Colofon

Druk : Xerox QSP Deventer
Productie : team Communicatie gemeente Deventer
Uitgever : gemeente Deventer, team ORB

Datum : februari 2017

gemeente Deventer

Geconsolideerd exploitatieplan

De Vijfde Hoek

Inclusief 1e t/m 6e herziening

(voorheen exploitatieplan Spijkvoorderenk)

www.deventer.nl

Geconsolideerd Exploitatieplan De Vijfde Hoek inclusief eerste tot en met zesde herziening

Inhoud

Deel A Toelichting

1. Algemeen
   - 1.1 Aanleiding
   - 1.2 Leeswijzer
   - 1.3 Het planologische besluit waaraan dit exploitatieplan is gekoppeld
   - 1.4 Doel en functie van het exploitatieplan
   - 1.5 Begrenzing van het exploitatieplan
   - 1.6 Grondeigenaren en te verwerven gronden
   - 1.7 Jaarlijkse herziening en eindafrekening
2. Omschrijving werken en werkzaamheden
   - 2.1 Bouwrijp maken uitgeefbaar gebied
   - 2.2 Aanleg nutsvoorzieningen
   - 2.3 Inrichting openbare ruimte
3. Toelichting op de regels
4. Toelichting op de bijlagen van deel A en deel B
5. Bijlagen bij de toelichting
   1. Kaart eigendommen

Deel B Het exploitatieplan

1. Het exploitatiegebied
2. Exploitatieopzet
3. Regels
4. Bijlagen bij het exploitatiegebied, de exploitatieopzet en de regels
   1. Kaart exploitatiegebied bij start exploitatieplan
   2. Kaart te onteigenen percelen
   3. Kaart verkaveling, uitgifteprijzen en aangewezen woningbouwcategorieën
   4. Kaart tijdelijke voorzieningen
   5. Kaart faseringen
   6. Document Uitvoeringsproces De Vijfde Hoek
   7. Inrichtingsplan
   8. Inkoop en aanbestedingsbeleid gemeente Deventer, ‘Inkoophandboek DOWR’ juni 2014 (vervallen)
   9. Toelichting exploitatieopzet
      - a. Grondprijzen per kavel en bruto-exploitatiebijdrage per kavel
      - b. Exploitatieberekening exploitatieplan
      - c. Invulling ontwerpregeling plankostenscan
      - d. Inbrengwaardetaxatierapport
      - e. Actualisatie inbrengwaardetaxatierapport
      - f. Makelaarsadvies uitgifteprijzen 2013
      - g. Planschaderisico-analyse
      - h. Taxatierapport inbrengwaarden exploitatieplan ‘De Vijfde Hoek’, zesde herziening

Deel A Toelichting

Hoofdstuk 1 Algemeen

1.1 Aanleiding

De gemeente Deventer wenst voor het gebied De Vijfde Hoek, als onderdeel van De Vijfhoek, een ontwikkeling te realiseren voor de bouw van circa 340 tot 350 woningen en een school met voor- en naschoolse opvang. Hiervoor is een bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan vastgesteld. Bij het bestemmingsplan is een Exploitatieplan Spijkvoorderenk opgesteld (welke is vastgesteld door de raad d.d. 27 oktober 2010 en onherroepelijk is geworden d.d. 28 december 2011 (het moederplan) en waarop is gevolgd een 1e herziening vastgesteld door de raad d.d. 11 november 2010). Hierbij werd de woningbouwcategorie sociale koop onderverdeeld in twee prijscategorieën (sociale koop laag en sociale koop hoog).

In de 2e herziening van het Exploitatieplan Spijkvoorderenk is het exploitatieplan met name aangepast op de volgende punten:

- De kadastrale eigenaren
- De fasering
- De exploitatieopzet
- Diverse kaarten
- De bindendheid van de woningbouwcategorie sociale koop

In de 3e herziening is gekozen voor een naamswijziging van het exploitatieplangebied, namelijk De Vijfde Hoek in plaats van Spijkvoorderenk; dit in navolging van de naam die de gemeente in haar communicatie over dit gebied hanteert. Het deelgebied Ny Fetlaer is om dezelfde reden herbenoemd tot Spijkvoorderenk.
De 3e herziening is, evenals de 2e herziening, een herziening van structurele onderdelen van het exploitatieplan. Samenvattend hebben aanpassingen hebben plaatsgevonden op de volgende punten:

- De kadastrale eigenaren
- De tijdvakken van de fasering
- De koppelingsregels
- De onderzoeken
- De looptijd van het exploitatieplan
- De inbrengwaarden en uitgifteopbrengsten
- De plankosten
- De toenmalige bijlagen 7.2, 7.3, 7.4, 7.7, 7.8, 7.13, 7.14a en 7.16

In de 4e herziening is gekozen voor een wijziging van de structuur van het exploitatieplan om voor meer aansluiting te zorgen met de structuur van bestemmingsplannen. Dit is gedaan om vanuit de eisen die de Ruimtelijke Standaarden aan ruimtelijke besluiten stellen, en die sinds 2013 ook

voor exploitatieplannen gelden, exploitatieplannen op www.ruimtelijkeplannen.nl te kunnen plaatsen.

De 4e herziening is een herziening van structurele onderdelen van het exploitatieplan. Samenvattend hebben aanpassingen hebben plaatsgevonden op de volgende punten:

- De indeling van het exploitatieplan is gewijzigd in een toelichtend (deel A) en een bindend deel (deel B).
- Het tijdvak voor de fasering van deelgebied Sd in de faseringstabel is vergroot zodat er ook eerder kan worden ontwikkeld.
- Als gevolg van de tweede partiële herziening van het bestemmingsplan wordt het programma voor de kavels tussen de Oerdijk en de Hoogeveenstraat flexibeler. Dat werkt door in het exploitatieplan.

De 5e herziening is een herziening van niet-structurele onderdelen.

De 6e herziening is een herziening van onder andere structurele onderdelen. Samenvattend hebben aanpassingen plaatsgevonden op de volgende punten:

- Het opnemen van een uitgangspunt van onteigening op gronden waar de eigenaar niet tot ontwikkeling overgaat en het opnieuw opnemen van een Kaart te onteigenen percelen.
- Vanwege de voortgang van de exploitatie vervalt de reden voor het hanteren van deelgebieden (Fa tot en met Fe) in het deel Spijkvoorderenk (deelgebied F).
- In de deelgebieden Fd (volgens de voormalige indeling) en Sd vinden verschuivingen plaats in het programma van te bouwen woningen (in welk opzicht er ook een relatie ligt met een partiële wijziging van het bestemmingsplan).
- De eerder gehanteerde afhankelijkheid voor de ontwikkeling van deelgebied Sb van deelgebied Sa vervalt.
- De fasering in tijd is aangepast in de regels.
- De toelichting op de exploitatieopzet in aansluiting op de aanpassing van de fasering en verder met daarin opgenomen onder andere de wijzigingen in het grondgebruik, de eigenarenposities en de aanpassing van de inbrengwaarden.

1.2 Leeswijzer

In de navolgende tekst van deze toelichting op het exploitatieplan komen paragraafsgewijs aan de orde:

- In hoofdstuk 1 eerst algemene onderdelen zoals de koppeling met het ruimtelijk besluit (1.3), doel en functie van het exploitatieplan (1.4), begrenzing van het exploitatieplan (1.5), grondeigenaren en te verwerven en verworven gronden (1.6), eindafrekening (1.7)
- Vervolgens de omschrijving van werken en werkzaamheden in hoofdstuk 2
- Een toelichting op de regels in hoofdstuk 3 van deel B.
- Een toelichting op de bijlagen van zowel deel A (de toelichting) als van deel B (het exploitatieplan) in hoofdstuk 4 en
- Bijlagen bij deel A (hoofdstuk 5).

Begrippen die specifiek van belang zijn voor het begrip van de regels of die vaker gehanteerd worden, zijn in het exploitatieplan in het onderdeel Regels gedefinieerd.

1.3 Het planologisch besluit waaraan het exploitatieplan is gekoppeld

Dit exploitatieplan is verbonden met het bestemmingsplan Spijkvoorderenk, bestemmingsplan Spijkvoorderenk 1e herziening en 2e herziening.
Dit bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid het gebied, zoals aangegeven op de verbeelding, te bebouwen met woningen en een basisschool met voor- en naschoolse opvang. Om dit mogelijk te maken zijn diverse activiteiten nodig binnen en buiten het exploitatiegebied. Bij de activiteiten binnen het plangebied valt te denken aan ophogingen, aanpassing en aanleg van (ondergrondse) infrastructuur en groenvoorzieningen. Bij de activiteiten buiten het plangebied gaat het om de afronding van de Leonard Springerlaan.
In het bestemmingsplan is het projectbesluit voor de tijdelijke school ingepast. De tijdelijke school heeft daarmee een tijdelijke bestemming gekregen. Omdat bij het nemen van het projectbesluit het kostenverhaal anderszins verzekerd was, is bij dat besluit toen geen exploitatieplan vastgesteld. Dit exploitatieplan biedt geen basis voor het kostenverhaal voor de tijdelijke school. De locatie zelf wordt wel opgenomen in het exploitatiegebied, maar dan vanwege de definitieve bestemming.
Voor het voormalige deelgebied Fd en deelgebied Sd wordt het bestemmingsplan partieel herzien. In het voormalige deelgebied Fd worden maximaal 20 grondgebonden woningen mogelijk gemaakt, daar waar nu nog (alleen) 32 appartementen mogelijk zijn. In deelgebied Sd wordt in de bouw van 6 woningen voorzien (hiervoor is reeds een omgevingsvergunning verleend met toepassing van artikel 2.12 lid 1a ten derde Wabo). In beide gevallen past het binnen de bestemmingsomschrijving, maar niet helemaal binnen de bouwvlakken. Deze partiële herziening wordt samen met de zesde herziening van het exploitatieplan vastgesteld aangezien deze wijziging van invloed is op de exploitatiebijdrage op grond van het exploitatieplan.

1.4 Doel en functie van het exploitatieplan

Om te komen tot het bestemmingsplan en het exploitatieplan heeft de gemeente kosten gemaakt. Om tot de realisatie van bebouwing en van de openbare voorzieningen te kunnen komen zijn werken en werkzaamheden nodig, waarvoor ook kosten gemaakt moeten worden. Deze kosten worden gemaakt door de eigenaren van de gronden in het exploitatiegebied indien zij de bebouwing en de openbare voorzieningen zelf realiseren. Onder openbare voorzieningen worden in dit verband met name infrastructurele voorzieningen als wegen, riolen, voet- en fietspaden, speelplekken en groenvoorzieningen verstaan. Openbare gebouwen zoals scholen vallen niet onder dit begrip openbare voorzieningen.
De gemeente heeft de wens gehad alle gronden te verwerven en tot realisatie van bebouwing en openbare voorzieningen over te gaan. Daartoe heeft ze een onteigeningsprocedure opgestart, zie daarvoor paragraaf 1.6. Grondeigenaren hebben daarbij een beroep op zelfrealisatie gedaan welke gedeeltelijk is gehonoreerd. Gezien het gedeeltelijk gehonoreerde beroep op zelfrealisatie dient dit exploitatieplan ertoe om:

1. De noodzakelijke publiekrechtelijke basis te leggen voor het kostenverhaal, waarvan de berekening plaatsvindt bij het bepalen van het betalingsvoorschrift bij de aan te vragen omgevingsvergunningen bouwen danwel waarvan de berekening wordt opgenomen in een

overeenkomst welke wordt gesloten na de vaststelling van dit exploitatieplan (artikel 6.17 Wro)

2. Vast te leggen in welke tijdvakken en met welke onderlinge koppelingen de verlening van omgevingsvergunning bouwen, het bouwrijp maken en het gebruiksrijp maken plaatsvinden. Deze worden opgenomen om een kader te creëren voor de realisatie (artikel 6.13 lid 1 onder c ten vijfde en 6.13 lid 3 Wro)
3. Vast te leggen welke overige regels van toepassing zijn bij de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte. Deze worden opgenomen om te waarborgen dat bij realisatie specifieke eisen ten aanzien van deze werken en werkzaamheden én regels voor de uitvoering in acht worden genomen (artikel 6.13 lid 2 onder b en c Wro). Ze worden tevens opgenomen om te waarborgen dat er een goede afstemming ontstaat tussen de aanleg van de openbare ruimte, het bouwrijp maken van de kavels en het verlenen van de omgevingsvergunning bouwen
4. Regels te hanteren voor de ontwikkeling en realisatie van de woningbouwcategorieën sociale huur, sociale koop en particulier opdrachtgeverschap (artikel 6.13 lid 2 onder d Wro)

Zoals in paragraaf 1.6 nader zal worden uiteengezet wordt er met de zesde herziening opnieuw een koppeling gelegd met het belang om een deel van de uitgeefbare gronden, waarvoor de Kroon onteigeningsgoedkeuring te onthouden, te onteigenen nu gebleken is dat de betreffende eigenaar niet tot ontwikkeling overgaat. Het exploitatieplan krijgt daarmee, evenals dat met het moederexploitatieplan het geval was, mede de functie om duidelijk te maken welke gronden de gemeente wenst te verwerven, zo nodig met toepassing van het middel van onteigening.

De regels over fasering, koppeling en over de overige eisen aan het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte hebben tot doel het grondgebruik te sturen. Voor een deel van deze regels geldt dat de omgevingsvergunning bouwen niet kan worden verleend zolang niet aan de betreffende regels is voldaan. Dit geldt met name voor de faserings- en koppelingsregels. Voor een ander deel geldt dat ze ook los van een bouwaanvraag werking hebben. Bij overtreding ervan kan opgetreden worden met bestuursrechtelijke handhaving. Voor een aantal regels geldt daarenboven dat de overtreding ervan een economisch delict oplevert en daarmee strafbaar is.
Dit laatste geldt voor de regels die zien op de uitvoering van de werken en werkzaamheden en op de sociale huur-, sociale koopwoningen en de kavels in particulier opdrachtgeverschap.

1.5 Begrenzing van het exploitatieplan

Het exploitatiegebied volgt de begrenzing van het bestemmingsplangebied op een aantal percelen na. Deze begrenzing is bepaald door van het bestemmingsplangebied de reeds bebouwde gebieden uit te zonderen waarvan de bestaande functie wordt gehandhaafd of die ook overigens niet te kwalificeren zijn als ‘bouwplan’ in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro). De locatie van de tijdelijke school is opgenomen omdat de definitieve bestemming op deze locatie voorziet in de mogelijkheid van woningbouw zodat het om aangewezen bouwplannen in de zin van Wro en Bro gaat.

Deze begrenzing is aangegeven op de Kaart Exploitatiegebied en bestaande situatie, bijlage 1 van deel B. Deze Kaart geeft tevens inzicht in de bestaande situatie in het exploitatiegebied; in dat opzicht heeft de Kaart een informatieve functie om daarmee de verschillen zichtbaar te maken tussen enerzijds de situatie bij vaststelling van het exploitatieplan en anderzijds de in dit exploitatieplan beoogde eindsituatie welke blijkt uit de inrichtingstekeningen.

1.6 Grondeigenaren en te verwerven gronden

Gezien de wens van de gemeente alle gronden te verwerven en tot realisatie van bebouwing en openbare ruimte over te gaan, heeft de gemeente na een minnelijk traject om te komen tot verwerving (welke niet tot aankoop heeft geleid), een onteigeningsprocedure opgestart. In het daarop volgende Kroonbesluit van 5 december 2011 is bepaald dat het verzoek tot onteigening is toegewezen voor de bestemmingen met een infrastructureel karakter (Bos, Groen, Groen-landelijk, Verkeer-verblijfsdoeleinden en Maatschappelijk) als ook de restgedeelten van bouwkavels. De Kroon heeft de onteigening afgewezen voor die gronden bestemd voor bebouwing overwegende dat partijen gelet op hun hoedanigheid als ontwikkelaars en bouwers in staat en bereid zijn om de bestemming conform de uitvoering zoals door gemeente beoogd te realiseren. Partijen hebben dit ook aangegeven.
Dit heeft ertoe geleid dat de gemeente en de particuliere eigenaren na het Kroonbesluit een laatste minnelijke poging hebben ondernomen om tot overeenstemming te komen over de overdracht van de gronden. Op een partij na hebben partijen overeenstemming bereikt over de koop van de gronden waarop de openbare ruimte gerealiseerd gaat worden en heeft de overdracht van de betreffende gronden aan de gemeente inmiddels plaatsgevonden.
Voor wat betreft de eigenaar waarmee de gemeente in de laatste minnelijke poging na het Kroonbesluit geen overeenstemming heeft verkregen over de verwerving van de grond, heeft de gemeente het onteigeningstraject voort gezet en heeft de rechter inmiddels de onteigening uitgesproken. Het betreffende perceel is bestemd voor zowel openbare voorzieningen als bouwkavels.
De uit het bovenstaande ontstane eigendomverhoudingen zijn aangeduid op de Kaart Eigendommen, bijlage 1 van deel A

Redenen voor verwerving van percelen van het uitgeefbaar gebied zijn:

1. Het reeds ingezette actieve grondbeleid van de gemeente voor Spijkvoorderenk. De gemeente wenst een actief grondbeleid te voeren vanwege de maximale mogelijkheden om regie te voeren over de gehele gebiedsontwikkeling en daarmee ook over het gehele bouwprogramma van woningen en school inclusief de kwaliteit en de voortgang. Deze regie geldt ook ten aanzien van de voortgang van de ontwikkeling volgens de planning daarvan zoals weergegeven in de fasering conform tabel 1
2. De kostenefficiency en de noodzaak tot het hanteren van een gesloten grondbalans. Gemeentelijke verwerving is gewenst vanwege de kostenefficiency. Het bouwrijp maken van de openbare ruimte (bouwwegen en riolen) geschiedt door de gemeente. Het bouwrijp

maken van de kavels in het uitgeefbaar gebied dient om redenen van kostenefficiency door de gemeente te worden gedaan. Indien dit namelijk gescheiden zou plaatsvinden van het bouwrijp maken van de openbare ruimte levert dit onnodig veel hogere kosten op dan bij een integrale aanpak van bouwrijp maken van uitgeefbaar en openbare ruimte. Die hogere kosten drukken op de exploitatie van het gehele exploitatiegebied. Daarnaast zou een gescheiden aanpak van bouwrijp maken van de openbare ruimte en van het uitgeefbare gebied tot problemen leiden om te komen tot een gesloten grondbalans. Het werken met een gesloten grondbalans is één van de regels die dit exploitatieplan aan de uitvoering van de werken en werkzaamheden stelt. Een gesloten grondbalans is nodig om redenen zoals genoemd in paragraaf 3.4.5 van deel A. Om het werken met een gesloten grondbalans te bevorderen is voorzien in twee gronddepots.

Zoals gezegd heeft de Kroon het besluit tot onteigening afgewezen voor de gronden bestemd voor bebouwing om de reden dat partijen als ontwikkelaars en bouwers in staat en bereid zijn de bestemming te realiseren conform de uitvoering die de gemeente beoogt. Gebleken is intussen dat één van de grondeigenaren (ontwikkelaars) niet tot ontwikkeling overgaat. De ontwikkeling van De Vijfde Hoek wordt daardoor belemmerd, terwijl er juist vraag is naar woningen en kavels in particulier opdrachtgeverschap, zodat om die reden de woningbouwdoelstellingen van de gemeente ook in De vijfde Hoek verwezenlijkt zou kunnen worden. Deze eigenaar heeft gronden in Spijkvoorderenk (projectmatige bouw en kavels voor particulier opdrachtgeverschap in de deelgebieden Fb en Fc (zoals de indeling in deze deelgebieden tot en met de vijfde herziening gehanteerd werd) en in Spijkvoorderhout (kavels voor particulier opdrachtgeverschap in de deelgebieden Sa, Sb en Sc).
Ook kan de gemeente daardoor op sommige plekken in het deelgebied Spijkvoorderenk de openbare ruimte niet woonrijp maken zodat de bewoners er last van ondervinden dat de openbare ruimte niet naar behoren gebruikt kan worden. Dit uit zich bijvoorbeeld in wateroverlast bij veel regen omdat de afvoer nog niet gerealiseerd kan worden. Ook zijn de parkeerplaatsen en het openbaar groen nog niet gerealiseerd.
Het Kroonbesluit dateert van 2011 en had betrekking op gronden van twee projectontwikkelaars. De ontwikkeling en realisatie van woningen is sindsdien in volle gang dan wel reeds afgerond voor delen van het plangebied op gronden van de gemeente en één van projectontwikkelaars. De andere projectontwikkelaar heeft geen activiteiten ontplooid, ook niet nadat de gemeente verruimingen heeft doorgevoerd in bestemmingsplan en exploitatieplan om de ontwikkelmogelijkheden aantrekkelijker te maken. Gemeentelijke pogingen om afspraken voor overleg te maken met de betreffende projectontwikkelaar zijn niet gelukt. Op basis van deze ervaringen sinds het Kroonbesluit verwacht de gemeente niet dat binnen de fasering, zoals opgenomen in het exploitatieplan, realisatie van woningen in de sociale sector en verkoop van kavels in de sfeer van particulier opdrachtgeverschap zal plaatsvinden. De conclusie uit het voorgaande is dat de betreffende projectontwikkelaar niet voldoet aan het zelfrealisatiecriterium ‘in staat en bereid zijn tot realisatie’.
Zonder tijdige verwerving (conform de faseringstabel) door middel van onteigening van deze gronden acht de gemeente voltooiing van de Vijfde Hoek niet mogelijk. Er vallen gaten in de wijk en de wijk blijft onaf.
De te onteigenen gronden zijn aangegeven op de Kaart te onteigenen percelen, bijlage 2 van deel B.

1.7 Jaarlijkse herziening en eindafrekening

Aan het einde van de exploitatie vindt een eindafrekening plaats. Binnen drie maanden na uitvoering van de werken, werkzaamheden en maatregelen, welke voorzien zijn in het exploitatieplan, stelt het college van burgemeester en wethouders een afrekening van het

exploitatieplan vast (artikel 6.20 lid 1 Wro). Daarbij worden de betaalde exploitatiebijdragen herberekend volgens de methode van artikel 6.20 lid 2 Wro. Lid 3 van dat artikel bepaalt dat, indien een herberekende exploitatiebijdrage meer dan vijf procent lager is dan een betaalde exploitatiebijdrage, de gemeente het verschil, voor zover het verschil groter is dan vijf procent, naar evenredigheid met rente terugbetaalt aan degene die houder was van de omgevingsvergunning bouwen (of aan diens rechtsopvolger).

Hoofdstuk 2 Omschrijving van de werken en werkzaamheden

2.1 Bouwrijp maken uitgeefbaar gebied

Voor het bouwrijp maken van het uitgeefbare gebied worden in hoofdlijnen de volgende werken en werkzaamheden uitgevoerd:

- Verwijderen opstallen, bovengrondse- en ondergrondse obstakels, bouwresten, verhardingen en opschonen exploitatiegebied
- Het verwijderen van struiken, bomen en boomstronken
- Grondwerkzaamheden: afgraven en afvoeren respectievelijk aanvoeren en ophogen
- Het treffen van grondwaterregulerende maatregelen
- Voorzover nodig het afvoeren van grondwater
- Uitvoeren sanering bodem en/of grondwater afgestemd op de functie van de bodem
- Aanleg parkeerkoffers en afgrenzende hagen
- Het aanbrengen van inritten van de weg naar het erf van de woningen
- Voorzieningen voor het afvoeren van regenwater

2.2 Aanleg nutsvoorzieningen

Voor de aanleg van nutsvoorzieningen worden de volgende werken aangelegd en werkzaamheden verricht:

- Aanleg van en, indien van toepassing, verplaatsing of aanpassing van onder andere leidingen voor gas, water (waaronder ook bluswatervoorzieningen), elektra, telefoon, centraal antenne systeem, glasvezelkabels, inclusief de nodige bovengrondse voorzieningen, zoals transformatorhuisjes, verdeelkasten
- Aanbrengen openbare verlichting door aanleg leidingen en plaatsen lichtmasten inclusief het plaatsen van noodmasten

2.3 Inrichting openbare ruimte

Voor de inrichting van het openbaar gebied worden de volgende werken aangelegd en werkzaamheden verricht, in de fase van het bouwrijp maken:

- Aanleg bouwwegen en tijdelijke bouwwegen inclusief ontgraven cunetten en aanbrengen fundering
- Aanleg van tijdelijke passages
- Aanleg noodontsluiting
- Aanleg riolen voor droogweerafvoer en aanleg IT-riolen (infiltratie- en transportriolen) voor hemelwaterafvoer welke IT-riolen worden aangesloten op de wadi’s, controleputten, drainage, gemalen en persleiding naar hoofdgemaal
- Aanleg van waterhuishoudkundige werken zoals uitstroomvoorzieningen, waterafvoerende sloten en wadi’s
- Plaatsen van tijdelijke straatnaamborden, markeringen, verkeers- en waarschuwingsborden

en in de fase van het gebruiksrijp maken:

- Aanleg ontsluiting van het plangebied op de Leonard Springerlaan
- Aanleg inritten vanaf de kavels naar de openbare weg
- Aanleg definitieve wegen, voetpaden, fietspaden en bijbehorende bermen, inclusief het herstellen van wegen
- Aanleg bovengrondse hemelwaterafvoer (waterpasserende bestrating in het deel Spijkvoorderenk en een stelsel van goten en straatkolken in het deel Spijkvoorderhout om zo voor beide delen via infiltratie via IT-riolen ondergronds af te voeren naar wadi’s langs de Oerdijk en de centrale houtwal)

- Planten bomen en struiken in bermen langs wegen; aanleg plantsoenen, werkzaamheden aan bestaande groenvoorzieningen, zoals in houtwallen en in bos
- Aanbrengen straatmeubilair
- Aanleg openbare voorzieningen voor afvalverzameling
- Aanleg voorzieningen voor openbaar vervoer
- Aanleg openbare parkeerplaatsen
- Bebording, bebakening en belijning
- Aanbrengen van huisaansluitingen op droogweerafvoerriolering

Hoofdstuk 3 Toelichting op de regels

3.1 Algemeen en begrippen

De ontwikkeling van het plangebied De Vijfde Hoek is een project waarvoor veel werkzaamheden moeten worden verricht en dat afhankelijk is van veel factoren. Gelet hierop en op de aanwezigheid van verschillende eigenaren in het exploitatiegebied is het noodzakelijk in dit exploitatieplan de integraliteit van de uitvoering te waarborgen. De duur, de hoeveelheid werkzaamheden, de afhankelijkheden en de noodzaak van een integrale uitvoering vormen redenen voor een groot aantal regels van een hoog detailniveau.
De regels zijn dusdanig geformuleerd dat de gemeente daadwerkelijk handhavend kan optreden indien ervan wordt afgeweken.

De regels hebben onder meer betrekking op de wijze van uitvoering en op kwalitatieve normen. Deze zijn opgenomen in het Document Uitvoeringsproces De Vijfde Hoek, bijlage 6 en in het Inrichtingsplan, bijlage 7, beiden van deel B.

Voor het geval het Inrichtingsplan passages zou bevatten die strijdig zijn met het Document Uitvoeringsproces De Vijfde Hoek prevaleert het gestelde in het Inrichtingsplan. Voor het geval dit exploitatieplan passages zou bevatten die strijdig zijn met het Inrichtingsplan prevaleert het gestelde in het exploitatieplan.

De regels bij dit exploitatieplan zijn vervat in de artikelen van hoofdstuk 6. In deze toelichting wordt aangesloten bij deze artikelen. De nummers uit dit hoofdstuk verwijzen naar de nummers van de artikelen. De toelichting op artikel 2 betreffende de fasering is dus te lezen in paragraaf 2 van dit hoofdstuk, de toelichting op artikel 3 in paragraaf 3 van dit hoofdstuk, enzovoorts.

De regels zelf beginnen met artikel 1 waarin de meest relevante begrippen uit dit exploitatieplan zijn gedefinieerd. Voor zover begrippen uit het bestemmingsplan Spijkvoorderenk ook voorkomen in dit exploitatieplan hebben ze dezelfde betekenis.

Alle regels waar in het moederplan gesproken wordt over instemmingen en afwijkingen zijn in de tweede herziening aangepast in verlening van omgevingsvergunningen om redenen van stroomlijning van besluiten. Alle besluiten die te maken hebben met een instemming met (de wijze van) de uitvoering van werken en werkzaamheden of afwijkingen van regels over die uitvoering worden aangemerkt als omgevingsvergunning. Dit is helder voor zowel exploitant als voor de interne organisatie binnen de gemeente. Het betreft hier het type omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder b Wabo. De omzetting van dergelijke instemmingen respectievelijk afwijkingen naar omgevingsvergunningen heeft tot gevolg dat de artikelen waarin de beslistermijnen genoemd werden, zijn vervallen. De beslistermijnen

voor de omgevingsvergunning worden immers geregeld in de Wabo. Hierdoor zijn de betreffende artikelen in de tweede herziening ook vernummerd als ook de verwijzingen naar de betreffende artikelen.
In de zesde herziening is de koppeling met omgevingsvergunningen losgelaten. Daar waar tot en met de vijfde herziening gesproken werd over instemmingen, goedkeuringen, afwijkingen of omgevingsvergunningen daarvoor, wordt vanaf de zesde herziening gesproken over besluiten tot instemming, goedkeuring of afwijking. Met het gebruiken van de term besluit wordt helder dat het om besluiten in de zin van de Awb gaat. Daarvoor gelden dan ook de wettelijke besluittermijnen.

3.2 Fasering en koppelingen
Het plangebied De Vijfde Hoek is in twee delen onderscheiden die in hoofdzaak gericht zijn op verschillende marktsegmenten: Spijkvoorderenk (westelijke deelgebieden) en Spijkvoorderhout (oostelijke deelgebieden). De grens tussen beide delen wordt gevormd door een centrale houtwal die doorloopt vanuit de noordelijke plangrens tot aan de locatie van de definitieve school.

De keus voor deze onderscheiding komt voort uit stedenbouwkundige en ruimtelijke-kwalitatieve overwegingen en uit het belang om voor beide delen verschillende toegangen als bouwweg voor het bouwverkeer aan te merken.

De fasering van de ontwikkeling van het plangebied De Vijfde Hoek is in tabel 1 weergegeven. Hierin zijn de delen Spijkvoorderenk en Spijkvoorderhout elk onderverdeeld in deelgebieden.
Artikel 2 stelt deze fasering bindend alsmede de koppelingen tussen het bouwrijp maken van de verschillende deelgebieden en tussen het bouwrijp maken van het ene deelgebied enerzijds en uitgifte en omgevingsvergunning bouwen van hetzelfde deelgebied anderzijds. De fasering van de kosten en opbrengsten in de tijd is bepalend voor het financiële resultaat van de exploitatie en daardoor essentieel voor de integrale en gestructureerde volgorde van ontwikkelen.

Hoofddoelstelling is de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken, de aanleg van de nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte zo voortvarend mogelijk, maar uiterlijk per 2024/205 gerealiseerd te hebben om overlast van bouwverkeer en bouwactiviteiten voor toekomstige bewoners en bewoners van aangrenzende buurten te beperken en om zo snel mogelijk te kunnen beschikken over een definitieve school. Tegen 1 juli 2014, peildatum van de vierde herziening, is het hele deelgebied Spijkvoorderenk bouwrijp.
Binnen die hoofddoelstelling is een integrale en gestructureerde volgorde van ontwikkelen bepaald die ontleend is aan enkele overwegingen en afhankelijkheden waar de fasering en de planning, conform de tabel, op is gebaseerd. Deze fasering is daarmee het kader voor de volgordes en tijdsperiodes van de uitvoering. De exploitatieberekening is gebaseerd op tabel 1. Deze overwegingen en afhankelijkheden worden hierna onder de kopjes ‘doelstellingen en procedures’ en ‘afhankelijkheden’ beschreven.

Doelstellingen en procedures met betrekking tot de fasering.

De volgende doelstellingen zijn bepalend voor de fasering:
- Uitgaande van de hiervoor genoemde hoofddoelstelling is bepalend de snelheid waarmee de woningen kunnen worden verkocht dan wel worden verhuurd en de kavels in particulier opdrachtgeverschap kunnen worden verkocht. Deze kunnen in 10 jaar worden afgezet gerekend vanaf 2014.
- Doelstelling daarbij is het beperken van rentelasten. Dit wordt bereikt door niet de gehele infrastructuur in een keer aan te leggen. Indien namelijk de gehele infrastructuur in één bouwstroom voor het gehele gebied direct zou worden aangelegd, zouden de kosten van een groot deel van deze voorzieningen onnodig vroeg worden gemaakt en voor onnodig hoge rentelasten zorgen. Deze rentelasten zouden dan in het kostenverhaal betrokken worden. Dat is zowel voor de gemeente als voor exploitanten

belastend. De hoofdinfra wordt daarentegen wel in één keer aangelegd, zo nodig met een nadere deelfasering zowel in Spijkvoorderenk als in Spijkvoorderhout.

- Een omgevingsvergunning bouwen voor de definitieve school is inmiddels afgegeven en onherroepelijk geworden.
- Een school met voor- en naschoolse opvang is in het stedenbouwkundig plan opgenomen om te bewerkstelligen dat deze voorziening in De Vijfhoek zelf wordt gerealiseerd en ouders hiervoor niet afhankelijk zijn van dergelijke voorzieningen buiten De Vijfhoek.
- De ontwikkeling van de woningen is gestart en wordt zo voortvarend mogelijk voortgezet
- Met de fasering wordt een spreiding van de verschillende woningcategorieën in de tijd beoogd.
- De bereikbaarheid van de uitgeefbare percelen dient gewaarborgd te zijn voordat de omgevingsvergunningen bouwen, binnen de betreffende fase volgens tabel 1, kunnen worden verleend.
- De percelen die in een eerdere fase zijn ontwikkeld dienen zoveel als mogelijk op een veilige manier permanent bereikbaar te zijn voor de bewoners (het woonverkeer)
- Woonverkeer dient zo min mogelijk last te ondervinden van bouwverkeer. Om die reden worden de delen Spijkvoorderenk en Spijkvoorderhout elk van een eigen tijdelijke bouwverkeerontsluiting voorzien: In Spijkvoorderenk langs de tijdelijke school en in Spijkvoorderhout langs de randen van het plangebied, beide op verschillende plaatsen aan te sluiten op de Leonard Springerlaan.

Afhankelijkheden:
In het vorenstaande zijn reeds enkele opmerkingen gemaakt die duiden op onderlinge afhankelijkheden. Onder dit kopje worden alle afhankelijkheden benoemd die doorwerken naar de fasering en koppelingen.

1. In Spijkvoorderhout wordt gefaseerd van noord naar zuid omdat op deze wijze de overlast van nieuwe bewoners van bouwverkeer het geringst is. Ook vanwege de noodzaak om te werken met een gesloten grondbalans wordt in Spijkvoorderhout gestart in het noordelijke gedeelte vanwege de hogere ligging ten opzichte van het zuidelijke deel.
2. In Spijkvoorderenk is tegelijk gestart met de voormalige deelgebieden Fa (woningen) en deelgebied Fb (school).
3. De voormalige deelgebieden Fd en Fe zijnin ontwikkeling genomen nadat de definitieve school gerealiseerd was.
4. De (tijdelijke) bouwweg wordt vanuit de L. Springerlaan dan ook in één bouwstroom aangelegd als onderdeel van deelgebied Sa.
5. Vanwege de afzetbaarheid in de markt zullen de woningen gespreid in de tijd worden verkocht en gebouwd. De fasering in de deelgebieden is daarop afgestemd, zodat ontwikkeling van een deelgebied afhankelijk is van de voortgang van de ontwikkeling van een eerder gefaseerd deelgebied. Voor de ontwikkeling van de deelgebieden is in het moederplan uitgegaan van een start van een deelgebied als 70 % van de omgevingsvergunningen bouwen in een daaraan voorafgaand gefaseerd deelgebied is verleend. Vanaf de derde herziening geldt 60% in plaats van 70% om meer flexibiliteit in de ontwikkeling te bereiken. Met de zesde herziening wordt de koppeling tussen fase Sb en Sa losgelaten en is Sb niet meer afhankelijk van de voortgang in fase Sa. Artikel 2.2.4 van de regels vervalt daarom. Voor de ontwikkeling van fase Sc blijft een koppeling gelden, namelijk dat deze gestart kan worden als voor 60% van fase Sa en Sb gezamenlijk omgevingsvergunningen zijn verleend. Meer in het algemeen geldt dat de volgorde bouwrijp maken en dan verlenen van omgevingsvergunningen voor het bouwen met de zesde herziening niet meer nodig is, gezien de voortgang van de exploitatie. Het openbaar gebied is geheel bouwrijp gemaakt en op enkele plekken na is het gehele exploitatiegebied bouwrijp. Om die reden is de eerste zin van artikel 2.2.1 niet meer nodig en daarom geschrapt.
6. De regeling in het moederplan dat 80% van de woningen moeten zijn voltooid alvorens gebruiksrijp gemaakt gaat worden is in de tweede herziening aangepast omdat gebleken is dat in de huidige markt

de deelgebieden voor deze regeling te groot zijn. Het gebruiksrijp maken vindt plaats per deelgebied al naar gelang de voortgang in de bebouwing.

7. Met de zesde herziening wordt de indeling in deelgebieden (Fa tot en met Fe) in Spijkvoorderenk (deelgebied F) losgelaten. Het hele gebied is bouwrijp (conform Tabel 1 fasering) en kan verder bebouwd worden. De reden van de onderverdeling is vervallen. Spijkvoorderenk wordt daardoor met de zesde herziening op de betreffende kaart (bijlage 4) en in Tabel 1 alleen nog met de letter F aangeduid. De reden om artikel 2.2.3 te handhaven is daarmee vervallen. Deze is daarom met de zesde herziening geschrapt.

Tijdsindeling fasen
Bepalend voor de fasering, zoals aangegeven in tabel 1, zijn de doelstellingen en afhankelijkheden. De periodes welke daaraan gekoppeld zijn, zijn volgend op de doelstellingen en afhankelijkheden. Dat betekent dat, als er vertraging ontstaat in een fase, die vertraging doorwerkt naar een fase die daarvan afhankelijk is.

Projectmatige woningen: Gestart is met het bouwrijp maken van de kavels en de aanleg van bouwwegen en riolen in de voormalige deelgebieden Fa en Fb, dat dure, middeldure, sociale koop en sociale huurwoningen en de school bevat. Het voormalige deelgebied Fb is tegen de peildatum van de derde herziening bouwrijp.
Het bouwrijp maken van het gehele deelgebied Spijkvoorderenk) is in 2014 gereed.

Kavels in particulier opdrachtgeverschap: Om er voor te zorgen dat er een zo kort mogelijke periode zit tussen bouwrijp en gebruiksrijp maken wordt ten aanzien van deze kavels een spreiding over drie deelgebieden (Sa, Sb en Sc) gehanteerd. De hoofdinfra voor Spijkvoorderhout is in deelgebied Sa inbegrepen, zodat met het bouwrijp maken van dit deelgebied ook de hoofdinfra als bouwweg wordt aangelegd. Onder hoofdinfra wordt hier verstaan de hoofdwegen zoals aangegeven op de Kaart faseringen, bijlage 5 van deel B en de onder die wegen aan te leggen riolering, kabels en leidingen.

