

## Taxatierapport

Rapportdatum 18-07-2024

### Delen ondergrond Camping de Vossenburcht

BEZOENSWEG 5, 7955 PT IJHORST



**DÉ RECREATIE BEDRIJFSMAKELAAR**

Al onze werkzaamheden worden verricht volgens de voorwaarden van de Nederlandse Vereniging van Makelaars. Een exemplaar daarvan zenden wij u op verzoek toe.



## INHOUDSOPGAVE

1	Samenvatting	3
2	Algemene gegevens	5
2.1	Opdrachtgever	5
2.2	Taxatiebedrijf en betrokken (controlerend) Register-Taxateur	5
2.3	Waardepeildatum, relevante data en scope of work	7
3	Doel van de taxatie, getaxeerde belang en uitgangspunten	8
3.1	Onderwerp van de taxatie	8
3.2	Doel van de taxatie	8
3.3	Getaxeerde belang	8
3.4	Waardegrondslag (basis van waarde)	9
3.5	Uitgangspunten in verband met de taxatie	9
4	Verklaringen van de Register-Taxateur	12
4.1	Verklaringen, privacy en plausibiliteit	12
4.2	Overige verklaringen van de Register-Taxateur	13
4.3	Gehanteerde valuta	16
4.4	Verklaring beperkte geldigheid taxatie	16
4.5	Vakinhoudelijke kennis Register-Taxateur	16
4.6	Schattingonzekerheid	16
4.7	Marktrisico	16
4.8	Inspectie	16
4.9	Copyright en bijlagen	17
5	Juridische status van het vastgoedobject	18
5.1	Privaatrechtelijke aspecten	18
5.2	Publiekrechtelijke aspecten	21
5.3	Vergunningen en overige relevante zaken	36
5.4	Natuurbeschermingsrichtlijnen	37
6	Verontreiniging en milieu	38
7	Ligging, vastgoedobject en gebruik	40
7.1	Ligging	40
7.2	Algemene informatie	41

7.3	Nadere omschrijving van terrein	42
7.3.1	Vastgoedobject	42
7.3.2	Wijziging 'Agrarisch met waarden – Landschap en Natuur'	44
7.3.3	Wijziging van 'Bos' naar 'Recreatie – Verblijfsrecreatie'	44
7.3.4	Wijziging bestaande gebruiksmogelijkheden hoofdfunctie	45
7.4	Gebruikssituatie	46
8	Waardering	47
8.1	Gehanteerde benaderingen en methoden	47
8.2	Marktomstandigheden	47
8.3	Verhuurbaarheid, verkoopbaarheid en courantheid	47
8.4	Onderbouwing van de marktwaarde huidige staat	48
8.5	Onderbouwing van de marktwaarde bijzonder uitgangspunt	63
8.6	Onderbouwing waardemutatie	65
8.7	Back-testing en eerdere betrokkenheid	65
8.8	Optimale aanwending/Highest And Best Use (HABU)	66
9	Bestudeerde bescheiden	68
10	Ondertekening	69
11	Bijlagen	70

## 1 SAMENVATTING

Voor u ligt het taxatierapport van 'Delen ondergrond Camping de Vossenburcht', plaatselijk bekend: Bezoensweg 5, 7955 PT IJhorst. Nader te noemen het 'vastgoedobject'.

### Verwijzingen

Uitgangspunten	: Paragraaf 3.5
Bijzonder uitgangspunt (Paragraaf 3.5)	: Ja
Onderbouwing van de marktwaarde	: Hoofdstuk 8

### Type vastgoedobject en grondslag

Type vastgoedobject: Delen ondergrond Camping.

Met als grondslag: Vrij van huur en gebruik.

### Getaxeerde marktwaarde

Gevraagd is naar de waardemutatie door een wijziging in publiekrechtelijke gebruiksmogelijkheden zoals nader beschreven in de rapportage, in de kern wordt

1. 8.677 m<sup>2</sup> omgezet van agrarisch naar parkeren en campers.
2. 9.288 m<sup>2</sup> omgezet van bos naar kamperen
3. 129.508 m<sup>2</sup> omgezet (ingeperkt) in bebouwingsdichtheid recreatiebungalows van 25 naar 20 per ha.

**Dit zorgt tezamen voor een waardemutatie van [REDACTED] €.**

**De conclusie van deze rapportage is dat door de wijziging van de publiekrechtelijke gebruiksmogelijkheden geen meerwaarde op het bedrijf wordt gerealiseerd.**

Kwalificaties vastgoedobject<sup>1</sup>

Locatie	: Goed
Vastgoedobject (grond)	: Goed
Verkoopbaarheid	: Goed, in combinatie met de exploitatie
Verhuurbaarheid <sup>2</sup>	: Niet van toepassing
Courantheid	: Goed
Uitpondbaarheid	: Goed

SWOT-Analyse

Sterkten	Zwakten
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Vakantiepark met diverse gebruiksmogelijkheden (vakantiewoningen, campers, tenten, chalets);</li> <li>➤ Goede locatie.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Het huidige gebruik is in strijd met het tijdelijke omgevingsplan. Op de plek waar het tijdelijke omgevingsplan een agrarisch gebruik voorschrijft is thans een parkeerterrein aanwezig. Op de plek waar het tijdelijke omgevingsplan een gebruik als bos voorschrijft wordt thans een deel camping geëxploiteerd.</li> </ul>
Kansen	Bedreigingen
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Uitbreidingsmogelijkheden benutten;</li> <li>➤ Realisering bijzonder uitgangspunt.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Concurrentie.</li> </ul>

<sup>1</sup> Bandbreedte kwalificaties: slecht - matig - redelijk - goed – zeer goed.

<sup>2</sup> De taxatie gaat uit van het huidige (eigen) gebruik zonder rekening te houden met verhuurbaarheid van het gehele vastgoedobject aan één huurder.

## 2 ALGEMENE GEGEVENS

### 2.1 Opdrachtgever

Opdrachtgever	: Camping de Vossenburcht B.V.
Adres, postcode en plaats	: Bezoensweg 5, 7955 PT IJhorst
Opdracht verstrekt door	: [REDACTED]
E-mailadres	: [REDACTED]@devossenburcht.nl
Telefoonnummer	: 06 - [REDACTED]
Datum taxatieopdracht akkoord	: 29-04-2024

De taxatieopdracht met opdrachtnummer 24032 is opgenomen in de bijlage. Er is in dit taxatierapport niet afgeweken van de taxatieopdracht.

### 2.2 Taxatiebedrijf en betrokken (controlerend) Register-Taxateur

#### Taxatiebedrijf

Taxatiebedrijf	: <b>Van de Loosdrecht RBM B.V.</b>
KvK	: 58974202
Post- en bezoekadres	: F.A. Molijnlaan 28, 8071 AG Nunspeet
Telefoonnummer	: 0341-252363

Het Taxatiebedrijf is een Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS): Regulated Firm, Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen (NVM U.A.): NVM U.A.-kantoor, Kennispartner van de Vereniging van Recreatie Ondernemers Nederland (Recron) en Supplier van de Vereniging Hiswa.

#### Kwalificaties (controlerend) Register-Taxateur

[REDACTED] MRICS REV RM RT	: <b>Register-Taxateur</b>
Contactgegevens	: 06 - [REDACTED] [REDACTED]@vaneloosdrechtbvm.nl
Professional Member of	: <b>RICS</b>
RICS membership number	: [REDACTED]
Ingeschreven in register	: <b>Recognised European Valuer (REV)</b>
Stichting	: TEGoVA Netherlands

Certificaatnummer : REV-NL-NVM-2024-1  
Ingangsdatum : 01-12-2019  
Geldig tot : 30-11-2024  
Specialisatie : R  
Ingeschreven in register : **NRVT**  
Registratienummer : [REDACTED]  
Kamer : Wonen  
Ingangsdatum : 01-01-2017, geen expiratedatum  
Kamer : Bedrijfsmatig Vastgoed  
Aantekening : Grootzakelijk Vastgoed  
Ingangsdatum : 01-01-2016, geen expiratedatum  
Lid van : **NVM U.A. als Business en Wonen  
Makelaar en Taxateur**

[REDACTED] **REV RT RDMW** : **Controlerend Register-Taxateur**  
Contactgegevens : 06 - [REDACTED]  
 : [REDACTED]@vaneloosdrechtrbm.nl  
Ingeschreven in register : **Recognised European Valuer (REV)**  
Stichting : TEGoVA Netherlands  
Certificaatnummer : REV-NL-NVM-2024-4  
Ingangsdatum : 01-12-2019  
Geldig tot : 30-11-2024  
Specialisatie : AV-K-B-W-OIV-R  
Ingeschreven in register : **Nederlands Register Vastgoed  
Taxateurs (NRVT)**  
Registratienummer : [REDACTED]  
Kamer : Bedrijfsmatig Vastgoed  
Aantekening : Grootzakelijk Vastgoed  
Ingangsdatum : 01-01-2016, geen expiratedatum  
Registratienummer : [REDACTED]  
Vakgroep : Modelmatig Waarderen (MA/MWB)  
Meester Register-Taxateur : Ingangsdatum 15-07-2020,  
expiratedatum 15-07-2024

Lid van : **NVM U.A. als Business Taxateur**

De (controleerend) Register-Taxateur is gespecialiseerd in het waarderen van exploitatiegebonden onroerend goed in de Leisure branche. Met name verblijfsrecreatie: zoals campings, bungalowparken, vakantieparken en groepsaccommodaties. Dagrecreatie: zoals golfbanen, dierentuinen, pretparken, wellnesscomplexen en sportaccommodaties. Watersportgebonden bedrijven: zoals jachthavens en zeilscholen al of niet in combinatie met horeca.

