedragen;
  - de gronden tevens worden voorzien van de aanduiding “specifieke vorm van recreatie - bedrijfsmatige exploitatie”;
  - geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, de cultuurhistorische en archeologische waarden, het bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- de aanduiding “specifieke vorm van recreatie - permanente bewoning” wordt verwijderd, mits:
  - de permanente bewoning van de recreatiewoning is beëindigd.