Deelgebied Sb is medio 2016 grotendeels bouwrijp. Er kan in de loop van 2016 gestart worden met de uitgifte van bouwkavels voor particulier opdrachtgeversschap.
In deelgebied Sc zal gestart worden met bouwrijp maken als 60 % van de omgevingsvergunningen bouwen in deelgebied Sb is verleend.

Uitgangspunt is dat de verkoop van de kavels in totaal in 10 jaar plaatsvindt, gerekend vanaf 2014.

Deelgebied Sd
De realisatie van woningen in deelgebied Sd kan medio 2016 aanvangen.

Deelgebied H/B
Dit deelgebied dat in het moederplan als afzonderlijk deelgebied was opgenomen is in de tweede herziening opgegaan in de overige fases.

Het bovenstaande resulteert in de volgende tabel die bindend is op grond van artikel 2 van de regels:

Tabel 1 Fasering

Deelgebied	Bouwrijp maken, incl. aanleg bouwwegen en riolen	Verlening omgevingsvergunning bouwen	Gebruiksrijp maken openbare ruimte
Deelgebied F Projectmatige woningbouw, school	2013 - 2015	2013 - 2020	2014 - 2021

en particulier opdrachtgeverschap inclusief hoofdinfra			
Deelgebied Sa Particulier opdrachtgeverschap inclusief hoofdinfra	vanaf 2014	2014 - 2023	2017 - 2024
Deelgebied Sb Particulier opdrachtgeverschap	vanaf 2016	2016 - 2023	2017 - 2024
Deelgebied Sc Particulier opdrachtgeverschap	vanaf 2016	2024 - 2025	2024 - 2025
Deelgebied Sd Woningen	2016	2016 – 2017	2017

Deze tabel geeft aan vanaf welke jaartallen gestart mag worden met bouwrijp maken en met gebruiksrijp maken en vanaf welke jaartallen vergunningen voor bouwen mogen worden verleend. De tabel geeft verder aan binnen welke periode deze werkzaamheden en deze vergunningverlening zijn respectievelijk is voorzien.

De einddata in de tabel geven de voortgang van de ontwikkeling en daarmee de planning van de fasering aan, maar deze data zijn niet bindend in die zin dat bijvoorbeeld na afloop van de betreffende periode van verlening omgevingsvergunning bouwen in het betreffende deelgebied geen omgevingsvergunningen bouwen meer zouden mogen worden verleend. Met de in deze tabel aangegeven jaartallen worden de gehele kalenderjaren bedoeld. Aanduidingen als 2016 - 2020 betekenen 2016 tot en met 2020.
Voor het overige vormen de in deze tabel aangegeven tijdsperiodes de beleidsmatige onderbouwing van de planning van ontwikkelen.

3.3 Eisen voor de werken en werkzaamheden

In paragraaf 3.1 is reeds aangegeven dat er redenen zijn een aantal regels van veelal hoog detailniveau te hanteren voor de eisen aan de werken en werkzaamheden in het exploitatiegebied. Deze eisen zijn vervat in het Inrichtingsplan en in het Document Uitvoeringsproces De Vijfde Hoek, welke als bijlage 7 respectievelijk 6 onderdeel van dit exploitatieplan uitmaken. Bij eisen voor de werken en werkzaamheden gaat het onder meer om omvang en kwaliteit van de werken en werkzaamheden.

3.4 Regels omtrent het uitvoeren van werken en werkzaamheden

De gemeente acht het noodzakelijk om eisen aan de werken en werkzaamheden te stellen en om regels te stellen aan de uitvoering en de wijze van uitvoering van de werken en werkzaamheden. Deze regels zijn mede vervat in het Inrichtingsplan en verder in het Document Uitvoeringsproces De Vijfde Hoek. Dit document bestaat uit een deel over het proces van uitvoering (deel 1), een deel met een programma van eisen voor de openbare ruimte (deel 2) en een deel met voorzieningen op de uitgeefbare gronden (deel 3). Voornoemd programma van eisen voor de openbare ruimte (deel 2) dat is opgenomen in het Uitvoeringsproces is in de tweede herziening aangepast. Voor de nieuwe versie wordt verwezen naar de internetsite http://pveopenbareruimte.deventer.nl/pveopenbareruimte waar de meest recente versie van het programma van eisen voor de openbare ruimte staat, zijnde versie 1 juli 2013. Met de vierde herziening zijn in deel 3 (voorzieningen op de uitgeefbare gronden) enkele passages toegevoegd. In het kader van infiltratie op privégebied betreft het een passage over de oplevering van het waterhuishoudingssysteem en in het kader van werken op privéterrein betreft het een passage over de ontsluiting van kavels tot het definitief woonrijp maken van het gebied.

In artikel 4 gaat het om regels ten aanzien van het proces, van goedkeuring van bestekken, van aanbesteding, van toezicht op de uitvoering en van het werken met een gesloten grondbalans.

3.4.1 Goedkeuring plan van aanpak

Voorafgaande aan de start van de werkzaamheden is het van belang om te kunnen waarborgen dat tijdens de uitvoering zoveel mogelijk overeenkomstig de regels van dit exploitatieplan wordt gewerkt ten aanzien van het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van de nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte. Het is tevens nodig om bij uitvoering zo min mogelijk handhavend op te hoeven treden. Om dit te bereiken moet een plan van aanpak worden opgesteld. Hierin moet ook aandacht worden besteed aan de procesmatige kant van de uitvoering. Dit plan heeft de voorafgaande goedkeuring nodig van burgemeester en wethouders. Indien de gemeente zelf overgaat tot uitvoering van de werken en werkzaamheden voor bouwrijp maken, aanleg nutsvoorzieningen en of inrichting openbare ruimte gelden deze voorschriften niet.
Ingediende plannen van aanpak moeten voldoen aan het Document Uitvoeringsproces De Vijfde Hoek, bijlage 6 van deel B.

3.4.2 Goedkeuring bestekken
Ten aanzien van de voorafgaande toetsing en goedkeuring van bestekken geldt hetzelfde als gesteld in paragraaf 3.4.1. Het betreft hier de bestekken inzake bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte. Toetsing vindt plaats aan een goedgekeurd plan van aanpak als bedoeld in paragraaf 3.4.1, aan het Inrichtingsplan, bijlage 7 van deel B en aan het Document Uitvoeringsproces De Vijfde Hoek, bijlage 6 van deel B. Indien de gemeente zelf overgaat tot uitvoering van de werken en werkzaamheden voor bouwrijp maken, aanleg nutsvoorzieningen en of inrichting openbare ruimte gelden deze voorschriften niet.

3.4.3 Aanbesteding (vervallen)

.

3.4.4. Eindinspectie en tussentijdse inspecties
De inrichting van de openbare ruimte ziet op het aanbrengen en aanleggen van openbare voorzieningen. Hieronder worden de voorzieningen verstaan zoals aangegeven in artikel 6.2.5 Bro.
Met het oog op de overdracht van de openbare voorzieningen in beheer aan de gemeente is voorafgaande eindinspectie van de werken en werkzaamheden met het oog op deze voorzieningen nodig. De gemeente wil alsdan kunnen controleren of de voorzieningen conform de regels zijn aangelegd en voldoende kwaliteit hebben om ze in beheer over te nemen. Tijdens het proces van uitvoering zijn ook tussentijdse inspecties nodig. Het bepalen van de momenten hiervoor is geregeld in het Document Uitvoeringsproces De Vijfde Hoek (bijlage 6 van deel B).
Voor een goed beheer door de gemeente is ook gemeentelijke eigendom van de openbare voorzieningen nodig. Met het oog daarop stelt de gemeente zich op het standpunt dat de openbare voorzieningen eerst correct - conform de regels van dit exploitatieplan - moeten zijn opgeleverd voordat zij de grond ervan in eigendom overneemt. In artikel 4.4 is aangegeven dat zij te allen tijde vrije toegang tot het exploitatiegebied. Haar inspecterende bevoegdheid is daarmee niet beperkt tot de (toekomstige) openbare ruimte, maar heeft ook betrekking op het uitgeefbare gebied. Inspectie is immers ook nodig voor bijvoorbeeld zaken met betrekking tot het creëren van de juiste maaiveldhoogte, tot het treffen van maatregelen voor hemelwaterafvoer en de gesloten grondbalans.

3.4.5 Het werken met een gesloten grondbalans
De grondbalans wordt gesloten door binnen het exploitatiegebied uit te gaan van inbreng van afgegraven gronden, door uitname van op te hogen gronden in het exploitatiegebied. Het belang van een gesloten grondbalans is gelegen in het kostenefficiënt omgaan met vervoer van gronden en in de noodzaak tot controle van de milieukwaliteit van de af- en een te voeren gronden. Omdat inbreng en uitname in de tijd niet naadloos op elkaar zullen aansluiten zal de gemeente gronddepot(s) inrichten

Het werken met een gesloten grondbalans is noodzakelijk om de volgende redenen:
Indien ruimte zou worden gelaten voor aan- en afvoeren van gronden van of naar buiten het exploitatiegebied zullen de kosten van aan- en afvoer en van eventuele stortingen naar verwachting substantieel hoger zijn dan wanneer met een gesloten grondbalans wordt gewerkt. Dat leidt tot ongewenste inefficiëntie en onnodig hoge kosten. Uitgevoerde onderzoeken geven geen aanleiding te veronderstellen dat sanering noodzakelijk is. Zolang uit het exploitatiegebied vrijkomende gronden binnen het exploitatiegebied worden hergebruikt is geen bemonstering nodig.
Zouden er daarentegen wel gronden worden afgevoerd naar plaatsen buiten het exploitatiegebied dan is op grond van het Bouwstoffenbesluit bemonstering nodig omdat dan strengere eisen aan de milieukwaliteit van de gronden worden gesteld. Dit leidt tot hogere kosten die de gemeente wil vermijden. Om deze reden wordt in het exploitatiegebied met gronddepots gewerkt.

3.5 Sociale huurwoningen

3.5.1 Aanwijzing en situering

De woningbouwprogrammering volgens het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid is neergelegd in de Woonvisie. De toelichting op het bestemmingsplan verwoordt in paragraaf 3.4.3 de relevante zaken uit de Woonvisie en vertaalt dit voor De Vijfhoek en Spijkvoorderenk. In artikel 20 van de bestemmingsplanregels worden voor Spijkvoorderenk percentages opgenomen voor sociale huurwoningen. In dit exploitatieplan tot en met de vijfde herziening is dit vertaald naar 92 sociale huurwoningen. Vanaf de zesde herziening wordt dit aantal maximaal 12 woningen minder. De reden is dat met ingang van de zesde herziening voorzien wordt dat de gronden voor het gebouw met 32 appartementen in het voormalige deelgebied Fd naar verwachting zal worden ingevuld met maximaal 20 grondgebonden woningen. Met ingang van de zesde herziening is de regel daarom gewijzigd van 92 woningen naar minimaal 80 tot maximaal 92 woningen. De situering ervan vloeit voort uit de stedenbouwkundige visie. Het bepalen van zowel de aantallen als de situering van deze woningbouwcategorie in dit exploitatieplan geschiedt op basis van artikel 6.2.10 Bro.
De situering is aangegeven op de Kaart verkaveling, uitgifteprijzen en aangewezen woningbouwcategorieën. Bedoeling hiervan is dat op de aangegeven kavels alleen sociale huurwoningen kunnen worden gebouwd. Aanvragen voor de bouw van andere woningen op die kavels worden geweigerd op grond van artikel 2.10 Wabo.

3.5.2 Verbod doelgroepdoorkruising

Bedoeling van de aanwijzing van gronden voor de bouw van sociale huurwoningen is dat deze woningen ook daadwerkelijk bij de daarvoor bestemde doelgroep in gebruik komen. Om te voorkomen dat dit doel doorkruist zou kunnen worden is een verbod opgenomen om - via verkoop - de woningen buiten de huursfeer te brengen en een verbod om buiten de doelgroep te verhuren. Die doelgroep is beschreven in de gemeentelijke ‘Verordening doelgroepen sociale woningbouw’. Dit verbod geldt gedurende tenminste tien jaar, zijnde de minimale termijn die artikel 1.1.1 sub d Bro mogelijk maakt.

3.6 Sociale koopwoningen

3.6.1 Aanwijzing en situering

De woningbouwprogrammering volgens het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid is neergelegd in de Woonvisie. De toelichting op het bestemmingsplan verwoordt in paragraaf 3.4.3 de relevante zaken uit de Woonvisie en vertaalt dit voor De Vijfhoek en Spijkvoorderenk. In artikel 20 van de bestemmingsplanregels worden voor Spijkvoorderenk percentages opgenomen voor sociale koopwoningen. De vertaling ervan naar aantallen en situering van deze woningbouwcategorie in dit exploitatieplan, wat is geschiedt op basis van artikel 6.2.10 Bro, is in de tweede herziening aangepast. De aantallen sociale koopwoningen zijn vrijgelaten mits het past binnen de bestemmingsplanregels. Er is enkel aangegeven dat op de betreffende kavels sociale koopwoningen zijn gesitueerd. Dit betekent dat op de aangegeven kavels alleen sociale

koopwoningen kunnen worden gebouwd zijnde zowel de categorie SKL (tot EUR 174.000 v.o.n.) als de categorie SKH (EUR 174.000 tot EUR 200.000 v.o.n.). De situering ervan vloeit voort uit de stedenbouwkundige visie. De situering is aangegeven op de kaart Verkaveling, uitgifteprijzen en aangewezen woningbouwcategorieën. De kaart Verkaveling, uitgifteprijzen en aangewezen woningbouwcategorieën (bijlage 3 van deel B) is in de tweede herziening hierop aangepast. Deze aanpassing is ingegeven door de huidige marktomstandigheden en de wens tot meer flexibiliteit. Aanvragen voor de bouw van andere woningen op die kavels worden geweigerd op grond van artikel 2.10 Wabo.

3.6.2 Verbod doelgroepdoorkruising
Bedoeling van de aanwijzing van gronden voor de bouw van sociale koopwoningen laag of sociale koopwoningen hoog is dat deze woningen ook daadwerkelijk bij de daarvoor bestemde doelgroep in gebruik komen. Om te voorkomen dat dit doel doorkruist zou kunnen worden is een verbod opgenomen om - via verkoop - de woningen te verkopen aan personen buiten de doelgroep. Die doelgroep is beschreven in de gemeentelijke ‘Verordening doelgroepen sociale woningbouw’. Dit verbod geldt gedurende vijf jaar.

3.7 Particulier opdrachtgeverschap
3.7.1 Aanwijzing en situering
De woningbouwprogrammering volgens het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid is neergelegd in de Woonvisie. De toelichting op het bestemmingsplan verwoordt in paragraaf 3.4.3 de relevante zaken uit de Woonvisie en vertaalt dit voor De Vijfhoek en Spijkvoorderenk. In artikel 20 van de bestemmingsplanregels worden voor Spijkvoorderenk percentages opgenomen voor kavels in particulier opdrachtgeverschap. In dit exploitatieplan is dit vertaald naar de uitgifte van 89 kavels in particulier opdrachtgeverschap. De situering ervan vloeit voort uit de stedenbouwkundige visie. Het bepalen van zowel de aantallen als de situering van deze woningbouwcategorie in dit exploitatieplan geschiedt op basis van artikel 6.2.10 sub a Bro.
De situering is aangegeven op de Kaart verkaveling, uitgifteprijzen en aangewezen woningbouwcategorieën. Bedoeling hiervan is dat op de aangegeven kavels alleen verkocht mogen worden voor bouw in particulier opdrachtgeverschap. Aanvragen voor de omgevingsvergunning bouwen door niet particuliere opdrachtgevers op die kavels worden geweigerd op grond van artikel 2.10 Wabo.
Met particulier opdrachtgeverschap wordt, ingevolge artikel 1.1.1. sub f Bro bedoeld de situatie dat een burger (of groep van burgers) ten minste de economische eigendom verkrijgt en volledige zeggenschap heeft over en de verantwoordelijkheid draagt voor het gebruik van de grond, het ontwerp en de bouw van de eigen woning. De rol van projectontwikkelaars, bouwondernemingen en dergelijke is hiermee beperkt tot het bouwrijp maken en verkopen van de onbebouwde kavels.

3.7.2 Prijsvorming
Als eigenaren kavels aangewezen voor particulier opdrachtgeverschap in de vrije sector willen verkopen komt hen een marktconforme prijs toe. Artikel 7.2 bevat regels over de prijsvorming om te bewerkstelligen dat eigenaren tegen marktconforme prijzen de kavels te koop kunnen aanbieden. De regels ter vaststelling van een marktconforme prijs zijn in de tweede herziening aangepast om zo meer flexibiliteit te creëren gezien de huidige marktomstandigheden. Hierdoor is naast een deel van artikel 7.2 ook artikel 7.3 vervallen.

De procedure van prijsvorming gaat uit van het initiatief van de eigenaar. Na melding van een voornemen tot verkoop van een aantal kavels dient de eigenaar de marktconforme prijs te (laten) bepalen door een taxatie uit te laten voeren door een onafhankelijk beëdigd taxateur. Het rapport wat naar aanleiding van de taxatie is opgemaakt, dient samen met de melding van voornemen tot verkoop van kavels aan de gemeente ter instemming overlegd te worden en mag niet ouder zijn dan maximaal 6 maanden voorafgaand aan de feitelijke verkoop.

De procedure is dan dat burgemeester en wethouders beslissen over de aanvaarding van voornoemde taxatie. Als burgemeester en wethouders besluiten de uitkomst niet te aanvaarden melden zij daarbij dat de taxatie opnieuw moet worden uitgevoerd.

Als de kavels te koop worden gezet is daarmee nog niet gezegd dat dit (spoedig) tot koopovereenkomsten leidt. Naarmate overeenstemming over koopovereenkomsten langer uitblijft, bestaat de kans dat de vastgestelde prijzen niet meer overeenstemmen met de marktwaarde. Daarom is het meetmoment genomen van een half jaar. Voor zover kavels niet binnen een half jaar zijn verkocht (waaronder wordt verstaan de ondertekening van de koopovereenkomsten voor de betreffende kavels) wordt rekening gehouden met de mogelijkheid dat de prijzen niet meer over een stemmen met de marktwaarde en dient een nieuwe taxatie plaats te vinden.
Omdat het hier om kavels in de vrije sector gaat geldt het principe van vrije vestiging conform de Huisvestingswet. Om die reden zijn in artikel 7.2 geen beperkingen opgenomen in de kring van geïnteresseerde kopers.
De procedure tot aanvaarding van de taxatie geldt niet voor de kavels die eigendom zijn van de gemeente. Anders zou de gemeente immers aan zichzelf de uitkomst ter aanvaarding moeten voorleggen.

3.7.3 Verkoop via openbare veiling
Zoals in paragraaf 3.7.2 is aangegeven is dit voorschrift in de tweede herziening vervallen.

3.7.4 Verbod tot vervreemding
De reden van het verbod van artikel 7.4 lid 1 ligt in het voorkomen van mechanismen tot ontduiking van de werking van artikel 7. Uitgesloten is dat via een omweg de eigenaren de mogelijkheid hebben om als burgers (of groep van burgers) de kavels te kopen en zo de volledige zeggenschap en verantwoordelijkheid voor het gebruik van de grond, het ontwerp en de bouw van de eigen woning te verkrijgen.
Als kavelkoper zou een stroman ingeschakeld kunnen worden. Om ontduiking uit te sluiten is gekozen voor een verbod de kavel te verkopen totdat de woning is voltooid. Dit met gebruikmaking van de mogelijkheid die artikel 6.2.10 sub e Bro biedt. Wanneer desondanks in strijd zou worden gehandeld met dit verbod zal een opvolgend eigenaar ook houder van de omgevingsvergunning bouwen moeten zijn. De oorspronkelijke koper zal burgemeester en wethouders moeten verzoeken om toestemming voor de overdracht van de omgevingsvergunning bouwen. Burgemeester en wethouders zullen, ter versterking van dit verbod, deze toestemming niet verlenen omdat in strijd is gehandeld met het verbod van artikel 7.4 lid 1. Dat neemt niet weg dat de gemeente overigens nog andere middelen tot handhaving van dit verbod ten dienste staan.
Van een absoluut verbod kan overigens geen sprake zijn omdat zich uiteraard omstandigheden in de persoonlijke sfeer kunnen voordoen waardoor een bouwer in particulier opdrachtgeverschap min of meer gedwongen kan zijn de kavel te verkopen zonder dat de bouw gestart of afgerond is. Van het verbod kan daarom worden afgeweken (geregeld in artikel 8 in de Regels). Bij omstandigheden in de persoonlijke sfeer valt te denken aan echtscheiding, ontbinding geregistreerd partnerschap, kwesties van boedelverdeling en dergelijke. Dergelijke situaties kunnen nooit limitatief worden opgesomd, zodat daarvan in de afwijkingsbepaling is afgezien. Deze afwijkingsbepaling is ondergebracht in artikel 8. Ingeval wordt afgeweken kan ook toestemming worden gegeven voor de overdracht van de omgevingsvergunning bouwen.

3.8 Verbods/ en afwijkingsbepalingen
In de artikelen 2 tot en met 7 komen op onderdelen verbodsbepalingen voor. De verbodsbepalingen van lid 1 en lid 2 zijn bedoeld om in het algemeen te regelen dat handelen in strijd met de regels verboden is, waardoor er een totaalkader ontstaat om bestuursrechtelijk handhavend op te treden. Voor zover het gaat om overtreding van regels met betrekking tot de uitvoering van werken en werkzaamheden (artikel 4) en tot de woningbouwcategorieën (artikel 5, artikel 6 en artikel 7) is het verbod bedoeld om duidelijk te maken dat

deze overtreding een economisch delict is (op grond van de Wet economische delicten) en uit dien hoofde strafbaar is.
De afwijkingsmogelijkheid van lid 3 is toegelicht in paragraaf 3.7.4.

In lid 4 is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen van het koppelingsvoorschrift van artikel 2.2 voor bepaalde onderdelen van het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied. Het betreft concreet de verplichting om de in het uitgeefbaar gebied gesitueerde parkeerkoffers aan te leggen en de afschermende hagen rond deze parkeerkoffers in te planten. Het is goed denkbaar dat de eigenaar deze activiteiten bij voorkeur verricht in de fase van de afwerking van het gebied, in de periode dat het gebruiksrijpmaken van de openbare ruimte is voorzien. De gemeente heeft daartegen geen bezwaren. Het bouwrijp maken is echter in artikel 2.2 gekoppeld aan de verlening van omgevingsvergunningen bouwen. De latere aanleg van parkeerkoffers en hagen zou dan onmogelijk worden gemaakt als de koppeling ook ten aanzien van deze activiteiten zou gelden. Daarom is een bevoegdheid tot afwijking voor burgemeester en wethouders opgenomen. Essentieel voor het toestaan van zo'n afwijking is dat deze activiteiten wel uiterlijk plaatsvinden in de periode die in de faseringstabel, behorend bij artikel 2.1, is opgenomen voor de fase van het gebruiksrijp maken van de openbare ruimte. Daarom is opgenomen dat burgemeester en wethouders alleen onder die voorwaarde kunnen afwijken.

In de tweede herziening zijn de leden 5 en 6 van het moederplan verwijderd. Er zijn 4 nieuwe leden toegevoegd.
In lid 5 is in de tweede herziening een nieuwe afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor het geval zou blijken dat het voldoen aan de voorschriften in het document Uitvoeringsproces Spijkvoorderenk niet uitvoerbaar blijkt te zijn. Deze voorschriften zullen door exploitanten immers vertaald moeten worden naar een plan voor het uitvoeringsproces en bestekken. Het is niet uitgesloten dat bij het opstellen van een plan voor het uitvoeringsproces of van bestekken blijkt dat eisen op onderdelen niet goed verenigbaar blijken te zijn. Ook voor wat betreft de feitelijke uitvoering is dat niet uitgesloten. De praktijk van de uitvoering is dan gebaat bij het gebruiken van een afwijkingsmogelijkheid. Randvoorwaarde voor het gebruik maken ervan is wel dat een vergelijkbaar resultaat wordt bereikt als het resultaat waarvan het document Uitvoeringsproces Spijkvoorderenk uitgaat. Zo nodig worden hiertoe voorschriften in het besluit opgenomen. De vergunning wordt geweigerd indien de gevraagde afwijking zou leiden tot onevenredig hogere kosten van beheer van de openbare ruimte.

In lid 6 is in de tweede herziening een mogelijkheid opgenomen om af te wijken van de situering van de aan te leggen voorzieningen van openbaar nut en van het uitgeefbaar gebied, zoals die zijn aangegeven op diverse kaarten en in bijlagen die situeringen van de werken en werkzaamheden aangeven. Het betreffen de Kaart verkaveling, uitgifteprijzen en aangewezen woningbouwcategorieën, bijlage 3 en/of het Inrichtingsplan, bijlage 7 en/of het document Uitvoeringsproces Spijkvoorderenk, bijlage 6, allen bijlage van deel B. Deze documenten bevatten exacte situeringen van de uitgeefbare delen en de openbare ruimte. Niet uitgesloten is dat bij (de voorbereiding van) de uitvoering door feitelijke oorzaken geringe verschillen tussen werkelijkheid en kaarten naar voren komen. In lid 6 is een flexibiliteitsbepaling opgenomen die de mogelijkheid biedt om binnen de gestelde bandbreedte af te kunnen wijken van de op de genoemde bijlagen aangegeven situering. De situeringen hiervan mogen ten hoogste 2 meter verschillen van de situatie als aangegeven op de genoemde bijlagen. Bij grotere verschillen zal dit tot situeringsproblemen kunnen leiden, zodat voor grotere verschillen een herziening van het exploitatieplan nodig wordt geacht. Burgemeester en wethouders kunnen besluiten in te stemmen met een verzoek om qua situering af te wijken, mits binnen de bandbreedte wordt gebleven.

In lid 7 en lid 8 zijn in de tweede herziening twee algemene mogelijkheden opgenomen voor het verlenen van afwijking van voorschriften en verbodsbepalingen uit dit exploitatieplan ter bevordering van de flexibiliteit van het exploitatieplan.

Lid 7 kan alleen worden toegepast wanneer de afwijking past in een in voorbereiding zijnde herziening. Van een in voorbereiding zijnde herziening is sprake wanneer burgemeester en wethouders hebben besloten een herziening in voorbereiding te nemen. Deze hoeft nog niet in ontwerp ter inzage te liggen. Wel wordt in dit besluit aangegeven op welke onderdelen van het exploitatieplan die herziening in ieder geval betrekking hebben.
Omdat het een algemene afwijkingsbevoegdheid betreft, houdt de gemeente rekening met de mogelijkheid dat de afwijking door moet werken in de eerstvolgende herziening van het exploitatieplan. Om die reden is een koppeling gelegd met een in voorbereiding zijnde herziening.
In gevallen waarin de afwijking niet leidt tot een verhoging van de kosten van grondexploitatie ten opzichte van de raming daarvan in het exploitatieplan (of een intussen vastgestelde herziening daarvan) en/of in gevallen waarin de afwijking niet leidt tot de inperking van de mogelijkheden van andere grondeigenaren om de uitgeefbare delen van hun gronden bouwrijp te maken, is een procedure op zijn plaats die de rechtsbescherming biedt die daar bij hoort. Een lichtere procedure kan dan volstaan vanwege de gewenste flexibiliteit in de voortgang van de uitvoering van de werken en werkzaamheden.
Wanneer de genoemde effecten wel het gevolg zijn van het toestaan van de afwijking is het nodig dat de andere eigenaren inzichtelijk hebben wat deze effecten zijn voor hun exploitatiebijdragen en het bouwrijp maken van hun gronden. Om deze reden wordt, door het ter inzage leggen van een ontwerp van een herziening, aan andere eigenaren duidelijk gemaakt wat de gevolgen voor de exploitatiebijdragen zijn en voor de mogelijkheden tot het bouwrijp maken van hun uitgeefbare gronden (lid 8).

3.9 Slotbepalingen

Overtreding van een aantal van de voorschriften is een economisch delict in de zin van de Wet op de economische delicten en daarmee een strafbaar feit. Het betreft de voorschriften over de (wijze van) uitvoering (waaronder ook de voorschriften over de faseringen en koppelingen) en de woningbouwcategorieën, zoals opgenomen in de artikelen 2 en 4, 5, 6, 7 en 8.

Hoofdstuk 4 Toelichting op de bijlagen van deel A en deel B

Het exploitatieplan kent zowel toelichtende als bindende bijlagen. De toelichtende bijlagen horen bij de Toelichting, deel A, en de bindende bijlagen bij het Exploitatieplan, deel B. Hierna worden deze bijlagen toegelicht. In deel B wordt in de exploitatieopzet verwezen naar de Toelichting exploitatieopzet (bijlage 9). Deze bevat de bijlagen 9a tot en met 9g.

Toelichting bijlagen deel A

- *Kaart eigendommen, bijlage 1*

Deze kaart geeft inzicht in de kadastrale perceelsindeling van de gronden in het exploitatiegebied. Deze kaart heeft alleen een informatieve functie.

Toelichting bijlagen deel B

- *Kaart exploitatiegebied, bijlage 1*

Deze kaart geeft de begrenzing van het exploitatiegebied aan en heeft een bindende functie.

- *Kaart te onteigenen percelen , bijlage 2*

Deze kaart is vervallen met ingang van de derde herziening gezien de uitkomst van het Kroonbesluit van 2011. Met ingang van de zesde herziening is deze kaart (nu met andere grensaanduiding van de gronden) weer opgenomen.

- *Kaart verkaveling, uitgifteprijzen en aangewezen woningbouwcategorieën, bijlage 3*

Op deze kaart was in het moederplan een tweetal parkeerkoffers een dubbele rij parkeerplaatsen weergegeven. Dit was een omissie en is in de tweede herziening aangepast naar één rij parkeerplaatsen per parkeerkoffer. Daarnaast zijn in de tweede herziening de parkeerkoffers aangepast van mandelig gebied naar openbaar gebied omdat de parkeerplaatsen in de parkeerkoffers niet op goede wijze aan de woningen toe te delen waren. Een derde wijziging betreft de toevoeging van de categorie 'goedkoop'. In het bestemmingsplan is vastgelegd dat het plan minimaal 15% en maximaal 25% woningen moet bevatten in de aangewezen categorie sociale koop. In de huidige fase van het project, is het maximale aandeel bijna gerealiseerd. Daarom is besloten de dwingendheid van het realiseren van enkel sociale koopwoningen op de overige woningen die eerder als sociale koop waren aangewezen, op te heffen. Een tweede motivatie voor deze wijziging is het flexibeler maken van de gebruiksvorm, waardoor nu zowel koop- als (beleggers)huurwoningen gerealiseerd kunnen worden.
In de vierde herziening is voor het deel Spijkvoorderenk voor de kavels tussen de Oerdijk en de Hoogeveenstraat een arcering opgenomen. Het betreft de kavels waar, als gevolg van de tweede partiële herziening van het bestemmingsplan, een flexibeler programma mogelijk is.

Deze Kaart bevat een aanduiding voor een drietal zaken:

1. Verkaveling en grondgebruik. Deze geeft het grondgebruik aan waarbij onderscheid is gemaakt tussen de uitgeefbare delen van het exploitatiegebied en het openbaar gebied. Deze Kaart is een visualisering van de aannames in de exploitatieopzet. Voor wat betreft de situering van het openbaar gebied geldt dat deze Kaart bindend van karakter is door de verbinding met artikel 3.3 van de Regels. De verkaveling voor de uitgeefbare gronden is vanaf de tweede herziening niet bindend meer om zodoende meer flexibiliteit te creëren in de mogelijkheden voor bebouwing. Dit is ingegeven door de huidige marktomstandigheden. In de zesde herziening is deze kaart in die zin aangepast dat in de legenda de aanduiding 'PO-kavel met schuur (PO)' is vervangen door 'P.O. (PO-V)', waarbij de groene kleur vervangen is door de lichtgroene kleur behorend bij de categorie PO-V.

2. Uitgifteprijzen. De exploitatieopzet bevat ramingen van de uitgifteprijzen van de uitgeefbare bouwpercelen. Op deze Kaart is aangegeven welke bedragen voor welke percelen zijn geraamd. De uitgifteprijzen behorende bij de categorieën zoals aangegeven op de Kaart zijn in de Toelichting exploitatieopzet (bijlage 9 van deel B) weergegeven. De Kaart is niet bindend voor wat betreft deze prijzen. De prijzen zijn opgenomen om inzicht te bieden in de waarde van de uitgeefbare gronden in hun onderlinge verhouding met het oog op de kostentoedeling zoals aangegeven in Toelichting exploitatieopzet (bijlage 9 van deel B) . Verder zijn ze opgenomen om inzichtelijk te maken hoe de verhouding is tussen geraamde opbrengsten enerzijds en het niveau van de kosten van de grondexploitatie anderzijds.

3. Aangewezen woningbouwcategorieën. Op deze Kaart zijn tevens de kavels aangegeven welke in de voorschriften van dit exploitatieplan zijn aangewezen voor bebouwing met sociale huur- en sociale koopwoningen danwel voor uitgifte in particulier opdrachtgeverschap. Voor wat betreft deze aanwijzingen is deze Kaart bindend van karakter door de verbinding met artikel 5, artikel 6 en met artikel 7 van de regels, waarbij vanaf de tweede herziening geldt dat Woningbouwcategorie sociale koop laag en sociale koop hoog onderling uitwisselbaar zijn. De kaart is hierop aangepast (zie voor een toelichting van deze aanpassing paragraaf 3.6.1 van deel A). Voor de overige woningbouwcategorieën is deze Kaart niet bindend, maar biedt de Kaart een onderbouwing van de exploitatieopzet ten aanzien van de uitgiftecategorieën en de uitgifteprijzen. In de zesde herziening is deze kaart in die zin aangepast dat in de legenda ten eerste het aantal woningen in het voormalige deelgebied Fd is aangepast van 32 sociale huurappartementen naar maximaal 20 grondgebonden woningen tot 32 sociale huurappartementen en ten tweede de aanduiding 'wooneenheden zorg/sociaal' is aangepast naar 'woningen'.

- *Kaart tijdelijke voorzieningen, bijlage 4*

De Kaart bevat de situering van een tijdelijke bouwweg. Voor deze situering is de Kaart bindend van karakter. Tot en met de derde herziening bevatte deze kaart ook de locatie van de tijdelijke school met de bijbehorende tijdelijke parkeergelegenheid . De tijdelijke school is intussen niet meer in gebruik zodat de tijdelijke school in de vierde herziening van de kaart verwijderd zijn.

- *Kaart faseringen, bijlage 5*

Deze Kaart biedt een visualisering van de regels voor faseringen van het bouwrijp maken, de verlening van de omgevingsvergunningen bouwen en het gebruiksrijp maken van de openbare ruimte, zoals opgenomen in artikel 2 van hoofdstuk 6 van dit exploitatieplan en is om die reden bindend van karakter.

- *Document Uitvoeringsproces De Vijfde Hoek, bijlage 6*

Dit betreft een bijlage bij artikel 3 en artikel 4 van de regels en heeft een bindende functie. Deze bijlage geeft aan welke eisen gelden voor het proces van uitvoering van de werken en werkzaamheden.

- *Inrichtingsplan, bijlage 7*

Het inrichtingsplan bevat eisen voor de inrichting van de openbare ruimte. Dit inrichtingsplan is bindend via artikel 3 en artikel 4 van de voorschriften van het exploitatieplan.

- *Inkoop en aanbestedingsbeleid gemeente Deventer, 'Inkoophandboek DOWR' juni 2014, bijlage 8 (vervallen)*

- *Toelichting exploitatieopzet, bijlage 9*

Deze bijlage bevat de opbouw en de onderbouwingen van de exploitatieopzet. Deze is bindend via hoofdstuk 2 van deel B.

- *Grondprijzen per kavel en bruto-exploitatiebijdrage per kavel, bijlage 9a*

Deze bijlage vertaalt de grondprijzen per kavel naar een exploitatiebijdrage per kavel. Deze is bindend voor het bepalen van de exploitatiebijdragen.

- *Exploitatieberekening exploitatieplan, bijlage 9b*

Deze bijlage bevat een detaillering van de exploitatieberekening en is toelichtend van karakter. Vanaf de vierde herziening is deze van opzet veranderd en bevat deze een bedrag per m2 voor de kavels 1 tot en met 11, 39 tot en met 48, 74 tot en met 84 en 124 tot en met 130.

- *Invulling ontwerpregeling plankostenscan, bijlage 9c*

Deze bijlage geeft inzicht in de wijze waarop de ministeriële regeling, zoals bedoeld in artikel 6.2.6 Bro (in de praktijk wel aangeduid als 'plankostenscan'), is toegepast. Deze bijlage heeft een toelichtende functie.

- *Inbrengwaardetaxatierapport, bijlage 9d*

Deze bijlage bevat het taxatierapport van de inbrengwaarden van de gronden van het exploitatiegebied. Deze bijlage heeft een toelichtende functie.

- *Actualisatie inbrengwaardetaxatierapport, bijlage 9e*

Deze bijlage bevat een actualisatie van het taxatierapport inbrengwaarden behorende bij de derde herziening. Deze bijlage heeft een toelichtende functie.

- *Makelaarsadvies uitgifteprijzen 2013, bijlage 9f*

Deze bijlage bevat een advies over de uitgifteprijzen van de verschillende uitgiftecategorieën behorende bij de derde herziening. Deze bijlage heeft een toelichtende functie.

- *Planschaderisico-analyse, bijlage 9g*

Deze bijlage heeft een toelichtende functie bij de raming van de planschadekosten.

- *Taxatie inbrengwaarden exploitatieplan 'De Vijfde Hoek', zesde herziening*

Deze bijlage bevat een actualisatie van het taxatierapport inbrengwaarden behorende bij de zesde herziening. Deze bijlage heeft een toelichtende functie.

Hoofdstuk 5 Bijlagen bij de Toelichting

1. Kaart te verwerven percelen

Deel B Het exploitatieplan

1 Begrenzing van het exploitatiegebied

Het exploitatiegebied is begrensd zoals aangegeven in de Kaart exploitatiegebied, bijlage 1

2 Exploitatieopzet

De exploitatiebijdrage in euro's, zoals deze wordt berekend met toepassing van artikel 6.19 Wro, wordt bepaald aan de hand van onderstaande tabel, uitgaande van de uitgangspunten, kosten, opbrengsten en parameters zoals deze zijn opgenomen in de Toelichting exploitatieopzet (bijlage 9).

	uitgeefbaar oppervlak in m2	Contante opbrengsten	Percentage opbrengsten	Te verhalen kosten
Grondeigenaar				
Gem. Deventer	60.644	11.886.203	48,7 %	11.886.203
Rotij	17.193	4.517.096	18,5 %	4.517.096
Mega	29.799	8.027.772	32,9 %	8.027.772
Totaal	107.636	24.431.071	**100,0 %**	24.431.071

3 Regels

Artikel 1 Begrippen

Tenzij anders vermeld gelden de definities van begrippen die in het Bestemmingsplan Spijkvoorderenk zijn opgenomen ook voor dit exploitatieplan, voor zover deze begrippen ook in het exploitatieplan voorkomen.

Daarnaast geldt dat in deze regels wordt verstaan onder:

Aanbestedingsprotocol: (vervallen)

.

Aanbestedingsverslag: (vervallen)

.