### 2.3 Waardepeildatum, relevante data en scope of work

Waardepeildatum en inspectiedatum : 23-04-2024  
Inspectie door : [REDACTED] MRICS REV RM RT  
Verder aanwezig bij de inspectie : [REDACTED]  
Het onderhavige taxatierapport betreft een : Definitieve versie.  
Rapportdatum 1<sup>e</sup> concept versie : 23-05-2024  
Rapportdatum definitieve versie : 18-07-2024  
Aantal verstrekte concept versies : 1  
Afwijking in % en € t.o.v. 1<sup>e</sup> concept versie : 0%, € 0,00

*Onderbouwing afwijking: wijzigingen na het 1<sup>e</sup> concept zijn enkel van tekstuele aard. Zinssneden waarin het woord bestemming of bestemmingsplan voorkwam zijn gewijzigd naar huidige benamingen (omgevingsplan, hoofdfuncties, ed.)*

#### Scope of work: Volledige taxatie

- De Professionele Taxatiedienst (PTD) in de vorm van een volledige taxatie is qua mate van diepgang van het onderzoek en de inhoud van het taxatierapport de meest uitgebreide vorm;
- De Register-Taxateur heeft de volledige taxatie voorzien van een duidelijke onderbouwing, onder meer door middel van een waarderingsmodel;
- Bij de volledige taxatie heeft de Register-Taxateur zelf het vastgoedobject beoordeeld, de mate van diepgang is verwoord in paragraaf 4.8.

### 3 DOEL VAN DE TAXATIE, GETAXEERDE BELANG EN UITGANGSPUNTEN

#### 3.1 Onderwerp van de taxatie

Het vastgoedobject: Delen ondergrond Camping de Vossenburcht.

Adres, postcode en plaats: Bezoensweg 5, 7955 PT IJhorst.

#### Beknopte omschrijving vastgoedobject:

Het getaxeerde belang betreft delen van de ondergrond van Camping de Vossenburcht. De campingeigenaar is in gesprek met de gemeente om een planwijziging (of Buitenplanse Omgevingsplan Activiteit, hierna BOPA) door te voeren. Hierbij dient de hoofdfunctie van een deel van perceel Staphorst C 4261 te worden gewijzigd van 'Bos' naar 'Recreatie – Verblifsrecreatie'. Ook is er thans een deel van perceel Staphorst C 4261 (links naast perceel Staphorst C 3888) met de functie 'Agrarisch met waarden – Landschap en Natuur'. Deze functie dient te worden gewijzigd waardoor er een parkeerterrein kan worden gerealiseerd, alsmede een paar plaatsen voor een aantal camperplaatsen en kampeerplaatsen. Ter compensatie worden de gebruiksmogelijkheden van andere delen van het perceel Staphorst C 4261 beperkt. Waar nu 25 (recreatiewoningen/stacaravans) eenheden per hectare zijn toegestaan, wordt dit teruggebracht naar 20 eenheden per hectare, dit is nodig om deze planwijziging door te voeren dit in verband met waardecompensatie.

#### 3.2 Doel van de taxatie

De Register-Taxateur is gevraagd om de marktwaarde in huidige staat en de marktwaarde ná wijziging van het tijdelijke omgevingsplan (bijzonder uitgangspunt) te bepalen, waarmee de waardemutatie inzichtelijk wordt. Dit met als doel het onderbouwen van KGO (Kwaliteit groene omgeving).

#### 3.3 Getaxeerde belang

Het getaxeerde belang omvat 147.473 m<sup>2</sup> grond, waarvan 3.170 m<sup>2</sup> grond in eigendom bij [REDACTED] en de overige 144.303 m<sup>2</sup> grond in eigendom bij Camping de Vossenburcht B.V.

Met als grondslag: Vrij van huur en gebruik.

### 3.4 Waardegrondslag (basis van waarde)

#### Waardebegrip marktwaarde (IVS 104, paragraaf 30)

Marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen een actief of passief 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.

#### Transactiekosten (IVS 104, paragraaf 210.1)

De waardegrondslag vertegenwoordigt de geschatte transactieprijs van een actief zonder rekening te houden met de verkoopkosten van de verkoper of de aankoopkosten van de koper en zonder correcties voor belastingen die de koper of de verkoper verschuldigd is en die rechtstreeks verband houden met de transactie.

#### Getaxeerde marktwaarde

Gevraagd is naar de waardemutatie door een wijziging in publiekrechtelijke gebruiksmogelijkheden zoals nader beschreven in de rapportage, in de kern wordt

1. 8.677 m<sup>2</sup> omgezet van agrarisch naar parkeren en campers.
2. 9.288 m<sup>2</sup> omgezet van bos naar kamperen
3. 129.508 m<sup>2</sup> omgezet (ingeperkt) in bebouwingsdichtheid recreatiebungalows van 25 naar 20 per ha.

**Dit zorgt tezamen voor een waardemutatie van**  

**De conclusie van deze rapportage is dat door de wijziging van de publiekrechtelijke gebruiksmogelijkheden geen meerwaarde op het bedrijf wordt gerealiseerd.**

### 3.5 Uitgangspunten in verband met de taxatie

In verband met de taxatie is de Register-Taxateur uitgegaan van algemene uitgangspunten in verband met de taxatie van onroerend goed. Ten aanzien van enkele aspecten is afgeweken van het Normblad taxatierapport commercieel vastgoed.

Daarnaast is er een bijzonder uitgangspunt opgenomen, welke realistisch en relevant is voor opdrachtgever.<sup>3</sup>

### Uitgangspunt

Een uitgangspunt betreft een veronderstelling waarvan redelijkerwijs mag worden aangenomen dat deze als waar kan worden aangemerkt en die derhalve niet nader behoeft te worden onderzocht.

### Algemene uitgangspunten

Voor de taxatie is de Register-Taxateur van de volgende algemene uitgangspunten uitgegaan:

- ☛ Dat op het vastgoedobject op basis van de kadastrale recherche en opgave van opdrachtgever geen andere beperkende rechten en/of erfdienstbaarheden van toepassing zijn, behoudens die vermeld zijn in het taxatierapport en van invloed zijn op de waarde. Als uitgangspunt geldt dat eventuele privaatrechtelijke en publiekrechtelijke beperkingen zoals weergegeven op de kadastrale eigendomsinformatie actueel en volledig zijn;
- ☛ In het kader van de taxatie is geen onderzoek uitgevoerd naar de gesteldheid van de bodem en grondwater. Uitgegaan is van de door opdrachtgever en/of uit openbare bronnen verstrekte informatie. Als uitgangspunt geldt dat de gesteldheid van de grond en grondwater en de verwerkte materialen geen belemmering vormen voor het huidige gebruik;
- ☛ Alle in dit taxatierapport genoemde oppervlakten van deel percelen zijn ter indicatie. Er zijn geen gecertificeerde meetstaten intern hebben digitaal de uitmetingen plaatsgevonden van de gronden.

---

<sup>3</sup> Bij een waardering op basis van een bijzonder uitgangspunt dient altijd ook een waardering zonder het bijzonder uitgangspunt vermeld te worden.

- De Register-Taxateur kan niet instaan voor de juistheid van de aangeleverde en gebruikte gegevens. De Register-Taxateur heeft zelf de minimaal vereiste gegevens verzameld welke nodig zijn om een waardeoordeel af te geven;
- Het vastgoedobject vrij van hypotheek en beslagen wordt geleverd;
- Alle bedragen zijn exclusief omzetbelasting.

#### Bijzonder uitgangspunt

Een bijzonder uitgangspunt betreft een uitgangspunt dat ofwel veronderstelt dat de taxatie is gebaseerd op feiten en omstandigheden die wezenlijk verschillen van de feiten en omstandigheden die bestaan op de waardepeildatum; of waarvan redelijkerwijs niet kan worden verwacht dat een kandidaat-koper deze zou hanteren op de waardepeildatum. Een bijzonder uitgangspunt kan uitsluitend worden gehanteerd indien zij redelijkerwijs als realistisch, relevant en geldig kan worden beschouwd in verband met de specifieke omstandigheden van de PTD en de Register-Taxateur is gehouden om de realiteit, relevantie en geldigheid daarvan te toetsen. De opdrachtgever heeft verzocht om een bijzonder uitgangspunt te hanteren. Op de taxatie is het navolgende bijzonder uitgangspunt van toepassing:

- Marktwaarde van delen van de ondergrond van de camping ná wijziging van de publiekrechtelijke gebruiksmogelijkheden, waarin ruimte wordt gecreëerd voor toevoeging van een parkeerterrein en enkele camper- en toeristische plaatsen waar nu de hoofdfunctie 'Agrarisch met waarden – Landschap en Natuur' is en toevoeging van Recreatie – Verblijfsrecreatie wat als hoofdfunctie 'bos' heeft, terwijl tegelijkertijd de gebruiksmogelijkheden op de overige getaxeerde gronden met de hoofdfunctie 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' worden teruggebracht van 25 recreatiewoningen/stacaravans per hectare naar 20 per hectare.

De Register-Taxateur acht de gehanteerde (bijzondere) uitgangspunten realistisch en passend in het licht van het doel van de taxatie. De gemeente en opdrachtgever zijn in vergevorderde gesprekken over het doorvoeren van de planwijziging. Mochten de feiten afwijken van de gehanteerde (bijzondere) uitgangspunten dan kan dit van invloed zijn op de taxatie.

## 4 VERKLARINGEN VAN DE REGISTER-TAXATEUR

### PTD

De door de Register-Taxateur verrichte werkzaamheden vallen onder de werkzaamheden van een PTD. Hieronder wordt verstaan het door de Register-Taxateur schatten van en schriftelijk rapporteren over de marktwaarde van het vastgoedobject, zodanig dat aan de schatting en rapportering in het economische en maatschappelijke verkeer vertrouwen kan worden ontleend.

### Schatting

Een kwantificering (in geld) onder onzekerheid.

### Onafhankelijkheid en integriteit

- De Register-Taxateur is per definitie onafhankelijk en handelt ongeacht het belang van zijn opdrachtgever;
- De Register-Taxateur hanteert te allen tijde de hoogste normen van eerlijkheid en integriteit;
- De Register-Taxateur moet zowel aan de eisen van de opdrachtgever kunnen voldoen als aan de regels, wetgeving en gedragscodes die van belang zijn voor de taxatieopdracht.

De Register-Taxateur valt ook onder de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft). Zie ook [www.fiu-nederland.nl](http://www.fiu-nederland.nl)

### 4.1 Verklaringen, privacy en plausibiliteit

De Register-Taxateur verklaart niet in dienstbetrekking te staan tot de opdrachtgever of gelieerde vennootschap(pen).

De Register-Taxateur hanteert het Normblad taxatierapport commercieel vastgoed, opgesteld door de NVM U.A. en heeft deze opgenomen in de bijlage.

De verstrekte gegevens zijn zorgvuldig en volgens de voorschriften van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) verwerkt. Hiervoor is een privacyverklaring opgesteld die na te lezen is op onze website: [www.vandeloosdrecht.nl/recreatie](http://www.vandeloosdrecht.nl/recreatie).

Bij een PTD ten aanzien van Bedrijfsmatig Vastgoed (zowel de volledige taxatie, hertaxatie als markttechnische update) dient de Register-Taxateur ervoor te zorgen dat zijn taxatiewerkzaamheden, alvorens het taxatierapport wordt uitgebracht, worden onderworpen aan een plausibiliteitstoets door een Controlerend Register-Taxateur<sup>4</sup>.

De plausibiliteitstoets betreft een toets op aannemelijkheid en geloofwaardigheid van de PTD, alsmede een toets of de gehanteerde taxatiemethoden in overeenstemming met de daaraan gestelde eisen (de toepasselijke reglementen van het NRVT, EVS en/of IVS) is uitgevoerd.

De Controlerend Register-Taxateur legt een verklaring af dat diegene de plausibiliteitstoets heeft uitgevoerd, welke verklaring als bijlage bij het taxatierapport is gevoegd<sup>5</sup>. De plausibiliteitsverklaring is verstrekt door een op het vakgebied gespecialiseerde, van deze opdracht onafhankelijke Register-Taxateur, met dezelfde specialisatie en deskundigheid.

#### 4.2 Overige verklaringen van de Register-Taxateur

De Register-Taxateur verklaart dat (hij):

- 👉 De taxatie verder heeft uitgevoerd in overeenstemming met:
  - 👉 Het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van het NRVT, vastgesteld d.d. 10-10-2019;
  - 👉 Het Reglement Definities NRVT, vastgesteld d.d. 17-06-2021;

---

<sup>4</sup> Tenzij de PTD is verricht door ten minste twee Register-Taxateurs en deze het taxatierapport ondertekenen, maar daar is hier geen sprake van.

<sup>5</sup> De Controlerend Register-Taxateur ondertekent het taxatierapport niet en is alleen verantwoordelijk voor de plausibiliteitstoets.

- ✦ Het Reglement Kamers NRVT<sup>6</sup>, vastgesteld d.d. 12-12-2022;
  - ✦ Het Subreglement Grootzakelijk Vastgoed NRVT, vastgesteld d.d. 21-06-2018;
  - ✦ Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed NRVT, vastgesteld d.d. 01-02-2023.
- ✦ De taxatie onbevooroordeeld, onafhankelijk en objectief heeft verricht;
  - ✦ In welke hoedanigheid dan ook, noch contractueel, juridisch of op enkele andere wijze is gebonden aan de opdrachtgever, het vastgoedobject, de eigenaar of eventueel andere belanghebbende bij het vastgoedobject;
  - ✦ Geen zakelijk belang heeft bij opdrachtgever en het vastgoedobject. De vergoeding die het Taxatiebedrijf ontvangt voor de taxatiewerkzaamheden niet afhankelijk is van de hoogte van de uitkomst van de taxatie;
  - ✦ Werkzaamheden verricht voor het Taxatiebedrijf;
  - ✦ Eerdere betrokkenheid heeft, zoals verwoord in Hoofdstuk 8;
  - ✦ Dit taxatierapport is het 5e taxatierapport dat door het Taxatiebedrijf is uitgebracht van het vastgoedobject. Gerekend vanaf 01-01-2016 (oprichting NRVT) is dit het 4e taxatierapport. Teneinde te voorkomen dat sprake is van een bedreiging van de fundamentele beginselen van onafhankelijkheid en zorgvuldigheid:
    - ✦ Verklaart de Register-Taxateur niet meer dan 6 jaar achtereenvolgend een PTD van dit vastgoedobject heeft verricht;
    - ✦ Verklaart de Register-Taxateur dat het Taxatiebedrijf waaraan Register-Taxateur verbonden is niet meer dan 9 jaar achtereenvolgend een PTD van dit vastgoedobject heeft verricht;
    - ✦ De taxatie valt voor zowel het Taxatiebedrijf als de Register-Taxateur binnen de gestelde criteria.

---

<sup>6</sup> Als ingeschrevene van het NRVT kamer Bedrijfsmatig Vastgoed dient elke Register-Taxateur minimaal 10 taxaties Bedrijfsmatig Vastgoed per jaar met de daarvoor geldende eisen te verrichten. De Register-Taxateur legt dit controleerbaar vast en rapporteert dit jaarlijks aan NRVT. De Register-Taxateur houdt zijn kennis en vaardigheden op het voor zijn beroepsuitoefening vereiste niveau door te voldoen aan de vereisten die in het Reglement Permanente Educatie NRVT worden gesteld.

- ❖ 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;
- ❖ De jaarlijkse omzet van de Register-Taxateur, danwel het Taxatiebedrijf waaraan hij verbonden is, verkregen met de PTD aan één opdrachtgever, inclusief de aan opdrachtgever gelieerde bedrijfsonderdelen, bedraagt niet meer dan 25% (artikel 11.6 van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVT) van de totaalomzet van de Register-Taxateur dan wel het Taxatiebedrijf waaraan hij is verbonden, welke totaalomzet is verkregen met alle diensten in Nederland;
- ❖ Kennis heeft van de EVS en IVS, voldoet aan alle gestelde kwaliteitseisen en de taxatie heeft uitgevoerd in overeenstemming met de eisen en taxatierichtlijnen van IVS 2022 en/of EVS 2020. De Reglementen NRVT zijn leidend en waar de richtlijnen van IVS en EVS niet met elkaar in overeenstemming zijn, prevaleren de richtlijnen van IVS omdat het Taxatiebedrijf een "Regulated Firm by RICS" betreft;
- ❖ Voldoet aan de hercertificeringsvereisten van NVM, NRVT, RICS<sup>7</sup> en TEGoVA.
- ❖ Ten behoeve van doorlopend toezicht het taxatiedossier op verzoek aan het NRVT, TEGoVA en RICS zal overleggen, dan wel anderszins ter inzage te geven, zodat beoordeeld kan worden of de PTD in overeenstemming met de vereisten is verricht;
- ❖ Zich onderwerpt aan de tuchtrechtspraak van NVM U.A., NRVT en RICS<sup>8</sup>. TEGoVA Nederlands heeft geen eigen tuchtrechtspraak;
- ❖ Iedere pagina heeft voorzien van een paraaf, waarbij een handtekening gezet is door de tekst bij de waarden. Dit alles in de kleur blauw.

---

<sup>7</sup> Geldt enkel voor   MRICS REV RM RT.

<sup>8</sup> Geldt enkel voor   MRICS REV RM RT.

#### 4.3 Gehanteerde valuta

Alle bedragen zijn in euro's (€).

#### 4.4 Verklaring beperkte geldigheid taxatie

De taxatie is gedaan per waardepeildatum. Alle wijzigingen in de invloedssfeer van het vastgoedobject kunnen tot een andere marktwaarde leiden. Mocht de waardepeildatum al enige tijd in het verleden liggen, dan kunt u met ondergetekende contact opnemen voor een actualisatie in de vorm van een volledige taxatie, hertaxatie of markttechnische update.

#### 4.5 Vakinhoudelijke kennis Register-Taxateur

De Register-Taxateur heeft voldoende theoretische- en praktische kennis om deze PTD uit te voeren, en is ter zake professioneel geregistreerd en gekwalificeerd zoals bedoeld in artikel 9 van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVT. De Register-Taxateur heeft voldoende actuele lokale en nationale kennis en inzicht in de specifieke vastgoedmarkten van onderhavig vastgoedobject.

#### 4.6 Schattingonzekerheid

De mate van subjectiviteit in de PTD is van invloed op de mate van schattingonzekerheid en daardoor op de inschatting door de Register-Taxateur van de risico's van een afwijking van materieel belang voor een bepaalde schatting. In onderhavige taxatie is sprake van schattingonzekerheid als gevolg van algemene taxatie onnauwkeurigheid.

#### 4.7 Marktrisico

Schattingonzekerheid mag niet worden verward met risico. Risico is de blootstelling van de eigenaar van een actief aan potentiële toekomstige winsten of verliezen. Risico kan het gevolg zijn van verschillende factoren die van invloed zijn op het actief zelf of op de markt waarop het wordt verhandeld.

#### 4.8 Inspectie

In het kader van het verkrijgen van persoonlijke kennis van het vastgoedobject is een inspectie uitgevoerd. Daarbij is de camping, de ligging en de omgeving geïnspecteerd

om alle zaken vast te leggen die van belang (lijken te) zijn voor de marktwaarde van het vastgoedobject.

In het licht van de aard van de taxatie (marktwaarde ondergrond) was het voldoende om enkel de gronden van de camping te bekijken. Er heeft geen inspectie plaatsgevonden van de aanwezige opstallen.

#### 4.9 Copyright en bijlagen

Ten aanzien van de inhoud van het taxatierapport wordt door de Register-Taxateur uitsluitend tegenover de opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht verantwoordelijkheid aanvaard. Elke aansprakelijkheid van het Taxatiebedrijf en onze medewerkers is uitdrukkelijk beperkt tot het bedrag van het in het kader van de taxatieopdracht in rekening gebrachte honorering zonder verschotten, behoudens opzet of grove schuld van de directie. Door het Taxatiebedrijf wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft. De Register-Taxateur verklaart dat hij TEGoVA vrijwaart van aansprakelijkheid tijdens de werkzaamheden.

**Dit taxatierapport is uitsluitend voor het genoemde taxatiedoel bestemd voor opdrachtgever. Zonder voorafgaande toestemming mag het taxatierapport niet ter beschikking worden gesteld aan derden (met uitzondering van de adviseurs van opdrachtgever).**

De bijlagen vormen een onlosmakelijk deel van het taxatierapport.