Bestek: De vastlegging naar plaats, omvang, materiaal en kwaliteit van tot stand te brengen objecten, tevens omvattende de administratieve voorwaarden, de algemene technische bepalingen en de bepalingen met betrekking tot de arbeidsomstandigheden waaraan tijdens de totstandkoming moet worden voldaan, dienende ter verkrijging van prijsopgaven van inschrijvers en ter contractuele vastlegging tussen opdrachtgever en aannemer/leverancier, welke vastlegging gebaseerd is op de systematiek van de RAW.

Bouwweg: Een weg al dan niet met een tijdelijk karakter ten behoeve van het ontsluiten van de kavels in het uitgeefbare gebied, die voldoet aan de eisen zoals in de voorschriften van dit hoofdstuk zijn gesteld.

Bouwwerk: Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

Bouwrijp maken:
Voorzover betrekking hebbend op het uitgeefbaar gebied: het geschikt maken van de uitgeefbare gronden voor bebouwing (zoals ophogen, afgraven et cetera) en het zodanig bereikbaar maken van bouwkavels vanaf de openbare ruimte dat bebouwing op de bouwkavels kan plaatsvinden.
Voorzover betrekking hebbend op de openbare ruimte: de werken en werkzaamheden als bedoeld in paragraaf 2.3 van deel A in de fase van het bouwrijp maken.

BVO casu quo bruto vloeroppervlak: De som van de bruto vloeroppervlakte van binnenruimten van gebouwen welke tot het complex behoren, een en ander zoals omschreven in NEN 2631.

Eigenaar: Degenen die het zakelijk genot hebben krachtens eigendom. Zakelijk gerechtigden zijn ter wille van de leesbaarheid in dit exploitatieplan samengenomen onder het begrip eigenaar. Zakelijk gerechtigden zijn zij die een beperkt recht hebben op de binnen het exploitatiegebied gelegen onroerende zaken.

Deelgebieden: Gebieden welke op de faseringskaart zijn aangegeven met de aanduidingen F, Sa, Sb, Sc en Sd.

Delen: De delen Spijkvoorderenk en Spijkvoorderhout welke worden gevormd door de deelgebieden F respectievelijke door de deelgebieden Sa, Sb, Sc en Sd.

Exploitatiegebied: De afbakening van het gebied binnen de grenzen van het bestemmingsplan, niet zijnde te handhaven bestaande bestemmingen of functies, zoals weergegeven op de Kaart exploitatiegebied en bestaande situatie.

Gebruiksrijp maken: Het naar de definitieve vorm inrichten van de openbare ruimte voor de werkzaamheden zoals omschreven in hoofdstuk 2 van deel A.

Gesloten grondbalans: Een dusdanige balans, tussen enerzijds gronden welke binnen het exploitatiegebied moeten worden afgegraven en afgevoerd en anderzijds gronden welke voor ophoging van gronden moeten worden aangevoerd, dat de hoeveelheid af te graven en af te voeren gronden evenveel is als de hoeveelheid grond voor ophoging.

Gunning: (vervallen)

Inrichting openbare ruimte: Het dusdanig inrichten van de openbare ruimte met openbare voorzieningen dat deze kan worden gebruikt volgens haar bestemming met inachtname van de eisen en regels die in dit

exploitatieplan aan de inrichting van de openbare ruimte zijn gesteld, welke inrichting bestaat uit een fase van het bouwrijp maken en een fase van het gebruiksrijp maken.

Openbare ruimte: De als zodanig op de Kaart verkaveling, uitgifteprijzen en aangewezen woningbouwcategorieën (bijlage 3) met grijze kleur aangegeven gronden. Dit begrip wordt in dit exploitatieplan ook wel aangeduid als openbaar gebied.

Openbare voorzieningen: soorten voorzieningen zoals genoemd in artikel 6.2.5 Bro.

Particulier opdrachtgeverschap: Situatie dat de burger of een groep van burgers - in dat laatste geval georganiseerd als rechtspersoon zonder winstoogmerk of krachtens een overeenkomst - tenminste de economische eigendom verkrijgt en volledige zeggenschap heeft over en verantwoordelijkheid draagt voor het gebruik van de grond, het ontwerp en de bouw van de eigen woning.

Projectmatige woningen: Woningen die niet conform particulier opdrachtgeverschap worden gebouwd.

Sociale huurwoning: Huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1 eerste lid sub d van het Besluit ruimtelijke ordening, zoals ook omschreven in artikel 1 sub a van de Verordening doelgroepen sociale woningbouw.

Sociale koopwoning: Koopwoning als bedoeld in artikel 1.1.1 eerste lid sub e van het Besluit ruimtelijke ordening, zoals nader omschreven in artikel 1 sub b van de Verordening doelgroepen sociale woningbouw, en dat de subcategorieën sociale koopwoning laag en sociale koopwoning hoog omvat.

Sociale koopwoning hoog: Sociale koopwoning met een koopprijs vrij op naam van EUR 174.000,00 tot maximaal EUR 200.000,00.

Sociale koopwoning laag: Sociale koopwoning met een koopprijs vrij op naam tot EUR 174.000,00.

Uitgeefbare gronden: De op de Kaart verkaveling, uitgifteprijzen en aangewezen woningbouwcategorieën (bijlage 3) met andere dan met grijze kleuren aangegeven gronden. Dit begrip wordt in dit exploitatieplan ook wel aangeduid als uitgeefbaar gebied.

Verordening doelgroepen sociale woningbouw: De verordening als bedoeld in artikel 1.1.1 sub d en sub e van het Besluit ruimtelijke ordening, welke verordening door de raad van de gemeente Deventer is vastgesteld op 7 juli 2010 en in werking is getreden op 15 juli 2010.

Werk: Een constructie geen gebouw of bouwwerk zijnde voor zover onderdeel uitmakend van het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en/of de inrichting van de openbare ruimte.

Artikel 2 Faseringen en koppelingen

Artikel 2.1 Faseringen en tijdvakken
Voor het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de verlening van de bouwvergunningen en het gebruiksrijp maken van de inrichting van de openbare ruimte gelden voor de deelgebieden faseringen met bijbehorende tijdvakken zoals opgenomen in tabel 1 en zoals aangegeven op de Kaart faseringen, bijlage 5.

Tabel 1 Fasering

Deelgebied	Bouwrijp maken, incl. aanleg bouwwegen en riolen	Verlening omgevingsvergunning bouwen	Gebruiksrijp maken openbare ruimte
Deelgebied F Projectmatige woningbouw, school en particulier opdrachtgeverschap inclusief hoofdinfra	2013 - 2015	2013 - 2020	2014 - 2021
Deelgebied Sa Particulier opdrachtgeverschap inclusief hoofdinfra	vanaf 2014	2014 - 2023	2017 - 2024
Deelgebied Sb Particulier opdrachtgeverschap	vanaf 2016	2016 - 2023	2017 - 2024
Deelgebied Sc Particulier opdrachtgeverschap	vanaf 2016	2024 - 2025	2024 - 2025
Deelgebied Sd Woningen	2016	2016 – 2017	2017

Artikel 2.2 Koppelingen

1. . Bouwomgevingsvergunningen worden niet eerder verleend dan het beginjaartal zoals aangegeven in tabel 1 in de kolom ‘verlening omgevingsvergunning bouwen’
2. In een deelgebied kan niet eerder worden gestart met bouwrijp maken of met gebruiksrijp maken dan het beginjaartal zoals voor het betreffende deelgebied is aangegeven in tabel 3.1 in de kolom bouwrijp maken respectievelijk de kolom gebruiksrijp maken
3. Het is verboden deelgebied Sc bouwrijp te maken zolang voor deelgebied Sb nog geen 60 % van de bouwomgevingsvergunningen is verleend
4. Het gebruiksrijp maken vindt plaats per deelgebied al naar gelang de voortgang in de bebouwing

Artikel 3 Eisen voor de werken en werkzaamheden

Artikel 3.1 Bouwrijp maken uitgeefbaar gebied

Het bouwrijp maken van de uitgeefbare delen in het exploitatiegebied vindt, uitgaande van de omschrijving van hoofdstuk 4, plaats volgens de eisen zoals vervat in het Inrichtingsplan en in het Document Uitvoeringsproces De Vijfde Hoek, bijlagen 7 respectievelijk 6.

Artikel 3.2 Aanleg nutsvoorzieningen

De aanleg van de nutsvoorzieningen in het exploitatiegebied vindt, uitgaande van de omschrijving van hoofdstuk 4, plaats volgens de eisen zoals vervat in het Inrichtingsplan en in het Document Uitvoeringsproces De Vijfde Hoek, bijlagen 7 respectievelijk 6. De aanleg vindt plaats binnen de tijdvakken zoals aangegeven in artikel 2.1 genoemde tabel, in de kolom bouwrijp maken.

Artikel 3.3 Gebruiksrijp maken en inrichten openbare ruimte

De inrichting van de openbare ruimte in het exploitatiegebied vindt, uitgaande van de omschrijving van hoofdstuk 4, plaats volgens de eisen zoals vervat in het Inrichtingsplan en in het Document Uitvoeringsproces De Vijfde Hoek, bijlagen 7 respectievelijk 6 en voor wat betreft de situering volgens de Kaart verkaveling, uitgifteprijzen en aangewezen woningbouwcategorieën, bijlage 3.

Artikel 4 Regels omtrent het uitvoeren van de werken en werkzaamheden

Artikel 4.1 Goedkeuring plan van aanpak

1. Het proces van bouwrijp maken van het exploitatiegebied, aanleg nutsvoorzieningen en inrichting van de openbare ruimte tot en met de overdracht van de openbare ruimte aan de gemeente dient te worden beschreven in een plan van aanpak. Dit plan dient te voldoen aan het Document Uitvoeringsproces De Vijfde Hoek, bijlage 6
2. Het is verboden te starten met de uitvoering van werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte, voordat burgemeester en wethouders besloten hebben in te stemmen met het plan als bedoeld in lid 1
3. Het is verboden de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte uit te voeren in strijd met het door burgemeester en wethouders goedgekeurde plan van aanpak als bedoeld in lid 1
4. Dit artikel geldt niet als de gemeente zelf overgaat tot uitvoering van de werken en werkzaamheden voor bouwrijp maken, aanleg nutsvoorzieningen en/of de inrichting van de openbare ruimte

Artikel 4.2 Goedkeuring bestek

1. Het is verboden te starten met de uitvoering van werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte, voordat burgemeester en wethouders besloten hebben in te stemmen met het bestek.
2. Het is verboden werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 1 uit te voeren in strijd met het goedgekeurde bestek
3. Dit artikel geldt niet als de gemeente zelf overgaat tot uitvoering van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg nutsvoorzieningen en/of de inrichting van de openbare ruimte

Artikel 4.3 Aanbesteding (vervallen)

Artikel 4.4 Eindinspectie en tussentijdse inspecties

Met het oog op de naleving van de voorschriften van dit exploitatieplan vinden inspecties plaats.
In het bijzonder met het oog op de overdracht van openbare voorzieningen in beheer aan de gemeente vinden zowel tussentijds als direct voorafgaande aan deze overdracht inspecties plaats conform het Document Uitvoeringsproces De Vijfde Hoek, bijlage 6.

Inspecteurs van de gemeente hebben te allen tijde vrije toegang tot het exploitatiegebied inclusief de uitgeefbare gronden.

Artikel 4.5 Regels voor het werken met een gesloten grondbalans

1. Werken en werkzaamheden enerzijds met betrekking tot het aanvoeren en ophogen van gronden binnen het exploitatiegebied en anderzijds met betrekking tot af te graven en af te voeren gronden binnen het exploitatiegebied worden uitgevoerd door te werken met een gesloten grondbalans, uitgaande van het maaiveldpeil zoals vastgelegd in het Inrichtingsplan, bijlage 7
2. Partijen grond welke vrijkomen door afgraven als bedoeld in lid 1 worden direct aangevoerd naar percelen welke dienen te worden opgehoogd en worden niet eerst in het in lid 3 bedoelde gronddepot gezet, tenzij de situatie van het lid 3 zich voordoet
3. Indien en voor zover, naar het oordeel van de daartoe door burgemeester en wethouders aangewezen beheerder van het gronddepot, de directe aanvoer en ophoging, zoals bedoeld in lid 2, niet mogelijk is, dienen in lid 1 bedoelde vrijkomende gronden te worden afgevoerd naar het daartoe binnen het exploitatiegebied ingerichte gronddepot casu quo de daartoe binnen het exploitatiegebied ingerichte gronddepots

4. Voor gronden welke dienen te worden opgehoogd worden partijen grond gebruikt afkomstig uit te ontgraven percelen, zoals bedoeld in lid 1 en worden niet eerst uit het gronddepot genomen, tenzij de situatie van lid 5 zich voordoet
5. Voor zover, naar het oordeel van de daartoe door burgemeester en wethouders aangewezen beheerder van het gronddepot, de directe aanvoer van gronden voor ophoging niet mogelijk is, dienen de in lid 1 bedoelde gronden te worden uitgenomen uit het in lid 3 bedoelde gronddepot, voor zover voldoende gronden in dit depot beschikbaar zijn
6. Aanvoer van gronden van buiten het exploitatiegebied is verboden. Van dit verbod kunnen burgemeester en wethouders besluiten af te wijken indien, op het moment dat de aanvoer van gronden voor de voortgang van de werkzaamheden noodzakelijk is, het gronddepot onvoldoende grond bevat. Burgemeester en wethouders kunnen voorwaarden verbinden aan dit besluit ten aanzien van de milieukwaliteit van de in te brengen gronden
7. Voor de in dit artikel bedoelde aan- en afvoer kunnen namens burgemeester en wethouders aanwijzingen worden gegeven door de beheerder van de gemeente Deventer. Deze beheerder houdt toezicht op de aan- en af te voeren gronden

Artikel 5 Sociale huurwoningen

Artikel 5.1 Aanwijzing situering
Ter uitvoering van het bepaalde in artikel 20.2 van het bestemmingsplan geldt dat de op de Kaart verkaveling, uitgifteprijzen en aangewezen woningbouwcategorieën (bijlage 3) met aanduiding SH aangegeven gronden worden aangewezen voor minimaal 80 en maximaal 92 sociale huurwoningen.

Artikel 5.2 Verbod doelgroepdoorkruising
1. Het is verboden een sociale huurwoning, binnen een termijn van tien jaren nadat de woning voor het eerst in gebruik is genomen, te verhuren aan een huurder die niet voldoet aan de gemeentelijke ‘Verordening doelgroepen sociale woningbouw’
2. Het is verboden een sociale huurwoning, binnen een termijn van tien jaren nadat de woning voor het eerst in gebruik is genomen, in juridische of economische eigendom over te dragen danwel te bezwaren met een persoonlijk recht of beperkt zakelijk recht waardoor het gebruik van de woning overgaat op een derde welke niet past binnen de in de gemeentelijke ‘Verordening doelgroepen sociale woningbouw’ omschreven doelgroep. De vestiging van een recht van hypotheek wordt hieronder niet begrepen
3. Van het in lid 2 bedoelde verbod kunnen burgemeester en wethouders besluiten af te wijken in de gevallen waarin de toepassing van de ‘Verordening doelgroepen sociale woningbouw’ leidt tot een bijzondere hardheid als bedoeld in artikel 6 van bedoelde verordening

Artikel 6 Sociale koopwoningen

Artikel 6.1 Aanwijzing situering
Ter uitvoering van het bepaalde in artikel 20.4 en 20.5 van het bestemmingsplan geldt dat de op de Kaart verkaveling, uitgifteprijzen en aangewezen woningbouwcategorieën (bijlage 3) met aanduiding SKL en SKH aangegeven gronden worden aangewezen voor sociale koopwoningen.

Artikel 6.2 Verbod doelgroepdoorkruising
1. Het is verboden een sociale koopwoning, binnen een termijn van vijf jaren nadat de woning voor het eerst in gebruik is genomen, in juridische of economische eigendom over te dragen danwel te bezwaren met een persoonlijk recht of beperkt zakelijk recht, of te verhuren, waardoor het gebruik van

de woning overgaat op een derde die niet voldoet aan de gemeentelijke ‘Verordening doelgroepen sociale woningbouw’. De vestiging van een recht van hypotheek wordt hieronder niet begrepen
2. Van het in lid 1 bedoelde verbod kunnen burgemeester en wethouders besluiten af te wijken in de gevallen waarin de toepassing van de ‘Verordening doelgroepen sociale woningbouw’ leidt tot een bijzondere hardheid als bedoeld in artikel 6 van bedoelde verordening

Artikel 7 Particulier opdrachtgeverschap

Artikel 7.1 Aanwijzing situering
Ter uitvoering van het bepaalde in artikel 20.1 van het bestemmingsplan geldt dat de op de Kaart verkaveling, uitgifteprijzen en aangewezen woningbouwcategorieën (bijlage 3) met aanduiding PO-V aangegeven gronden worden aangewezen voor 89 kavels voor particulier opdrachtgeverschap in de vrije sector.

Artikel 7.2 Prijsvorming
1. Voor elke kavel of voor elke groep van kavels welke een eigenaar wenst te verkopen is de eigenaar verplicht deze voorgenomen verkoop schriftelijk te melden aan burgemeester en wethouders
2. Een eigenaar zal bij de verkoop van kavels marktconforme prijzen hanteren waarvan hij doet blijken uit een onafhankelijk taxatierapport van een onafhankelijk beëdigd taxateur, welk rapport niet ouder is dan 6 maanden voorafgaand aan verkoop. Dit taxatierapport overlegt hij aan gemeente gelijk met de schriftelijke melding als bedoeld in lid 1 van dit artikel
3. De start van de verkoop kan niet eerder plaatsvinden dan nadat burgemeester en wethouders hebben besloten in te stemmen met het taxatierapport. Indien burgemeester en wethouders besluiten niet in te stemmenmet het taxatierapport, dient de eigenaar een nieuw taxatierapport op te laten maken conform lid 2 van dit artikel
4. De bepalingen in dit artikel gelden niet voor het geval de gemeente de eigenaar en verkoper van de kavels is, met dien verstande dat ook de gemeente de kavels uitsluitend mag verkopen voor de prijzen als genoemd in een ten behoeve van de verkoop uitgebracht taxatierapport, Met het oog op dit taxatierapport geven burgemeester en wethouders een onafhankelijk taxateur een taxatieopdracht.

Artikel 7.3 Verkoop via openbare veiling
Vervallen

Artikel 7.4 Verbod tot vervreemding
1. Het is een koper van een kavel voor particulier opdrachtgeverschap, verboden om de door hem verworven kavel in juridische of economische zin in eigendom over te dragen tot het moment dat de bouw van de woning door of namens koper volledig is voltooid overeenkomstig de verstrekte omgevingsvergunning bouwen
2. Wanneer in strijd met het bepaalde in lid 1 is gehandeld zullen burgemeester en wethouders geen medewerking verlenen aan een verzoek tot overdracht van een reeds verleende omgevingsvergunning bouwen

Artikel 8 Verbods- en afwijkingssbepalingen
1. Het is verboden werken en werkzaamheden uit te (laten) voeren danwel te (laten) bouwen in strijd met de in artikel 2 genoemde faserings- en koppelingsregels
2. Het is verboden werken en werkzaamheden uit te (laten) voeren in strijd met de in artikel 3 en 4 genoemde regels
3. Burgemeester en wethouders kunnen, op verzoek van de koper, besluiten af te wijken van het bepaalde in artikel 7.4 indien de koper door omstandigheden in de persoonlijke sfeer genoopt wordt tot verkoop van de kavel over te gaan. Burgemeester en wethouders kunnen hier voorwaarden aan

verbinden. Burgemeester en wethouders kunnen hierbij ook medewerking verlenen aan een verzoek tot overdracht van een reeds verleende omgevingsvergunning bouwen

4. Burgemeester en wethouders kunnen besluiten af te wijken van artikel 2.2 wanneer de eigenaar de aanleg van de in het Inrichtingsplan voorziene parkeerkoffers en de daaromheen geprojecteerde hagen buiten de periode van de fasering conform artikel 2.1 wenst aan te leggen. Er wordt afgeweken onder de voorwaarde dat deze aanleg uiterlijk plaatsvindt in de periode welke de faseringstabel, als bedoeld in artikel 2.1, aangeeft voor het gebruiksrijp maken van het betreffende deelgebied
5. Burgemeester en wethouders kunnen besluiten af te wijken van het bepaalde in lid 1 indien de realisatie conform de eisen en regels, genoemd in het document Uitvoeringsproces De Vijfde Hoek bijlage 6, vanwege onderling niet verenigbare eisen, niet uitvoerbaar blijkt te zijn. Voorwaarde voor dit besluit is dat met de afwijking een vergelijkbaar resultaat wordt bereikt als het resultaat zoals gehanteerd in het Document Uitvoeringsproces De Vijfde Hoek, bijlage 6. Een weigeringsbesluit wordt genomen indien de gevraagde afwijking zou leiden tot onevenredig hogere kosten van beheer van de openbare ruimte
6. Burgemeester en wethouders kunnen besluiten af te wijken van de regels van dit exploitatieplan die betrekking hebben op de situering van voorzieningen van openbaar nut en van de uitgeefbare gronden, zoals aangegeven op Kaart verkaveling, uitgifteprijzen en aangewezen woningbouwcategorieën bijlage 3 en/of het Inrichtingsplan bijlage 7 wanneer door feitelijke oorzaken in het exploitatiegebied geringe maatverschillen zouden blijken ten opzichte van maten zoals opgenomen in de in dit lid genoemde bijlagen opgenomen maatvoering. Het besluit wordt alleen genomen indien a) de voorgenomen afwijking ten hoogste 2 meter verschilt van de situering zoals aangegeven in de in dit lid genoemde bijlagen opgenomen maatvoering en b) de voorgenomen afwijking niet leidt tot technische of beheertechnische problemen of tot kostenverhogingen ten opzichte van de ramingen in dit exploitatieplan of de laatst vastgestelde herziening daarvan
7. Burgemeester en wethouders kunnen besluiten af te wijken van overige voorschriften en verboden in dit exploitatieplan indien dit past in een in voorbereiding zijnde herziening van het exploitatieplan, mits het nemen van dit besluit niet leidt tot a) hetzij verhoging van de kosten van grondexploitatie ten opzichte van de ramingen in het exploitatieplan of de laatst vastgestelde herziening daarvan; b) hetzij een inperking van de mogelijkheden van andere eigenaren van gronden in het exploitatiegebied om de uitgeefbare delen van die gronden bouwrijp te maken
8. Burgemeester en wethouders kunnen besluiten af te wijken van overige voorschriften en verboden in dit exploitatieplan die niet vallen onder de gevallen als genoemd in artikel 8.7 indien deze passen binnen een ontwerp-besluit tot herziening van het exploitatieplan zoals dat ten tijde van de ontvangst van het afwijkingsverzoek met in achtneming van afdeling 3.4 Awb ter inzage is gelegd.

Artikel 9 Slotbepalingen

1. Overtreding van het bepaalde in de artikelen 2 en 4 tot en met 8 lid 2 is een strafbaar feit
2. Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als ‘Regels Exploitatieplan De Vijfde Hoek’ of als ‘de regels’.

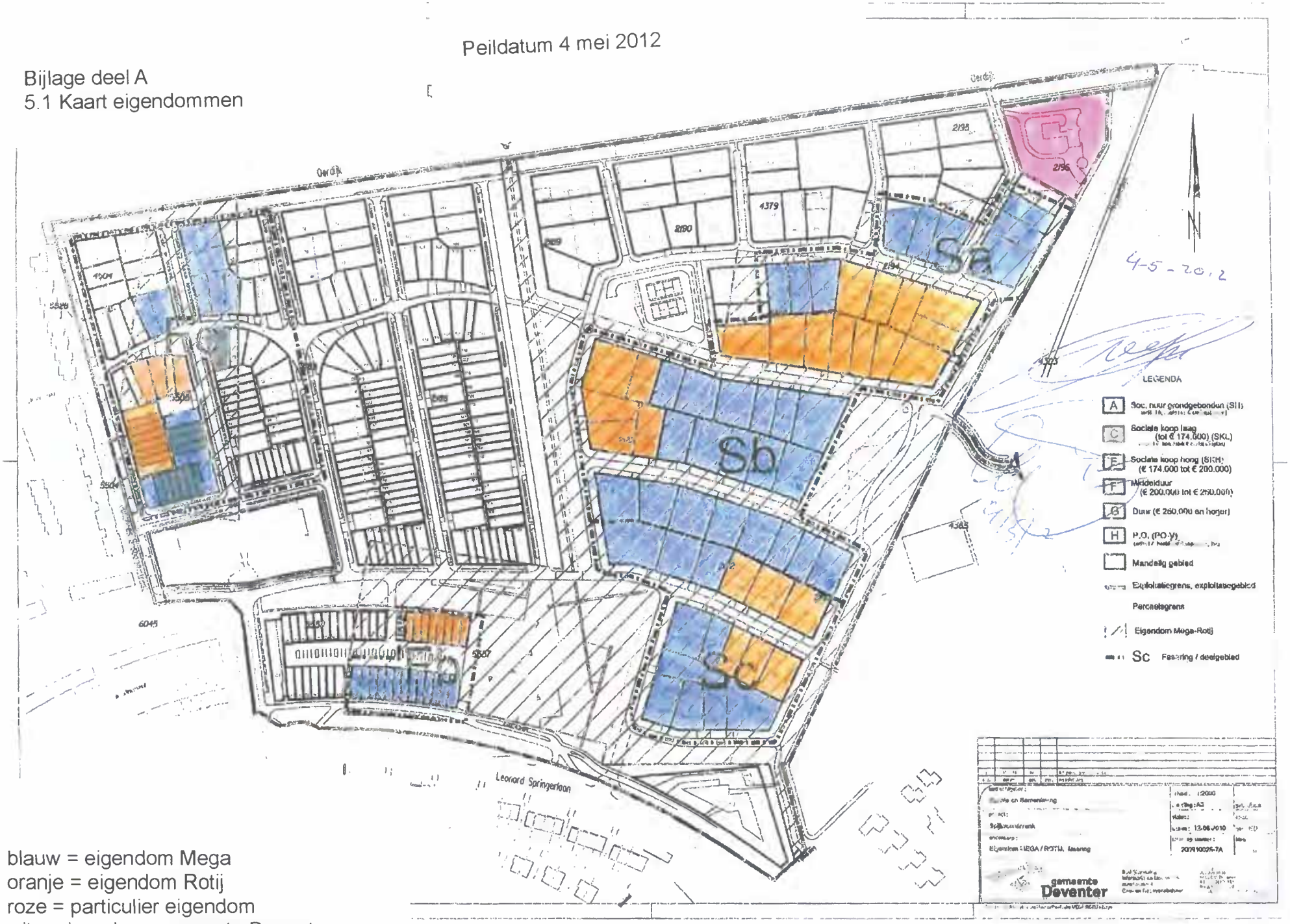
4 Bijlagen bij het exploitatiegebied, de exploitatieopzet en de regels

1. **Kaart exploitatiegebied**
2. **Kaart te onteigenen percelen**
3. **Kaart verkaveling, uitgifteprijzen en aangewezen woningbouwcategorieën**
4. **Kaart tijdelijke voorzieningen**
5. **Kaart faseringen**
6. **Document Uitvoeringsproces De Vijfde Hoek**
7. **Inrichtingsplan**
8. **Inkoop en aanbestedingsbeleid gemeente Deventer, ‘Deventer in koopmanschap’ juni 2009 (vervallen)**

9. Toelichting exploitatieopzet
a. Grondprijzen per kavel en bruto-exploitatiebijdrage per kavel
b. Exploitatieberekening exploitatieplan
c. Invulling ontwerpregeling plankostenscan
d. Inbrengwaardetaxatierapport
e. Actualisatie inbrengwaardetaxatierapport
f. Makelaarsadvies uitgifteprijzen 2013
g. Planschaderisico-analyse
h. Taxatie inbrengwaarden exploitatieplan ‘De Vijfde Hoek’, zesde herziening

Peildatum 4 mei 2012

Bijlage deel A
5.1 Kaart eigendommen

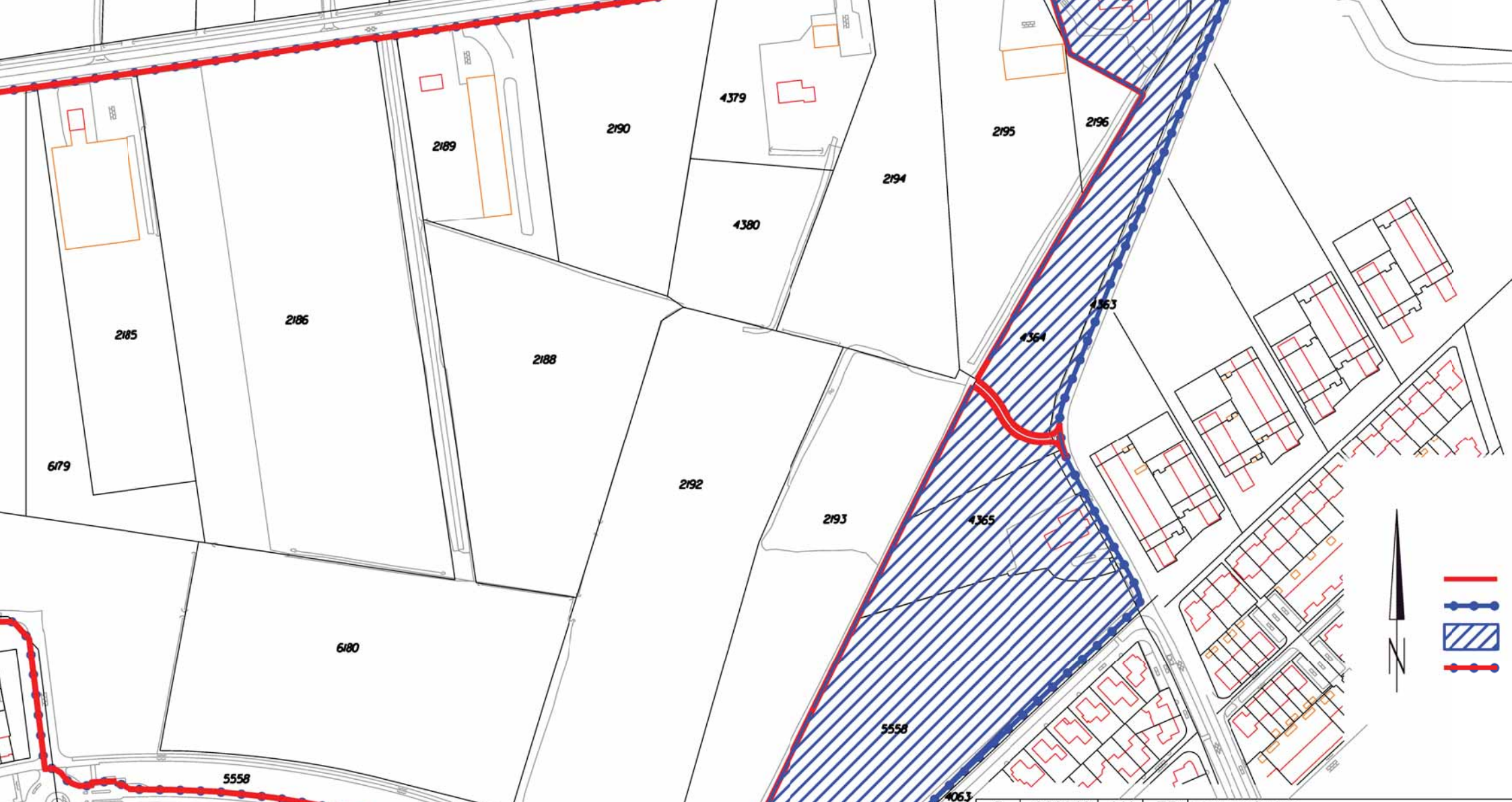


blauw = eigendom Mega
oranje = eigendom Rotij
roze = particulier eigendom
wit = eigendom gemeente Deventer

Bijlagen bij het exploitatiegebied, de exploitatieopzet en de regels

Bijlage 4.1

Kaart exploitatiegebied



wijz.	datum	get.	gec.	omschrijving
5	300310	LH	ED	aanpassingen
4	120310	LH	ED	aanpassingen
8	201014	ED	ED	aanpassing onderwerp
7	190612	LH	ED	update 2012
6	290410	JBos	ED	aanpassingen

opdrachtgever :

Ruimte en Samenleving

project :

Spijkvoorderenk

onderwerp :

sch

afm

sta

dat

tek

Bijlage 4.2

Kaart te onteigenen percelen

opdrachtgever :

Team Ontwikkeling, Realisatie en Gegevensbeheer

project :

Spijkvoorderdenk / Spijkvoorderhout, (gem. Deventer Sectie L)

onderwerp :

sch

afm

sta

dat

tek

Bijlage 4.3

Kaart verkaveling, uitgifteprijzen en aangewezen woningbouwcategorieën

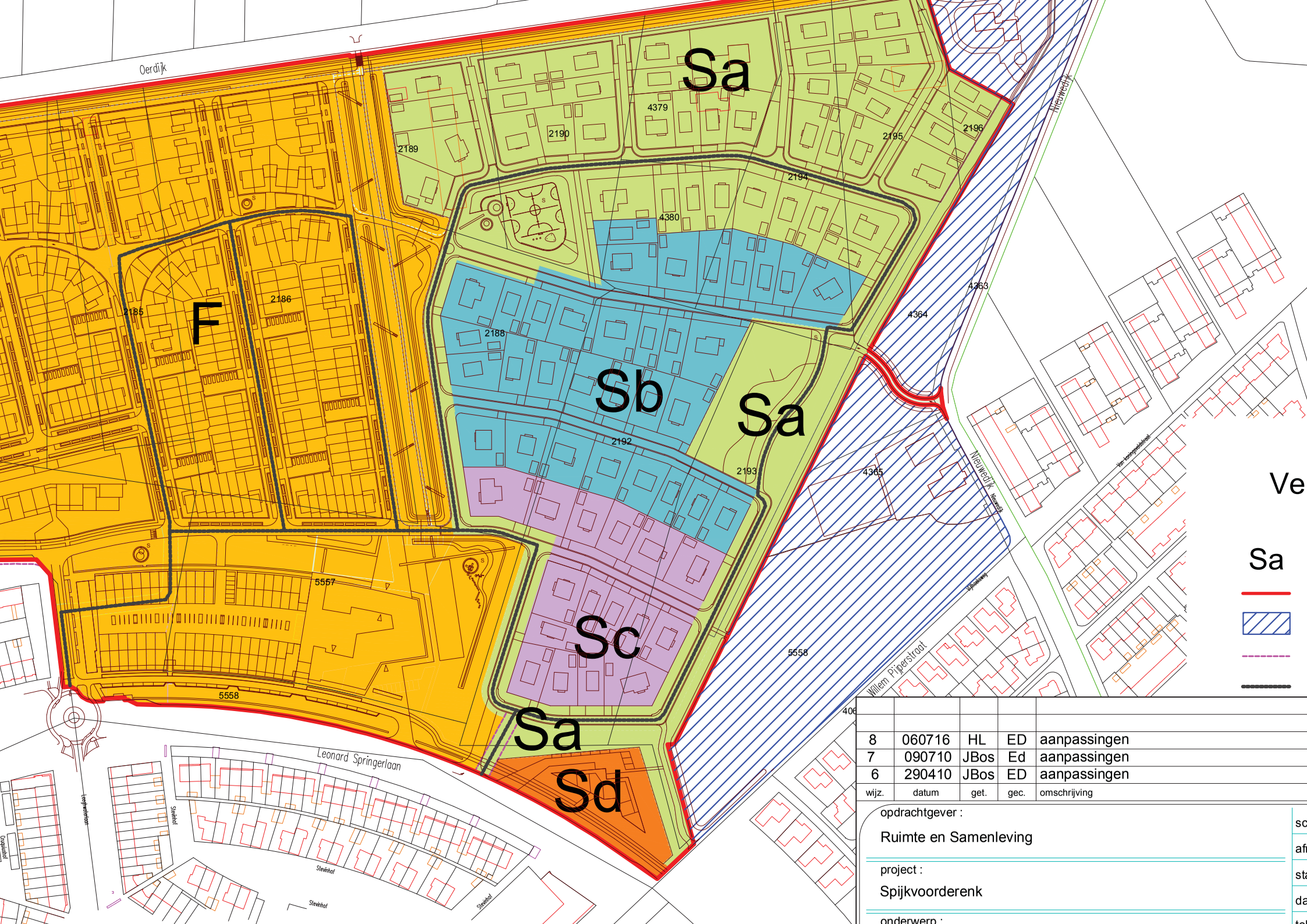
2188
2192
2193
6345
S
Opp.ca. 893 m2
269
Opp.ca. 468 m2
284
Opp.ca. 455 m2
283
Opp.ca. 698 m2
282
Opp.ca. 691 m2
281
Opp.ca. 432 m2
280
Opp.ca. 459 m2
279
Opp.ca. 995 m2
278
Opp.ca. 569 m2
270
Opp.ca. 608 m2
271
Opp.ca. 561 m2
272
Opp.ca. 610 m2
273
Opp.ca. 752 m2
274
Opp.ca. 590 m2
275
Opp.ca. 604 m2
276
Opp.ca. 773 m2
277
Opp.ca. 758 m2
285
Opp.ca. 636 m2
298
Opp.ca. 754 m2
297
Opp.ca. 637 m2
296
Opp.ca. 654 m2
295
Opp.ca. 472 m2
294
Opp.ca. 473 m2
293
Opp.ca. 630 m2
292
Opp.ca. 1020 m2
286
Opp.ca. 700 m2
287
Opp.ca. 583 m2
288
Opp.ca. 582 m2
289
Opp.ca. 709 m2
290
Opp.ca. 767 m2
291
Opp.ca. 747 m2
299
Opp.ca. 426 m2
300
Opp.ca. 416 m2
Opp.ca. 739 m2
254
Opp.ca. 754 m2
Opp.ca. 644 m2
Opp.ca. 549 m2
Opp.ca. 524 m2
Opp.ca. 546 m
264
Opp.ca. 228 m2
178
177
Opp.ca. 226 m2
176
Opp.ca. 225 m2
175
174
Opp.ca. 260 m2
173
172
171
170
169
168
Opp.ca. 191 m2
150
Opp.ca. 212 m2
151
152
153
154
Opp.ca. 186 m2
157
166
165
164
163
155
Opp.ca. 207 m2
156
Opp.ca. 125 m2
157
Opp.ca. 29 m2
158
Opp.ca. 32 m2
159
Opp.ca. 124 m2
160
Opp.ca. 127 m2
161
Opp.ca. 124 m2
162
Opp.ca. 226 m2
197
Opp.ca. 94 m2
198
Opp.ca. 94 m2
199
Opp.ca. 98 m2
137
136
135
134
140
141
142
143
144
145
146
147
148
149
150

Bijlage 4.4

Kaart tijdelijke voorzieningen (vervallen)

Bijlage 4.5

Kaart faseringen



wijz.	datum	get.	gec.	omschrijving
8	060716	HL	ED	aanpassingen
7	090710	JBos	Ed	aanpassingen
6	290410	JBos	ED	aanpassingen

opdrachtgever :

Ruimte en Samenleving

project :

Spijkvoorderenk

onderwerp :

Bijlage 6

Document Uitvoeringsproces De Vijfde Hoek

gemeente
Deventer

Uitvoeringsproces Spijkvoorderenk

10 mei 2010
RS/EC/VB

INHOUD

DEEL 1 Bouwproces en toetsing 2
DEEL 2 Programma van eisen openbare ruimte 14
DEEL 3 Voorzieningen privé kavels 96

DEEL 1

1. BOUWPROCES EN TOETSING

1. Algemeen

1.1. Aanleiding en doel

De realisatie van Spijkvoorderenk is een langdurig project, omvat vele werkzaamheden en is afhankelijk van veel factoren. De langdurigheid, de vele werkzaamheden, de vele afhankelijkheden en de noodzaak van integraliteit vormen redenen voor een groot aantal voorschriften van veelal een hoog detailniveau. Voorschriften zijn dusdanig geformuleerd dat de gemeente daadwerkelijk handhavend kan optreden indien ervan wordt afgeweken.