## 5 JURIDISCHE STATUS VAN HET VASTGOEDOBJECT

### 5.1 Privaatrechtelijke aspecten

#### Geraadpleegde informatie

Door de Register-Taxateur is het Kadaster en NVM U.A. Geografische Informatie geraadpleegd.



*Slechts een deel van het gele perceel is getaxeerd. Zie hieronder en in H7 voor meer informatie.*

Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer	Getaxeerde grootte		Grootte	
Staphorst	C	3888	3.170	m <sup>2</sup>	3.170	m <sup>2</sup>
Staphorst	C	4261	144.303	m <sup>2</sup>	278.785	m <sup>2</sup>
Totaal			147.473	m <sup>2</sup>	281.955	m <sup>2</sup>

Bron: de openbare registers van Kadaster Nederland d.d. 23-04-2024; welke per die datum volledig is bijgewerkt tot en met 23-04-2024 en volledig gesignaleerd tot en met 23-04-2024.

Perceel 4261 beschikt over een voorlopige grens en grootte.





## 5.2 Publiekrechtelijke aspecten

### Planologie

Sinds 01-01-2024 is de Omgevingswet in werking getreden ter vervanging van 26 wetten die de fysieke leefomgeving regelden. Het driekoppig bevoegd gezag (Rijk, provincie en gemeente) decentraliseert de regelgeving hiermee. Het Rijk zorgt er met het Invoeringsbesluit voor dat de regels voor gemeenten automatisch in het tijdelijk deel van het omgevingsplan komen. Dit heet ook wel de 'bruidsschat'. De regels voor de waterschappen komen terecht in de waterschapsverordening.

Voorheen werd in de Wet ruimtelijke ordening geregeld hoe gronden bestemd waren en werd er bijvoorbeeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht geregeld welke vergunningen benodigd waren om bijvoorbeeld af te mogen wijken van regels uit de Wro. De Omgevingswet moet al deze zaken centraal regelen, voor één hele gemeente. Vanaf 01-01-2024 zijn de bestemmingsplannen van alle gemeente van rechtswege omgezet naar tijdelijke omgevingsplannen. Het overgangsrecht van de Omgevingswet regelt de overgang van het huidige naar het nieuwe recht. Andere zaken met betrekking tot de fysieke leefomgeving die voorheen werden gereguleerd door het Rijk zijn ook komen te vervallen, maar om te voorkomen dat er een gebrek aan wetgeving ontstaat zijn deze opgenomen in de 'bruidsschat'. Alle omgevingsplannen die thans online in te zien zijn beschikken over een Hoofdstuk 22, waarin al deze regels staan weergegeven.

Alle gemeenten hebben tot 01-01-2032 om al hun bestemmingsplannen volledig over te zetten tot een omgevingsplan. Tot die tijd zullen Taxatiebedrijven zich moeten baseren op zowel informatie van [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) (bestemmingsplannen/tijdelijke omgevingsplannen) en op de informatie die al in de omgevingsplannen staat via <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart>.

Onder de Omgevingswet zijn er in het omgevingsplan geen bestemmingen meer opgenomen. De bestemmingen zoals we die kennen van het bestemmingsplan heten in de nieuwe situatie 'hoofdfunctie – gebruiksdoel'. De dubbelbestemmingen heten in de nieuwe situatie 'nevenfuncties – status'. Totdat alle bestemmingsplannen zijn omgezet in nieuwe definitieve omgevingsplannen worden de termen van oudsher gebruikt:

enkelbestemmingen, dubbelbestemming, functieaanduidingen, bouwvlakken, gebiedsaanduidingen, maatvoeringen, bouwaanduidingen, etc.

Ten aanzien van het vastgoedobject is het onderstaande van toepassing:

Tijdelijk omgevingsplan	Buitengebied, partiële herziening Bezoensweg 5 (Vossenburcht) 2015
Vaststellingsdatum	10-05-2016
Planstatus	vastgesteld (plan); geheel onherroepelijk in werking (dossier)
Identificatie	NL.IMRO.0180.5102015002-VS01
Type plan	Tijdelijke omgevingsplan
Naam overheid	Gemeente Staphorst
Bron	<a href="http://www.ruimtelijkeplannen.nl">www.ruimtelijkeplannen.nl</a> / <a href="http://www.omgevingswet.overheid.nl">www.omgevingswet.overheid.nl</a>

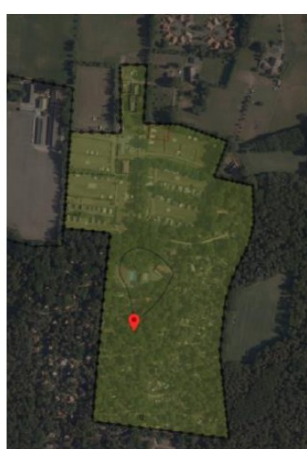
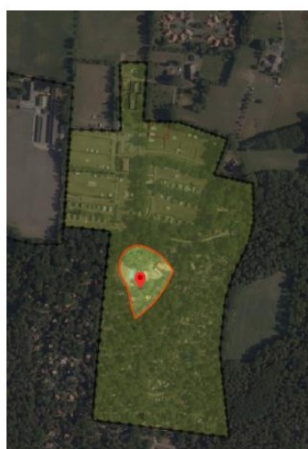
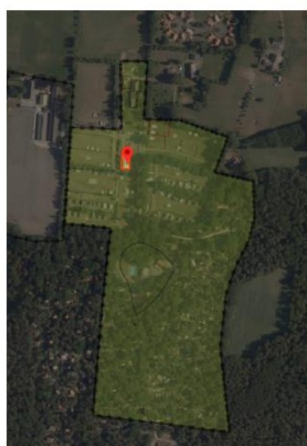
*Impressie plankaart*



Op grond van de plankaart van het tijdelijke omgevingsplan heeft het vastgoedobject de  
Hoofdfunctie: Recreatie – Verblijfsrecreatie



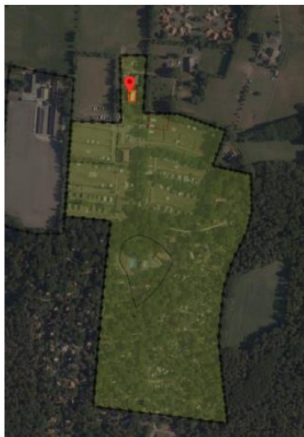
Bouwvlak:



Functieaanduiding: recreatiewoning uitgesloten



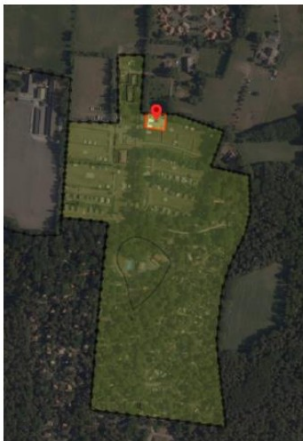
Functieaanduiding: bedrijfswoning uitgesloten



Bouwaanduiding: specifieke bouwaanduiding – bouwhut <sup>9</sup>



Gebiedsaanduiding: wetgevingzone – afwijkingsgebied



Op grond van artikel 3 van de tijdelijke omgevingsplanregels zijn de gronden met de hoofdfunctie "Recreatie – Verblijfsrecreatie" bestemd voor:

De voor 'recreatie - verblijfsrecreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een recreatiepark met bijbehorende recreatiewoningen en kampeerplaatsen;

<sup>9</sup> Register-Taxateur merkt op dat deze bouwaanduiding op ruimtelijke plannen verkeerd staat weergegeven. Het gaat om de term 'boomhut' en niet 'bouwhut'. De bouwaanduiding 'boomhut' staat beschreven in de planregels, in de bouwregels specifiek, daar 'bouwhut' hier niet in voor komt.

- b. standplaatsen voor kampeermiddelen, waaronder stacaravans;
- c. beheer en dienstverlening, waaronder mede een receptie/restaurant, een kantine, een speelschuur, een zwembad, sanitaire voorzieningen en onderhoud worden verstaan;
- d. het behoud en herstel van de ter plaatse aanwezige natuur- en landschappelijke waarden;

met daaraan ondergeschikt:

- f. groenvoorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- j. tuinen en terreinen;
- k. sport- en spelterreinen;
- l. parkeervoorzieningen;


met de daarbij behorende:

- m. gebouwen, waaronder overkappingen;
- n. bedrijfswoningen;
- o. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een bedrijfswoning;
- p. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning uitgesloten' zijn geen recreatiewoningen toegestaan.

#### Bouwregels

- a. Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van beheer en dienstverlening gelden de volgende regels:
  - 1. de gebouwen worden uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd;
  - 2. de maximale oppervlakte van de gebouwen bedraagt 2.550 m<sup>2</sup>;
  - 3. de goothoogte bedraagt niet meer dan 4 m, dan wel de bestaande goothoogte, indien deze meer bedraagt;
  - 4. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 8 m, dan wel de bestaande bouwhoogte, indien deze meer bedraagt.
- b. Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

1. het aantal bedrijfswoningen mag niet meer dan één bedragen;
  2. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer dan 750 m<sup>3</sup> bedragen, dan wel de bestaande oppervlakte, indien deze meer bedraagt;
  3. de bouwhoogte mag niet meer dan 12 m bedragen, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt;
  4. de dakhelling van hoofdgebouwen, uitgezonderd aan- en uitbouwen, mag niet minder dan 30° bedragen, dan wel de bestaande dakhelling indien deze minder bedraagt, met dien verstande dat de dakhelling over een gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste 25 m<sup>2</sup> minder mag bedragen dan 30°.
- c. Voor het bouwen van recreatiewoningen gelden de volgende regels:
- 1. het aantal recreatiewoningen per bruto hectare bedraagt niet meer dan 25, met dien verstande dat de oppervlakte van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning uitgesloten' hierbij niet dient te worden meegerekend;**<sup>10</sup>
  2. de inhoud van een recreatiewoning, inclusief aanbouwen en (vrijstaande) bijgebouwen bedraagt niet meer dan 250 m<sup>3</sup>;
  3. de goothoogte van recreatiewoningen bedraagt niet meer dan 3,50 m, dan wel de bestaande goothoogte, indien deze meer bedraagt;
  4. ter plaatse van de "specifieke bouwaanduiding - boomhut" zijn 2 boomhutten toegestaan, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 9 m en de onderste verblijfsruimte niet minder dan 3 m boven peil wordt gesitueerd.
- d. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
-  de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 6,50 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte

---

<sup>10</sup> Zie de inmeting op de volgende pagina met bijbehorende conclusie over het toegestane aantal recreatiewoningen.