1.2. Leeswijzer

In dit document wordt een overzicht gegeven van deze voorschriften c.q. eisen voor het bouw- en gebruiksrijp maken van de openbare voorzieningen van het deelplan Spijkvoorderenk in de nieuwbouwwijk de Vijfhoek in Deventer. Deze eisen c.q voorschriften vormen een onderdeel van het exploitatieplan voor Spijkvoorderenk.

Het document bestaat uit twee delen:

Deel 1
Deel 1 bevat de algemene eisen die van toepassing zijn op de uitvoering van de werkzaamheden. Dit deel bevat een procesbeschrijving, een procedure voor toetsing en gegevensbeheer en een verwijzing naar vigerend beleid van de gemeente Deventer.

Hoofdstuk 2 Bouwproces en toetsing
Hoofdstuk 3 Uitgangspunten inrichting openbare ruimte

Deel 2
Deel 2 gaat in op de m.n. technische eisen die van toepassing zijn. In dit deel zijn zoveel mogelijk standaardeisen vastgelegd zoals ze momenteel in de gemeente Deventer gelden als basis voor ruimtelijke projecten.

2. Bouwproces & toetsing

De gemeente Deventer stelt eisen aan de processen voor realisatie van plannen voor openbare voorzieningen, welke op een gegeven moment worden overgedragen aan de gemeente Deventer.

In dit hoofdstuk worden de eisen gesteld aan het bouwproces voor de inrichting van deze openbare voorzieningen.

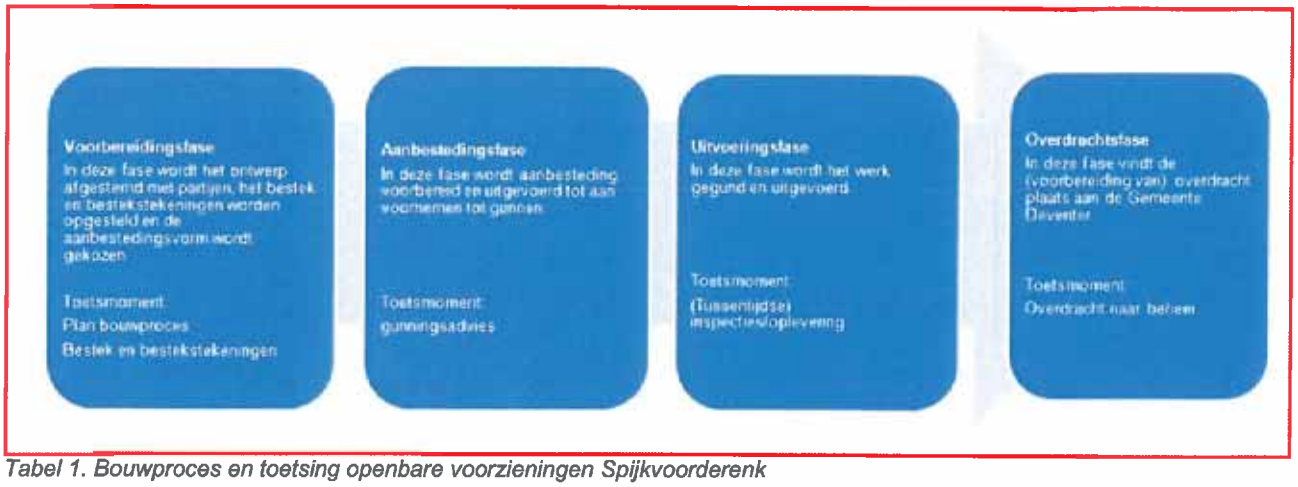
Rollen

- De Realisator is opdrachtgever van de realisatie van de openbare voorzieningen.
- De gemeente Deventer toetst op vastgestelde momenten in het bouwproces de plannen aan de locatie-eisen. Zonder goedkeuring mag niet overgegaan worden naar de volgende fase.

Verantwoordelijkheden

- Dit bouwproces heeft enkel betrekking op de toetsing door de gemeente Deventer. Het integrale plan behoeft een schriftelijk advies van meerdere diensten en/of instellingen die regulier betrokken zijn bij de realisatie van locatie-ontwikkelingen. Voorbeelden hiervan zijn de politie, brandweer, waterschap, provincie, nutsbedrijven etc.. De verantwoordelijkheid voor het verkrijgen en opvolgen van deze adviezen ligt bij de Realisator. De gemeente Deventer heeft de vrijheid om advies in te winnen bij deze belanghebbenden.
- Bij signalering van afwijkingen, wijzigingen of aanvullingen op de door de gemeente gestelde locatie-eisen, stelt de Realisator een verzoek tot ontheffing op. In dit verzoek beschrijft de realisator de voorgestelde afwijking, wijziging of aanvulling op de betreffende eis. Bovendien geeft de realisator aan wat de consequenties zijn van dit verzoek voor de inrichting van de openbare ruimte, het bouwproces , de tijdsplanning en de kosten. Het verzoek wordt ter goedkeuring aan de Gemeente en overige betrokken belanghebbenden aangeboden. De goedkeuringstermijn van de gemeente Deventer bedraagt maximaal 6 weken.
- De Realisator is vanaf de start tot en met de overdrachtsfase verantwoordelijk voor het in stand houden van de openbare ruimte. Daarbij moeten betreders van het gebied door middel van borden er op geattendeerd worden dat zij een gebied in ontwikkeling betreden.
- Realisator is bij het geven van opdrachten voor realisatie van openbare voorzieningen gebonden aan het inkoop- en aanbestedingsbeleid van de gemeente Deventer.

De Realisator houdt bij planontwikkeling en - uitvoering van de openbare voorzieningen rekening met de volgende fasen en goedkeuringsmomenten van de gemeente Deventer:



Tabel 1. Bouwproces en toetsing openbare voorzieningen Spijkvoorderenk

Voorwaarden

De producten dienen aan de volgende indieningsvereisten te voldoen:

a. De Realisator dient de te toetsen stukken in 3-voud per post bij de gemeente Deventer in.
b. De Realisator wordt geacht de te toetsen documenten in minimaal twee stappen tot stand te laten brengen, namelijk een concept document en een definitief document. Met als reden het tijdig kunnen sturen dan wel bijsturen om grote tegenvallers c.q. nodeloos extra kosten maken te voorkomen.
c. De Realisator zal de komst van de te toetsen documenten 3 weken voor indiening aankondigen bij de gemeente Deventer. De te toetsen documenten worden voorzien van een schriftelijke toelichting plus verzoek om goedkeuring, gericht aan de gemeente Deventer.
d. Indien gewenst kan aan het begin van de toetsingsperiode een mondelinge toelichting door de initiatiefnemer gegeven worden aan de behandelende ambtelijk vertegenwoordigers van de gemeente. In een dergelijke presentatie, annex bespreking komen vragen aan de orde over de achtergrond en bedoelingen van het document.
e. Indien er een concept document getoetst is, en er een definitief document ter goedkeuring voorligt, zal het definitieve document worden voorzien van een schriftelijke toelichting aangaande:
    a. de wijzigingen ten opzichte van het concept document;
    b. de verwerkte reacties op basis van de toetsing van het concept document;
    c. de eventueel niet verwerkte reacties uit de eerdere toetsing. Reacties, welke mogelijkerwijs niet verwerkt zijn, worden voorzien van een uitgebreide en duidelijke argumentatie.
f. Indien er goedkeuring heeft plaatsgevonden op het concept ontwerp, kan de indiening van een definitief ontwerp achterwege gelaten worden.

Verslaglegging en overleg

Bij iedere toetsingsronde, dus zowel voor het concept als het definitief document, maakt de gemeente Deventer een verslag c.q. notitie van de toetsingsresultaten. In dit verslag c.q. notitie zijn de reacties vanuit diverse interne disciplines integraal opgenomen en voor derden helder verwoord. Dit verslag dient als leidraad voor de aanpassing van het document door de opsteller(s). Indien de toetsing van de gemeente elementen van kritiek bevatten, zal dit door overleg met de opsteller(s) en toetsende personen inhoudelijk worden besproken.

Doorlooptijden
Als norm wordt uitgegaan van toetsing van een concept document binnen 6 weken en voor een definitief document van maximaal 5 weken. Afwijkingen en bijzonderheden zoals vakantieperiodes zijn buiten beschouwing gelaten. Indien getoetst wordt in een periode waarin ook reguliere schoolvakanties gelden, dan kan de toetsingsperiode verlengd worden met 4 weken.

Korte weergave toetsingsproces concept document
week 1: te toetsen document(en) met schriftelijke toelichting plus verzoek om te toetsen wordt aangeleverd (aankondiging 3 weken te voren);
week 1: enkele dagen na ontvangst stukken vindt de eventuele presentatie c.q. mondelinge toelichting voor gemeentelijke toetsers door betrokken opstellers plaats;
week 1-5: feitelijke toets door gemeentelijk toetsteam;
week 6: notitie met verwerking diverse reacties (integraal) wordt naar de Realisator gestuurd.

Korte weergave toetsingsproces definitief document
week 1: te toetsen definitieve document(en) met schriftelijke toelichting m.b.t. reacties en wijzigingen plus verzoek om te toetsen wordt aangeleverd;
week 1-4: feitelijke toets door het toetsteam;
week 5: notitie met verwerking diverse reacties (integraal) wordt naar de Realisator gestuurd.

Goedkeuring
Goedkeuring over de te toetsen documenten vindt plaats op basis van de notitie met de integrale verwerking van de reacties in het definitieve document. Zodra er geen openstaande punten meer zijn, vindt goedkeuring plaats door de gemeente Deventer.

De door de gemeente te toetsen stukken dienen compleet te worden aangeleverd door de Realisator. De gemeente is niet aansprakelijk voor vertraging bij de Realisator indien stukken niet getoetst kunnen worden omdat deze niet compleet zijn.

A. Wat en hoe wordt getoetst

Plan bouwproces
Het plan bouwproces bevat de volgende onderdelen:

a. Een planning van gehele bouwproces (van voorbereidingsfase tot en met overdrachtsfase) incl. afstemmingsmomenten met externe partijen.
b. De resultaten van de toetsing aan de locatie-eisen (verificatie van de eisen);
c. De resultaten van de beheer- en onderhoudsbeoordeling worden in een beheerparagraaf vastgelegd. In deze beheerparagraaf komen de volgende zaken aan de orde: onderhoudskosten nieuwe situatie; beheertoets (beoordeling op onderhoudbaarheid en risico's t.a.v. technische, juridische en organisatorische aspecten in de beheerfase);
d. Een overzicht van reacties van en afstemming met partijen o.a. genoemd onder E.
e. Schriftelijke adviezen van partijen o.a. genoemd onder E.

Bestek- en bestekstekeningen
RAW bestekken, inclusief duidelijke tekeningen en bijlagen
Areaalgegevens

B. Output
Goedgekeurd plan bouwproces
Goedgekeurd bestek en bestekstekeningen, incl. areaalgegevens

C. Input gemeente Deventer
Exploitatieplan Spijkvoorderenk, inclusief bijlagen
Moederbestek gemeente Deventer

D. Activiteiten
In deze fase wordt op hoofdlijnen:

- ..het ontwerp opgesteld

- ..het ontwerp afgestemd met partijen
- ..de beheerparagraaf opgesteld
- ..het bestek en de bestekstekeningen opgesteld
- ..de aanbestedingsvorm bepaald

E. Afstemming

In deze fase vindt afstemming plaats met o.a. (lijst niet uitputtelijk):

- Brandweer
- Politie
- Waterschap
- Nutsbedrijven
- Provincie
- Gemeente
- Overige partijen

1.1. Aanbestedingsfase

A. Wat en hoe wordt getoetst?

De realisator dient de aanbestedingsdocumenten inclusief het voorgenomen besluit tot gunnen in bij de gemeente Deventer ter goedkeuring. De gemeente toetst of aan de hand van deze stukken of de aanbestedingsregels zijn nageleefd.

De toetsingstermijn op deze producten bij de gemeente Deventer bedraagt 3 weken. De toetsingstermijn in de aanbestedingsfase wijkt daarmee af van de algemene toetsingstermijn genoemd bij toetsingvoorwaarden.

B. Output

Goedkeuring op gevolgde aanbestedingsprocedure.

C. Input gemeente Deventer

Exploitatieplan Spijkvoorderenk, inclusief bijlagen
Goedgekeurd plan bouwproces
Goedgekeurd bestek en bestekstekeningen

D. Activiteiten

In deze fase wordt de aanbesteding voorbereid en uitgevoerd tot aan voornemen tot gunnen.

E. Afstemming

De nota van inlichtingen moet voor verzending afgestemd worden met de gemeente Deventer.

A. Wat en hoe wordt getoetst?

Toetsing voorafgaand aan uitvoering

- Opname rapport. De Realisator is aansprakelijk voor schade aan de openbare ruimte en voorzieningen ten gevolge van de realisatie van het plan. Om onenigheden over aansprakelijkheid te voorkomen zal, voordat de Realisator zijn werkzaamheden start, op kosten van de Realisator een gezamenlijke inspectie van de openbare ruimte en voorzieningen geschieden, waarvan de Realisator een opnamerapport zal laten maken door een onafhankelijke partij;
- Verkeersplan, inclusief omleidingen, bebording en bebakening. Voor de start van de uitvoering dient het verkeersplan m.b.t. eventuele omleidingen goedgekeurd te worden door de betrokken wegbeheerders.

Tussentijdse toetsing

In aanvulling op levering en overdracht vindt er tussentijdse toetsing plaats op de volgende werken en producten:

- Uitzetwerk van de hoofdassen van de wegen;
- Aanleg hoofdriolering en waterhuishouding, waarbij geëist wordt dat de riolering, voor het aanbrengen van de wegconstructie wordt getoetst of een video-inspectie van de hoofdriolering

en waterhuishouding (eventueel per fase) is uitgevoerd en goedgekeurd door de gemeente Deventer. Alleen als de inspectie van de riolering en waterhuishouding is goedgekeurd door de gemeente mag de wegconstructie aangebracht worden;
- Aanbrengen van voorzieningen anders dan vermeld, die bij de uiteindelijke overdracht niet meer te controleren zijn (op aangeven van Realisator en/ of verzoek Gemeente);
- Wegconstructies, de laagdiktes van aan te brengen verhardings- en funderingslagen;
- Het aantal kubieke meters grond bij het aanbrengen van plantgaten voor bomen.

Oplevering/ eindinspectie
- Voor het oplevermoment van de aannemer aan de Realisator neemt de Realisator contact op met de Gemeente Deventer. Voorafgaand aan deze oplevering vindt een gemeenschappelijke schouw plaats met diverse beheeradviseurs van de gemeente Deventer.
  (toelichting : het voordeel hiervan is dat realisator mankementen die door de gemeente Deventer niet acceptabel zijn vroegtijdig in beeld krijgt zodat de aannemer deze nog voor het moment van oplevering kan laten herstellen).

B. Output
Goedgekeurd opnamerapport
Goedgekeurd verkeersplan
Proces verbaal van tussentijdse toetsing van bovenbeschreven werken
Proces verbaal van eindinspectie

C. Input
Exploitatieplan Spijkvoorderenk, inclusief bijlagen
Goedgekeurd plan bouwproces
Goedgekeurd bestek en bestekstekeningen
Goedgekeurd gunningsadvies

D. Activiteiten
In deze fase wordt het werk gegund en uitgevoerd.

Aan de volgende voorwaarde dient te worden voldaan:
- Tijdens de realisatiefase kan niet worden afgeweken van het goedgekeurde bestek. Gewenste afwijkingen worden via een verzoek tot ontheffing voorgelegd aan de gemeente Deventer. Pas na goedkeuring mogen deze uitgevoerd worden.
- De opslag van materialen en bouwketen dient op eigen grond van de realisator plaats te vinden.

E. Afstemming
In deze fase vindt afstemming plaats met o.a. (lijst niet uitputtelijk):
- Brandweer
- Politie
- Nutsbedrijven
- Wegbeheerders
- Gemeente
- Overige partijen

1.1. Overdrachtsfase

Als Realisatoren de openbare ruimte wil overdragen aan de gemeente, is de gemeente bereid daarover een overeenkomst te sluiten onder ten minste de voorwaarden van deze paragraaf.

A. Wat en hoe wordt getoetst?
(Inhoud en compleetheid van) technisch inspectierapport, beheergegevens en overdrachtdocument incl. bijlagen

B. Output
Technisch inspectierapport
Beheergegevens

Overdrachtdocument incl. bijlagen

C. Input

Exploitatieplan Spijkvoorderenk, inclusief bijlagen
Goedgekeurd plan bouwproces
Goedgekeurd bestek en bestekstekeningen
Goedgekeurd gunningsadvies
Proces verbaal van tussentijdse toetsing en eindinspectie

D. Activiteiten

In deze fase vindt de (voorbereiding van) overdracht plaats aan de Gemeente Deventer.

Aan de volgende eisen dient te worden voldaan:

- De openbare ruimte wordt na het woonrijpmaken door de Realisator overgedragen aan de gemeente Deventer.
- Alvorens te komen tot overdracht van de openbare ruimte aan de gemeente, stelt de Realisator een technisch inspectierapport voorzien van foto's op. Geconstateerde gebreken dienen voorafgaande aan de overdracht te worden hersteld. Overname door de gemeente ontslaat de realisator niet van zijn verplichtingen onder de standaard garantieregels.
- Realisator neemt initiatief tot overdracht en kondigt het gewenste moment van overdracht 2 maanden van tevoren aan. Het moment van overdracht dient in ieder geval te liggen na het moment van oplevering/ eindinspectie.
- De Realisator levert alle beheergegevens 8 weken voor de geplande overdracht in bij de gemeente Deventer. De beheergegevens worden getoetst door de gemeente, bij eventuele onvolkomen heden moet de Realisator zorgen voor de benodigde aanvullingen zodanig dat de aangeleverde beheergegevens worden goedgekeurd.
- Alleen grafische informatie die in het Rijksdriehoekstelsel is getekend wordt door de gemeente Deventer in behandeling genomen.
- Van alle door de gemeente Deventer over te nemen inrichtingselementen worden digitale revisiegegevens gemeten/verzameld en beschikbaar gesteld aan de gemeente voor het moment van overdracht van de openbare ruimte aan de gemeente.
- Alle beheergegevens dienen digitaal aangeleverd te worden conform het standaard overdrachtformulier.
- Van de overdracht wordt een procesverbaal opgemaakt, namens de gemeente tekent de directeur van de Eenheid Ruimte en Samenleving.
- De gemeente laat uiterlijk 2 werkweken voor de feitelijke overdracht weten of de aangeleverde beheergegevens zijn goedgekeurd, zodat de overdracht op de geplande datum en tijdstip kan plaats vinden. Bij de overdracht dienen de relevante stukken te worden overlegd. Hiertoe dient het overdrachtformulier geheel ingevuld en voorzien van alle benoemde bijlagen aan de gemeente Deventer te worden overgedragen. Onder relevante stukken worden tevens productspecificaties, onderhoudsvoorschriften garantiebewijzen e.d. van leverancier/ producent. Naast analoog dienen de stukken ook digitaal te worden overlegd.
- Overdracht kan, in overleg met de gemeente Deventer, gefaseerd plaatsvinden. De over te dragen gebieden betreffen aaneengesloten gebieden, waar geen bouwverkeer komt.

Bij de aanbesteding van werk blijft de Realisator gehouden aan de eisen ten aanzien van onderhoudstermijnen zoals hieronder beschreven:

- In aanvulling op de in het RAW-bestek genoemde onderhoudstermijn van 6 maanden gelden de volgende onderhoudstermijnen en regelingen hieromtrent:
    - Voor de aangebrachte groenvoorzieningen (bomen, struiken, gras, etc.) geldt een onderhoudsperiode van 2 groeiseizoenen. In deze periode dienen te voorzieningen te worden onderhouden en te worden voorzien van water. Tevens vervangt Realisator de bomen en struiken die in die jaren dood gaan (inboet).
    - Wanneer de kabels en leidingen en het hoofdriool zijn gelegd, de percelen en de kolken op het hoofdriool zijn aangesloten en de verharding definitief is aangebracht, moet een gedeelte van het wegvak worden opengesteld voor het verkeer. De Realisator blijft verantwoordelijk voor herstel van alle aantoonbare schades aan de door hem binnen dat wegvak gerealiseerde werken tot aan de overdracht aan de gemeente Deventer.
- Na de oplevering wordt het betreffende onderdeel van het werk overgedragen aan de gemeente Deventer. Samen met een vertegenwoordiger van de gemeente zal een visuele opname

plaatsvinden van de onderhoudstoestand. Eventuele tekortkomingen dienen alsnog te worden hersteld. Van deze opname wordt proces-verbaal gemaakt door vastlegging op een situatieschets en in een staat van gegevens, opmerkingen en afspraken.

- De overeengekomen onderhoudstermijn met derden blijft een contractuele relatie tussen derden en de Realisator. De gemeente Deventer voert in die periode de regie over openbare ruimte.
- Na deeloverdracht is de Realisator aansprakelijk voor de schade aan de overgedragen openbare ruimte die veroorzaakt wordt door de Realisator zelf dan wel door de Realisator gecontracteerde partijen, waaronder ook bouwverkeer.
  (toelichting : Doordat de gemeente Deventer gebied in beheer krijgt waar nog bouwactiviteiten plaatsvinden is de kans groot dat de degeneratie van de openbare ruimte groter is dan in normale situaties, vandaar dat deze bepaling opgenomen word).
- Voor de onderhoudsperiode aan groenvoorzieningen geldt hetzelfde met die uitzondering dat in die periode fysiek onderhoud gepleegd wordt door een derde partij. Dit groenonderhoud wordt door de Realisator betaald. Gemeente Deventer houdt in de onderhoudsperiode toezicht op het onderhoud. De Realisator is vrij om een partij te vinden om dit werk te laten uitvoeren.

3. Uitgangspunten inrichting openbare ruimte

De gemeente Deventer wil bereiken dat de beheerfase conform de gemaakte afspraken uitgevoerd kan worden. Nieuw aangelegde en heringerichte gebieden, waaronder Spijkvoorderenk, krijgen kwaliteitsniveau "basis".

De gemeente Deventer wil bovendien dat door een beheerbewust ontwerp en realisatie het toekomstige beheer en onderhoud effectief en efficiënt kan worden uitgevoerd. Het kwaliteitsniveau voor beheer en onderhoud is daarom vertaald in beleid- en ontwerpdocumenten.

Bij het ontwikkelen van plannen voor de openbare ruimte van Spijkvoorderenk zijn de volgende (beleids- en ontwerp-)documenten van toepassing verklaard.

1. Wet- en regelgeving

Nederlandse wet- en regelgeving, als ook gemeentelijke verordeningen zijn van toepassing op het bepaalde in dit document.

2. Beleidsdocumenten Spijkvoorderenk

Voor de ontwikkeling van Spijkvoorderenk zijn beleidsdocumenten opgesteld, welke de kaders vormen voor het plangebied. De volgende beleidsdocumenten zijn opgesteld en van toepassing verklaard:

- Bestemmingsplan
- Milieueffectrapportage
- Waterhuishoudingsplan

3. Algemene ontwerpdocumenten

De volgende landelijke regelgeving en richtlijnen worden van toepassing verklaard voor Spijkvoorderenk:

- Standaard RAW bepaling 2005
- Publicaties CROW o.a.
    - CROW: ASVV aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom
    - CROW richtlijn 165: Hulpdiensten snel op weg
    - CROW publicatie 207: Wettelijke richtlijnen voor bebakening en markering van wegen
    - CROW publicatie 96B 2e herziene druk
    - CROW richtlijn 141: OV-vriendelijke infrastructuur
    - Reglement Verkeersregels en Verkeerstekens (RVV) 1990

4. Ontwerpdocumenten gemeente Deventer

De volgende algemene ontwerpdocumenten van de gemeente Deventer zijn van toepassing:

- Moederbestek gemeente Deventer d.d. 12 april 2010

5. Ontwerpdocumenten Spijkvoorderenk

De volgende ontwerpdocumenten specifiek opgesteld ten behoeve van de ontwikkelingen op Spijkvoorderenk zijn van toepassing:

- Beeldkwaliteitsplan
- Inrichtingsplan Spijkvoorderenk

6. Aanvullende eisen

De Gemeente Deventer stelt vanuit diverse invalshoeken eisen aan de ontwikkeling van het Spijkvoorderenk. In de hierna volgende hoofdstukken zijn per discipline aanvullende eisen geformuleerd op de beleids- en ontwerpdocumenten zoals hierboven opgesomd.

De genoemde plannen en rapporten uit dit document kunnen worden opgevraagd en/ of worden ingezien.

DEEL 2

PROGRAMMA VAN EISEN OPENBARE RUIMTE.

Het gedeelte Programma van eisen openbare ruimte (deel 2) is vervangen door de verwijzing naar

http://pveopenbareruimte.deventer.nl/pveopenbareruimte

DEEL 3: VOORZIENINGEN PRIVÉ GEBIED (KAVELS)

1. Infiltratie op privé gebied

algemeen

Nieuwbouwwijken in de gemeente Deventer worden ontworpen om een groot deel van het hemelwater te bergen en te infiltreren in de bodem in het plangebied. Vaak zijn de bouwfouten in de woonfase niet meer te herstellen en zijn er duurdere maatregelen nodig om wateroverlast te voorkomen. Vandaar dat eisen worden gesteld aan de waterberging op eigen terrein.

Al het hemelwater moet in het plangebied de 5^{e} Hoek worden geborgen en worden geïnfiltreerd in de bodem.

Voor het particuliere terrein in het bouwplan de 5^{e} Hoek heeft de gemeente Deventer de eis om 10 mm waterberging te realiseren voor 45% (Spijkvoorderhout) of 55% (Spijkvoorderenk) van het oppervlakte van de kavel. De waterberging moet een ledigingstijd hebben van circa. 24 uur. Het overige hemelwater moet bovengronds afstromen naar het openbare terrein.

Voor het openbare terrein heeft de gemeente een sterke voorkeur voor bovengrondse bergingen bijv. in de vorm van wadi's gecombineerd met andere functies als groen en spelen.

Voor het particulier terrein zijn meerdere opties. Veelal wordt gekozen voor een ondergronds krattensysteem als onvoldoende ruimte beschikbaar is voor de realisatie van een wadi (een laagte in de tuin waar het water kan infiltreren). In specifieke gevallen kan gekozen worden om de berging in een infiltratielaag onder de verharding te realiseren. De juiste keuze is afhankelijk van de specifieke situatie.

Infiltratie in de ondergrond

Om voldoende water in de bodem te infiltreren is onderzoek noodzakelijk naar de doorlatendheid van de bodem ter plaatse van de infiltratievoorziening. Slecht waterdoorlatende grond ter plaatse van een infiltratievoorzieningen moeten worden vervangen voor een goed waterdoorlatende grondlaag.

De infiltratievoorziening moet in de doorlatende ondergrond worden aangelegd. Indien dit niet het geval is, zal de bestaande grondslag tot aan de vaste goed doorlatende zandlaag vervangen moeten worden door zand of moet door middel van bijvoorbeeld boorgaten gevuld met grind een verbinding gemaakt worden met de vaste zandlaag. Dit kan van perceel tot perceel verschillen. Let in het bijzonder ook op keileemlagen onder de infiltratievoorziening.

Om de infiltratiecapaciteit van 10 mm neerslag in 24 uur te garanderen is het belangrijk dat de grond in de tuin goed waterdoorlatend is. Zware bouwmachines en materialen kunnen tijdens de bouwfase de ondergrond hebben verdicht. Daarom is het van belang dat de grond in de tuin in een droge periode diep wordt omgespit.

berging infiltratievoorziening

In de infiltratievoorziening moet een berging aanwezig zijn van minimaal 10 mm/m2 van 45% (Spijkvoorderhout) of 55% (Spijkvoorderenk) van het oppervlakte het perceel.
De berging moet gerealiseerd worden boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG, 5^{e} Hoek +5,50 m NAP). Voor een optimale infiltratie van hemelwater dient het infiltrerend vermogen van de infiltratievoorziening zo groot mogelijk te worden gemaakt.

- Bij de aanleg van een wadi is het van belang dat de bovengrond met beplanting op den duur niet dicht slibt.
- Bij de aanleg van een ondergrondse berging met infiltratiekratten kan de bodem van de infiltratievoorziening onder de GHG aan gelegd worden. Hierbij wordt de berging niet groter maar neemt de Infiltratiecapaciteit toe.

Overstort naar openbaar terrein

Bij hevige regenval (buien groter dan 10 mm) is de berging op eigen terrein onvoldoende en zal over storten in het openbaar gebied. Hiervoor zal een bovengrondse overlaatvoorziening aangebracht moeten worden naar het openbaar gebied.
Als het water afstroomt naar het openbare terrein is het belangrijk dat het water van hoog naar laag kan stromen. Dit is een simpel feit, maar uit de praktijk blijkt dat hier fouten mee worden gemaakt, doordat de

verschillende ontwerpen niet goed op elkaar aansluiten. Van belang is dat er een integraal hoogteplan wordt gemaakt met hoogtes van het particuliere terrein en hoogtes van het openbaar gebied.

afstand tussen voorziening en bebouwing

Infiltratie van regenwater nabij een fundatie op staal heeft niet of nauwelijks nadelige gevolgen als deze volgens de geldende norm is berekend. Om eventuele vochtproblemen te voorkomen wordt aanbevolen om de infiltratievoorzieningen op minimaal 2 tot 3 m van de fundatie te realiseren.

materiaalgebruik

Voor de infiltratievoorziening en de daarop afwaterende daken en regenpijpen zijn alleen materialen toe te passen die niet uitloogbaar en/of afbreekbaar zijn. De levensduur moet minimaal 40 jaar bedragen.

oplevering

De koper dient na aanleg een revisiedossier aan te leveren van het waterhuishoudingssysteem en dient aan te tonen dat het systeem naar behoren functioneert

Aanvulling tbv ondergrondse berging met kratten:

Infiltratie: Alleen de verticale vlakken van de infiltratievoorziening mogen in de berekening van de ledigingstijd meegenomen worden. De bodem en bovenkant van de voorziening worden als waterdicht beschouwd. De doorlaatopeningen moeten gedurende de gehele levensduur beschikbaar zijn en mogen dus niet dichtslibben. De filterdoek om de voorziening wordt niet als doorlaatremmend beschouwd. Dat wil zeggen dat het doek een doorlatendheid heeft van 100 %. De noodzaak van een filterdoek hangt af van het type infiltratievoorziening.

zand- en bladvang: Voorkomen moet worden dat de infiltratievoorziening voortijdig dichtslibt. Voordat het regenwater de infiltratievoorziening bereikt moeten voorzieningen worden aangebracht die bladeren, takjes, zwerfvuil en zand zoveel mogelijk afvangt. Deze blad- en zandvang, die niet verwijderbaar mag zijn moet periodiek gereinigd worden. Geadviseerd wordt de bladvang ter plaatse van de regenpijp aan te brengen net boven het maaiveld. De zandvang moet minimaal bestaan uit een opvangbak waarvan de uitgaande leiding richting de infiltratievoorziening minstens 0,4 m hoger ligt dan de bodem van de opvangbak of –put. Aandachtspunt zijn de daken die afvoeren via een pluvia-systeem. In overleg met de leverancier moet hier een oplossing worden gevonden voor de overloop van de infiltratiesystemen.

sterkte van de voorziening: Wordt de voorziening aangelegd op een plaats die na het aanbrengen niet meer belast wordt door (bouw)verkeer en/of geparkeerde voertuigen, dan wordt hieraan geen nadere eis gesteld dan dat de voorziening niet onder de gronddruk mag bezwijken. Vindt er wel een belasting plaats, of is de verwachting dat er in de toekomst belasting plaats zal gaan vinden, dan moet de voorziening een druk kunnen weerstaan die gebaseerd is op de voertuigen die in de toekomstige situatie ter plaatse gaan rijden. Er dient dan minimaal rekening te houden met een druk van 0,05 N/m2, wat overeenkomt met een wiellast van 1.000 kg.

Filterdoek: Indien nodig moet, om inloop van zand en/of dichtslibbing van buitenaf te voorkomen, de infiltratievoorziening omhuld worden met een filterdoek. Dit doek dient minimaal over een waterdoorlatendheid van 10 /m2$_{2s}$ (NEN 5167) te beschikken. De O-90 waarden (NEN 5168) van het doek moet 180 tot 400 µm bedragen. De noodzaak van een filterdoek hangt af van het type infiltratievoorziening.

Aanvulzand: Rondom de voorziening dient zand aanwezig te zijn dat voldoet aan de eisen van draineerzand (k= 5-10 m/d), zoals vermeld in artikel 22.06.02 van de Standaard RAW Bepalingen 2005. Indien dit zand niet aanwezig is, dient rondom de voorziening, met uitzondering van de bovenzijde, minimaal 0,30 m draineerzand aangebracht te worden.

Gronddekking: De voorziening moet aan de bovenzijde worden afgedekt met minimaal 0,30 m grond. Indien de voorziening in de kruipruimte wordt toegepast, dan hoeft er géén gronddekking aanwezig te zijn.

Ontluchting :Eventueel ingesloten lucht moet via een ontluchtingsconstructie de voorziening kunnen verlaten.

Inspectieopening : De voorziening moet voorzien zijn van minstens één inspectieopening aan de bovenzijde van de voorziening. Deze opening bestaat minimaal uit een ontstoppingsput Ø 315 mm afgewerkt met bijvoorbeeld een roosterdeksel of betontegel op maaiveldniveau. De inspectieopening dient eenvoudig bereikbaar te zijn. Opgemerkt wordt dat de inspectieopening tevens als ontluchtingskanaal kan worden gebruikt. Als een gietijzeren afdekking wordt gebruikt moet op de putrand de tekst SCHOONWATER of SW staan.

2. Werken op privé gebied

Hoogte kavels

De bouwpercelen zullen bouw- en woonrijp worden gemaakt met inachtneming van het hierna gestelde. Het verkochte zal zodanig worden opgehoogd en geëgaliseerd dat de percelen qua hoogteligging circa vijfentwintig centimeter lager zullen aansluiten op de openbare weg, één en ander rekening houdende met de in het plan voorziene accidentaties. Grond, die tekort wordt gekomen om tot maaiveldhoogte te komen, zal de gemeente binnen het gebied Vijfhoek, voor haar rekening ter beschikking stellen.

Inritten

Een bouwinrit, van de bouwweg tot aan de erfgrens, zal door verkoper worden aangelegd ter voorbereiding aan de bouw. Op kosten van de koper kan deze bouwinrit na oplevering van de woning vervangen worden door een tweede tijdelijke inrit. Dit op de locatie zoals aangegeven in de omgevingsvergunning / inritvergunning, aangevraagd door de koper. Afhankelijk van de voortgang van de woningbouw wordt het openbaar gebied door verkoper woonrijp gemaakt en worden de inritten vervangen door de definitieve verharding.

Nadat de bouw gereed is kan de koper een tijdelijke toegangsverharding aanleggen naar de voordeur, van de bouwweg tot aan de erfgrens. Voordat het gebied woonrijp gemaakt wordt en wordt voorzien van definitieve verharding en beplanting dient deze verharding door de koper verwijderd te worden.

Grondwerk

Eventuele overtollige grond uit de bouwputten dient in eerste instantie aan verkoper zonder verrekening te worden aangeboden ter deponering binnen het plangebied op nadere aanwijzing. De verkoper behoeft van dit recht geen gebruik te maken. Realisator zal adequate regelingen treffen voor de aanleg, het gebruik, het onderhoud, het beheer en de instandhouding van het privé groen voor zover deze grenst aan het openbaar gebied, de tuinmuren, erfafscheidingen en achterpaden in het kader van het optimaal woonmilieu.

Nutsvoorzieningen

Koper dient te dulden dat ten laste van het verkochte en ten behoeve van de daaraan grenzende of in de nabijheid daarvan gelegen percelen van de gemeente op de minst bezwarende wijze voorzieningen bestemd voor de uitoefening van openbare nutsdiensten door de gemeente en openbare nutsbedrijven belast met de elektrische, gas- en watervoorzieningen, zoals kabels, (water)leidingen, rioleringen, lichtmasten, aanduidingen, een en ander met bijbehorende kastjes en installaties, worden aangelegd, geplaatst, gehouden, onderhouden en vervangen boven, of in het verkochte.
Alle schade, die in redelijkheid naar het oordeel van het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente een onmiddellijk gevolg is is van het aanbrengen, bestaan, herstellen of vernieuwen der werken zal naar keuze van de gemeente op haar kosten worden hersteld of aan de rechthebbende(n) worden vergoed. Indien de werken worden aangebracht, gewijzigd of hersteld is de eigenaar verplicht de daarmede belaste personen, die daartoe door of namens het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente zijn aangewezen, te allen tijde onbelemmerd toe te laten.

Bijlage 4.7

Inrichtingsplan (in apart document)

Bijlage 4.8

Inkoop en aanbestedingsbeleid gemeente Deventer, “Inkoophandboek DOWR”, juni 2014 (vervallen)

Bijlage 9

Toelichting exploitatieopzet

Bijlage 9 Toelichting op de exploitatieopzet

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de exploitatieopzet. Volgens artikel 6.13 Wro bestaat een exploitatieopzet uit:

- Een raming van de inbrengwaarden, inclusief peildatum (lid 1)
- Een raming van de andere kosten in verband met de exploitatie, inclusief peildatum (lid 2)
- Een raming van de opbrengsten, inclusief peildatum (lid 3)
- Een tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden (lid 4)
- Zo nodig een fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen, en zo nodig koppelingen hiertussen (lid 5)
- De wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden (lid 6)

Leeswijzer: Om de exploitatiebijdrage per exploitant te kunnen berekenen wordt in dit hoofdstuk achtereenvolgens ingegaan op het ruimtegebruik, de eigendomssituatie, het programma, de kosten en opbrengsten, de grondgebruikanalyse, de gehanteerde parameters en fasering, de maximaal te verhalen kosten, de wijze waarop de exploitatiebijdrage wordt bepaald.
Tenzij anders vermeld leveren de kosten als geraamd in dit hoofdstuk alleen profijt op voor het exploitatiegebied (of een deel daarvan), zijn ze aan dit exploitatieplan toerekenbaar en is een toerekening van 100% proportioneel.

In de vierde herziening heeft een actualisatie plaatsgevonden van de genoemde bedragen: boekwaardes zijn toegevoegd, de kosten zijn geïndexeerd en enkele posten zijn gewijzigd. Waar dit laatste het geval is, wordt dat in paragraaf 5.4 toegelicht.

1 Ruimtegebruik

Het oorspronkelijke ruimtegebruik is aangegeven op de Kaart exploitatiegebied en bestaande situatie, bijlage 1 van deel B. In het deelgebied Spijkvoorderenk zijn tot nu toe circa 130 woningen gebouwd. In de nieuwe situatie zal het hele plangebied voornamelijk gebruikt worden voor woondoeleinden.

In tabel 5.1 staat het toekomstige ruimtegebruik aangegeven. Het exploitatiegebied is circa 20,87 ha groot. Een aantal percelen in het bestemmingsplangebied valt buiten het exploitatiegebied. Het gaat hier om bestaande woningen casu quo boerderijen en gronden die gehandhaafd blijven. Zie de Kaart exploitatiegebied en bestaande situatie, bijlage 1 van deel B.

In tabel 1 wordt een overzicht gegeven van het toekomstig ruimtegebruik. De uitgeefbare delen van tabel 1 zijn per categorie gevisualiseerd in de Kaart verkaveling, uitgifteprijzen en aangewezen woningbouwcategorieën, bijlage 3 van deel B. In vergelijking met het exploitatieplan van 2010 is in de tweede herziening het oppervlak van het totale exploitatiegebied iets toegenomen. Dit komt doordat in het exploitatieplan van 2010 per abuis een klein stukje van

perceel L 6045 buiten de optelling is gevallen. Aangezien het hier om een stukje openbare ruimte gaat, heeft dit geen effect op de berekeningen in dit hoofdstuk. In de derde en vierde herziening is hierin niets gewijzigd.
In de zesde herziening is de begrenzing van het plangebied hetzelfde gebleven. Het oppervlak is cijfermatig iets groter. Dit is het gevolg van gedetailleerdere metingen. Daarnaast zijn wijzigingen doorgevoerd in het uitgeefbare gebied. Deels komt dat doordat de zorgwoningen zijn vervangen door projectmatige woningbouw. Ook is in de uitgangspunten het appartementengebouw vervangen door grondgebonden sociale woningen. Dit geeft verschuivingen in het grondgebruik.

Tabel 1 Toekomstig ruimtegebruik

Toekomstig ruimtegebruik	Opp in m^2	
Totaal exploitatiegebied	208.664	100%
Uitgeefbaar school	3.259	1,6%
Uitgeefbaar beneden/bovenwoningen	491	0,2%
Uitgeefbaar sociale grondgebonden huurwoningen of huurappartementen	10.725	5,1%
Uitgeefbaar PO kavels	57.207	27,4%
Uitgeefbaar overige woningen	35.954	17,2%
Subtotaal uitgeefbaar excl. mandelig	107.636	52,4%
Uitgeefbaar mandelig overige woningen	517	0,2%
Subtotaal uitgeefbaar inclusief mandelig	108.153	51,8%
Totaal openbaar gebied	100.511	48.2%

In het moederplan was sprake van mandelig gebied. Hiermee werd gedoeld op de parkeerkoffers en achterpaden welke in eigendom met de woningen worden uitgegeven. In de tweede herziening zijn de parkeerkoffers tot de openbare ruimte gerekend. De achterpaden blijven wel mandelig uit te geven.

2 Eigendomsituatie

In het exploitatiegebied hebben verschillende eigenaren grondpositie. Tussen het exploitatieplan van 2010 en de derde herziening is er een en ander gewijzigd in de eigendomsposities. In onderstaande tabel staan de huidige eigenaren benoemd en staat het grondoppervlak per eigenaar aangegeven.
De eigendomsposities worden in de kaart eigendommen uitgewerkt. Deze kaart is als bijlage 1 van deel A opgenomen.

In de zesde herziening zijn de eigendommen van Mega en Rotij van elkaar gescheiden.

Tabel 2 is van belang voor de taxatie van inbrengwaarden. Zoals blijkt uit de tabel heeft de gemeente de grootste eigendomspositie binnen het exploitatiegebied.

Tabel 2 Eigendomspositie

Eigendomspositie			
Eigenaar	Juridisch oppervlakte totaal binnen exploitatiegebied	Oppervlakte uitgeefbaar in m2	Oppervlakte openbaar in m2
Gem. Deventer	161.672	60.644	101.028
Rotij	17.193	17.193	0
Mega	29.799	29.799	0
Totaal exploitatiegebied	**208.664**	**107.636**	**101.028**

De oppervlaktes in bovengenoemde tabel wijken af van de oppervlaktes in het taxatierapport. Reden is dat de taxateur de oppervlaktes van reeds gerealiseerde kavels heeft toegekend aan de gemeente, ook als de kavel door een andere exploitant is gerealiseerd. Daarnaast zijn enkele meetafwijkingen verrekend.

3 Programma

Het te realiseren programma is in tabel 3 opgenomen. Als basis bij de bepaling van het programma is de Kaart verkaveling, uitgifteprijzen en aangewezen woningbouwcategorieën, bijlage 3 van deel B gehanteerd. In dit exploitatieplan is ook de ligging van de infrastructuur bepaald.
Het oorspronkelijke exploitatieplan gaat uit van 354 woningen verdeeld over diverse woningcategorieën waarbij vanaf de tweede herziening de woningen in de categorie sociale koop onderling uitwisselbaar zijn, zie verder paragraaf 3.6 van deel A. Met ingang van de vierde herziening is, op grond van de tweede partiële herziening van het bestemmingsplan, het programma van de woningbouwvelden tussen de Hoogeveenstraat en de Oerdijk iets flexibeler geworden. Hierdoor kan het totale aantal woningen in het plangebied uiteindelijk uitkomen boven de 354 die nu ingetekend zijn.
In de zesde herziening is het mogelijk geworden dat de sociale huurappartementen worden omgezet naar grondgebonden sociale huurwoningen. Dit zal leiden tot een daling van het aantal woningen.
Ook de zorgwoningen zijn bij de zesde herziening uit het programma verdwenen en zijn vervangen door projectmatige bouw.

Daarnaast is er een permanente school met voor- en naschoolse opvang gebouwd.

De in de tabel en Kaart verkaveling, uitgifteprijzen en aangewezen woningbouwcategorieën genoemde sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en P.O. kavels worden middels dit exploitatieplan voorgeschreven. De in de tabel en deze kaart genoemde prijsklassen zijn de prijsklassen die de gemeente vanwege volkshuisvestelijke gronden nastreeft en die worden gehanteerd in de opbrengstenraming van paragraaf 5.

Tabel 3 Programma

Bouwprogramma	Aantal woningen	

Sociale huur grondgebonden	72	21,1%
Sociale huur beneden boven woningen	7	2,1%
Sociale huur appartementen	0	0,0%
Maatschappelijk wonen of zorgwonen	0	0,0%
Sociale koop laag tot EUR 174.000	67	19,6%
Sociale koop hoog EUR 174.000 - EUR 200.000	8	2,3%
Goedkoop tot EUR 200.000	23	6,7%
Middelduur EUR 200.000 - EUR 250.000	42	12,3%
Duur boven de EUR 250.000	33	9,7.%
Particulier opdrachtgeverschap	89	26,1%
Totaal aantal woningen	341	100%
School	1	

In het plangebied was een appartementengebouw gepland. In de zesde herziening is mogelijk gemaakt dat dit gebouw kan worden omgezet naar grondgebonden sociale huurwoningen. Voor het rekenwerk is ervoor gekozen om uit te gaan van 19 grondgebonden sociale huurwoningen. Dat is ook in tabel 3 verwerkt.

4 Kosten

In deze paragraaf worden de kostenposten toegelicht en onderbouwd. Welke kosten mogen worden meegenomen in het exploitatieplan is vastgelegd in artikel 6.2.3 tot en met 6.2.5 van het Bro. Alle kosten hebben het prijspeil 1-1-2016, behalve daar waar anders wordt aangegeven.

4.1 Inbrengwaarde gronden en opstallen (artikel 6.2.3.a en 6.2.3.b Bro)

In het exploitatiegebied hoeven geen gronden te worden vrijgemaakt van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten. Kosten op grond van artikel 6.2.3 sub c zijn daarom in dit exploitatieplan niet aan de orde.
De inbrengwaarden zijn gebaseerd op een door een onafhankelijke taxateur uitgevoerde taxatie, gebaseerd op artikel 6.13 lid 5 Wro. De inbrengwaardetaxatie is bij deel B van het exploitatieplan toegevoegd als bijlage 9d.

Zowel bij de tweede als de derde herziening is een inbrengwaardetaxatie uitgevoerd. Bij de tweede herziening was dit gedaan omdat in het moederplan nog uitgegaan was van een omvangrijker onteigening dan uiteindelijk werd goedgekeurd door de Kroon, wat effect heeft op de inbrengwaarde.
Bij de derde herziening is de inbrengwaarde eveneens opnieuw getaxeerd. De aanhoudende crisis in de vastgoedmarkt leidt tot een vertraging van het uitgiftetempo en een verlaging van de opbrengstpotentie. Dit heeft weer invloed op de waarde van de grond. Een onafhankelijke taxateur heeft daarom de opdracht gekregen de inbrengwaarde opnieuw te taxeren. De actualisatie van het taxatierapport is als bijlage 9e bij deel B van het exploitatieplan gevoegd.

De inbrengwaarde is voor de zesde herziening opnieuw getaxeerd door een onafhankelijk taxateur, zie bijlage 9h van het exploitatieplan. De gemeente heeft de intentie om de grond van

Mega te onteigenen. Dit is nu verwerkt in de taxatie. Daarnaast is rekening gehouden met tijdsinvloeden.

De totale inbrengwaarde van de gronden en opstallen in het gebied bedraagt op prijspeil 27 oktober 2010 EUR 9.210.004,00.. De rente over de inbrengwaarden wordt ook betrokken in de aftrek van de inbrengwaarde bij de bepaling van de te betalen exploitatiebijdrage ingevolge art. 6.19 Wro.
Bij exploitatieberekening van de vierde herziening is gebruik gemaakt van een nieuw rekenmodel. In dit rekenmodel wordt de rente over de inbrengwaarde gelijk bij de inbrengwaarde opgeteld. Dit is te zien in bijlage 9b van deel B. Deze heeft een nieuwe opmaak, waarbij de bedragen van de inbrengwaarde inclusief de rente hierover zijn.

Bij de zesde herziening is opnieuw gebruik gemaakt van een ander rekenmodel. Dit model werkt net als in de eerste herzieningen met een inbrengwaarde bij start van het exploitatieplan. Daarom wordt vanaf nu weer de inbrengwaarde zonder rente gepresenteerd.
De inbrengwaarde exclusief rente, uitgesplitst naar eigenaar is te zien in onderstaande tabel.

Tabel 4 Inbrengwaarde per eigenaar

Eigendomspositie		
Eigenaar	Juridisch oppervlakte totaal binnen exploitatiegebied	Totaal inbrengwaarde
Gem. Deventer	164.463	€7.613.625
Rotij	14.889	€ 510.645
Mega	29.312	€ 1.085.733
Totaal exploitatiegebied	**208.664**	**€ 9.210.004**

4.2 Inbrengwaarde sloopkosten (artikel 6.2.3.d Bro)

De totale sloopkosten bedragen EUR 116.574. Hiervan is per 1-1-2016 82,8% gerealiseerd. Indien een exploitant zelf sloopt, worden de sloopkosten van de uiteindelijk door exploitant te betalen exploitatiebijdrage afgetrokken. In het overzicht van bijlage 9b van deel B vallen deze kosten, door de veranderde opmaak bij de vierde herziening, onder de kosten van het bouwrijp maken (verharding, kunstwerken en water).

4.3 Onderzoekskosten (artikel 6.2.4.a Bro)

Voor het moederplan is een scala aan onderzoeken uitgevoerd. Het Bro schaart de kosten en de ambtelijke bestede uren van het verrichten van onderzoek onder de verhaalbare kostensoorten. In dit project gaat het om milieukundig bodemonderzoek, akoestisch onderzoek, luchtkwaliteitonderzoek, onderzoek naar flora en fauna, watertoets, archeologisch onderzoek, planschaderisicoanalyse en explosievenonderzoek. In het exploitatieplan van 2010 is geen rekening gehouden met explosievenonderzoek. Naderhand is gebleken dat dit onderzoek wel noodzakelijk is. Dat is de reden dat dit onderzoek in de tweede herziening is toegevoegd. Tussen

de tweede en derde herziening is gebleken dat meer explosievenonderzoek nodig is. Dit is de reden dat het bedrag aan onderzoekskosten is gestegen.
Inmiddels is EUR 134.705 uitgegeven aan onderzoekskosten.. Er worden geen kosten meer verwacht. Dat betekent dat er 100% is gerealiseerd.

4.4 Bodemsanering en milieuhygiënische contouren (artikel 6.2.4.b en d Bro)

Om de milieuhygiënische contouren te beperken is EUR 10.000,00 uitgegeven. Bij de sloop van verschillende panden is na vaststelling van het moederplan ontdekt dat er asbest in de grond zat. Na de tweede herziening is ook asbest ontdekt aan de oostzijde van het plangebied. De sanering hiervan is gecombineerd met het explosievenonderzoek. Van de totale kosten voor bodemsanering en het beperken van milieuhygiënische contouren, te weten EUR 218.390,00, is EUR 163.390 gerealiseerd. Dit komt overeen met een percentage van 74,8%.

4.5 Bouw- en gebruiksrijp maken binnen exploitatiegebied (artikel 6.2.4.c Bro)

De kosten voor het bouw- en gebruiksrijp maken zijn gebaseerd op het Inrichtingsplan, bijlage 7 van deel B.

Het bouwrijp maken bestaat uit het terrein vrij maken, het ophogen van het terrein waar nodig, de aanleg van bouwwegen, de aanleg van riolering, de aanleg van voorlopige straatverlichting, de aanleg van nutsvoorzieningen en andere gebruikelijke werkzaamheden. Zie verder hoofdstuk 4. Het bouw- en gebruiksrijp maken is inmiddels aanbesteed. De kosten voor het bouwrijp maken zijn geraamd op EUR 2.646.531. Hiervan is inmiddels 61,5% gerealiseerd, het hele deelgebied Spijkvoorderenk is inmiddels bouwrijp. Bij het ramen van de kosten van bouwrijp maken is geen onderscheid aangebracht tussen het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied en het bouwrijp maken van delen van de openbare ruimte. In het overzicht van bijlage 9b van deel B vallen deze kosten, door de veranderde opmaak bij de vierde herziening, samen met de sloopkosten onder de kostenpost verharding, kunstwerken en water. In de zesde herziening zijn deze kosten ondergebracht bij Civiele Techniek/Uitvoering.

Het gebruiksrijp maken bestaat uit de definitieve inrichting van het openbaar gebied, zoals de definitieve bestrating casu quo de afwerking daarvan, de aanleg van straatverlichting, de aanleg van fietspaden en groenvoorzieningen. De totale nominale kosten voor gebruiksrijp maken zijn geraamd op EUR 2.596.066. Hiervan is 26,5% gerealiseerd. Hiervan is EUR 2.760,00 (nog geen 1%) uitgegeven aan het verplanten van bomen langs de Leonard Springerlaan. In het overzicht van bijlage 9b van deel B vallen deze kosten, door de veranderde opmaak bij de vierde herziening, onder de kostenpost groenvoorzieningen.

De gezamenlijke kosten voor bouw- en gebruiksrijp maken zijn gedaald doordat er steeds meer bekend wordt over het plangebied en dat de ramingen steeds nauwkeuriger worden.

4.6 Kosten buiten het exploitatiegebied (artikel 6.2.4 e Bro)

Voor een exploitatiegebied kunnen voorzieningen of maatregelen nodig zijn die buiten het exploitatiegebied liggen. In het geval van het plangebied Spijkvoorderenk betreft dit de

hoofdinfrastructuur van de Vijfhoek onder andere Leonard Springerlaan en de gemalen, waarvoor de kosten grotendeels reeds in het verleden zijn gemaakt. Er is sprake van nut voor het exploitatiegebied (profijt). De uitgaven zouden niet zijn gedaan wanneer de gebiedsontwikkeling niet had plaatsgevonden (toerekenbaarheid) en de kosten zijn op basis van woningaantallen verdeeld over de gehele vijfhoek (proportionaliteit). De kosten worden voor ruim 7 % aan Spijkvoorderenk toegerekend; 350 woningen van de 4725 woningen. Deze kosten bedragen EUR 1.130.074,00.

Daarnaast worden er om goed op de bestaande situatie te kunnen aansluiten direct buiten het plangebied kosten gemaakt. Deze kosten worden geraamd op EUR 73.925,00, waarmee de totale nominale kosten buiten het plangebied geraamd worden op EUR1.203.999. Hiervan is 93,9% gerealiseerd. In het overzicht van bijlage 9b van deel B vallen deze kosten, door de veranderde opmaak bij de vierde herziening, onder de kostenpost verharding, kunstwerken en water buiten plangebied.

4.7 Plankosten (artikel 6.2.4. g tot en met j Bro)

De plankostenscan wordt beschreven in het ontwerp van een ministeriële regeling, gedateerd januari 2010, zoals gepubliceerd door het ministerie van VROM. De plankosten zijn hier op gebaseerd. De uitkomsten van de scan geven een forfaitair maximum aan van de raming van plankosten. Onder de plankosten vallen kosten voor het opstellen van ruimtelijke plannen, ontwerpcompetities, gemeentelijke apparaatskosten en VTU. Mochten er in de definitieve regeling wijzigingen ten opzichte van bovengenoemde versie optreden dan wordt bij de eerstvolgende herziening van het exploitatieplan de raming op die onderdelen aangepast.

Ten opzichte van het exploitatieplan van 2010 zijn in de tweede herziening de sloopkosten verlaagd. Bij de derde herziening heeft er een verlaging van de kosten voor bouw- en gebruiksrijp maken plaats gevonden en is de duur van het project langer geworden. Bij de vierde herziening zijn geen wijzigingen doorgevoerd.
Bij de zesde herziening is de plankostenscan opnieuw ingevuld op basis van de nieuwe gegevens. De grootste afwijking wordt veroorzaakt door de langere looptijd van het project en doordat de kavels in Spijkvoorderenk ten zuiden van de Oerdijk niet meer als projectmatige bouw worden verkocht maar als vrije kavels.
Invoer van gegevens van het plan in de plankostenscan leidt tot een totaal bedrag aan plankosten van EUR 6.008.617,00. Het ingevulde model behoort als bijlage 9c tot dit exploitatieplan.

Tabel 5 Plankosten

Nr.	Product	Raming (EUR)
1	Verwerving	642.000,00
2	Stedenbouw	332.064,00
3	Ruimtelijke Ordening	123.675,00
4	Civiele en cultuurtechniek	1.065.458.00

5	Landmeten/vastgoedinformatie	105.277,00
6	Communicatie	235.092,00
7	Gronduitgifte	1.022.360,00
8	Management	1.918.127,00
9	Planeconomie	564.563,00
	Totaal	6.008.617,00

4.8 Tijdelijk beheer (artikel 6.2.4.k Bro)

Het gaat hier om kosten die gedurende de grondexploitatie nodig zijn, bijvoorbeeld om het terrein of voorzieningen te beschermen of bruikbaar te houden. De kosten van het tijdelijk beheer lopen door totdat voorzieningen en gebieden formeel zijn opgeleverd. Deze kosten zijn verdisconteerd in de kosten voor bouw- en gebruiksrijp maken.

De tijdelijke beheerskosten van de opstallen in eigendom van de gemeente in het gebied zijn niet meegenomen in dit bedrag. Er wordt vanuit gegaan dat de opbrengsten uit tijdelijk verhuur de beheerskosten dekken. Deze kosten zijn daarom per saldo op nihil geraamd. De boekwaarde bedraagt EUR 15.403.

4.9 Planschade (artikel 6.2.4.l Bro)

De planschade is gebaseerd op een planschaderisicoanalyse opgesteld door een extern bureau, zie bijlage 9g van deel B. De verwachting is dat er geen sprake van planschade zal zijn.

4.10 Toegerekende rente

Al sinds het moederplan wordt rente toegerekend in de exploitatieopzet. Omdat er inmiddels al een groot deel van de kosten gemaakt is, is met de vierde herziening een paragraaf over de toegerekende rente ingevoegd. In deze paragraaf is inzichtelijk gemaakt over welke posten welk bedrag aan rente is opgenomen.
In het exploitatieplan wordt gerekend met 5% rente tot en met 1-1-2016. Met de zesde herziening wordt de rente vanaf 1-1-2016 gewijzigd naar 2,7%. De gemeente sluit hiermee aan bij de in het BBV voorgeschreven methode.
De peildatum voor de zesde herziening is 1 januari 2016. De startdatum van het exploitatieplan is 27 oktober 2010. Voor de kosten die gelijk bij de start van het exploitatieplan zijn ingebracht is dus rente berekend van 27 oktober 2010 tot aan 1 januari 2016 Voor de kosten die gedurende een jaar worden gemaakt, geldt dat de rente vanaf 1 januari van het volgende jaar wordt gerekend. Ook dit sluit aan bij de systematiek uit de BBV. Dit wordt weergegeven in tabel 6.
Het negatieve bedrag (opbrengst) van het explosievenonderzoek van 2012 wordt verklaard doordat vanuit de suppletieregeling van het Rijk een subsidie is ontvangen, terwijl nog niet alle kosten gemaakt waren. Deze kosten zijn vervolgens in 2013 gemaakt.

Tabel 6 Toegerekende rente in euro's

kosten buiten ex.gebied	Bedrag	per datum	Rente% tot 1-1-2016	rente bedrag
start exploitatie				
Inbrengwaarde	€ 9.210.004	27-10-2010	28,74%	€ 2.646.954,42
onderzoekskosten	€ 25.000	27-10-2010	28,74%	€ 7.185,00
plankosten	€ 6.008.617	27-10-2010	28,74%	€ 1.726.876,12
kosten buiten ex.gebied	€ 1.130.074	27-10-2010	28,74%	€ 324.783,19
2011				
onderzoekskosten	€ 20.605	1-7-2011	24,55%	€ 5.059,01
bodemsanering	€ 11.275	1-7-2011	24,55%	€ 2.768,27
2012				
(explosieven)onderzoek	€ -12.746	1-7-2012	18,62%	€ -2.373,50
sanering	€ 73.548	1-7-2012	18,62%	€ 13.695,55
bouwrijp maken	€ 76.735	1-7-2012	18,62%	€ 14.289,02
sloop	€ 86.217	1-7-2012	18,62%	€ 16.054,71
gebruiksrijp maken	€ 2.760	1-7-2012	18,62%	€ 513,95
Grondverkoop school	€ -355.500	1-7-2012	18,62%	€ -66.198,59
2013				
explosievenonderzoek	€ 81.328	1-7-2013	12,97%	€ 10.550,35
sanering	€ 77.247	1-7-2013	12,97%	€ 10.020,98
bouwrijp maken	€ 1.162.466	1-7-2013	12,97%	€ 150.802,44
grondverkoop	€ -2.169.008	1-7-2013	12,97%	€ -281.377,47
2014				
Sloop	€ 3.267	1-7-2014	7,59%	€ 248,06
Tijdelijk beheer	€ 4.716	1-7-2014	7,59%	€ 358,06
Ondezoek	€ 7.772	1-7-2014	7,59%	€ 590,12
Sanering	€ 1.320	1-7-2014	7,59%	€ 100,23
Bouwrijp maken	€ 256.161	1-7-2014	7,59%	€ 19.450,26
Woonrijp maken	€ 637.631	1-7-2014	7,59%	€ 48.415,24
grondverkoop	€ -1.208.917	1-7-2014	7,59%	€ -91.792,85
2015				
Sloop	€ 7.090	1-7-2015	2,47%	€ 175,09
Tijdelijk beheer	€ 10.688	1-7-2015	2,47%	€ 263,93
Bouwrijp maken	€ 132.040	1-7-2015	2,47%	€ 3.260,73
Woonrijp maken	€ 1.998	1-7-2015	2,47%	€ 49,35
Groen	€ 45.132	1-7-2015	2,47%	€ 1.114,53
Subsidies	€ -84.890	1-7-2015	2,47%	€ -2.096,37
grondverkoop	€ -2.144.538	1-7-2015	2,47%	€ -52.959,54
Totaal rente	**€ 13.098.090**			**€ 4.506.780,28**

Totaal exclusief rente inbrengwaarde	**€ 1.859.825,86**

4.11 Overzicht kosten

In onderstaande tabel is een overzicht van de kosten gegeven in nominale bedragen.

Tabel 7 Overzicht kosten

Overzicht kosten	EUR
Inbrengwaarde gronden en opstallen	9.210.004
Sloopkosten	116.574
Tijdelijk beheer	15.403
Onderzoekskosten	134.705
Bodemsanering en milieuhygiënische contouren	218.390
Bouwrijp maken	2.646.531
Gebruiksrijp maken	2.596.066
Plankosten conform plankostenscan	6.008.617
Kosten buiten exploitatiegebied	1.203.999
Boekwaarde rentekosten	4.506.780
Kosten exploitatieplan	**26.657.069**

5 Opbrengsten

In deze paragraaf worden de opbrengstenposten toegelicht en onderbouwd. Welke opbrengsten mogen worden meegenomen in het exploitatieplan is vastgelegd in artikel 6.2.7 van het Bro.

5.1 Grondopbrengsten

De grondopbrengsten voor de woningen en de school zijn gebaseerd op de gemeentelijke grondprijzenbrief 2016. Hierin is voor de Vijfde Hoek het volgende opgenomen:

Tabel 8 Grondprijzen

Woningtype	
Sociale huurwoningen grondgebonden	€ 20.000 per woning
Sociale huurwoningen appartementen en beneden-bovenwoningen	€ 14.000 per woning
(Sociale) koopwoningen (VON-prijs tot € 174.000)	Grondquote van 20%
Overige projectmatige woningbouw (VON-prijs van € 174.000)	De grondquote van 23,75 % tot 30 %. De grondquote in deze categorie kent een glijdende schaal
In Spijkvoorderhout worden kavels voor particulier opdrachtgeverschap aangeboden. Deze kavels zijn per stuk getaxeerd en hebben daardoor geen vaste prijs per m2. Zie voor de prijs per kavel www.deventerverkoopt.nl	
In Spijkvoorderenk worden kavels aangeboden voor particulier opdrachtgeverschap vanaf mei 2015. Deze kavels hebben een vaste prijs van € 248 per m2. Voor meer informatie zie	

www.deventerverkoopt.nl

In de grondprijzenbrief voor 2016 is geen grondprijs voor scholen opgenomen omdat er geen verkoop van grond voor scholen wordt voorzien in dat jaar.

Bovengenoemde beschrijvingen uit de grondprijzenbrief zijn als volgt vertaald naar grondprijzen per woningtype/categorie.

Tabel 9 Grondprijzen per categorie

Categorie	Wijze van grondprijsbepaling exclusief BTW
Sociale huur grondgebonden	EUR 20.000,00 per woning
Sociale huurappartementen en beneden/boven woningen	EUR 14.000,00 per woning
Sociale koop laag (tot V.O.N. EUR 174.000,00)	Grondquote van 20%. Bij het bepalen van de grondopbrengsten is uitgegaan van een gemiddelde V.O.N.-prijs van € 140.250.
Sociale koop hoog (V.O.N. EUR 174.000 – EUR 200.000)	Grondquote van 23,75% tot 26,25% De V.O.N.-prijs van een woning bedraagt minimaal € 151.380 bij een kaveloppervlak van 125 m2. Is de kavel groter dan wordt de V.O.N.-prijs met EUR 452 per extra m2 verhoogd. De basisquote bedraagt 23,75%. Als de VON-prijs meer bedraagt dan EUR 151.380 dan gaat de quote met 0,0961538 % per extra EUR 1.000 omhoog.
Goedkope koop (V.O.N. EUR 174.000 – EUR 200.000)	De grondprijs is op dezelfde manier berekend als voor de sociale koop hoog.
Middelduur (V.O.N. EUR 200.000 – EUR 250.000)	Grondquote van 26,25 % tot 28,75 % De V.O.N.-prijs van de woning bedraagt minimaal EUR 174.000 bij een kaveloppervlak van 175 m2. Is de kavel groter dan wordt de V.O.N.-prijs met EUR 580 per extra m2 verhoogd. De basisquote bedraagt 26,25 %. Als de V.O.N.-prijs meer bedraagt dan EUR 174.000 dan gaat de quote met 0,05% per extra EUR 1.000 omhoog.
Duur	Grondquote van 28,75 % tot 30 % De V.O.N.-prijs van een woning bedraagt minimaal EUR 217.500 bij een kaveloppervlak van 250 m2. Is de kavel groter dan wordt de V.O.N.-prijs met EUR 696 per extra m2 verhoogd. De basisquote bedraagt 28,75 %. Als de V.O.N.-prijs meer bedraagt dan EUR 217.500 dan gaat de quote met 0,025% per extra EUR 1.000 omhoog.
Particulier	De kavels voor particulier opdrachtgeverschap in

opdrachtgeverschap Spijkvoorderhout	Spijkvoorderhout zijn getaxeerd. De kavelprijzen zijn opgenomen in bijlage 9a
School	€ 355.500

Het noordelijke deel van Spijkvoorderenk wordt op dit moment uitgegeven als P.O. kavels. Omdat kopers vrij zijn hun kavelmaten en woningtype te kiezen, is de exacte verkaveling en bouwprogramma nog niet bekend. Daarom gaat de berekening nu nog uit van projectmatige bouw (zie bijlage 4.3, kaart verkaveling, uitgifteprijzen en aangewezen woningbouwcategorieën).

Bovenstaande leidt tot een berekende grondopbrengst van EUR 24.572.243,00.

5.1 Overige opbrengsten (subsidies en bijdragen derden artikel 6.2.7.c Bro)

Het project heeft subsidies ontvangen voor onderzoek naar niet gesprongen explosieven. Ook heeft de gemeente een bijdrage ontvangen voor een kunstgras speelveld. In totaal gaat het om een bedrag van EUR 97.636,00.

6 Grondgebruikkaart

Via de Kaart verkaveling, uitgifteprijzen en aangewezen woningbouwcategorieën, bijlage 3 van deel B wordt duidelijk gemaakt met welk toekomstig gebruik de eigenaren in het plan te maken krijgen. Eigenaren kunnen daaruit afleiden welk grondgebruik op hun eigendommen is geprojecteerd. In bijlage 9a kan vervolgens worden opgezocht welke grondwaarden (opbrengstpotentieel) per perceel te verwachten is.

7 Resultaat

Om het uiteindelijke resultaat van de exploitatieopzet te kunnen bepalen zijn de kosten en opbrengsten in de tijd gefaseerd. In deze paragraaf wordt ingegaan op de fasering en de hierbij gebruikte parameters. Deze leiden uiteindelijk tot het netto contante resultaat per1 januari 2016.

7.1 Parameters

In de volgende tabel staan de projectparameters weergegeven waar in de exploitatieopzet mee is gerekend.

Tabel 10 Projectparameters

Prijspeildatum	1-1-2016
Startdatum exploitatie	27-10-2010
Contante waarde datum	1-1-2016
Laatste jaar kosten of opbrengsten	2020
Einddatum exploitatie	31-12-2025
Aantal jaar exploitatieduur	16
Rente per jaar tot 1-1-2016	5 %
Rente per jaar vanaf 1-1-2016	2,7%
Discontovoet contante waarde	2 %
Kostenstijging per jaar tot en met 31-12-2018	1 %
Kostenstijging per jaar vanaf 1-1-2019	2 %

Opbrengstenstijging per jaar tot en met 31-12-2018	0 %
Opbrengstenstijging per jaar vanaf 1-1-2019	1 %

De percentages, inclusief de keuze om gebruik te maken van een aparte discontovoet, sluiten aan bij de nieuwe BBV-regels en de gemeentelijke systematiek voor het doorrekenen van indexeringen.

7.2 Fasering

Om rekening te kunnen houden met kosten- en opbrengstenstijging en rentekosten en -opbrengsten is een fasering van de kosten en opbrengsten noodzakelijk. De fasering van Spijkvoorderenk is in tabel 1 van de Regels (hoofdstuk 3 van deel B) opgenomen. De fasering van de kosten en opbrengsten in de tijd heeft uiteindelijk zijn weerslag in het financiële resultaat van de exploitatie. Dit is te zien in de Exploitatieberekening exploitatieplan, bijlage 9b van deel B.

Het uitgiftetempo is vertraagd omdat de eigendommen van Mega nog onteigend moeten worden. De procedure zal enige tijd in beslag nemen. Daarna moet de grond nog worden verkocht. Aangenomen is dat de uitgifte tot 2025 zal duren.

7.3 Resultaat in netto contante waarde

In onderstaande tabel is het resultaat weergegeven. Hieruit blijkt dat voorliggend plan op basis van de exploitatieopzet een voorzien negatief saldo laat zien van EUR 3.806.309 op contante waarde per 1 januari 2016.

Tabel 11 Resultaat

KORTE VERSIE EXPLOITATIEPLAN (SAMENVATTING)	Contante waarde
Kosten exploitatieplan	
Kosten exploitatieplan	28.341.927
Opbrengsten exploitatieplan	
Opbrengsten exploitatieplan	24.431.071
Resultaat	-3.806.309

8 Maximaal te verhalen kosten: totale kosten versus totale opbrengsten

De maximaal te verhalen kosten zijn wettelijk begrensd (artikel 6.16 Wro). Als de totale netto contante kosten, na aftrek van bijdragen van derden en bijdragen van andere grondexploitaties, hoger zijn dan de geraamde netto contante opbrengsten uit gronduitgifte, dan kunnen slechts kosten worden verhaald tot maximaal het niveau van de netto contante opbrengsten uit gronduitgifte. Dit wordt de macro aftopping genoemd.

Met andere woorden: Als de contante waarde van alle gronduitgifteopbrengsten hoger zijn dan de contante waarde van de kosten, verminderd met de subsidies en bijdragen, zijn alle kosten verhaalbaar. De contante waarde van de kosten verminderd met de contante waarde van de bijdragen en subsidies bedraagt EUR 28.237.380. De contante waarde van de opbrengsten uit

grondverkoop bedragen EUR 24.431.071. Dit is lager dan de maximaal te verhalen kosten. Er is sprake van macro-aftopping.
De kosten kunnen worden verhaald op de exploitanten tot de hoogte van de opbrengsten. In totaal wordt EUR 24.431.071, verhaald op contante waarde peildatum 1-1-2016. Indien het kostenverhaal later plaatsvindt wordt het bedrag verhoogd met de discontovoet.

9 Berekening exploitatiebijdrage

In artikel 6.18 Wro is bepaald op welke wijze de toedeling van de te verhalen kosten, zoals in de voorgaande paragraaf vastgesteld op EUR 24.431.071,00 wordt berekend. Dit dient plaats te vinden aan de hand van door de gemeente te bepalen gewogen eenheden. De gemeente hanteert voor dit plan de grondopbrengsten conform bijlage 9a als gewogen basiseenheid.
Door de grondopbrengst per bouwkavel te delen door de totale geraamde grondopbrengsten wordt de bruto-exploitatiebijdrage per bouwkavel bepaald. In de tabel van deze bijlage is af te lezen welke bruto exploitatiebijdrage per bouwkavel van toepassing is. De exploitatiebijdrage is hier uitgedrukt in contante waarde per 1-1-2016.
Voor de kavels aan de noordzijde van deelgebied Spijkvoorderenk (1 t/m 11, 39 t/m 48, 74 t/m 84 en 124 t/m 130) geldt, als gevolg van de tweede partiële herziening van het bestemmingsplan, een flexibeler programma zodat van de kavelgrenzen van de Kaart verkaveling, uitgifteprijzen en aangewezen woningbouwcategorieën (bijlage 3 van deel B) onder bepaalde voorwaarden kan worden afgeweken. Dat leidt ertoe dat voor deze kavels niet een bruto exploitatiebijdrage per kavel berekend kan worden. De omvang van de kavels kan immers wijzigen. Om dit op te vangen is het nodig een bruto exploitatiebijdrage per m2 te berekenen. Voor het berekenen van deze bruto exploitatiebijdrage per m2 is uit gegaan van de opbrengstpotentie van de in bijlage 3 van deel B getekende verkaveling. Aan de hand van deze opbrengstpotentie is de bruto exploitatiebijdrage per kavel berekend, welke vervolgens heeft geleid tot een gemiddelde bruto exploitatiebijdrage per m2. Bij de uitgifte van deze grond zal een bruto exploitatiebijdrage per uitgegeven m2 gelden (zie bijlage 9a van deel B. De kavels die het betreft zijn met arcering aangegeven op bijlage 3 van deel B.

Eigenaren/exploitanten kunnen op basis van deze bijlage berekenen welke bruto exploitatiebijdrage ze voor de bouwkavels op hun gronden verschuldigd zijn. Op deze bruto exploitatiebijdrage wordt de inbrengwaarde en de eventuele kosten van zelf verrichte werkzaamheden in mindering gebracht.

Naast de bijdrage per kavel kan ook de exploitatiebijdrage per eigenaar weergegeven worden. Dit leidt tot de volgende verdeling van de exploitatiebijdrage.

Tabel 12 Exploitatiebijdrage in euro's

	uitgeefbaar oppervlak in m2	Contante opbrengsten	Percentage opbrengsten	Te verhalen kosten
Grondeigenaar				
Gem. Deventer	60.644	11.886.203	48,7 %	11.886.203
Rotij	17.193	4.517.096	18,5 %	4.517.096
Mega	29.799	8.027.772	32,9 %	8.027.772
Totaal	107.636	24.431.071	**100,0 %**	24.431.071

10 Gerealiseerde kosten

Per 1 januari 2016 is een deel van de kosten reeds gemaakt. Het betreft een bedrag van EUR 23.580.470,00 In totaal gaat het hier om 88,5% van de totale kosten.

Per 1 januari 2016 is een deel van de opbrengsten gerealiseerd. Het betreft een bedrag van EUR 5.975.600. In totaal gaat het hier om 24,2% van de totale inkomsten.