Ten aanzien van het vastgoedobject is tevens het onderstaande van toepassing:

Bestemmingsplan	Buitengebied Staphorst
Vaststellingsdatum	25-06-2013
Planstatus	vastgesteld (plan); vastgesteld (dossier)
Identificatie	NL.IMRO.0180.5102011001-VS01
Type plan	Tijdelijke omgevingsplan
Naam overheid	Gemeente Staphorst
Bron	<a href="http://www.ruimtelijkeplannen.nl">www.ruimtelijkeplannen.nl</a> / <a href="http://www.omgevingswet.overheid.nl">www.omgevingswet.overheid.nl</a>

#### Impressie plankaart

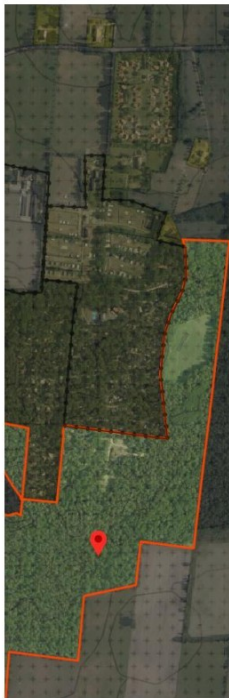


*het vak met diagonale streepmarkering wordt hier niet meegenomen*

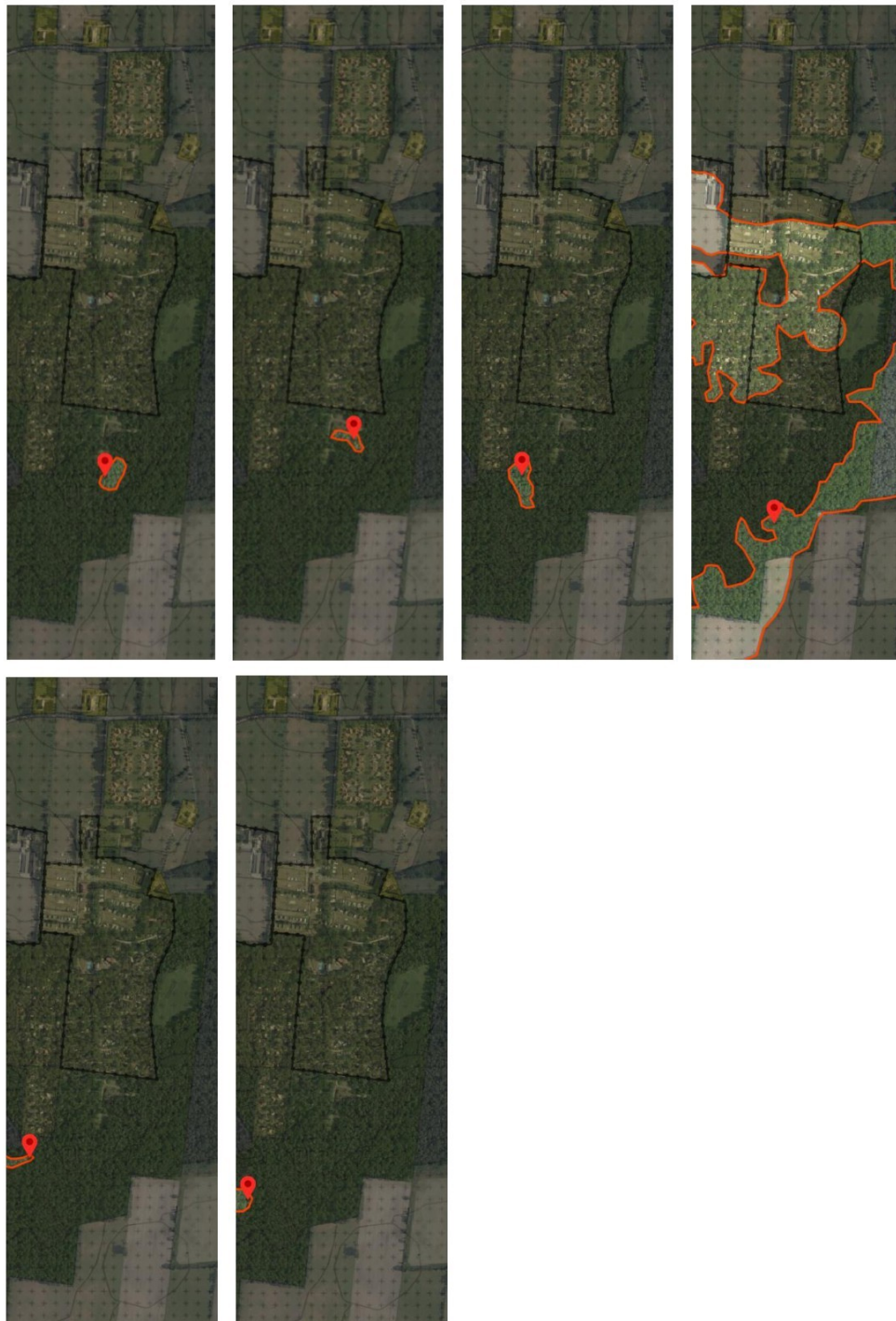
Op grond van de plankaart van het tijdelijke omgevingsplan heeft het vastgoedobject de  
Hoofdfunctie: Agrarisch met waarden – Landschap en Natuur



Hoofdfunctie: Bos



Nevenfunctie: Waarde – Archeologie 4



Nevenfunctie: Waarde – Archeologie 5



Nevenfunctie: Waarde – Archeologie 6



Op grond van artikel 7 van de tijdelijke omgevingsplanregels zijn de gronden met de hoofdfunctie "Agrarische met waarden – Landschap en Natuur" bestemd voor:

- a. het behoud, de bescherming en/of het herstel van de landschappelijk en natuurlijke waarden, met dien verstande dat hieronder het behoud en/of het herstel van de volgende essentiële ruimtelijke kenmerken wordt begrepen:

- ☛ lijnvormige beplanting langs de dijken in Oeverlanden Meppelerdiep;
- ☛ elzensingels en wilgen in het Slagenlandschap Olde Maten;
- ☛ bossen in het Beekdallandschap Reest;
- ☛ het halfopen landschap;
- ☛ het verkavelingspatroon;
- ☛ de EHS;

- b. agrarisch cultuurgrond;

- c. een grondgebonden agrarisch bedrijf, al dan niet met een neventak intensieve veehouderij;

- d. dagrecreatief medegebruik;

met daaraan ondergeschikt:

- e. het wonen ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering, al dan niet in combinatie met:

- f. een aan huis verbonden beroep;

- g. aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten;

- h. aan huis verbonden kantooractiviteiten;

- i. een bed and breakfast;

- j. bestaande kampeerterreinen (kamperen bij de boer);

met de daarbij behorende:

- k. bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen;

- l. bedrijfswoningen;

- m. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen;

- n. mestsilos, mestbassins, kuilvoerplaten en sleufsilos;

- o. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

- p. landbouwwegen, (kavel)paden, en overige infrastructurele voorzieningen;

- q. tuinen, erven en terreinen;

- r. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

- s. groenvoorzieningen;

t. nutsvoorzieningen;

met dien verstande dat:

u. het aantal agrarische bedrijven per bouwperceel niet meer bedraagt dan één dan wel het bestaande aantal.

Op grond van artikel 12 van de tijdelijke omgevingsplanregels zijn de gronden met de hoofdfunctie "Bos" bestemd voor:

- a. de aanleg, instandhouding en ontwikkeling van bosbeplanting;
- b. het behoud, beheer en/of herstel van de natuurlijke- en landschappelijke waarden, zoals deze tot uitdrukking komen in de hoogopgaande beplanting en het (micro) reliëf en de fauna;
- c. dagrecreatief medegebruik;

met de daarbij behorende:

- d. gebouwen ten behoeve van het beheer en onderhoud van bos- en natuurgebieden;
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. voet- en fietspaden.

Het 'dagrecreatief medegebruik' is beperkt tot de inrichting en het gebruik van dagrecreatieve voorzieningen.

#### Gebruik overeenkomstig het tijdelijke omgevingsplan

Het huidig gebruik is in overeenstemming met het geldende tijdelijke omgevingsplan. Opgemerkt dient te worden dat er geen uitgebreid onderzoek heeft plaatsgevonden naar bouwoppervlakten, bouwhoogten en dergelijke. Een kopie van de geldende plankaart, alsmede van de -voorschriften is opgenomen in de bijlage.

#### Landgoedstatus

Opdrachtgever heeft kenbaar gemaakt aan de Register-Taxateur dat het vastgoedobject niet over de Landgoedstatus in het kader van de Natuurschoonwet (NSW) beschikt. Het vastgoedobject komt niet voor in de lijst met opengestelde landgoederen.