Bijlage 9.a

Grondprijzen per kavel en bruto-exploitatiebijdrage per kavel

Bruto exploitatiebijdrage per 1-1-2016

percnr	oppervlakte	categorie	grondwaarde	exploitatiebijdrage	Eigenaar
1	454	duur	€ 89.128	€ 88.616	Gemeente
2	361	duur	€ 73.080	€ 72.660	Gemeente
3	351	duur	€ 71.354	€ 70.944	Gemeente
4	291	middelduur	€ 59.052	€ 58.713	Gemeente
5	302	duur	€ 62.175	€ 61.818	Gemeente
6	290	middelduur	€ 58.852	€ 58.514	Gemeente
7	285	middelduur	€ 57.858	€ 57.526	Mega
8	332	duur	€ 68.076	€ 67.685	Mega
9	289	middelduur	€ 58.653	€ 58.316	Gemeente
10	291	middelduur	€ 59.052	€ 58.713	Gemeente
11	475	duur	€ 92.752	€ 92.219	Gemeente
12	265	middelduur	€ 53.952	€ 53.642	Gemeente
13	150	goedkoop	€ 23.182	€ 23.049	Rotij
14	256	middelduur	€ 52.230	€ 51.930	Rotij
15	253	middelduur	€ 51.661	€ 51.364	Rotij
16	138	goedkoop	€ 23.182	€ 23.049	Rotij
17	239	middelduur	€ 49.039	€ 48.757	Rotij
18	165	goedkoop	€ 23.182	€ 23.049	Rotij
19	124	goedkoop	€ 23.182	€ 23.049	Rotij
20	123	goedkoop	€ 23.182	€ 23.049	Rotij
21	123	goedkoop	€ 23.182	€ 23.049	Rotij
22	128	goedkoop	€ 23.182	€ 23.049	Rotij
23	122	goedkoop	€ 23.182	€ 23.049	Rotij
24	122	goedkoop	€ 23.182	€ 23.049	Rotij
25	161	goedkoop	€ 23.182	€ 23.049	Rotij
26	171	goedkoop	€ 23.182	€ 23.049	Mega
27	100	goedkoop	€ 23.182	€ 23.049	Mega
28	101	goedkoop	€ 23.182	€ 23.049	Mega
29	102	goedkoop	€ 23.182	€ 23.049	Mega
30	108	goedkoop	€ 23.182	€ 23.049	Mega
31	110	goedkoop	€ 23.182	€ 23.049	Mega
32	102	goedkoop	€ 23.182	€ 23.049	Mega
33	171	goedkoop	€ 23.182	€ 23.049	Mega
34	182	goedkoop	€ 38.405	€ 38.184	Mega
35	139	goedkoop	€ 23.182	€ 23.049	Mega
36	139	goedkoop	€ 23.182	€ 23.049	Mega
37	147	goedkoop	€ 23.182	€ 23.049	Mega
38	185	goedkoop	€ 38.892	€ 38.668	Mega
39	453	duur	€ 88.956	€ 88.445	Mega
40	398	duur	€ 79.465	€ 79.008	Mega
41	239	middelduur	€ 49.039	€ 48.757	Mega
42	286	middelduur	€ 58.056	€ 57.723	Mega
43	275	middelduur	€ 55.891	€ 55.570	Mega
44	246	middelduur	€ 50.343	€ 50.054	Gemeente
45	319	duur	€ 65.724	€ 65.346	Gemeente
46	258	middelduur	€ 52.610	€ 52.308	Gemeente
47	290	middelduur	€ 58.852	€ 58.514	Gemeente
48	466	duur	€ 91.199	€ 90.675	Gemeente
49	354	duur	€ 71.872	€ 71.459	Mega
50	158	soc.koop laag	€ 23.182	€ 23.049	Gemeente
51	124	soc.koop laag	€ 23.182	€ 23.049	Gemeente
52	123	soc.koop laag	€ 23.182	€ 23.049	Gemeente
53	123	soc.koop laag	€ 23.182	€ 23.049	Gemeente
54	123	soc.koop laag	€ 23.182	€ 23.049	Gemeente
55	122	soc.koop laag	€ 23.182	€ 23.049	Gemeente
56	129	soc.koop laag	€ 23.182	€ 23.049	Gemeente
57	162	soc.koop laag	€ 23.182	€ 23.049	Gemeente
58	167	soc.koop laag	€ 23.182	€ 23.049	Gemeente
59	99	soc.koop laag	€ 23.182	€ 23.049	Gemeente
60	99	soc.koop laag	€ 23.182	€ 23.049	Gemeente
61	99	soc.koop laag	€ 23.182	€ 23.049	Gemeente
62	108	soc.koop laag	€ 23.182	€ 23.049	Gemeente
63	110	soc.koop laag	€ 23.182	€ 23.049	Gemeente
64	101	soc.koop laag	€ 23.182	€ 23.049	Gemeente
65	172	soc.koop laag	€ 23.182	€ 23.049	Gemeente
66	165	soc.koop laag	€ 23.182	€ 23.049	Gemeente
67	126	soc.koop laag	€ 23.182	€ 23.049	Gemeente
68	133	soc.koop laag	€ 23.182	€ 23.049	Gemeente
69	166	soc.koop laag	€ 23.182	€ 23.049	Gemeente
70	284	middelduur	€ 57.660	€ 57.329	Gemeente
71	264	middelduur	€ 53.759	€ 53.450	Gemeente
72	248	middelduur	€ 50.718	€ 50.427	Gemeente
73	259	middelduur	€ 52.801	€ 52.498	Gemeente
74	469	duur	€ 91.717	€ 91.190	Gemeente
75	413	duur	€ 82.053	€ 81.582	Gemeente
76	396	duur	€ 79.120	€ 78.665	Gemeente
77	355	duur	€ 72.045	€ 71.631	Gemeente
78	270	middelduur	€ 54.918	€ 54.602	Gemeente
79	292	middelduur	€ 59.252	€ 58.911	Gemeente
80	287	middelduur	€ 58.255	€ 57.920	Gemeente
81	274	middelduur	€ 55.696	€ 55.376	Gemeente
82	339	duur	€ 69.284	€ 68.886	Gemeente
83	341	duur	€ 69.629	€ 69.229	Gemeente
84	479	duur	€ 93.442	€ 92.905	Gemeente
85	291	middelduur	€ 59.052	€ 58.713	Gemeente
86	286	middelduur	€ 58.056	€ 57.723	Gemeente
87	285	middelduur	€ 57.858	€ 57.526	Gemeente
88	263	middelduur	€ 53.567	€ 53.259	Gemeente
89	257	middelduur	€ 52.420	€ 52.119	Gemeente
90	244	middelduur	€ 49.969	€ 49.682	Gemeente
91	329	duur	€ 67.558	€ 67.170	Gemeente
92	184	soc.koop laag	€ 23.182	€ 23.049	Gemeente
93	140	soc.koop laag	€ 23.182	€ 23.049	Gemeente
94	131	soc.koop laag	€ 23.182	€ 23.049	Gemeente
95	131	soc.koop laag	€ 23.182	€ 23.049	Gemeente
96	131	soc.koop laag	€ 23.182	€ 23.049	Gemeente
97	137	soc.koop laag	€ 23.182	€ 23.049	Gemeente
98	129	soc.koop laag	€ 23.182	€ 23.049	Gemeente
99	170	soc.koop laag	€ 23.182	€ 23.049	Gemeente
100	197	soc.koop hoog	€ 40.868	€ 40.633	Gemeente
101	123	soc.huur	€ 20.000	€ 19.885	Gemeente
102	128	soc.huur	€ 20.000	€ 19.885	Gemeente

percnr	oppervlakte	categorie	grondwaarde	exploitatiebijdrage	Eigenaar
103	133	soc.huur	€ 20.000	€ 19.885	Gemeente
104	131	soc.huur	€ 20.000	€ 19.885	Gemeente
105	136	soc.huur	€ 20.000	€ 19.885	Gemeente
106	133	soc.huur	€ 20.000	€ 19.885	Gemeente
107	238	middelduur	€ 48.854	€ 48.573	Gemeente
108	158	soc.koop laag	€ 23.182	€ 23.049	Gemeente
109	119	soc.koop laag	€ 23.182	€ 23.049	Gemeente
110	120	soc.koop laag	€ 23.182	€ 23.049	Gemeente
111	120	soc.koop laag	€ 23.182	€ 23.049	Gemeente
112	127	soc.koop laag	€ 23.182	€ 23.049	Gemeente
113	121	soc.koop laag	€ 23.182	€ 23.049	Gemeente
114	121	soc.koop laag	€ 23.182	€ 23.049	Gemeente
115	162	soc.koop laag	€ 23.182	€ 23.049	Gemeente
116	164	soc.koop laag	€ 23.182	€ 23.049	Gemeente
117	123	soc.koop laag	€ 23.182	€ 23.049	Gemeente
118	124	soc.koop laag	€ 23.182	€ 23.049	Gemeente
119	124	soc.koop laag	€ 23.182	€ 23.049	Gemeente
120	124	soc.koop laag	€ 23.182	€ 23.049	Gemeente
121	125	soc.koop laag	€ 23.182	€ 23.049	Gemeente
122	133	soc.koop laag	€ 23.182	€ 23.049	Gemeente
123	176	soc.koop hoog	€ 37.440	€ 37.225	Gemeente
124	475	duur	€ 92.752	€ 92.219	Gemeente
125	387	duur	€ 77.567	€ 77.121	Gemeente
126	253	middelduur	€ 51.661	€ 51.364	Gemeente
127	260	middelduur	€ 52.992	€ 52.688	Gemeente
128	254	middelduur	€ 51.850	€ 51.552	Gemeente
129	220	middelduur	€ 45.568	€ 45.306	Gemeente
130	368	duur	€ 74.288	€ 73.861	Gemeente
131	274	middelduur	€ 55.696	€ 55.376	Gemeente
132	309	duur	€ 63.629	€ 63.264	Gemeente
133	482	duur	€ 93.960	€ 93.420	Gemeente
134	307	duur	€ 63.213	€ 62.850	Gemeente
135	147	soc.koop laag	€ 23.182	€ 23.049	Gemeente
136	249	middelduur	€ 50.906	€ 50.614	Gemeente
137	248	middelduur	€ 50.718	€ 50.427	Gemeente
138	152	soc.koop laag	€ 23.182	€ 23.049	Gemeente
139	299	duur	€ 61.555	€ 61.201	Gemeente
140	196	soc.koop hoog	€ 40.701	€ 40.468	Gemeente
141	153	soc.koop laag	€ 23.182	€ 23.049	Gemeente
142	152	soc.koop laag	€ 23.182	€ 23.049	Gemeente
143	195	soc.koop hoog	€ 40.535	€ 40.302	Gemeente
144	170	soc.koop laag	€ 23.182	€ 23.049	Gemeente
145	127	soc.koop laag	€ 23.182	€ 23.049	Gemeente
146	134	soc.koop laag	€ 23.182	€ 23.049	Gemeente
147	134	soc.koop laag	€ 23.182	€ 23.049	Gemeente
148	126	soc.koop laag	€ 23.182	€ 23.049	Gemeente
149	126	soc.koop laag	€ 23.182	€ 23.049	Gemeente
150	191	soc.koop hoog	€ 39.874	€ 39.645	Gemeente
151	212	soc.koop hoog	€ 43.404	€ 43.155	Gemeente
152	146	soc.koop laag	€ 23.182	€ 23.049	Gemeente
153	154	soc.koop laag	€ 23.182	€ 23.049	Gemeente
154	186	soc.koop hoog	€ 39.055	€ 38.830	Gemeente
155	207	soc.koop hoog	€ 42.551	€ 42.306	Gemeente
156	125	soc.huur	€ 20.000	€ 19.885	Gemeente
157	129	soc.huur	€ 20.000	€ 19.885	Gemeente
158	132	soc.huur	€ 20.000	€ 19.885	Gemeente
159	124	soc.huur	€ 20.000	€ 19.885	Gemeente
160	127	soc.huur	€ 20.000	€ 19.885	Gemeente
161	124	soc.huur	€ 20.000	€ 19.885	Gemeente
162	226	middelduur	€ 46.653	€ 46.385	Gemeente
163	167	soc.koop laag	€ 23.182	€ 23.049	Gemeente
164	127	soc.koop laag	€ 23.182	€ 23.049	Gemeente
165	128	soc.koop laag	€ 23.182	€ 23.049	Gemeente
166	136	soc.koop laag	€ 23.182	€ 23.049	Gemeente
167	169	soc.koop laag	€ 23.182	€ 23.049	Gemeente
168	171	soc.koop laag	€ 23.182	€ 23.049	Gemeente
169	131	soc.koop laag	€ 23.182	€ 23.049	Gemeente
170	131	soc.koop laag	€ 23.182	€ 23.049	Gemeente
171	131	soc.koop laag	€ 23.182	€ 23.049	Gemeente
172	173	soc.koop laag	€ 23.182	€ 23.049	Gemeente
173	260	middelduur	€ 52.992	€ 52.688	Gemeente
174	133	soc.koop laag	€ 23.182	€ 23.049	Gemeente
175	225	middelduur	€ 46.472	€ 46.205	Gemeente
176	226	middelduur	€ 46.653	€ 46.385	Gemeente
177	135	soc.koop laag	€ 23.182	€ 23.049	Gemeente
178	228	middelduur	€ 47.017	€ 46.747	Gemeente
179	102	soc.huur	€ 20.000	€ 19.885	Gemeente
180	94	soc.huur	€ 20.000	€ 19.885	Gemeente
181	94	soc.huur	€ 20.000	€ 19.885	Gemeente
182	94	soc.huur	€ 20.000	€ 19.885	Gemeente
183	94	soc.huur	€ 20.000	€ 19.885	Gemeente
184	94	soc.huur	€ 20.000	€ 19.885	Gemeente
185	94	soc.huur	€ 20.000	€ 19.885	Gemeente
186	94	soc.huur	€ 20.000	€ 19.885	Gemeente
187	94	soc.huur	€ 20.000	€ 19.885	Gemeente
188	94	soc.huur	€ 20.000	€ 19.885	Gemeente
189	94	soc.huur	€ 20.000	€ 19.885	Gemeente
190	94	soc.huur	€ 20.000	€ 19.885	Gemeente
191	98	soc.huur	€ 20.000	€ 19.885	Gemeente
192	98	soc.huur	€ 20.000	€ 19.885	Rotij
193	94	soc.huur	€ 20.000	€ 19.885	Rotij
194	94	soc.huur	€ 20.000	€ 19.885	Rotij
195	94	soc.huur	€ 20.000	€ 19.885	Rotij
196	94	soc.huur	€ 20.000	€ 19.885	Rotij
197	94	soc.huur	€ 20.000	€ 19.885	Rotij
198	94	soc.huur	€ 20.000	€ 19.885	Rotij
199	98	soc.huur	€ 20.000	€ 19.885	Rotij
200	147	soc.huur	€ 20.000	€ 19.885	Mega
201	109	soc.huur	€ 20.000	€ 19.885	Mega
202	109	soc.huur	€ 20.000	€ 19.885	Mega
203	109	soc.huur	€ 20.000	€ 19.885	Mega
204	109	soc.huur	€ 20.000	€ 19.885	Mega
205	109	soc.huur	€ 20.000	€ 19.885	Mega
206	109	soc.huur	€ 20.000	€ 19.885	Mega
207	109	soc.huur	€ 20.000	€ 19.885	Mega
208	109	soc.huur	€ 20.000	€ 19.885	Mega
209	109	soc.huur	€ 20.000	€ 19.885	Mega
210	109	soc.huur	€ 20.000	€ 19.885	Mega

percnr	oppervlakte	categorie	grondwaarde	exploitatiebijdrage	Eigenaar
211	109	soc.huur	€ 20.000	€ 19.885	Mega
212	137	soc.huur	€ 20.000	€ 19.885	Mega
213	137	soc.huur	€ 20.000	€ 19.885	Gemeente
214	109	soc.huur	€ 20.000	€ 19.885	Gemeente
215	109	soc.huur	€ 20.000	€ 19.885	Gemeente
216	109	soc.huur	€ 20.000	€ 19.885	Gemeente
217	109	soc.huur	€ 20.000	€ 19.885	Gemeente
218	109	soc.huur	€ 20.000	€ 19.885	Gemeente
219	112	soc.huur	€ 20.000	€ 19.885	Gemeente
220	772	P.O.	€ 192.950	€ 191.841	Gemeente
221	748	P.O.	€ 188.700	€ 187.616	Gemeente
222	1086	P.O.	€ 237.150	€ 235.788	Gemeente
223	722	P.O.	€ 183.600	€ 182.545	Gemeente
224	657	P.O.	€ 170.850	€ 169.868	Gemeente
225	658	P.O.	€ 170.850	€ 169.868	Gemeente
226	509	P.O.	€ 135.150	€ 134.374	Gemeente
227	510	P.O.	€ 135.150	€ 134.374	Gemeente
228	714	P.O.	€ 181.900	€ 180.855	Gemeente
229	570	P.O.	€ 151.300	€ 150.431	Gemeente
230	739	P.O.	€ 187.000	€ 185.926	Gemeente
231	637	P.O.	€ 166.600	€ 165.643	Gemeente
232	476	P.O.	€ 126.650	€ 125.922	Gemeente
233	683	P.O.	€ 175.950	€ 174.939	Gemeente
234	476	P.O.	€ 126.650	€ 125.922	Gemeente
235	519	P.O.	€ 137.700	€ 136.909	Gemeente
236	650	P.O.	€ 169.150	€ 168.178	Gemeente
237	1679	P.O.	€ 340.000	€ 338.047	Gemeente
238	704	P.O.	€ 180.200	€ 179.165	Gemeente
239	585	P.O.	€ 155.550	€ 154.656	Gemeente
240	559	P.O.	€ 147.900	€ 147.050	Gemeente
241	629	P.O.	€ 164.900	€ 163.953	Mega
242	492	P.O.	€ 130.900	€ 130.148	Mega
243	658	P.O.	€ 170.850	€ 169.868	Mega
244	511	P.O.	€ 135.150	€ 134.374	Gemeente
245	610	P.O.	€ 161.500	€ 160.572	Gemeente
246	618	P.O.	€ 162.350	€ 161.417	Gemeente
247	701	P.O.	€ 179.350	€ 178.320	Gemeente
248	469	P.O.	€ 124.671	€ 123.955	Gemeente
249	465	P.O.	€ 123.250	€ 122.542	Mega
250	495	P.O.	€ 130.900	€ 130.148	Mega
251	962	P.O.	€ 220.150	€ 218.885	Mega
252	883	P.O.	€ 209.950	€ 208.744	Gemeente
253	496	P.O.	€ 131.750	€ 130.993	Gemeente
254	739	P.O.	€ 187.000	€ 185.926	Rotij
255	470	P.O.	€ 124.950	€ 124.232	Mega
256	470	P.O.	€ 124.950	€ 124.232	Mega
257	603	P.O.	€ 159.800	€ 158.882	Mega
258	751	P.O.	€ 189.550	€ 188.461	Rotij
259	558	P.O.	€ 147.900	€ 147.050	Rotij
260	512	P.O.	€ 136.000	€ 135.219	Rotij
261	749	P.O.	€ 188.700	€ 187.616	Rotij
262	484	P.O.	€ 128.350	€ 127.613	Rotij
263	855	P.O.	€ 206.550	€ 205.363	Rotij
264	546	P.O.	€ 144.500	€ 143.670	Rotij
265	524	P.O.	€ 138.550	€ 137.754	Rotij
266	549	P.O.	€ 145.350	€ 144.515	Rotij
267	644	P.O.	€ 167.450	€ 166.488	Rotij
268	754	P.O.	€ 189.550	€ 188.461	Rotij
269	893	P.O.	€ 249.000	€ 247.569	Rotij
270	573	P.O.	€ 179.000	€ 177.972	Rotij
271	608	P.O.	€ 189.000	€ 187.914	Rotij
272	566	P.O.	€ 177.000	€ 175.983	Rotij
273	614	P.O.	€ 190.000	€ 188.908	Mega
274	753	P.O.	€ 223.000	€ 221.719	Mega
275	590	P.O.	€ 184.000	€ 182.943	Mega
276	604	P.O.	€ 188.000	€ 186.920	Mega
277	775	P.O.	€ 228.000	€ 226.690	Mega
278	995	P.O.	€ 264.000	€ 262.483	Mega
279	459	P.O.	€ 143.000	€ 142.178	Mega
280	432	P.O.	€ 135.000	€ 134.224	Mega
281	691	P.O.	€ 208.000	€ 206.805	Mega
282	698	P.O.	€ 210.000	€ 208.794	Mega
283	455	P.O.	€ 142.000	€ 141.184	Mega
284	468	P.O.	€ 146.000	€ 145.161	Rotij
285	761	P.O.	€ 225.000	€ 223.707	Mega
286	1020	P.O.	€ 268.000	€ 266.460	Mega
287	700	P.O.	€ 211.000	€ 209.788	Mega
288	583	P.O.	€ 182.000	€ 180.954	Mega
289	582	P.O.	€ 182.000	€ 180.954	Rotij
290	709	P.O.	€ 213.000	€ 211.776	Rotij
291	767	P.O.	€ 226.000	€ 224.702	Rotij
292	630	P.O.	€ 194.000	€ 192.885	Mega
293	473	P.O.	€ 148.000	€ 147.150	Mega
294	472	P.O.	€ 147.000	€ 146.155	Mega
295	654	P.O.	€ 200.000	€ 198.851	Mega
296	637	P.O.	€ 196.000	€ 194.874	Mega
297	754	P.O.	€ 223.000	€ 221.719	Mega
298	636	P.O.	€ 196.000	€ 194.874	Mega
299	747	P.O.	€ 222.000	€ 220.725	Mega
300	426	P.O.	€ 133.000	€ 132.236	Mega
301	416	P.O.	€ 130.000	€ 129.253	Rotij
302	486	P.O.	€ 152.000	€ 151.127	Rotij
303	596	P.O.	€ 186.000	€ 184.931	Rotij
304	915	P.O.	€ 252.000	€ 250.552	Mega
305	632	P.O.	€ 195.000	€ 193.880	Mega
306	587	P.O.	€ 183.000	€ 181.949	Mega
307	552	P.O.	€ 172.000	€ 171.012	Mega
308	448	P.O.	€ 140.000	€ 139.196	Mega
subtotaal	*97907*		*€ 23.471.243*	*€ 23.336.396*	
312 Accent	1070	1070	€ 267.500	€ 265.963	Gemeente
309 kopwon	491	7	€ 98.000	€ 97.437	Gemeente
310 vizier (sociale huur	4909	19	€ 380.000	€ 377.817	Gemeente
subtotaal	*6470*		*€ 745.500*	*€ 741.217*	
311 school	3259	1	€ 355.500	€ 353.458	Gemeente
Subtotaal	*3259*		*€ 355.500*	*€ 353.458*	
totaal	**107636**		**€ 24.572.243**	**€ 24.431.071**	

Bijlage 9.b

Exploitatieberekening exploitatieplan

1-1-2016

INAAL

al	boekwaarde*	gefaseerd	01-07-2016	01-07-2017	01-07-2018	01-07-2019	01-07-2020	01-07-2021	01-07-2022	01-07-2023	01-07-2024	01-07-2025
.210.004	9.210.004	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
469.669	394.669	75.000	18.750	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500	11.250	-	-
.331.925	2.330.326	3.001.599	302.765	626.054	456.285	298.736	152.034	482.413	230.735	194.768	105.611	152.197
.008.617	6.008.617	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
.130.074	1.130.074	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
.506.780	4.506.780	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
.657.069	**23.580.470**	**3.076.599**	**321.515**	**633.554**	**463.785**	**306.236**	**159.534**	**489.913**	**238.235**	**206.018**	**105.611**	**152.197**

n totaal	boekwaarde*	gefaseerd	01-07-2016	01-07-2017	01-07-2018	01-07-2019	01-07-2020	01-07-2021	01-07-2022	01-07-2023	01-07-2024	01-07-2025
.505.185	5.522.464	18.694.280	5.326.704	2.606.416	-	1.142.235	3.477.925	1.024.000	805.000	846.000	1.764.000	1.702.000
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
355.500	355.500	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
97.636	97.636	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
.958.322	**5.975.600**	**18.694.280**	**5.326.704**	**2.606.416**	**-**	**1.142.235**	**3.477.925**	**1.024.000**	**805.000**	**846.000**	**1.764.000**	**1.702.000**

ONTANTE WAARDE

	Boekwaarde 01-01-16	gefaseerd	01-07-2016	01-07-2017	01-07-2018	01-07-2019	01-07-2020	01-07-2021	01-07-2022	01-07-2023	01-07-2024	01-07-2025
.861.944	9.861.944	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
498.287	422.606	75.682	19.647	7.729	7.601	7.512	7.461	7.410	7.359	10.964	-	-
.511.888	2.495.281	3.016.607	317.248	645.142	462.414	299.208	151.237	476.611	226.406	189.812	102.222	146.309
.433.943	6.433.943	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
.210.068	1.210.068	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
.825.798	4.825.798	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
.341.927	**25.249.639**	**3.092.289**	**336.895**	**652.871**	**470.015**	**306.719**	**158.697**	**484.020**	**233.765**	**200.775**	**102.222**	**146.309**

	boekwaarde*	gefaseerd	01-07-2016	01-07-2017	01-07-2018	01-07-2019	01-07-2020	01-07-2021	01-07-2022	01-07-2023	01-07-2024	01-07-2025
.050.406	5.913.377	18.137.029	5.553.808	2.646.096	-	1.104.936	3.308.664	958.040	740.679	765.519	1.569.766	1.489.521
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
380.664	380.664	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
104.547	104.547	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
.535.618	**6.398.589**	**18.137.029**	**5.553.808**	**2.646.096**	**-**	**1.104.936**	**3.308.664**	**958.040**	**740.679**	**765.519**	**1.569.766**	**1.489.521**

.806.309- nadelig

.341.927
104.547
.237.380

.431.071

.431.071 na macroaftopping

R

Bijlage 9.c

Invulling ontwerpregeling plankostenscan

Vragenlijst ontwerp regeling plankosten exploitatieplan

Datum	2-8-2016
Gemeente	Deventer
Projectnaam	Spijkvoorderenk
Projectnummer	...
Datum prijspeil	1-1-2010
Looptijd project in jaren	19
Aantal werkweken per jaar	42

print

A Algemeen

1	Wat is de looptijd van het project vanaf het moment van vaststellen van het ruimtelijk besluit ?	16	jaren
2	Wat is de grootte van het exploitatiegebied (netto) ?	21	ha
3	Waar ligt het exploitatiegebied ?		
	historisch gebied	○ ja ● nee	
	binnenstedelijke locatie	○ ja ● nee	
	inbreidingslocatie	○ ja ● nee	
	uitleglocatie	● ja ○ nee	
4	Betreft het een herstructureringsopgave ?	○ ja ● nee	

B Eigendomsituatie

5	Hoeveel onroerende zaken dienen verworven te worden ?	18	totaal
a	waarvan percelen (onbebouwd)	14	stuks
b	waarvan woningen	1	stuks
c	waarvan (agrarische) bedrijven/winkels/kantoren	3	stuks
d	waarvan bijzondere objecten	0	stuks
6	Van hoeveel huur(pacht)ontbindingen is sprake ?	0	stuks
7	Wordt er met een onteigeningsplan gewerkt (administratieve procedure) ?		
a	zo ja voor hoeveel onroerende zaken ?	11	stuks
b	in hoeveel van die gevallen komt het tot een gerechtelijke procedure ?	11	stuks
8	Wordt of is een voorkeursrecht gevestigd ?	● ja ○ nee	

C Beoogde programma

9	Wat is het beoogde programma volgens het ruimtelijk besluit ?		
	woningen	340	aantal
	bedrijvigheid	0	m2 uitgeefbaar
	commercieel/retail	0	m2 bvo
	maatschappelijk	2.850	m2 bvo
	recreatie	0	m2

D Onderzoeken

10 a	Is een Milieu Effect Rapportage (MER) benodigd ?	● ja ○ nee
b	Is nader onderzoek nodig naar luchtkwaliteit ?	● ja ○ nee
c	Is aanvullend archeologisch onderzoek nodig ?	○ ja ● nee
d	Is saneringsonderzoek nodig naar bodemverontreiniging ?	○ ja ● nee

E Ruimtelijke ordeningsprocedures

11	Wordt het ruimtelijk besluit opgesteld:		
a	middels een globaal uit te werken plan of projectbesluit of projectafwijkingsbesluit ?		○ ja ● nee
?	Indien sprake is van een globaal uit te werken plan, hoeveel uitwerkingsplannen verwacht u?	Aantal	0
b	of middels een gedetailleerd bestemmingsplan ?		● ja ○ nee
12	Of kan gebruik gemaakt worden van een wijziging van het bestemmingsplan ?		○ ja ● nee
? 13	Maakt dit exploitatieplan deel uit van een groter bestemmingsplan ?		○ ja ● nee
	zo ja, wat is de verhouding in oppervlakte ten opzichte van dit bestemmingsplan ?		0,00

F Civiele en cultuurtechniek

14	Wat is de (te verwachten) bodemgesteldheid in het gebied?		
	Slecht		○ ja ● nee
	Normaal		● ja ○ nee
	Goed		○ ja ● nee
15	Wat zijn de (te verwachten) sloopkosten?		€ 116.574
16	Is sprake van ophoging danwel voorbelasting?		○ ja ● nee
	Indien er opgehoogd/voorbelast wordt, de volgende vragen invullen:	**vraag 16 a t/m d NIET invullen**	
a	Wordt er integraal of partieel opgehoogd?	integraal	○ ja ● nee — fout
		partieel	○ ja ● nee
b	In hoeveel deelplannen/fasen wordt er opgehoogd/voorbelast?	0	deelplan/fase
c	Wat is de te verwachten zettingstijd?	0	jaar
d	Wat is de hoogte van de voorbelasting?	0	m1
17	Wat zijn de (te verwachten) kosten voor bouw en woonrijpmaken ?	€ 5.258.000	

G Gronduitgifte

18 a	hoeveel vrije kavels worden uitgegeven ?	131	stuks
b	hoeveel uitgiftecontracten woningbouw verwacht u ?	8	stuks
c	hoeveel uitgiftecontracten bedrijvigheid verwacht u ?	0	stuks
d	hoeveel uitgiftecontracten commercieel vastgoed verwacht u ?	0	stuks
e	hoeveel uitgiftecontracten maatschappelijke voorzieningen verwacht u ?	1	stuks
f	hoeveel uitgiftecontracten met gemengde uitgiften verwacht u ?	0	stuks

Produkten/activiteitenlijst
ontwerp regeling plankosten exploitatieplan

print

invullen!

Datum	2-8-2016
Gemeente	Deventer
Projectnaam	Spijkvoorderenk
Projectnummer	...
Datum prijspeil	1-1-2010
Looptijd project in jaren	19

		Produkt/activiteit	
		Verwerving	
ja / nee	1.1	Taxatie en aankoop onroerende zaak	
			uur per onbebouwde perceel
			uur per woning (ook huur/pachtontbinding)
			uur per agrarisch/bedrijf/winkel/kantoor
			uur per agrarisch/bedrijf/winkel/kantoor in herstructurering
			uur per byzonder object
			uur per byzonder object in herstructurering
ja / nee	1.2	Onteigenen van onroerende zaken	
			uur per administratieve procedure
			uur per gerechtelijke procedure
			vast bedrag advocaatkosten per onteigening
ja / nee	1.3	Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente	
			uur voor vestiging voorkeursrecht
		Stedenbouw	
ja / nee	2.1	Programma van Eisen	
			uur voor opstellen pve
			uur bij maatschappelijk programa
ja / nee	2.2	Prijsvraag	uur voor organiseren
ja / nee	2.3	Masterplan	
			uur per woning
			uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw
ja / nee	2.4	Beeldkwaliteitsplan	
			uur per woning
			uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw
ja / nee	2.5	Stedenbouwkundig plan	
			uur per woning
			uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw
			uur bij maatschappelijk programa
ja / nee	2.6	Inrichtingsplan Openbare ruimte	
			uur per woning
			uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw
		Ruimtelijke ordening	
ja / nee	3.1	Opstellen en procedure bestemmingsplan of project (afwijkings) besluit	
			uur per globaal uit te werken plan of project (afwijkings)besluit
			uur per uitwerkingsplan
			uur per gedetailleerd bestemmingsplan
ja / nee	3.2	Opstellen en procedure wijziging	uur per wijziging
ja / nee	3.3	Opstellen en procedure exploitatieplan	uur per plan

Produkten/activiteitenlijst
ontwerp regeling plankosten exploitatieplan

print

invullen!

Datum	2-8-2016
Gemeente	Deventer
Projectnaam	Spijkvoorderenk
Projectnummer	...
Datum prijspeil	1-1-2010
Looptijd project in jaren	19

		Produkt/activiteit	
		Civiele en cultuur techniek	
ja nee	4.1	Planontwikkeling	uur per week
ja nee	4.2	Voorbereiding, toezicht en directievoering	
			% over sloopkosten
			uren en bedragen per activiteit ophogen/voorbelasten
			% over bouw en woonrijpmaken
		Landmeten/vastgoedinformatie	
ja nee	5.1	Kaartmateriaal	uur per week
		Communicatie	
ja nee	6.1	Omgevingsmanagement	
			Uur per week
			kosten gemid per jaar woningbouw
			kosten gemid per jaar bedrijvigheid/commercieel
		Gronduitgifte	
ja nee	7.1	Gronduitgiftecontracten	
			uur per contract vrije kavel
			uur per contract overige woningbouw
			uur per contract bedrijvigheid
			uur per contract commercieel vastgoed
			uur per contract maatschappelijke voorzieningen
			uur per contract gemengde uitgiften
		Management	
ja nee	8.1	Projectmanagement	uur per week
ja nee	8.2	Projectmanagementassistentie	uur per week
		Planeconomie	
ja nee	9.1	Planeconomie	uur per week

Resultaatsheet ontwerp regeling plankosten exploitatieplan

Datum	2-8-2016	Complexiteit	134%
Gemeente	**Deventer**		
Projectnaam	**Spijkvoorderenk**		
Projectnummer	**...**		
Datum prijspeil	1-1-2010		
Looptijd project in jaren	19		

print

	Produkt/activiteit	*uren*		*euro's*	euro's in %
	Verwerving	***2.050***	***€***	***642.000***	***11%***
1.1	Taxatie en aankoop onroerende zaak	780	€	93.600	2%
1.2	Onteigenen van onroerende zaken	1.210	€	541.200	9%
1.3	Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente	60	€	7.200	0%
	Stedenbouw	***2.767***	***€***	***332.064***	***6%***
2.1	Programma van Eisen	141	€	16.920	0%
2.2	Prijsvraag	-	€	-	0%
2.3	Masterplan	692	€	83.080	1%
2.4	Beeldkwaliteitsplan	347	€	41.655	1%
2.5	Stedenbouwkundig plan	1.062	€	127.499	2%
2.6	Inrichtingsplan Openbare ruimte	524	€	62.910	1%
	Ruimtelijke Ordening	***1.031***	***€***	***123.675***	***2%***
3.1	Opstellen en procedure bestemmingsplan of project (afwijkings) besluit	728	€	87.300	1%
3.2	Opstellen en procedure wijziging	-	€	-	0%
3.3	Opstellen en procedure exploitatieplan	303	€	36.375	1%
	Civiele en cultuur techniek	***2.671***	***€***	***1.065.458***	***18%***
4.1	Planontwikkeling	2.671	€	269.763	4%
4.2	Voorbereiding, toezicht en directievoering		€	795.694	13%
	Landmeten/vastgoedinformatie	***1.157***	***€***	***105.277***	***2%***
5.1	Kaartmateriaal	1.157	€	105.277	2%
	Communicatie	***1.068***	***€***	***235.092***	***4%***
6.1	Omgevingsmanagement	1.068	€	235.092	4%
	Gronduitgifte	***8.380***	***€***	***1.022.360***	***17%***
7.1	Gronduitgiftecontracten	8.380	€	1.022.360	17%
	Management	***16.196***	***€***	***1.918.127***	***32%***
8.1	Projectmanagement	9.255	€	1.286.464	21%
8.2	Projectmanagementassistentie	6.941	€	631.663	11%
	Planeconomie	***4.628***	***€***	***564.563***	***9%***
9.1	Planeconomie	4.628	€	564.563	9%
	totaal	***39.948***	***€***	***6.008.617***	***100%***

Bijlage 9.d

Inbrengwaardetaxatierapport

ARCADIS

Infrastructuur · Water · Milieu · Gebouwen

WAARDERING INBRENGWAARDE
TEN BEHOEVE VAN HET EXPLOITATIEPLAN
SPIJKVOORDERENK GEMEENTE DEVENTER
(HERZIENING 2012)

OPDRACHTGEVER: GEMEENTE DEVENTER
WAARDERING INBRENGWAARDE EX ART. 6.13 LID 5 WRO

10 juli 2012
076520699:0.1
B01012.212865.0100

ARCADIS

Inhoud

1 Inleiding 3
1.1 Opdrachtgever 3
1.2 Taxateurs 3
1.3 Aanleiding, doel van de taxatie 3
1.4 Peildatum en opname 4
1.5 Gegevensbronnen, voorwaarden 5

2 Exploitatiegebied 6
2.1 Planologie 6
2.1.1 Voorheen vigerend bestemmingsplan 6
2.1.2 Huidig bestemmingsplan 7
2.2 Inbrengwaarde in relatie tot planologie 7
2.3 Afbakening exploitatiegebied 7
2.4 Beschrijving huidige inrichting en gebruik exploitatiegebied 7
2.5 Beschrijving toekomstige inrichting en gebruik exploitatiegebied 8

3 Inbrengwaarde 9
3.1 Afbakening waardebegrip 9
3.2 Waarderingsgrondslag 9
3.2.1 Wettelijke basis 9
3.2.2 Werkelijke waarde 9
3.2.3 Volledige schadeloosstelling 10
3.2.4 Spijkvoorderenk 10
3.3 Taxatiemethode 11
3.3.1 Gebruikswaarde: huidig gebruik en bestemming 11
3.3.2 Complexwaarde: toekomstige bestemming 12

4 Waardering inbrengwaarde 14
4.1 Inleiding 14
4.2 Complexwaarde comparatief 14
4.3 Waarde bij huidig gebruik en bestemming 15
4.4 Volledige schadeloosstelling 15
4.5 Complexwaarde residueel 17
4.6 Complexwaarde: conclusies 18

5 Samenvatting 19

Bijlage 1 **Bestemmingsplan "de Vijfhoek Noord-West" uit 1996 (voorheen vigerend)** 20

Bijlage 2 **Bestemmingsplan "Herziening uitbreidingsplan in hoofdzaak" 1965 (v.h. vigerend)** 21

Bijlage 3 **Bestemmingsplan "Spijkvoorderenk"(vigerend)** 22

Bijlage 4 **Kaart "te onteigenen percelen"** 23

Bijlage 5 **Gedetailleerd overzicht inbrengwaarden per perceel** 24

1 Inleiding

1.1 OPDRACHTGEVER

De opdrachtgever voor het uitvoeren van de taxatie en het opstellen van dit taxatierapport is:

Gemeente Deventer
Postbus 5000
7400 GC te Deventer

Contactpersoon:
Mevrouw K.S. van der Velden.

Hierna genoemd: opdrachtgever.

1.2 TAXATEURS

De taxatie is uitgevoerd door de heren:

- ing. G.J. Jansen, beëdigd rentmeester NVR en Register-Taxateur in de kamers Landelijk Vastgoed (onder nummer LV02.111.0916, expiratiedatum 31 december 2015) en Bedrijfsmatig Vastgoed (onder nummer BV02.111.2357, expiratiedatum 31 december 2015) van de Stichting VastgoedCert te Rotterdam en verbonden aan ARCADIS NEDERLAND BV, Adviesgroep Landelijk en Stedelijk Vastgoed, Postbus 673, 7300 AR te Apeldoorn
- ing. R. Timmer, beëdigd rentmeester NVR en Register-Taxateur in de kamers Landelijk Vastgoed (onder nummer LV02.111.0990, expiratiedatum 31 december 2015 en Bedrijfsmatig Vastgoed (onder nummer BV02.121.2855, expiratiedatum 31 december 2016) van de Stichting VastgoedCert te Rotterdam en verbonden aan ARCADIS NEDERLAND BV, Adviesgroep Landelijk en Stedelijk Vastgoed, Postbus 63, 9400 AB te Assen.

Hierna genoemd: taxateurs.

1.3 AANLEIDING, DOEL VAN DE TAXATIE

De gemeente Deventer heeft op 27 oktober 2010 het bestemmingsplan "Spijkvoorderenk" vastgesteld, dat de aanleg van (het laatste deel van) de woonwijk De Vijfhoek aan de oostkant van de bebouwde kom van Deventer/ Schalkhaar mogelijk maakt.

Voor de ontsluiting van de te realiseren woonwijk kan worden aangesloten op bestaande/ reeds gerealiseerde infrastructuur (Leonard Springerlaan). De gronden waarop het bouwplan is geprojecteerd zijn momenteel in gebruik als grasland en bouwland (snijmaïs) en erf bij/ met bedrijfsbebouwing.

Het bestemmingsplan maakt de bouw van een aantal vrijstaande, halfvrijstaande en (sociale) rijwoningen mogelijk plus de bouw van een scholencomplex en een aantal woon-zorgeenheden.

Artikel 6.12 lid 1 van de per 1 juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) bepaalt dat de gemeenteraad, als er sprake is van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening(hierna: Bro), verplicht is om een exploitatieplan vast te stellen als het verhaal van de kosten niet anderszins verzekerd is.

Omdat ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan nog niet alle gronden verworven waren c.q. het kostenverhaal nog niet voor alle gronden verzekerd was, heeft de gemeenteraad tegelijk met het bestemmingsplan een exploitatieplan vastgesteld. In de exploitatieopzet die onderdeel uitmaakt van het exploitatieplan is een raming van de inbrengwaarden opgenomen. Hierin zijn ook begrepen de inbrengwaarden van alle in het exploitatiegebied gelegen gronden en (te slopen) gebouwen.

In artikel 6.15 Wro is bepaald dat een exploitatieplan na inwerkingtreding ten minste eenmaal per jaar herzien dient te worden. De gemeente Deventer bereidt momenteel de eerste herziening van het exploitatieplan voor.

Mede vanwege navolgende redenen acht de gemeente het nodig om ook de inbrengwaarden van alle gronden binnen het exploitatiegebied opnieuw te ramen:

1. een wijziging in de grondposities;
2. een aantal gerechtelijke uitspraken omtrent het bestemmingsplan en exploitatieplan "Spijkvoorderenk";
3. het Koninklijk Besluit tot onteigening de dato 5 december 2011 ten behoeve van de realisatie van dit bestemmingsplan te onteigenen gronden.

De gemeente heeft ten behoeve van het opnieuw ramen van de inbrengwaarden van alle binnen het exploitatiegebied gelegen gronden, aan ARCADIS gevraagd om te taxeren:

- de inbrengwaarde van gronden als bedoeld in artikel 6.13, lid 5 Wro juncto artikel 6.2.3 Bro van de gronden behorende tot het exploitatiegebied.

1.4 PEILDATUM EN OPNAME

De kosten en opbrengsten moeten geraamd worden op een peildatum. Deze datum is in beginsel de datum van vaststelling van het (herziene) exploitatieplan, tenzij anders bepaald. De beoogde prijspeildatum van de herziene exploitatieopzet is volgens opgaaf van de gemeente 1 januari 2012.

De peildatum van onderhavige taxatie is daarom ook gesteld op 1 januari 2012.

De te waarderen onroerende zaken zijn door de taxateurs globaal opgenomen vanaf de openbare weg in augustus 2010 en opnieuw in juni 2012 . Voor wat betreft de (inpandige) staat van onderhoud, inrichting en afwerking van de getaxeerde opstallen is door de taxateurs zo goed als mogelijk een inschatting gemaakt op basis van de hem ter beschikking gestelde gegevens en de waarnemingen vanaf de openbare weg.

1.5 GEGEVENSBRONNEN, VOORWAARDEN

Voor de taxatie zijn de volgende bronnen gebruikt voor informatie:

- Het voorheen vigerende bestemmingsplan "De Vijfhoek Noord-West 1996" van de gemeente Deventer, vastgesteld op 23 april 1996.
- Het op 27 oktober 2010 vastgestelde bestemmingsplan "Spijkvoorderenk" van de gemeente Deventer, opgesteld door Pouderoyen Compagnons, zoals weergegeven op www.ruimtelijkeplannen.nl met kenmerk NL.IMRO.0150.D126-VG01.
- Het op 27 oktober 2010 vastgestelde exploitatieplan "Spijkvoorderenk" van de gemeente Deventer, opgesteld door Purple Blue, kenmerk R001-4675271EVJ-rlk-V05-NL.
- Het Koninklijk Besluit tot aanwijzing van onroerende zaken ter onteigening in de gemeente Deventer krachtens artikel 78 van de onteigeningswet (onteigeningsplan Spijkvoorderenk), de dato 5 december 2011, nummer 11.002951.
- Een kaart van de gemeente Deventer met te onteigenen percelen, opgesteld 5 januari 2010.
- Een concept exploitatieopzet van de gemeente Deventer, ten behoeve van de herziening van het exploitatieplan Spijkvoorderenk, versie 24, de dato juni 2012.
- Een door de gemeente verstrekte "nieuwe verdeling grondeigenaren", bedoeld voor opname in de herziening van het exploitatieplan.
- Een kopie van de onderhandse koopovereenkomst tussen enerzijds de gemeente Deventer en anderzijds Megahome.nl BV/ Megahome.nl Grond BV en Rotij Projecten BV de dato 4 mei 2012.
- Kadastrale uittreksels en kaarten, in juni 2012 opgevraagd bij het Kadaster.
- Transactiegegevens en aktes van gerealiseerde verkopen in en rondom het plangebied en wijdere omgeving uit de periode 2010 tot en met 2012.

De taxatie is gebaseerd op bovenstaande gegevens zoals deze door derden zijn verstrekt. De taxateurs hebben deze gegevens globaal gecheckt en gaan ervan uit dat deze volledig en correct zijn.

Wij aanvaarden ten aanzien van de inhoud van dit rapport geen verantwoordelijkheid tegenover anderen dan de opdrachtgever en het doel waartoe het is gemaakt.

De taxateurs verklaren in het verleden niet betrokken te zijn geweest bij een transactie die mogelijk ten grondslag ligt aan de taxatie en zijn ook niet betrokken bij onderhandelingen over de aankoop van gronden in of om het plangebied "Spijkvoorderenk".

Dit taxatierapport is op 4 juli 2012 in concept aan opdrachtgever toegezonden, ter beoordeling van de gehanteerde uitgangspunten.

2 Exploitatiegebied

2.1 PLANOLOGIE

2.1.1 VOORHEEN VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

Voor de te taxeren objecten in het exploitatiegebied "Spijkvoorderenk" gold tot het moment van vaststellen van het huidige bestemmingsplan "Spijkvoorderenk" het bestemmingsplan "De Vijfhoek Noord-West 1996" van de gemeente Deventer, vastgesteld door de raad op 23 april 1996 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Overijssel op 21 juni 1996.

Dit bestemmingsplan was globaal van opzet. Alle te taxeren objecten hadden de bestemming "woondoeleinden", nader uit te werken ex artikel 11 WRO.

De gronden gelegen binnen deze bestemming waren bestemd voor woningen, bijzondere woonvormen en woonwagenstandplaatsen, tuinen en erven, onderwijsvoorzieningen, detailhandel, (zelfstandige) kantoren, horeca, praktijkruimtes, kleinschalige bedrijven, medische voorzieningen, sportvoorzieningen, religieuze voorzieningen, sociaal-culturele voorzieningen, verkeersdoeleinden en parkeervoorzieningen, groen- en speelvoorzieningen, water en nutsvoorzieningen.

Er was geen directe bouwmogelijkheid, de bestemming(en) diende(n) nader uitgewerkt te worden. Wel was een beschrijving in hoofdlijnen gegeven.

Een uittreksel van het bestemmingsplan met daarin een volledige beschrijving van de relevante bestemming(en) alsmede alle vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden et cetera is als bijlage bij dit rapport gevoegd (Bijlage 1).

Voor inwerkingtreding van het bestemmingsplan "De Vijfhoek Noord-West 1996" hadden de gronden in het exploitatiegebied een agrarische bestemming. Een en ander vastgelegd in het bestemmingsplan "Herziening uitbreidingsplan in hoofdzaak", vastgesteld door de (toenmalige) gemeente Diepenveen op 30 september 1965. Goedkeuring door Gedeputeerde Staten van Overijssel heeft plaatsgevonden op 12 juni 1967, het Kroonbesluit (onherroepelijk bestemmingsplan) volgde op 22 april 1970. Het gebied heeft hierin de bestemming "Agrarische doeleinden II".

Een uittreksel van dit plan is opgenomen in de bijlagen (bijlage 2).

2.1.2 HUIDIG BESTEMMINGSPLAN

In het bestemmingsplan "Spijkvoorderenk", dat op 27 oktober 2010 is vastgesteld en inmiddels onherroepelijk is, zijn op de te taxeren gronden de volgende bestemmingen voorzien:

1 Bos (BO)
2 Gemengde doeleinden (GD-1 en GD-2)
3 Groen (G)
4 Maatschappelijke doeleinden (M)
5 Verkeer- en verblijfsgebied (V-VB)
6 Wonen (W-1, W-2 en W-3)

Naast en bovenop bovengenoemde bestemmingen is er op de plankaart een aantal nadere aanduidingen gegeven, waaronder bouw- en functieaanduidingen. Ook de maximale bouw- en goothoogtes zijn op de plankaart aangegeven.

Een kopie van de plankaart van het bestemmingsplan inclusief de relevante planregels is als bijlage bij dit rapport gevoegd (Bijlage 3).

2.2 INBRENGWAARDE IN RELATIE TOT PLANOLOGIE

Het exploitatieplan is direct gekoppeld aan het bestemmingsplan, beiden worden als één besluit door de gemeenteraad vastgesteld.

2.3 AFBAKENING EXPLOITATIEGEBIED

Alle gronden en te slopen opstallen binnen het exploitatiegebied moeten (conform artikel 6.2.3 sub a en b Bro) gewaardeerd worden. Om te weten welke gronden en opstallen dit zijn, is het dus essentieel om het exploitatiegebied af te bakenen. De begrenzing van het exploitatiegebied is in het exploitatieplan op kaart te worden weergegeven, vergezeld van een toelichting.

Als bijlage 7.1 bij het op 27 oktober 2010 vastgestelde exploitatieplan "Spijkvoorderenk" is een kaart van het exploitatiegebied opgenomen. De taxateurs gaan er vanuit dat deze begrenzing in het herziene plan niet wijzigt ten opzichte van deze kaart, die de basis voor de taxatie vormt.

Het exploitatiegebied wordt globaal bezien begrensd door:
- De Oerdijk aan de noordzijde;
- De Leonard Springerlaand aan de zuidzijde;
- De woonwijk/ deelgebied Het Fetlaer aan de westzijde;
- De woonwijk/ deelgebied Spikvoorde en het zogenaamde "Landje van niets" aan de oostzijde.

2.4 BESCHRIJVING HUIDIGE INRICHTING EN GEBRUIK EXPLOITATIEGEBIED

Het exploitatiegebied was en is nu nog deels in gebruik als grasland c.q. bouwland voor de teelt van snijmaïs. Daarnaast is op een aantal percelen bebouwing aanwezig die voor de realisatie van het plan

gesloopt dienen te worden danwel inmiddels gesloopt is. Voor de toestandsdatum van de gronden en opstallen wordt aangesloten bij de datum van eerste vaststelling van het exploitatieplan, 27 oktober 2010.

De ontsluiting van de gronden vindt momenteel plaats zowel aan de zuidzijde via de Leonard Springerlaan en aan de noordzijde via de Oerdijk. Aan de west- oost- en zuidzijde grenst het exploitatiegebied aan bestaande/ reeds gerealiseerde woonbebouwing en/ of woonbebouwing in aanbouw. Aan de noordzijde vormt de bestaande weg de Oerdijk de begrenzing. Ten noorden van deze weg is het grondgebruik blijvend agrarisch.

2.5 BESCHRIJVING TOEKOMSTIGE INRICHTING EN GEBRUIK EXPLOITATIEGEBIED

Grondgebruik
Het exploitatiegebied wordt ingericht als woongebied met bijbehorende bestemmingen zoals een school, een groene inpassing en (interne) ontsluitingswegen. Ongeveer de helft van het uitgeefbaar gebied (te weten het oostelijk deel) wordt uitgegeven als kavels ten behoeve van particulier opdrachtgeverschap. Het overige (westelijke) woongebied is een meer divers woongebied met goedkope, middeldure en dure koopwoningen. Daarnaast is er een aanzienlijk deel sociale woningbouw, voornamelijk koop en een klein deel huur, voorzien plus een aantal sociale woon-zorgeenheden.

Dit is vastgelegd in de verkavelingskaart zoals deze in het op 27 oktober 2010 vastgestelde exploitatieplan is opgenomen. De taxateurs gaan er vanuit dat deze kaart bij herziening van het exploitatieplan niet wijzigt.

Inrichting
Het exploitatiegebied is circa 20,8 ha groot. Daarvan is circa 10,6 ha (51 %) netto uitgeefbaar woningbouwgebied.

De hoofdontsluiting is voorzien via een aantakking op de (bestaande/ reeds gerealiseerde) rotonde aan de Leonard Springerlaan. De bestaande ontsluitingen op de Oerdijk vervallen. De te realiseren woonwijk zal van de Oerdijk worden afgescheiden door middel van een (grotendeels al bestaande) groenstrook. Ook in het midden van het gebied (tussen de kavels particulier opdrachtgeverschap en de overige uit te geven gronden) zal een groene inrichting/ buffer worden gerealiseerd.

Ten oosten van het exploitatiegebied zal een groene bufferzone (bosstrook en landbouwgronden) intact blijven (het zogenaamde Landje van niets). Door dit gebied is een langzaam verkeersontsluiting gepland. Deze langzaam verkeersroute maakt wel deel uit van het exploitatiegebied.

3 Inbrengwaarde

3.1 AFBAKENING WAARDEBEGRIP

De wetgever heeft ten aanzien van de inbrengwaarde aangegeven dat die bestaat uit[1]:

1. de waarde van de gronden in het exploitatiegebied;
2. de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt;
3. de kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten;
4. de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied.

Een en ander voor zover deze kosten redelijkerwijs zijn toe te rekenen aan de inbrengwaarde.

Deze taxatie heeft uitsluitend betrekking op de aspecten 1 en 2 voornoemd.

3.2 WAARDERINGSGRONDSLAG

3.2.1 WETTELIJKE BASIS

In de Wro staat aangegeven wat de waarderingsgrondslag van de inbrengwaarde moet zijn (art. 6.13 lid 5):

"Indien geen sprake is van onteigening wordt de inbrengwaarde van gronden vastgesteld met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b t/m 40f van de onteigeningswet (hierna: Ow). Voor gronden die onteigend zijn of waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of die op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de onteigeningswet."

3.2.2 WERKELIJKE WAARDE

De artikelen 40b t/m 40f verwijzen naar de zogenaamde "werkelijke waarde". Dit is de waarde die ook de waarderingsgrondslag vormt in de wet voorkeursrecht gemeenten. De werkelijke waarde (ook: verkeerswaarde) komt min of meer overeen met het tegenwoordig meer gehanteerde begrip marktwaarde. De marktwaarde[2] wordt als volgt omschreven:

---

[1] Bro, artikel 6.2.3

[2] International Valuation Standards en Nederlandse Waarderingsstandaarden: definities, vergelijkingen en implementatie (consultatieversie), Berkhout en Hordijk, Universiteit Nijenrode, mei 2008.

"Marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een op gepaste afstand tot elkaar staande bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing zou worden uitgeruild op de dag waarop de waarde ervan wordt bepaald, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld."

De werkelijke waarde/ marktwaarde van de grond wordt bepaald door:

1. De waarde op basis van het huidige gebruik en/of bestemming van de grond, of:
2. De waarde op basis van het veronderstelde nieuwe gebruik en/of de bestemming van de grond.

De hoogste van deze twee waarden geldt als de (werkelijke) waarde.

3.2.3 VOLLEDIGE SCHADELOOSSTELLING

Wanneer dient nu echter op basis van onteigening c.q. volledige schadeloosstelling te worden aangekocht/ getaxeerd? Deze overweging is in beginsel aan de gemeente. De wettelijke basis is hiervoor ligt zoals aangegeven in artikel 6.13 lid 5 Wro (zie paragraaf 3.2.1). De volgende overwegingen zijn hierbij van belang.

In beginsel bestaat de inbrengwaarde uit de werkelijke waarde. De wetgever lijkt de deur voor een volledige schadeloosstelling open te zetten met de zinsnede *"die op onteigeningsbasis zijn of worden verworven"*. In de Memorie van Toelichting[3] is daarover het volgende opgenomen:

"De inbrengwaarde dient gebaseerd te worden op de verkeerswaarde van de grond. Er is aangesloten bij de regeling in de Wvg van de verkeerswaarde, omdat er vanuit wordt gegaan dat particuliere eigenaren zelf de planrealisatie ter hand nemen of vrijwillig de grond inbrengen bij de gemeente....Wanneer sprake is van onteigening levert aansluiting bij de verkeerswaarde problemen op, omdat de gemeente dan kan blijven zitten met niet verhaalbare kosten, terwijl deze kosten wel noodzakelijk waren voor de grondexploitatie. De schadeloosstelling bij onteigening kan immers hoger uitvallen dan de verkeerswaarde. Daarom wordt bij percelen die onteigend zijn of waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of welke op grondslag van onteigening zijn verworven, aangesloten op de onteigeningswaarde (lees: volledige schadeloosstelling)."

Daarnaast werd bij de totstandkoming van de wet in een Nota van Wijzigingen[4] het volgende opgenomen:

"Gemeenten dienen zich te realiseren dat inbreng tegen onteigeningswaarde (lees: volledige schadeloosstelling) alleen acceptabel is wanneer de verwerving tegen deze (waarde) noodzakelijk en urgent is."

3.2.4 SPIJKVOORDERENK

Voor het plangebied Vijfhoek, deelgebied Spijkvoorderenk is op 27 oktober 2010 het bestemmingsplan en exploitatieplan vastgesteld. In het exploitatieplan heeft de gemeente in bijlage 7.3 aangegeven welke gronden naar haar mening op onteigeningsbasis zijn of (dienen te) worden verworven. Dit vormt vervolgens voor het bepalen van de inbrengwaarde het uitgangspunt. De kaart met daarop de door de

[3] Memorie van Toelichting, Tweede Kamer 2004-2005, 30 218 nummer 3, pag. 41

[4] Tweede Kamerstukken 2005-2006, 30 218 nummer 7, pag. 5+6

gemeente op basis van volledige schadeloosstelling te verwerven percelen, in de kaart aangegeven met "te onteigenen percelen" is als bijlage 6 bij dit rapport gevoegd.

Na de vaststelling van het bestemmingsplan heeft de gemeente de onteigening van een aantal gronden ingezet, waartoe op 5 december 2011 een Koninklijk Besluit tot onteigening is "geslagen". Ook heeft de Raad van State uitspraak gedaan naar aanleiding van ingediende beroepschriften tegen het bestemmingsplan en exploitatieplan "Spijkvoorderenk[5]". Op basis daarvan is duidelijk geworden dat een aantal gronden van Megahome.nl en Rotij Projecten BV niet onteigend kan danwel zal worden.

Volgens opgave van de gemeente dient derhalve voor de navolgende gehele danwel gedeeltelijke percelen de inbrengwaarde te bestaan uit een volledige schadeloosstelling:

Gemeente	Sectie	Nr	Eigenaar(s)
Deventer	L	2185	Gemeente Deventer
Deventer	L	2194 (dls)	A.J. Jansen
Deventer	L	2195 (dls)	Gemeente Deventer
Deventer	L	2196 (dls)	Gemeente Deventer

3.3 TAXATIEMETHODE

Nu voor de gronden binnen het exploitatiegebied de waarderingsgrondslag bepaald is, kan worden overgegaan tot het waarderen van de inbrengwaarde. Er is geen waarderingsmethode voorgeschreven. In de Nota van Toelichting[6] bij de Wro is aangegeven:

"De wet en de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel tot wijziging van de Wro inzake de grondexploitatie bevatten geen bepalingen over de methode van waardebepaling, zoals bijvoorbeeld een residuele methode of een bottom-up vergelijkingsmethode. Het is aan de deskundigen (lees: taxateurs) om een passende methode van waardebepaling te hanteren en aan de rechter om deze te toetsen."

Het is dus aan de taxateurs om te bepalen op welke wijze zij de marktwaarde en, indien noodzakelijk, de volledige schadeloosstelling waarderen. De marktwaarde wordt bepaald met inachtname van de artikelen 40b t/m 40f van de onteigeningswet. Zoals al eerder opgemerkt dient hierbij bezien te worden of danwel de huidige (c.q. oude) bestemming danwel de toekomstige/ te verwachten (c.q. nieuwe) bestemming de hoogste waarde oplevert.

3.3.1 GEBRUIKSWAARDE: HUIDIG GEBRUIK EN BESTEMMING

Dit houdt in dat de marktwaarde minimaal bestaat uit de waarde bij huidig gebruik en bestemming, de zogenaamde gebruikswaarde, ook al is de uitkomst van de grondexploitatie negatief. De gebruikswaarde wordt bepaald door aan de te taxeren gronden en opstallen een waarde toe te kennen op basis van de huidige exploitatiemogelijkheden van de onroerende zaak. Een optimale aanwending van de onroerende zaak is daarbij het uitgangspunt.

[5] LJN BU9461, 28 december 2011

[6] Staatsblad 21 april 2008

Comparatieve methode

Voor courante onroerende zaken geldt dat zij ten behoeve van de waardering kunnen worden vergeleken met andere, min of meer vergelijkbare, in de nabijheid verkochte onroerende zaken. Gronden met een woonbestemming kunnen vrijwel altijd worden gewaardeerd met toepassing van de comparatieve methode. Hierbij wordt op basis van gerealiseerde vergelijkingstransacties een waarde toegekend aan de onroerende zaak, waarbij de verschillen met en de voor- en nadelen van de te taxeren onroerende zaak ten opzichte van de referentietransacties worden vertaald in een waardecorrectie ten opzichte van de referentietransactie(s). Daaruit volgt dan de waarde van de te taxeren onroerende zaak.

Voor (courant) bedrijfsmatig geëxploiteerd onroerend goed is de huurwaarde kapitalisatiemethode vaak een geschikte taxatiemethode. Ook dat is een vergelijkingsmethode. Deze waarderingsmethode gaat uit van een huurwaarde/ te realiseren huurprijs voor de onroerende zaak. Door deze te vermenigvuldigen met het door de ondernemer gewoonlijk behaalde danwel benodigde rendement (BAR/NAR) wordt de waarde van de onroerende zaak verkregen.

Binnen het exploitatiegebied Spijkvoorderenk kunnen alle te waarderen objecten met de comparatieve methode gewaardeerd worden.

Overige waarderingsmethoden

Naast de hierboven besproken waarderingsmethoden is er nog een aantal waarderingsmethoden die gebruikt kan worden. Zo kan een onroerende zaak ook via de inkomstenbenadering worden gewaardeerd. Deze en andere mogelijke methoden blijven hier buiten beschouwing, omdat ze relatief weinig gebruikt worden en omdat ze in relatie tot de te taxeren objecten in Spijkvoorderenk niet relevant zijn.

3.3.2 COMPLEXWAARDE: TOEKOMSTIGE BESTEMMING

De waarde kan ook worden bepaald met het oog op de toekomstige bestemming de toekomstige exploitatiemogelijkheden (c.q. ontwikkelingsmogelijkheden) van de grond. Als deze waarde hoger is dan de gebruikswaarde, dan geldt die waarde als marktwaarde.

Daarbij dient bekeken te worden of de te waarderen onroerende zaak deel uitmaakt van een complex, of dat het zelfstandig in exploitatie gebracht kan/ moet worden. Onder een complex wordt verstaan de als één geheel in exploitatie gebrachte of te brengen zaken[7].
In het laatste geval (zelfstandig te exploiteren) kan met behulp van een van de in de vorige paragraaf genoemde waarderingsmethoden de waarde worden vastgesteld.

In het eerste geval (complex) dient de complexwaarde vastgesteld te worden. Daarbij geldt dat binnen een complex alle kosten en opbrengsten die samenhangen met de (toekomstige) exploitatie van de gronden binnen het complex worden geëgaliseerd. Er is dus sprake van een gemiddelde waarde per vierkante meter die voor het gehele complex het zelfde is. De complexwaarde kan worden vastgesteld met de comparatieve methode en met de residuele benadering.

[7] Onteigeningswet, artikel 40d lid 2

Comparatieve methode

Deze methode is hierboven onder 'gebruikswaarde' al behandeld. Voor het bepalen van de complexwaarde kunnen transacties van min of meer vergelijkbare gebiedsontwikkelingen in de omgeving dienen. Deze kunnen worden gecorrigeerd op basis van (vergelijking van) de inhoud van de plannen (bouwvolumes, dichtheden, aard, uitstraling, ligging, et cetera). Ook dient een correctie plaats te vinden voor planologische en programmatische risico's/ onzekerheden. Immers voor gronden die in een vroeg stadium (bijvoorbeeld ten tijde van een structuurvisie of globaal voornemen, speculatief) zijn verworven zal minder worden betaald dan voor dezelfde gronden op het moment dat daarvoor al een (nieuw) bestemmingsplan is vastgesteld.

Voor Spijkvoorderenk geldt dat in het verleden in en rondom het exploitatiegebied diverse transacties hebben plaatsgevonden. Deze transacties zijn echter niet zonder meer vergelijkbaar. Echter ook in andere gemeenten in de regio zijn in het verleden gronden verworven voor woningbouw. Een bredere vergelijking binnen de regio is dus mogelijk en heeft in het kader van de eerste vaststelling van het exploitatieplan (c.q. initiële waardering inbrengwaarden) al plaatsgevonden.

Voor onderhavige taxatie is met name gekeken naar transacties in de jaren 2010 tot en met 2012. Binnen deze periode zijn aan de taxateurs geen transacties in de regio bekend ten behoeve van andere (toekomstige) woningbouwontwikkelingen. Wel heeft binnen het exploitatiegebied Spijkvoorderenk een aantal transacties plaatsgevonden. Deze transacties zijn geanalyseerd.

Al deze transactiegegevens uit het verleden vormen de basis voor de waardering met de comparatieve methode. Om deze gegevens op een juiste wijze te kunnen objectiveren en extrapoleren naar de huidige situatie en huidige peildatum zullen de taxateurs een interpretatie moeten maken van al deze gegevens.

Residuele methode

De residuele methode, ook wel top-down methode genoemd, gaat uit van de toekomstige opbrengsten waarop alle te maken kosten, inclusief een opslag voor winst en risico maar exclusief de grondverwervingskosten, in mindering worden gebracht. Het residu dat overblijft is dan (maximaal) beschikbaar voor de grondverwerving. Het nadeel van de residuele methode is, dat er veel variabelen zijn waardoor het resultaat in grote mate beïnvloedt wordt/ kan worden.

Zo kan een kleine correctie op de (toch al onzekere) toekomstige uitgifteprijs van de gronden grote gevolgen hebben voor de waarde van het residu. Het zelfde geldt voor tegenvallers c.q. risico's in de kostensfeer en bijstelling van variabelen als de fasering en/ of het uitgiftetempo. Daarnaast wordt vaak gerekend vanuit een opstalexploitatie, terwijl de waarde van de gronden moet worden bepaald. Ook dit werkt onzuiverheden in de hand. De residuele methode wordt daarom in de praktijk met de nodige terughoudendheid gehanteerd.

Voor het gebied Spijkvoorderenk zijn de uitkomsten van de comparatieve benadering globaal gecheckt met de uitkomsten van de residuele benadering. Dit is gebeurd door de door de gemeente aangeleverde input uit de ontwerp exploitatieopzet van juni 2012 van het te herziene exploitatieplan "Spijkvoorderenk" te analyseren/ interpreteren.

4 Waardering inbrengwaarde

4.1 INLEIDING

Voor de waardering van de gronden gelegen binnen het exploitatiegebied Spijkvoorderenk is het allereerst van belang om de complexwaarde te bepalen. Op basis daarvan kan vervolgens per object bepaald worden wat de inbrengwaarde is. Immers, daartoe zal moeten worden bezien of de inbrengwaarde wordt bepaald door de waarde bij huidig gebruik en bestemming (gebruikswaarde) danwel de waarde bij toekomstig gebruik en bestemming (complexwaarde).

Hierna volgt eerst de waardering van de complexwaarde, die zowel comparatief als residueel is benaderd. Daarna volgt per object de waardering van de inbrengwaarde met toelichting en uitwerking.

4.2 COMPLEXWAARDE COMPARATIEF

Uitgegaan dient te worden van een waardering op basis van de artikelen 40b t/m 40f van de onteigeningswet, uitgaande van 20.84.68 ha. Voor de onbebouwde gronden is sowieso een waardering op basis van toekomstig gebruik en bestemming, de zogenaamde complexwaarde, aan de orde. De waarde bij toekomstig gebruik en bestemming voor deze gronden is namelijk hoger dan de waarde bij huidig (agrarisch) gebruik en bestemming (gebruikswaarde).

Weliswaar rust op de gronden momenteel een niet-agrarische bestemming, echter het (feitelijk) gebruik is op de toestandsdatum (27 oktober 2010) nog steeds agrarisch. Dit gebruik heeft een overgangsrechtelijke status.

De onbebouwde gronden zijn zoveel mogelijk gewaardeerd op basis van vergelijkingstransacties in de nabije omgeving. Ondergetekenden hebben onder andere navraag gedaan bij de gemeente. Binnen de gemeentegrenzen van Deventer hebben zich de afgelopen jaren (2010 en 2011), uitgezonderd binnen het exploitatiegebied Spijkvoorderenk, geen transacties voorgedaan die kunnen dienen als referentietransactie voor ruwe bouwgrond e/o complexwaarde. De taxateurs hebben daarom ook de transactiecijfers uit het verdere verleden (voor 2010) in de regio meegenomen in de overwegingen om te komen tot de waardering.

Op basis van bovenstaande en rekening houdende met de huidige (moeilijke) marktomstandigheden voor dergelijke woningbouwontwikkelingen, de dalende c.q. stabiele tendens van ruwe bouwgrondprijzen (voor zover beschikbaar en nog relevant) plus eventuele effecten van en vanaf de invoering van de Wro vanaf 1 juli 2008 en mede genomen de in 2010 en 2011 gerealiseerde transacties in het gebied "Spijkvoorderenk" voor een prijs van € 39,75 per m² komt ondergetekende, mede gewogen de uitkomsten

van de residuele benadering (zie paragraaf 4.3), voor het gebied Vijfhoek/ Spijkvoorderenk tot een ruwe bouwgrondwaarde/ complexwaarde per waardepeildatum 1 januari 2012 van:

€ 40,00 per m² *(zegge: veertig euro per vierkante meter).*

4.3 WAARDE BIJ HUIDIG GEBRUIK EN BESTEMMING

Voor de bebouwde gronden dient bezien te worden of de complexwaarde de hoogste waarde oplevert. Immers door de aanwezigheid van opstallen of een afwijkende bestemming/ huidige (benutte danwel onbenutte) bebouwingsmogelijkheden kan de waarde bij huidig gebruik en bestemming voor dergelijke objecten hoger zijn dan de complexwaarde.

De taxateurs hebben ter bepaling van de waarde van de bebouwde objecten voor oppervlakte, inhoud en staat van gebouwen aangesloten bij de in het taxatierapport van 2010 gehanteerde gegevens.. Daarnaast heeft opname vanaf de openbare weg plaatsgevonden.

Het gaat om de volgende bebouwde objecten waaraan de volgende waarde op basis van huidig gebruik en overgangsrechtelijke (agrarische danwel woon-)bestemming is toegekend:

Object	Kad.nr(s)	Opp (ha)	Waarde (huidig gebruik)
Oerdijk 112A (woning met bedrijf/ stal)	Deventer L 2189	00.66.75	€ 410.000
Oerdijk 112C (woning met bedrijf/ manege)	Deventer L 2185	01.00.90	€ 1.010.000
Oerdijk 114 (woning met monumentale schuur)	Deventer L 4379	00.70.48	€ 500.000
Oerdijk 114A (bedrijf)	Deventer L 2195 (ged)	0.37.45	€ 460.000
Oerdijk 114A (grond bij woning)	Deventer L 2196 (ged)	0.14.08	€ 51.000
Totaal		***3.43.03***	***€ 2.431.000***

Voor al deze objecten, uitgezonderd perceel 2196 (ged) is de complexwaarde op basis van de in paragraaf 4.2 berekende complexprijs lager. De waarde bij huidig gebruik en bestemming levert dus de hoogste waarde op en geldt voor deze objecten als de werkelijke waarde.

4.4 VOLLEDIGE SCHADELOOSSTELLING

Zoals in paragraaf 3.2.4 aangegeven zijn er vier kadastrale percelen in het exploitatiegebied die de gemeente wenst(e) te onteigenen en waarvoor als gevolg daarvan de inbrengwaarde op basis van volledige schadeloosstelling dient te worden geraamd.

Bebouwde objecten

Het gaat om de (gedeeltelijk) bebouwde objecten Oerdijk 112C (manege met bedrijfswoning), een stuk voortuin met erf en toegangshek bij de woning Oerdijk 114A, het bedrijfspand Oerdijk 114A (bedrijfsloods

met erf en toegangshek/ dam en toehorende grond) plus een gedeelte van het naast het bedrijf liggend perceel onbebouwde grond.

De volledige schadeloosstelling van deze objecten bestaat naast de vermogenswaarde (werkelijke waarde) uit (jaarlijkse) inkomensschade en (eenmalige) bijkomende schade. Deze kan op waarde worden bepaald op basis van reconstructie (hervestiging elders) danwel op basis van liquidatie (bedrijfsbeëindiging). Voor elk van de objecten dient de best gerede oplossing/ waarderingswijze te worden gekozen.

De taxateurs hebben zich voor wat betreft de opstallen geen goed beeld kunnen verschaffen van de inpandige situatie en bedrijfsvoering, omdat er geen contact is geweest met de eigenaren/ gebruikers en omdat er geen inpandige opname is verricht. Er is dus naar beste kunnen een inschatting gemaakt. De taxateurs hebben er voor gekozen om voor alle objecten de volledige schadeloosstelling te ramen op basis van reconstructie (hervestiging elders).

Hierbij is een inschatting van de feitelijke situatie en omstandigheden gemaakt, op basis waarvan de schadeposten zijn onderscheiden en vervolgens begroot. De taxateurs hebben voor zover mogelijk aansluiting gezocht bij de in het door ARCADIS opgestelde taxatierapport van de inbrengwaarden in 2010 gehanteerde schadeposten.

Onbebouwde objecten
Ook voor de ongebouwde gronden is de volledige schadeloosstelling geraamd. Voor deze onbebouwde gronden is de werkelijke waarde gelijk aan de complexwaarde. De volledige schadeloosstelling voor deze gronden bestaat naast de werkelijke waarde slechts uit een vergoeding van kosten voor deskundige bijstand[8] (indien aan de orde).

Raming schadeloosstelling
Voor de objecten waarvan de inbrengwaarde dient te bestaan uit een volledige schadeloosstelling komen de taxateurs tot de volgende schadeloosstellingsramingen.

Perce(e)l(en)	Opp (ha)	Werkelijke waarde	Volledige schadeloosstelling
Deventer L 2185	01.00.90	€ 1.010.000	€ 1.438.000
Deventer L 2194 (ged)	00.46.22	€ 184.880	€ 194.880
Deventer L 2195 (ged)	00.37.45	€ 460.000	€ 600.000
Deventer L 2196 (ged)	00.14.08	€ 56.320	€ 176.000

Een totaaloverzicht van de individuele schadeloosstellingen per perceel is opgenomen als bijlage 5 bij dit taxatierapport.

[8] Bepaald op basis van het *"Besluit Vergoeding van kosten deskundige bijstand bij minnelijke grondverwerving door Rijksuiterstaat ter voorkoming van gerechtelijke onteigening"*

9.5 COMPLEXWAARDE RESIDUEEL

De residuele grondwaarde is berekend op basis van de ontwerp exploitatieopzet per juni 2012, zoals deze door de gemeente Deventer ter beschikking is gesteld. De bedragen zijn de netto contante waarde per 1 januari 2012.

(1) Opbrengsten	Totaal	€ 25.997.339
(2) Exploitatiekosten,	totaal	€ 22.307.720
af:	(a) inbrengwaarde (exploitatieopzet, voorlopige inschatting)	-/- € 10.041.968
bij:	(b) waarde opstallen / ondergrond (huidig gebruik/ bestemming)	€ 2.380.000
	(c) aanvullende schadeloosstelling	€ 697.680
	Verschil (residu/ bruto):	€ 10.653.907
(3) Residuele grondwaarde	o.b.v. exploitatieplan	€ 10.653.907
	per m²	€ 58,89
	na correctie vanwege risico's en winstopslag, circa	€ 47,70

Toelichting op enkele posten:

1. Opbrengsten: contante waarde conform exploitatieplan.
2. Exploitatiekosten: contante waarde conform exploitatieplan, gebaseerd op de kostensoortenlijst uit het Bro artt. 6.2.4 en 6.2.5.
   a. De inbrengwaarde van de eigenaren, zoals die in de ontwerp exploitatieopzet is opgenomen.
   b. De waarde bij huidig gebruik en bestemming van de bebouwde objecten is de werkelijke waarde. Deze objecten dienen (zowel qua prijs als qua oppervlakte) geëlimineerd te worden. Dit geschiedt door de waarde als (extra) kosten op te nemen en de oppervlakte in mindering te brengen op de oppervlakte van het exploitatiegebied (dat is de oppervlakte waarover de residuele waarde berekend wordt).
   c. Voor de objecten die aangekocht zijn danwel worden tegen volledige schadeloosstelling geldt het zelfde als onder b).
3. De residuele grondwaarde zoals die op basis van het exploitatieplan wordt berekend is € 58,89 per m². Dit is niet per definitie gelijk aan de residuele grondwaarde zoals die bij grondverwerving wordt gehanteerd. Dan komen de volledige risico's geheel voor rekening van de grondeigenaar. In het exploitatieplan conform afdeling 6.4 Wro (opgesteld t.b.v. kostenverhaal) is bijvoorbeeld geen rekening gehouden met een aantal risico's ten opzichte van de parameters waarmee in het interne exploitatieplan (opgesteld t.b.v. de financiële haalbaarheid) van de gemeente is gerekend. Het gaat met name om planologische risico's, de macro-economische situatie, de kapitaalmarkt en de inflatie die kunnen leiden tot hogere investeringen, lagere opbrengsten per m², langere uitgifteperiode, hogere kostprijsstijgingen of lagere opbrengststijgingen. Ook het alsnog moeten onteigenen van de (resterende) nog niet verworven percelen is een financieel risico, zowel qua schadeloosstelling als qua gerechtelijke en deskundigenkosten.

Een gevoeligheidsanalyse op de residuele grondwaarde laat zien dat als al deze risico's zich voordoen dat een resultaatsvermindering geeft die kan oplopen tot circa € 4,2 miljoen. Het gaat dan om (bedragen afgerond):

- Een jaarlijkse opbrengststijging van 0% ten opzichte van 1%: € 0,41 miljoen.
- Een hogere rentevoet van 5% naar 6%: € 0,48 miljoen.
- Een prijsstijging van de kosten van 3% in plaats van 2%: € 0,05 miljoen.
- Een uitgifteperiode van 6 jaar ten opzichte van 4 jaar: € 0,50 miljoen.
- Een (eenmalige)verlaging van de grondprijzen met 10% halverwege de exploitatieperiode: € 1,70 miljoen.