### 5.3 Vergunningen en overige relevante zaken

#### Vergunningen

De invoering van de Omgevingswet is meerdere malen uitgesteld maar is sinds 01-01-2024 dan toch ingegaan. De Wet bundelt bijvoorbeeld 26 bestaande wetten voor onder meer bouwen, milieu, water, ruimtelijke ordening en natuur. De voormalige omgevingsvergunning voor bijvoorbeeld bouwen, wijzigen van een monument en afwijken van bestemmingsplan heet tegenwoordig anders. Het gaat nu om een BOPA<sup>11</sup> of een OPA<sup>12</sup>, zoals eerder in §5.2 gedefinieerd. Een dergelijke buitenplanse of binnenplanse vergunningsplichtige activiteit kan gelden voor de volgende acties:

- 🌿 Bouwwerkzaamheden, verbouwingen of renovaties;
- 🌿 Sloopwerkzaamheden;
- 🌿 Werkzaamheden in gebied met landschappelijke of cultuurhistorische waarde;
- 🌿 Werkzaamheden in beschermde natuurgebieden;
- 🌿 Bevestiging alarm aan bedrijfspand;
- 🌿 Werkzaamheden met invloed op flora- en fauna;
- 🌿 Maatregelen brandveiligheid in gebouwen;
- 🌿 Aanleg inrit of uitrit;
- 🌿 Bomenkap;
- 🌿 Milieubelasting van uw bedrijf;
- 🌿 Verbouwing of sloop van beschermde monumenten;
- 🌿 Plaatsing tijdelijke voorwerpen op openbare weg;
- 🌿 Bevestiging reclamebord of lichtbak bij bedrijfspand.

Enkel delen van de ondergrond van de camping zijn getaxeerd. Bij de exploitatie op de gronden moeten vergunning en gebruiksregels gerespecteerd worden. Het uitgangspunt bij het waarderen van de ondergrondwaarde is dat dit wordt gedaan.

---

<sup>11</sup> Vergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

<sup>12</sup> Vergunning binnenplanse omgevingsplanactiviteit.

#### 5.4 Natuurbeschermingsrichtlijnen<sup>13</sup>

Natura 2000: is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. Voor elk Natura 2000-gebied is een beheerplan opgesteld. Daarin staat welke natuurwaarden in het gebied behouden of hersteld moeten worden – de zogenaamde instandhoudingsdoelen van het gebied – en welke maatregelen daarvoor nodig zijn. Het vastgoedobject is d.d. 03-05-2024 niet gelegen binnen de grenzen van de natura 2000.

Natuurnetwerk Nederland (NNN): is sinds 2013 de naam van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) van Nederland. Het is een samenhangend netwerk van bestaande en toekomstige natuurgebieden in Nederland. Het vormt een belangrijk onderdeel van het natuurbeleid. Streven is de biodiversiteit in Nederland ten minste te stabiliseren, en dus verdere achteruitgang tegen te gaan: het door de EU aanvaarde "standstillbeginsel". Het vastgoedobject is d.d. 03-05-2024 niet gelegen binnen de grenzen van NNN.

Nationale parken: 21 bijzondere natuurgebieden in Nederland zijn aangewezen als nationaal park. Het vastgoedobject is d.d. 03-05-2024 niet gelegen binnen de grenzen van een nationaal park.

---

<sup>13</sup> Bron: <https://www.atlasleefomgeving.nl/kaarten>

## 6 Verontreiniging en milieu

### Eigendomsinformatie en laatste akten

Op de kadastrale eigendomsinformatie en in de laatste akten zijn geen bijzonderheden aangetroffen ten aanzien van (bodem)verontreiniging en overige milieuaspecten van het vastgoedobject.

### Websites overheid

Door de Register-Taxateur is d.d. 03-05-2024 de website [www.bodemloket.nl](http://www.bodemloket.nl) en de provinciale website geraadpleegd. Op deze website staan de bij de overheid geen bekende gegevens vermeld en is ook te zien waar vroeger (bedrijfs-)activiteiten hebben plaatsgevonden die extra aandacht verdienen omdat ze de bodemkwaliteit beïnvloed kunnen hebben.

### *Kaart Provinciale website*



### Conclusie

Er is ten aanzien van het vastgoedobject geen informatie bekend in het Bodemloket. Via de provinciale website <https://overijssel.nazca4u.nl> is wel informatie bekend. Uit de opgevraagde rapportage blijkt het volgende: Er heeft een verkennend bodemonderzoek NEN 5740 plaatsgevonden op 09-08-2010. Het onderzoek is uitgevoerd door Sigma Bouw en Milieu. Uit de rapportage blijkt dat de locatie voldoende onderzocht is.

De beoordeling van de milieutoestand is gebaseerd op visuele inspectie en de door de Register-Taxateur geraadpleegde informatiebronnen en geschiedt in het kader van de

taxatie en beoogt niet te zijn een milieuonderzoek. Met betrekking tot de milieutoestand wordt dan ook geen enkele aansprakelijkheid aanvaard.

Bij de waardering is ervan uitgegaan dat de grond en (grond)water geschikt is voor het beoogde gebruik en dat er geen sprake van verontreiniging is welke een nadelige invloed op de waarde zou kunnen hebben. Er zijn geen aanwijzingen aangetroffen dat deze veronderstelling niet realistisch is.

Het Bodemloketrapport is opgenomen in de bijlage.

#### Tenslotte

Door de Register-Taxateur wordt nadrukkelijk geadviseerd om altijd en vroegtijdig bij een voorgenomen transactie, hypothecaire inschrijving, vestiging van een beperkt zakelijk recht en/of andere vormen van overeenkomst, een (aanvullend) bodemonderzoek te laten uitvoeren. Tevens dienen er dan duidelijke afspraken te worden gemaakt omtrent eventuele aansprakelijkheden.

*De opdrachtgever heeft kenbaar gemaakt dat er ook onderzoeken zijn gedaan naar de natuurwaarden door het bedrijf Ecoreest. De plannen zijn afgestemd op de eerste resultaten om de impact op de natuurwaarden te kanaliseren. De definitieve rapporten natuurwaarden volgen nog.*

## **7 LIGGING, VASTGOEDOBJECT EN GEBRUIK**

### **7.1 Ligging**

#### Wijk, stand, voorzieningen, aard van de belendingen

Camping de Vossenburcht ligt in de provincie Overijssel in de gemeente IJhorst. De camping bevindt zich buiten de bebouwde kom. Ten noorden bevindt zich Landschapspark Striks Erve, ten oosten bevindt zich bosgebied, ten zuiden bevindt zich bosgebied en ten westen bevindt zich de bebouwde kom van IJhorst. De locatie wordt gekenmerkt als goed.

#### Bereikbaarheid

Camping de Vossenburcht is te bereiken met de trein (12,5 km), de bus (1,1 km), of via de snelweg afrit (4,5 km). He centrum bevindt zich op 1,5 km afstand en de dichtbij zijnde supermarkt op circa 2,5 km.

## 7.2 Algemene informatie

### Impressie parkplattegrond



### 7.3 Nadere omschrijving van terrein

#### 7.3.1 Vastgoedobject

Het getaxeerde belang betreft delen van de ondergrond van Camping de Vossenburcht. De campingeigenaar is in gesprek met de gemeente om een planwijziging (of Buitenplanse Omgevingsplan Activiteit, hierna BOPA) door te voeren. Hierbij dient de hoofdfunctie van een deel van perceel Staphorst C 4261 te worden gewijzigd van 'Bos' naar 'Recreatie – Verblijfsrecreatie'. Ook is er thans een deel van perceel Staphorst C 4261 (links naast perceel Staphorst C 3888) met de functie 'Agrarisch met waarden – Landschap en Natuur'. Deze functie dient te worden gewijzigd waardoor er een parkeerterrein kan worden gerealiseerd, alsmede een paar plaatsen voor een aantal camperplaatsen en kampeerplaatsen. Ter compensatie worden de gebruiksmogelijkheden van andere delen van het perceel Staphorst C 4261 beperkt. Waar nu 25 (recreatiewoningen/stacaravans) eenheden per hectare zijn toegestaan, wordt dit teruggebracht naar 20 eenheden per hectare, dit is nodig om deze planwijziging door te voeren dit in verband met waardecompensatie.



### 7.3.2 Wijziging 'Agrarisch met waarden – Landschap en Natuur'

Ten behoeve van de ontwikkeling wil de grondeigenaar een deel grond dat thans de hoofdfunctie heeft van 'Agrarisch met waarden – Landschap en Natuur' gaan inzetten als parkeerterrein. De mogelijkheid om er parkeerterrein te creëren kan middels een functieaanduiding, maar ook middels een wijziging van de hoofdfunctie. Daarnaast is een heel klein deel van de te wijzigen grond ook in gebruik voor het plaatsen van campers. Er zijn 7 tot 8 camperplekken gelegen op dit gronddeel.



De hierboven (geel) gearceerde grond wordt niet betrokken bij de oppervlakte die leidend is voor het maximaal toegestane aantal recreatiewoningen. Het te wijzigen gebied is 8.677 m<sup>2</sup> groot.

### 7.3.3 Wijziging van 'Bos' naar 'Recreatie – Verblijfsrecreatie'

Op de voorgaande pagina onder aan de afbeelding is een gebied geel gearceerd. Dit gebied beschikt thans over de hoofdfunctie 'Bos'. De hoofdfunctie zou gewijzigd moeten worden naar 'Recreatie – Verblijfsrecreatie', met dien verstande dat hier enkel kampeermiddelen mogen worden geplaatst. Expliciet geen recreatiewoningen en stacaravans.



#### 7.3.4 Wijziging bestaande gebruiksmogelijkheden hoofdfunctie

In het huidige tijdelijke omgevingsplan is geregeld dat het aantal recreatiewoningen per bruto hectare niet meer mag bedragen dan 25, met dien verstande dat de oppervlakte van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning uitgesloten' hierbij niet dient te worden meegerekend.

Inmeting bruto hectare met uitsluiting van de gronden met aanduiding 'recreatiewoning uitgesloten': 129.508 m<sup>2</sup>, exclusief het nieuwe terrein. Het nieuwe terrein, zoals op bovenstaande foto zichtbaar, is groot: 9.288 m<sup>2</sup>. Dit terrein zal niet mogen worden bebouwd met recreatiewoningen en dus wordt deze oppervlakte ook niet meegenomen in de totaalstelling en som.

Per bruto hectare zijn thans 25 recreatiewoningen toegestaan, derhalve zijn er 323 recreatiewoningen toegestaan op basis van de inmeting van Register-Taxateur. Echter, Gemeente Staphorst is bereid mee te werken aan de planwijzigingen onder de voorwaarde dat de toegestane hoeveelheid recreatiewoningen per hectare wordt teruggebracht van 25 naar 20 per bruto hectare. Dit houdt in dat er onder die voorwendzelen 259 recreatiewoningen mogen worden gebouwd.

Dit impliceert een potentieel verlies van 64 recreatiewoningen.

#### **7.4 Gebruikssituatie**

De grond is in eigendom en op de gronden wordt zelf geëxploiteerd door eigenaar.

##### Voorgenomen gebruik

Wijziging van tijdelijke omgevingsplan en daarmee wijziging van gebruik (en indeling) van het vastgoedobject.

## 8 WAARDERING

### 8.1 Gehanteerde benaderingen en methoden

De waardering is gebaseerd op de Comparatieve benadering met toepassing van de Vergelijkingsmethode. Dit is een werkwijze die een indicatie van de marktwaarde geeft door het vastgoedobject te vergelijken met identieke of vergelijkbare vastgoedobjecten waarvan prijsinformatie beschikbaar is.

### 8.2 Marktomstandigheden

De marktomstandigheden voor recreatieterreinen waaronder campings zijn goed te noemen. Innovatie en verduurzaming zijn de keysleutels om succesvol te blijven ondernemen.

### 8.3 Verhuurbaarheid, verkoopbaarheid en courantheid

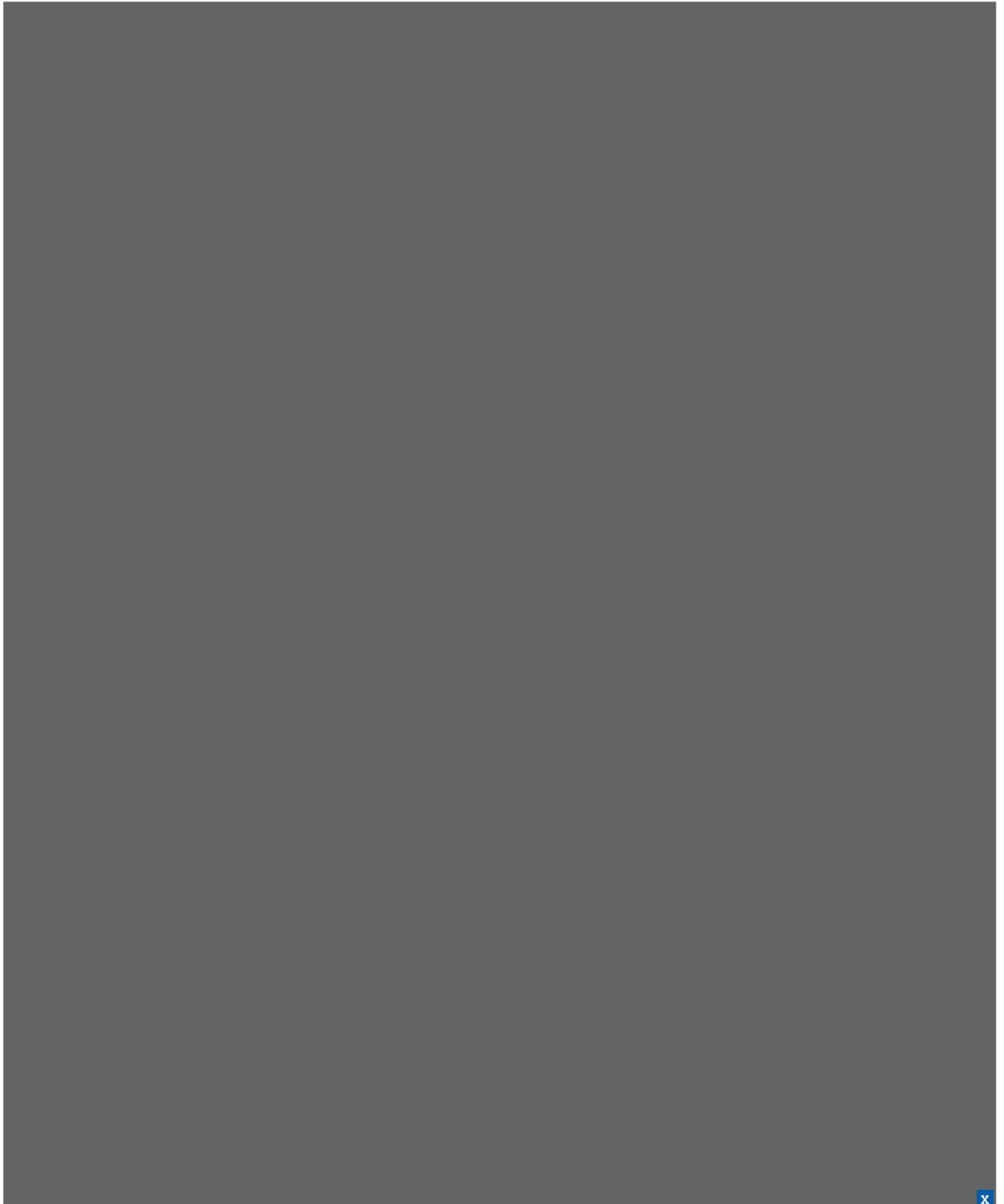
Het complex verhuren van delen van de ondergrond van een camping wordt niet tot zelden gedaan. De verkoopbaarheid van het vastgoedobject wordt gekenmerkt als goed. In combinatie met de gehele bedrijfsvoering. Potentiële kopers voor dit vastgoedobject zijn MKB ondernemers of ketens zowel nationaal als internationaal.

De tijd die nodig zal zijn om het vastgoedobject tegen de marktwaarde te verkopen is ingeschat op 12 maanden.

De courantheid van het vastgoedobject wordt gekenmerkt als goed.

Uitpondbaarheid: Wanneer de potentie in het omgevingsplan wordt uitgenut voor de bouw van recreatiewoningen leent het vastgoedobject zich voor uitponding.

Resumé: Door de uitruil van hoofdfuncties kan geconcludeerd worden dat er geen meerwaarde gecreëerd wordt op het onderhavige vastgoedobject met als gunstige bijkomstigheid dat het omgevingsplan nieuw en aangepast minder belastend zal zijn voor de omgeving.





### Referenties complexgewijze inkoopwaarde per kavel

Ontwikkelaars bepalen de koopprijs op basis van de herontwikkelingspotentie die het vastgoedobject heeft. Zie onderstaand diverse transacties van herontwikkelingslocaties.

#### Buitenplaats De Rieverst



#### Zwiggelte





Camping Het Berkenven



Jachthaven camping Roggebotsluis





X

Bospark De Eese



X

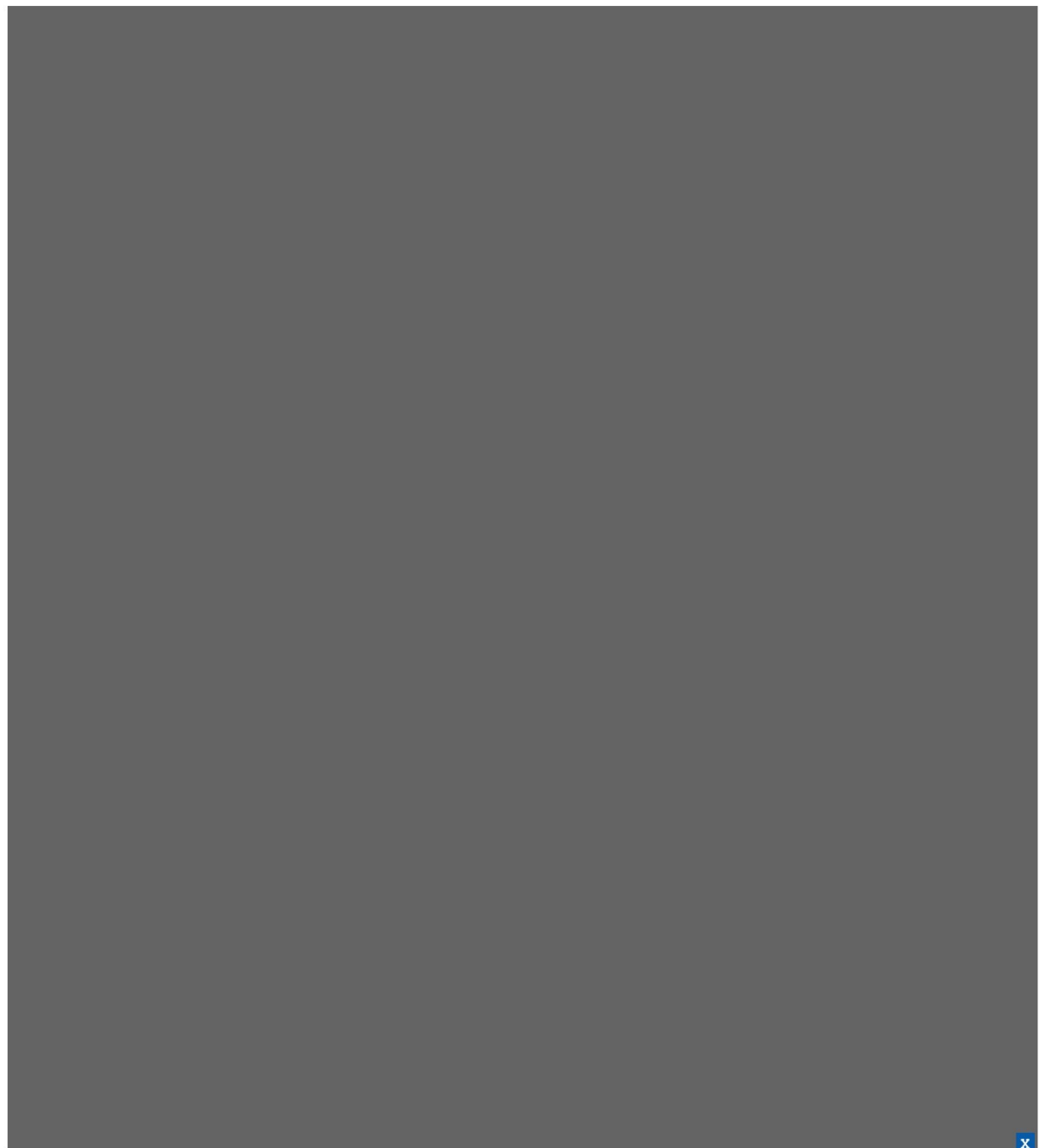


J



x

Camping de Borkeld



x



J



Camping Drenthe Alinghoek





Bospark de Temminkstuw





Camping en groepsaccommodatie De Warme Bossen





Camping en groepsaccommodatie Het Kamper Erve





X

Camping Meerzicht



X

Delen ondergrond Camping de Vossenburcht  
Bezoensweg 5, 7955 PT IJhorst  
18-07-2024



Paraaf Register-Taxateur



J



<b>Park</b>	<b>Provincie</b>
Buitenplaats Rieverst	De Overijssel
Zwiggelte	Drenthe
Camping Berkenven	Het Overijssel
Jachthaven Roggebotsluis	camping Overijssel
Bospark De Eese	Overijssel
Camping de Borkeld	Overijssel
Camping Alinghoek	Drenthe Drenthe

<sup>14</sup> Inclusief jachthaven.

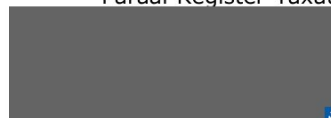


Bospark Temminkstuw	de	Overijssel
Camping Groepsaccommodatie De Warme Bossen	en	Drenthe
Camping groepsaccommodatie Het Kamper Erve	en	Overijssel
Camping Meerzicht		Drenthe
<b>Totaal</b>		
<b>Gemiddeld</b>		



<sup>15</sup> Normaliter is een kavelwaarde voor een stacaravan hoger dan voor een trekkershut maar hier is dus het gemiddelde vermeld.

<sup>16</sup>





### Waardering

<b>Waardering huidige staat</b>		
Enkelbestemming		
Agrarisch met waarden - Landschap en Natuur		
Bos		
Recreatie - Verblijfsrecreatie		
- maximum aantal recreatiewoningen		
- dichtheid per hectare		
- complexgewijze inkoopwaarde per kavel		
<b>Marktwaarde k.k. huidige staat</b>		



### 8.5 Onderbouwing van de marktwaarde bijzonder uitgangspunt

#### Referenties



Vastgoedobject	Provincie	Plaats
Amsterdamse Bos	Noord-Holland	Amstelveen
Beerze Bulten	Overijssel	Beerze
Camping de Eenhoorn	Noord-Holland	Schardam
Camping 't Oude Dorp	Zeeland	Stavenisse
Vakantiepark Ackersate	Gelderland	Voorthuizen

Camping Heerewaarden	Gelderland	Heerewaarden
Camperpark N205	Noord-Holland	Vijfhuizen
Recreatiepark De Oude Maas	Zuid-Holland	Barendrecht
De Roek Vakantiebungalows	Gelderland	Otterlo
Camping Schreiershaven	Zuid-Holland	Brielle
Gemeentecamping Lemmer	Friesland	Lemmer
Camping De Olde Bergen	Drenthe	Dwingeloo
Camping De Kempphaan	Flevoland	Almere
Camping Corfwater	Noord-Holland	Petten
Kampeerterein De Lievalinge	Gelderland	Vuren
Camping en Jachthaven De Meeuw	Zuid-Holland	Brielle
Naturistencamping Flevo-Natuur	Flevoland	Zeewolde
Ardoer Camping de Haeghehorst	Gelderland	Ermelo
Camping Harskamperdennen	Gelderland	Kootwijk
Camping Kostverloren	Gelderland	Nunspeet
Recreatieoord Veluwe Strandbad	Gelderland	Elburg
Camping de Sas	Overijssel	Blokzijl
Kampeerterein Woud	Noord-Holland	Texel
Camping De Parel	Flevoland	Zeewolde

Indien inflatie gehanteerd is, is uitgegaan van 2% gemiddelde per jaar

Indien rekenrente onbekend is, is uitgegaan van 4%

De referenties en onderbouwing van de complexgewijze inkoopwaarde per kavel voor de grond bestemd als 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' met maximaal 20 recreatiewoningen per hectare is vermeld in paragraaf 8.4.

## Waardering

Waardering bijzonder uitgangspunt		
Enkelbestemming		
Parkeerterein (functieaanduiding)		
Recreatie - Verblijfsrecreatie (alleen kampeermiddelen)		
Recreatie - Verblijfsrecreatie		
- maximum aantal recreatiewoningen		
- dichtheid per hectare		
- complexgewijze inkoopwaarde per kavel		
Marktwaaarde k.k. bijzonder uitgangspunt		



Uitvoerend Register-Taxateur : [REDACTED] MRICS REV RM RT  
Tweede Register-Taxateur : [REDACTED] MRICS REV RM RT  
Doel van eerdere taxatie : Financieringsdoeleinden

Verwijzing eerdere volledige taxatie : 21-02-2017 (waardepeildatum)

Uitvoerend Register-Taxateur : [REDACTED] MRICS REV RM RT  
Controlerend Register-Taxateur : [REDACTED] MRICS REV RM RT  
Doel van eerdere taxatie : Financieringsdoeleinden

Verwijzing eerdere volledige taxatie : 23-04-2018 (waardepeildatum)

Uitvoerend Register-Taxateur : [REDACTED] MRICS REV RM RT  
Controlerend Register-Taxateur : [REDACTED] MRICS REV RM RT  
Doel van eerdere taxatie : Financieringsdoeleinden

*Deze taxatie betreft een hertaxatie volgend op de volledige taxatie van 21-02-2017.*

Verwijzing eerdere volledige taxatie : 11-03-2022 (waardepeildatum)

Uitvoerend Register-Taxateur : [REDACTED] MRICS REV RM RT  
Controlerend Register-Taxateur : [REDACTED] REV RT RDMW  
Doel van eerdere taxatie : Financieringsdoeleinden

De voorgaande marktwaarde is niet relevant voor de back-testing, daar deze marktwaarde de marktwaarde van de operationele entiteit betrof (grond + exploitatie). Thans zijn delen van de ondergrond getaxeerd en dat is niet vergelijkbaar.

### **8.8 Optimale aanwending/Highest And Best Use (HABU)**

#### HABU

In zijn algemeenheid zal de waarde van het vastgoedobject een weerspiegeling zijn van het meest doeltreffende en meest waarschijnlijke gebruik (HABU). Het gebruik dat op de waardepeildatum is toegestaan en dat op grond van redelijke verwachtingen de hoogste waarde oplevert. Uit analyses blijkt dat hierdoor de verwachtingswaarde wordt uitgesloten die de markt kan hechten aan de potentiële mogelijkheden van het vastgoedobject die zich nu nog niet openbaren. Hoewel het hier gaat om een oordeel over het vastgoedobject op de waardepeildatum, is het geen oordeel over het beste

gebruik dat de markt op die datum voor dat vastgoedobject redelijkerwijze voor mogelijk houdt.

HABU is het gebruik waarbij de maximale productiviteit van het vastgoedobject wordt gegenereerd, binnen de juridische, fysieke, financiële en feitelijke mogelijkheden van het vastgoedobject, waardoor de hoogste waarde wordt gegenereerd. Indien de (voorgenomen) aanwending (feitelijk, juridisch, financieel etc.) van het vastgoedobject als grondslag voor de waardering naar marktwaarde afwijkt van wat, naar professionele maatstaven, gezien mag worden als HABU, dan is dit onderbouwd middels een EXPLAIN in de taxatie tot uitdrukking gebracht. Bij de taxatie wordt dan geen rekening gehouden met de kosten van bedrijfssluiting of verstoring van het bedrijf of met enige andere kosten die gepaard gaan met het realiseren van deze waarde.

## 9 BESTUDEERDE BESCHEIDEN

De aard en de bron van enige relevante informatie wordt gebruikt als basis voor een taxatieproces en de omvang van de genomen stappen om te verifiëren dat informatie openbaar wordt gemaakt. Informatie uit de openbare registers via de openbare bronnen geverifieerd en indien van relevante invloed op de taxatie en de waarde opgevraagd bij opdrachtgever. Voor de getrouwheid van de voornamelijk mondeling verstrekte gegevens kan niet worden ingestaan daar deze gegevens niet of maar gedeeltelijk konden worden geverifieerd. Bij de samenstelling van dit taxatierapport is ervan uitgegaan dat de verstrekte informatie correct is. Ter beschikking gestelde gegevens welke als betrouwbare uitgangspunten zijn geaccepteerd:

Informatie	Bron	
	Opdrachtgever	Openbaar
Kadastrale gegevens	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Akten	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Parkplattegrond	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Omgevingsrapportage	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(Tijdelijke) omgevingsplan	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Website m.b.t. het vastgoedobject	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Ruimtelijke kwaliteitsplan ontwikkeling	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kaartje planwijziging	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

## 10 ONDERTEKENING

De Register-Taxateur vertrouwt erop met deze PTD te hebben gehandeld overeenkomstig de strekking van de taxatieopdracht en de ter beschikking gestelde gegevens correct te hebben geïnterpreteerd en te hebben weergegeven.

Ondergetekende verklaart dan ook dat het onderhavige taxatierapport opgemaakt is naar beste kennis, wetenschap en te goeder trouw.

Aldus getekend

Nunspeet, 18-07-2024

[Redacted signature]

[Redacted name] MRICS REV RM RT

## **11 BIJLAGEN**

- 1 Normblad taxatierapport commercieel vastgoed
- 2 Rapportagevereisten NRVT
- 3 Taxatieopdracht
- 4 Plausibiliteitsverklaring
- 5 Kadastrale luchtfoto en Eigendomsinformatie
- 6 Akten
- 7 Plankaart en regels
- 8 Omgevingsrapportage

# Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

## **J** Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

## **K** Art. 5.1 lid 2 sub f

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de bescherming van andere dan in art. 5.1 lid 1 sub c genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens

## **X** Art. 8.8

Deze gegevens kunnen niet openbaar gemaakt worden vanwege de verhouding met andere wetten. Deze wetten zijn opgenomen als bijlage bij artikel 8.8 Wet open overheid.