Totaal risico circa: € 3,14 miljoen

Dat zou leiden tot een residuele grondprijs van € 41,53 per m². Realistischer is dat slechts een gedeelte van de risico's zich voordoen en de kans dat een aantal parameters ook meevallen. De taxateurs kiezen er voor om een gemiddeld risico van 50 procent in te calculeren. Hierdoor zal de residuele grondwaarde tot € 47,70 per m² zakken.

4.6 COMPLEXWAARDE: CONCLUSIES

De complexwaarde voor "Spijkvoorderenk" is door de taxateurs via de comparatieve methode per prijspeildatum gewaardeerd op € 40,00 per m². De comparatieve methode is gekozen omdat deze is gebaseerd op markttransacties van min of meer vergelijkbare ontwikkelingen elders. De comparatieve methode geeft over het algemeen een betrouwbaarder beeld dan de residuele methode, waarvan de uitkomst afhankelijk is van vele factoren (derhalve grote bandbreedte/ geen nauwkeurig beeld).

Echter een combinatie van beide methoden is mogelijk. De residuele benadering kan dienen om de uitkomsten van de comparatief verkregen waardering te staven met behulp van de exploitatie van de specifieke situatie waarvoor de taxatie plaatsvindt. De residuele berekening/ analyse voor Spijkvoorderenk laat zien dat de comparatief getaxeerde waarde vanuit de exploitatie ruimschoots haalbaar is en dat het prijsniveau, medegenomen een aantal specifieke risico's, ook zeker reëel is.

5 Samenvatting

Het exploitatiegebied heeft een oppervlakte van 20.84.68 ha, waarvan in de toekomst een areaal van circa 11,2 ha netto uitgeefbaar woningbouwgebied zal zijn.

Onderhavige waardering van de inbrengwaarde, gedaan ten behoeve van de eerste vaststelling van het exploitatieplan "Spijkvoorderenk" is bepaald naar de peildatum 1 januari 2012 op basis van de inhoud en uitgangspunten zoals deze staan weergegeven in dit rapport.

Inbrengwaarde

De inbrengwaarden zijn als volgt gewaardeerd:

Eigenaar (kadastraal)	inbreng (ha)	inbrengwaarde
A.J. Jansen	00.46.22	€ 194.880
Gemeente Deventer	15.86.05	€ 8.309.560
Megahome.nl BV/ Rotij Projecten BV	04.52.41	€ 1.809.640
Totaal	***20 84 68***	***€ 10.314.080***

Totaal, zegge: tien miljoen driehonderdveertienduizend tachtig euro.

Aldus gedaan te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap en in tweevoud opgemaakt en getekend te Apeldoorn, 10 juli 2012.

De taxateurs,

ing. G.J. Jansen RT
beëdigd rentmeester NVR/ Register-Taxateur

ing. R. Timmer
beëdigd rentmeester NVR/Register-Taxateur

Bijlage 1

Bestemmingsplan "de Vijfhoek Noord-West" uit 1996 (voorheen vigerend)

HOOFDSTUK II BESTEMMINGSBEPALINGEN

Artikel 4 Woondoeleinden

(uit te werken bestemming, ex artikel 11 W.R.O.)

4.1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart blijkens de daarop voorkomende verklaring als 'Woondoeleinden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. woningen, bijzondere woonvormen en woonwagenstandplaatsen
b. tuinen en erven
c. onderwijsvoorzieningen
d. detailhandel
e. (zelfstandige) kantoren
f. horeca
g. praktijkruimtes
h. kleinschalige bedrijven
i. medische voorzieningen
j. sportvoorzieningen
k. religieuze voorzieningen
l. sociaal-culturele voorzieningen
m. verkeersdoeleinden en parkeervoorzieningen
n. groen- en speelvoorzieningen en water
o. nutsvoorzieningen

met bijbehorende bebouwing

4.2 Beschrijving in hoofdlijnen

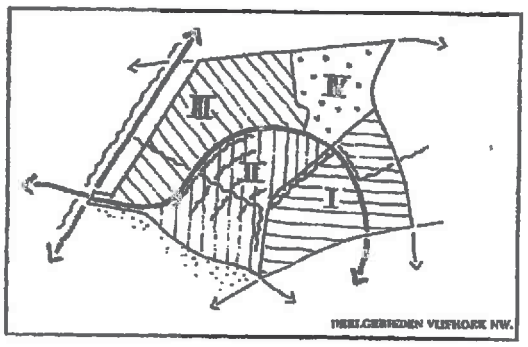
De wijze waarop de in dit artikel toegekende doeleinden in de uitwerking zullen worden nagestreefd, kan in hoofdlijnen als volgt worden omschreven.

4.2.1 Deelgebieden

Het plangebied is op basis van bestaande en geprojecteerde structuurelementen te verdelen in deelgebieden, welke stedebouwkundig een verschillende identiteit bezitten. Op de hiernavolgende afbeelding Deelgebieden Vijfhoek NW is een en ander schematisch in beeld gebracht.

Deelgebied I
Dit deelgebied is het meest centraal gelegen binnen de Vijfhoek. In dit deelgebied zal tevens het voorzieningencentrum van de Vijfhoek worden gerealiseerd. De stedebouwkundige karakteristiek kan als stedelijk worden getypeerd o.a. te bereiken door woningtype, bebouwingsdichtheid en inrichting van de openbare ruimte. Door het relatief rustige verkeersbeeld op de wijkontsluitingsweg ter plaatse zullen de gebiedsdelen ter weerszijden van deze weg meer op elkaar betrokken zijn en staat de bebouwing dichter op de weg.

Deelgebied II
Door de relatief lage ligging zal in dit deelgebied de buffering van water voor de Vijfhoek plaatsvinden. De in het deelgebied aanwezige oppervlakte aan open water is daarmee relatief groot. Het water zal dan ook in belangrijke mate de stedebouwkundige karakteristiek en het woonmilieu bepalen.
Ook vanuit ecologisch oogpunt kunnen hierdoor interessante situaties en belangrijke kwaliteiten worden bereikt.



Deelgebied III
Dit deelgebied kent geen overkoepelend stedebouwkundig of duurzaamheidsthema.
De samenhang binnen het deelgebied zal worden bereikt door het realiseren van een groen-tuinstedelijk woonmilieu, waarbij door middel van toegevoegde stedebouwkundige en/of duurzaamheidsthema's de differentiatie in woonmilieus moet worden versterkt.

Deelgebied IV
Dit deelgebied kent, onder meer vanwege de ligging in het plangebied, de bereikbaarheid en de aanwezige landschappelijke elementen, een relatief lage bebouwingsdichtheid met voornamelijk vrijstaande woningen. Er zal sprake zijn van een groen woonmilieu.

4.2.2 *Algemeen*:
De realisering van het plan dient te geschieden overeenkomstig hetgeen is aangegeven op de plankaart.
De ruimtelijke structuur van het plan is overigens opgebouwd uit op de plankaart aangegeven bestaande en geprojecteerde structuurelementen en stedebouwkundige accenten en overige bepalingen, die conform deze beschrijving in hoofdlijnen dienen te worden gerealiseerd, met dien verstande dat de ligging van geprojecteerde structuurelementen alsmede van de stedebouwkundige-accenten met maximaal 50.00 m mag verschuiven.

4.2.3. Structuurelementen

a **Bestaande te handhaven wegen**
De in het plangebied aanwezige wegen, bestaande uit een gedeelte van de Gooikersdijk en de Vijfhoeksweg, worden (nagenoeg) gehandhaafd. Dit geldt ook voor de langs deze wegenstructuur aanwezige boombeplanting. Deze bestaande wegen zullen primair gaan functioneren als langzaam verkeerroute.

b **Bestaande te handhaven groenelementen**
Een aantal reeds in het plangebied Vijfhoek Noord-West aanwezige landschappelijke elementen zal fungeren als basis van de stedebouwkundige structuur van het woongebied. Als belangrijkste kunnen genoemd worden:
* laanbeplantingen langs bestaande wegen;
* op de plankaart aangeduide bosjes en houtwallen tussen Vijfhoeksweg en Oerdijk;
* solitaire bomen

Inpassing en versterking van de bestaande groenstructuur is een belangrijk uitgangspunt bij de ontwikkeling van het woongebied in het plangebied.

c **Geprojecteerde wijkontsluitingsweg**
Ter plaatse van de op de plankaart aangegeven Geprojecteerde wijkontsluitingsweg wordt een ringvormige ontsluitingsweg gerealiseerd. Deze wijkontsluitingsweg zal aan de zuidzijde, via de Oostriklaan, aansluiting krijgen op de Holterweg. Aan de westzijde zal de wijkontsluitingsweg aansluiten op de nog te projecteren N348.

d **Geprojecteerde langzaam verkeerroute**
Ter plaatse van de op de plankaart aangegeven Geprojecteerde langzaam verkeerroute wordt een verkeerroute ten behoeve van langzaam verkeer gerealiseerd. Deze langzaam verkeerroute zal een verbinding vormen tussen de Vijfhoeksweg en de Oerdijk.

e **Aansluitpunt geprojecteerde buurtontsluitingsweg**
Ter plaatse van de op de plankaart aangegeven Aansluitpunten geprojecteerde buurtontsluitingsweg sluiten buurtontsluitingswegen aan op de geprojecteerde wijkontsluitingsweg. Ter hoogte van het centrumgebied is een buurtontsluitingsweg geprojecteerde die een verbinding zal vormen tussen de geprojecteerde wijkontsluitingsweg en het toekomstige woongebied ten oosten van de Nieuwe Dijk.

f **Geprojecteerde water- en groenstructuur**
Ter plaatse van de op de plankaart aangegeven Geprojecteerde water- en groenstructuur, wordt een nieuwe water- en groenstructuur gerealiseerd, in combinatie met natuurlijke oevers met een breedte van 20 tot 30 meter breed, als ecologische verbindingszone.
Het geprojecteerde groen bestaat uit wijkgroen (heeft een betekenis voor de wijk als geheel) en woongroen (het meer kleinschalige groen binnen de woongebieden). In zijn algemeenheid geldt dat het groen zoveel mogelijk zal worden geclusterd: wijk- en woongroen worden waar mogelijk aan elkaar gekoppeld. Aan weerszijden van de op de plankaart aangegeven wijkontsluitingsweg wordt een groenstructuur gerealiseerd, bestaande uit brede bermen met boombeplanting.

4.2.4 Stedebouwkundige accenten

a **Centrumgebied**
Ter plaatse van het op de plankaart aangegeven Centrumgebied wordt een multifunctioneel voorzieningencentrum gerealiseerd. Ter plaatse van dit voorzieningencentrum is bebouwing in maximaal 8 bouwlagen toegestaan.

b **Begeleidende bebouwing**
Ter plaatse van de op de plankaart aangegeven Begeleidende bebouwing kan, ter begeleiding van de Gooikersdijk en de Wijksontsluitingsweg, bebouwing in maximaal 6 bouwlagen worden gerealiseerd.
In afwijking hiervan geldt voor de op de plankaart aangegeven Begeleidende bebouwing ten Oosten van de geprojecteerde ontsluitingsweg die tevens valt binnen de op de plankaart aangegeven aanduiding Centrumgebied, een maximum van 8 bouwlagen;

c **Hoogte-accenten**
Ter plaatse van de op de plankaart aangegeven Hoogte-accenten kunnen hoogte-accenten in maximaal 8 bouwlagen worden gerealiseerd.

4.2.5 Overige bepalingen

*** Stedebouwkundige en architectonische kwaliteit**
Een hoge stedebouwkundige en architectonische kwaliteit dient uitgangspunt te zijn bij de planopzet en de verdere uitwerking.
De stedebouwkundige structuur moet helder zijn, met de wijkontsluitingsweg en de bestaande landwegen als belangrijke dragers. De te onderscheiden deelgebieden/buurten hebben hun eigen identiteit, zonder de samenhang in het gehele plangebied te verstoren. De samenhang binnen en het karakter van het plangebied zullen in belangrijke mate worden bepaald door het realiseren van een groen-tuinstedelijk woonmilieu.
De architectuur in het plangebied mag gedifferentieerd zijn, echter de situering en vormgeving van bebouwing en openbare ruimte dient telkens met zorg te gebeuren.
Het centrumgebied dient zodanig te worden gesitueerd en vorm gegeven dat er duidelijk sprake is van een centrale plek in de wijk, goed en veilig bereikbaar en in aansluiting op de woonbebouwing.

*** Functies en voorzieningen**
a. De functies detailhandel en horeca dienen in alle gevallen in het Centrumgebied te worden gevestigd. Het accent van de detailhandel dient te liggen op de voedings- en genotmiddelen voor de dagelijkse levensbehoefte.
b. Zelfstandige kantoorvestigingen, onderwijsvoorzieningen alsmede medische en sociaal-culturele voorzieningen dienen voor 75% van de voorzieningenbehoefte van het plangebied binnen het Centrumgebied te worden gerealiseerd.
c. De gezamenlijke brutovloeroppervlak van detailhandelsvestigingen mag niet meer dan 7000 m² bedragen.

d. Het gezamenlijke brutovloeroppervlak van de vestigingen van genoemde zelfstandige kantoren mag niet meer dan 3000 m² bedragen.
Het brutovloeroppervlak per vestiging van binnen het Centrumgebied gesitueerde kantoorvestigingen mag maximaal 750 m² bedragen.
Het brutovloeroppervlak per vestiging van buiten het Centrumgebied gesitueerde zelfstandige kantoorvestigingen mag maximaal 150 m² bedragen.
e. Het gezamenlijke brutovloeroppervlak van vestigingen van horeca mag niet meer dan 1000 m² bedragen.

*** Duurzame ontwikkeling: basismilieukwaliteit en thema's**

Basismilieukwaliteit
Duurzame stedelijke ontwikkeling c.q. het minder milieubelastend bouwen dient een belangrijk uitgangspunt te zijn bij de planontwikkeling. Op diverse niveaus kan aan duurzame stedelijke ontwikkeling inhoud worden gegeven. Met de toepassing van duurzaamheidsprincipes volgens onderstaande opsomming wordt een basismilieukwaliteit verkregen.

- het stedebouwkundige plan (verkaveling, groen en verkeersstructuur)
- de bouwlokatie
- de methode van bouwrijp maken
- het waterbeheer
- de energievoorziening
- bebouwing

Onder de kopjes "Waterhuishouding" resp. "Riolering" is een nadere uitwerking van het streven naar duurzame ontwikkeling gegeven.

Waterhuishouding
De Vijfhoek Noord-West zal beschikken over een zodanig systeem van waterhuishouding dat de grondwaterstanden in het - buiten het plangebied gelegen - gebied de Gooiersmars zo min mogelijk zullen wijzigen als gevolg van de realisatie van het woongebied. Dit vindt op de navolgende plaatsvinden:
* In het westelijk gedeelte van het toekomstige woongebied Vijfhoek Noord-West moet een aantal watergangen worden gegraven, waarmee het water in westelijke richting uit het gebied wordt afgevoerd. In combinatie met het beperkt ophogen van het terrein in dit gedeelte van het woongebied vormt de grondwaterstand dan geen probleem voor de toekomstige bebouwing. Via het thema "wonen en water" zal worden ingespeeld op de specifieke situatie in dit gedeelte van het gebied.

Riolering
Voor de hele wijk wordt een verbeterd gescheiden rioolstelsel aangelegd, waarbij het (relatief) schone regenwater en het verontreinigde water gescheiden worden. Teneinde het regenwater zo lang mogelijk in het gebied vast te houden, wordt een systeem van waterpartijen ten behoeve van waterberging gecreëerd.

Thema's
Tenslotte wordt duurzame ontwikkeling *thema-gewijs* nagestreefd, en wel rond de aspecten zon, groen, water en verkeer (verkeersluw wonen).

4.3 *Uitwerkingregels*

Burgemeester en wethouders werken de bestemming overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 W.R.O. uit, met inachtneming van het bepaalde in artikel 4, lid 2 en de onderstaande regels.

4.3.1 *Woonbebouwing, tuinen, erven*

a. In het plangebied zullen maximaal 2700 woningen worden gerealiseerd, gedifferentieerd naar de categorieën rijenbouw, gestapeld, 2 en 3 onder een kap en vrijstaand.

b. Het maximum aantal bouwlagen bedraagt zowel voor niet-gestapelde woningen als voor gestapelde woningen vier.

c. Ter plaatse van de op de plankaart aangegeven Begeleidende bebouwing kan, in afwijking van het bepaalde onder b., in maximaal 6 bouwlagen worden gebouwd.

d. Ter plaatse van het op de plankaart aangegeven Centrumgebied alsmede ter plaatse van de op de plankaart aangegeven Hoogte-accenten kan, in afwijking van het bepaalde onder b., in maximaal 8 bouwlagen worden gebouwd.

e. Bij iedere woning is een praktijkruimte voor een aan huis gebonden beroep of bedrijf toegestaan, mits aan de onderstaande voorwaarden is voldaan:
- het dient te gaan om kleinschalige beroeps- of bedrijfsactiviteiten die geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de buurt;
- diegene die de beroeps- of bedrijfsactiviteiten gaat uitoefenen is tevens gebruiker van de woning;
- de ten behoeve van de beroeps-/bedrijfsactiviteiten in gebruik te nemen vloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 30% van de totale beschikbare vloeroppervlakte van de woning.

4.3.2 *Groenvoorzieningen, speelvoorzieningen*

Binnen de woongebieden dient ruimte te worden gereserveerd voor groenvoorzieningen, waaronder speelvoorzieningen en trapveldjes.

4.3.3 Zelfstandige kantoren: lokatiebeleid

a. Verspreide zelfstandige kantoorvestigingen moeten worden gesitueerd aan, of direct bereikbaar zijn vanaf de wijkontsluitingsweg of een buurtontsluitingsweg.
b. Het plangebied heeft het karakter van een hierna bedoelde B-lokatie;
c. Bij vestigingen als bedoeld onder a geldt het volgende lokatiebeleid: elk kantoor dient wat betreft de daarbij behorende en/ of daaraan inherente mobiliteitskenmerken, in redelijke mate te voldoen aan de voorwaarden die blijkens onderstaand schema gelden voor een B-lokatie:

Schema lokatiebeleid

lokatie	type B
mob. kenmerken	
arbeidsintensiteit	40 - 100 m²*)/ werknemer
autoafhankelijkheid	20-30 % van het aantal werkzame personen is auto-afhankelijk;
bezoekersintensiteit	regelmatig contact met klanten of relaties die het bedrijf bezoeken (100 - 300 m²/ bez.)
wegontsluiting (goederen)	mogelijk belangrijk

*) m² aan vloeroppervlakte (binnen gebouwen)
Bronnen: werkdocument Geleiding van de mobiliteit door een lokatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen VROM mei 1990
Vierde nota over de ruimtelijke ordening Extra (Vinex november 1990)

Bereikbaarheidskenmerken B-lokatie:
- nabij knooppunten van openbaar vervoer van steden/ stadsgewesten, zoals NS-voorstadhaltes, belangrijke metrostations, (snel)tramhaltes, in kleine(re) steden ook busstations;
- aan een stedelijke hoofdweg en/ of nabij een afslag van een autosnelweg;
- in woon-werkverkeer wordt gestreefd naar niet meer dan 35% van de werknemers per auto;
- nagestreefde parkeernorm: 20 parkeerplaatsen (pp.) per 100 werknemers.

4.3.4 *Wet Geluidhinder*

In verband met de geluidhinder afkomstig van het wegverkeer op de in en buiten het plangebied te bestaande en geprojecteerde wegen, zijn geen woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen toegestaan, dan wanneer aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) is voldaan.

4.3.5 *Woonwagens*

In het woongebied mogen maximaal 5 lokaties voor woonwagens, met elk maximaal 6 standplaatsen worden opgenomen, met dien verstande dat in het totale plangebied maximaal 27 woonwagenstandplaatsen gerealiseerd mogen worden.

4.4 *Procedure*

a. De in artikel 4 bedoelde gronden mogen uitsluitend worden bebouwd in overeenstemming met een rechtskracht hebbende uitwerking als bedoeld in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

b. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde onder a, mits aan de volgende voorwaarden is voldaan:
- het bouwplan past in de in voorbereiding zijnde uitwerking;
- belanghebbenden zijn in de gelegenheid gesteld hun bedenkingen kenbaar te maken, waarbij het bepaalde in artikel 8 van de voorschriften van overeenkomstige toepassing is.

HOOFDSTUK III ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 5 *Gebruik van gronden en bouwwerken*

Gebruiksverbod

1. Het is verboden de in het plan begrepen gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de in het plan aan deze gronden gegeven bestemming en met het in of krachtens het plan ten aanzien van het gebruik van deze gronden en bouwwerken bepaalde.

2. Het bepaalde in lid 1 is niet van toepassing op het gebruik dat bestond ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan, zolang in de aard van dat gebruik geen wijziging wordt aangebracht, dan wel deze wijziging een vermindering van de strijdigheid met het plan inhoudt.

Vormen van verboden gebruik

3. Onder een verboden gebruik als bedoeld in lid 1 wordt in ieder geval verstaan het gebruik van onbebouwde gronden:
   a. als stand- of ligplaats van mobiele kampeermiddelen en andere onderkomens, tenzij dit gebruik verband houdt met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
   b. als opslag-, stort-, of bergplaats van machines, voer- en vaartuigen en andere al dan niet afgedankte stoffen, voorwerpen en produkten, tenzij dit gebruik verband houdt met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
   c. voor sloop-, reparatie- of andersoortige (auto-)sleutelwerkzaamheden anders dan voor incidentele, reguliere onderhoudswerkzaamheden op beperkte schaal.

4. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 1 van dit artikel indien strikte toepassing van die voorschriften leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 6 *Bouwen en gebruik bij hoogspanningslijnen*

1. Daar waar op de plankaart een hoogspanningslijn is aangeduid, mogen de gronden binnen een afstand van 25 meter aan weerszijden van deze lijn alleen worden bebouwd en gebruikt overeenkomstig het ten aanzien van de onderliggende bestemmingen bepaalde, voorzover, naar is gebleken uit een per geval door de beheerder uitgebracht advies, de belangen van de hoogspanningslijn daardoor redelijkerwijs niet worden geschaad;

2. Tot de onderste geleiders van de hoogspanningslijn dient minimaal de hieronder genoemde hoogte te worden aangehouden:

vanaf de weg	7,48 m
vanaf het maaiveld	6,48 m
vanaf objecten niet tot de hoogspanningslijn behorend	2,68 m
vanaf bouwwerken	3,68 m

Artikel 7 *Algemene vrijstellingsbevoegdheden*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van deze voorschriften:

a. indien en voorzover afwijkingen - ten aanzien van bestemmingsgrenzen en overige aanduidingen op de plankaart - noodzakelijk zijn, ofwel ter aanpassing aan de bij uitmeting blijkende werkelijke toestand van het terrein, danwel ter verkrijging van de meest doelmatige verkaveling van de betreffende grond en mits die afwijking ten opzichte van hetgeen op de plankaart is aangegeven niet meer dan 50 meter bedraagt;
b. voor afwijkingen van eisen, gesteld ten aanzien van maten en percentages, mits die afwijkingen beperkt blijven tot ten hoogste 10% van de in het plan aangegeven maten en percentages;
c. ten behoeve van het bouwen van antennemasten tot een hoogte van 20 meter.

Artikel 8 *Procedure-voorschriften*

1. Het ontwerp-besluit van uitwerking ligt tenminste gedurende 14 dagen op de gebruikelijke wijze ter inzage.
2. De burgemeester maakt de tervisielegging tevoren bekend in één of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid en voorts op de gebruikelijke wijze.
3. De onder 2 genoemde bekendmaking c.q. kennisgeving houdt mededeling in van de bevoegdheid van belanghebbenden tot het schriftelijk indienen van bedenkingen gedurende de periode van de tervisielegging.

Artikel 9 *Overgangsbepalingen*

Bouwen

1. Bouwwerken die, op het tijdstip waarop het ontwerp van het plan voor de eerste maal ter visie wordt gelegd, bestaan, in uitvoering zijn of kunnen worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde bouwvergunning en die afwijken van het plan mogen, mits de afwijkingen niet worden vergroot:
   a. uitsluitend gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   b. indien die bouwwerken door een calamiteit zijn getroffen, geheel worden vernieuwd, mits de aanvraag voor een bouwvergunning is ingediend binnen 18 maanden, nadat het bouwwerk door de calamiteit is getroffen;
   c. tot niet meer dan 115% van de oppervlakte van het betreffende bouwwerk worden vergroot.

Artikel 10 *Strafbepaling*

Overtreding van het verbod, gesteld in artikel 5, wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 11 *Naam*

Het plan kan worden aangehaald als Bestemmingsplan De Vijfhoek Noord-West 1996.

BESTEMMING (NADER UIT TE WERKEN EX. ART. 11 WRO)

WOONDOELEINDEN

STRUCTUURELEMENTEN

BESTAANDE TE HANDHAVEN WEGEN

BESTAANDE TE HANDHAVEN GROEN-ELEMENTEN

GEPROJECTEERDE WIJKONTSLUITINGSWEG

AANSLUITPUNT GEPROJECTEERDE BUURT-ONTSLUITINGSWEG

GEPROJECTEERDE LANGZAAMVERKEER-ROUTE

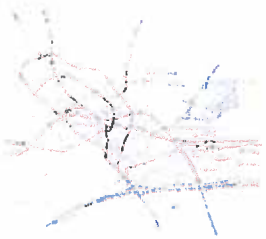
GEPROJECTEERDE WATER- EN GROEN-STRUCTUUR

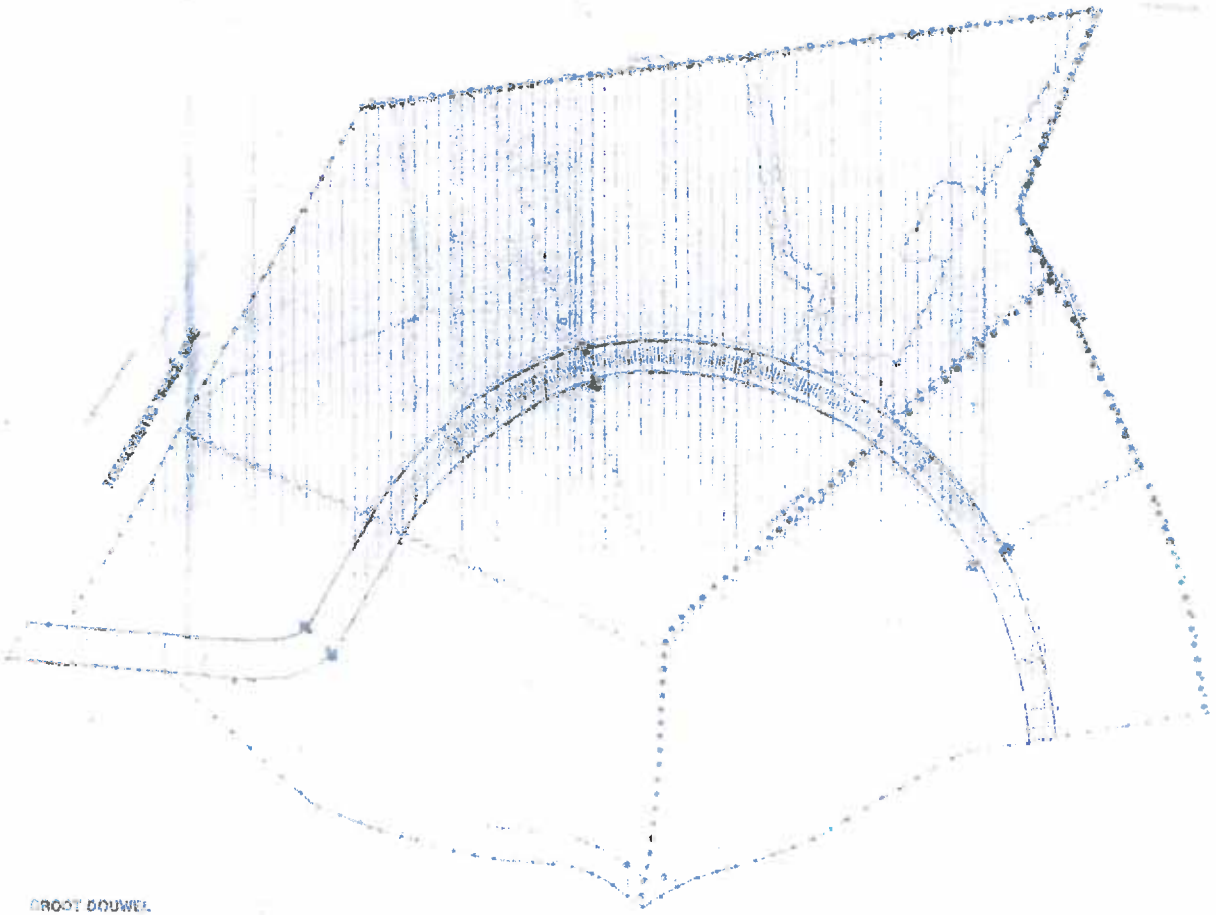
STEDEBOUWKUNDIGE ACCENTEN

CENTRUMGEBIED

BEGELEIDENDE BEBOUWING

HOOGTE-ACCENTEN





VERKLARING

AANDUIDINGEN

- HOOGSPANNINGSLIJN
- TOPOGRAFISCHE GEGEVENS
- GRENS VAN HET PLAN
- GEMEENTEGRENS
- 50 (B(A) CONTOUR WEGVERKEERSLAWAAI

BESTEMMING (NADER UIT TE WERKEN EN NIET TE WIJZIGEN)

- WOONDORPEINDEN

STRUCTUUREELEMENTEN

- BESTAANDE TE HANDHAVEN WEGEN
- BESTAANDE TE HANDHAVEN GROEN ELEMENTEN
- GEPROJECTEERDE WIJKONTSLUITINGSWEG
- AANSLUITPUNT GEPROJECTEERDE BUURTONTSLUITINGSWEG
- GEPROJECTEERDE LANDZAAM VERKEERS ROUTE
- GEPROJECTEERDE WATER- EN GROENSTRUCTUUR

STEDEBOUWKUNDIGE ACCENTEN

- CENTRUMGEBIED
- BEGELEIDENDE BEBOUWING
- HOOGTE-ACCENTEN

SCHAAL 1:2500

GEMEENTE DEVENTER

BESTEMMINGSPLAN "DE VIJFHOEK NOORD-WEST 1996"

DIENST STEDELIJKE ONTWIKKELING — SECTOR GIMS
DATUM 1996 — TEKENEENHEID — SCHAAL 1:2500

Bijlage 2

Bestemmingsplan "Herziening uitbreidingsplan in hoofdzaak" uit 1965 (voorheen vigerend)

TOPOGRAFISCHE GEGEVENS

UITBREIDINGSPLANNEN IN ONDERDELEN

STEDEBOUWKUNDIGE BEBOUWDE KOM

VALLEND BUITEN DE HERZIENING VAN HET UITBREIDINGSPLAN IN HOOFDZAAK

HOOGSPANNINGSLEIDING

VOORGEVELROOILIJN

GEMEENTEGRENS TEVENS BUITENWAARTSE BEGRENZING VAN HET PLAN

BUITENWAARTSE BEGRENZING VAN HET PLAN

AGRARISCHE DOELEINDEN I WAAROP GEEN KASSEN ZIJN TOEGESTAAN

nummer: 6.01.

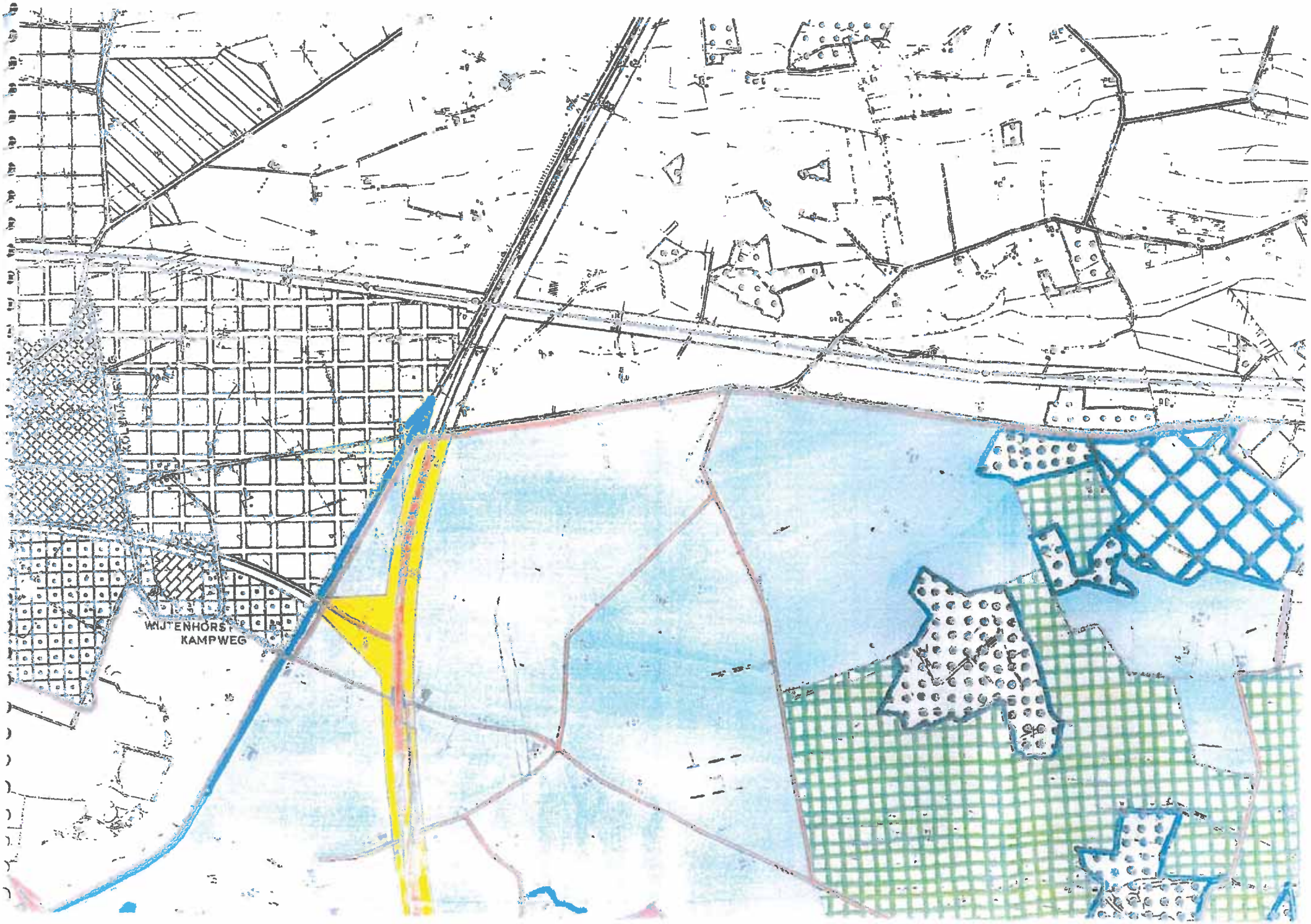
Vastgesteld Raad/B&W : 30-09-1965
Goedkeuring G.S. : 12-06-1967
Kroonbesluit: : 22-04-1970

KAST EXEMPLAAR
AFDELING RO

Tek. nr. 12.15.4.1.

HERZIENING UITBREIDINGSPLAN IN HOOFDZAAK

GEMEENTE	NUMMER	DOSSIER	BLAD
DIEPENVEEN	150.202		1
[illegible]	7.4.84		2
1:10.000	[illegible] 90.010		


WIJTENHORST
KAMPWEG

g. de afstand van enig bouwdeel tot de perceelgrens bij een woning ten minste 10 m zal bedragen en bij een bedrijfsgebouw ten minste 2 m;

h. de bouw van kassen niet is toegestaan op die gebieden, waar dit op de kaart (zie aanduidingen) is aangegeven.

2. Landhuizen, met de daarbij behorende bijgebouwen met dien verstande, dat:

a. de oppervlakte van een bouwperceel ten minste 5 ha zal bedragen;

b. de inhoud van het hoofdgebouw ten minste 1000 m3 zal bedragen;

De bouw van landhuizen is niet toegestaan in de gebieden als in lid 1 onder h bedoeld.

Artikel 5

Agrarische doeleinden II

Op de gronden, bestemd voor "agrarische doeleinden II" mogen worden gebouwd:

Bedrijfsgebouwen met de daarbij behorende eengezinshuizen, stallen, schuren, garages en andere bijgebouwen 6ón en ander uitsluitend ten dienste van en in verband staande met de uitoefening van het agrarische bedrijf, met dien verstande, dat:

a. de oppervlakte van een bouwperceel ten minste 3/4 ha zal bedragen tenzij het betreft gebouwen ten behoeve van agrarische hulpbedrijven, zoals agrarische loonbedrijven, K.I. stations e.d., of ten behoeve van agrarische bedrijven, die niet rechtstreeks afhankelijk zijn van de bodem als produktiemiddel, waarvoor de oppervlakte van het bouwperceel ten minste ½ ha zal bedragen;

b. de inhoud van de woning, bedrijfsruimten niet medegerekend, ten minste 250 m3 zal bedragen;

c. de inhoud van de gezamenlijke bedrijfsruimten ten minste 250 m3 zal bedragen;

d. een tweede woning ter bewoning door een arbeidskracht van het bedrijf mag worden gebouwd, indien de oppervlakte van het bedrijf groter is dan 15 ha, tenzij het betreft een tweede woning ter bewoning door een arbeidskracht van een agrarisch hulpbedrijf, en zulk een woning voor de uitoefening van het bedrijf niet gemist kan worden;

e. de inhoud van de tweede woning ten minste 200 m3 en ten hoogste 300 m3 zal bedragen;

f. indien een eengezinshuis als sub d bedoeld heeft opgehouden deel uit te maken van een bedrijf, in de plaats van deze woning op de tot dat bedrijf behorende grond geen andere woning mag worden gebouwd;

g. de afstand van enig bouwdeel tot de perceelgrens bij een woning ten minste 10 m zal bedragen en bij een bedrijfsgebouw ten minste 2 m.

2. Landhuizen, met de daarbij behorende bijgebouwen, met dien verstande, dat:

a. de oppervlakte van een bouwperceel ten minste 5 ha zal bedragen;

b. de inhoud van het hoofdgebouw ten minste 1000 m3 zal bedragen;

Artikel 6

Agrarische doeleinden III

Op de gronden, bestemd voor "agrarische doeleinden III" mogen worden gebouwd stallen, schuren, garages en andere bijgebouwen ten behoeve van het bestaande gebruik van de gronden, mits deze gebouwen geen woningen of kassen zijn.

Artikel 7

Toekomstige uitbreiding dorpskern

Op de gronden, bestemd voor "toekomstige uitbreiding dorpskern" mogen, nadat voor deze gronden een uitbreidingsplan in onderdelen is vastgesteld, worden gebouwd woningen, winkels, kleine bedrijven, openbare en bijzondere gebouwen enz., alsmede worden aangelegd straten, singels, plantsoenen en andere tot de uitbreiding behorende voorzieningen. Voordien mogen worden gebouwd, gebouwtjes van lichte constructie en gering van afmetingen ten behoeve van het bestaande gebruik van de gronden, mits deze gebouwtjes geen woningen of kassen zijn.

Artikel 8

Toekomstige industrieterrein

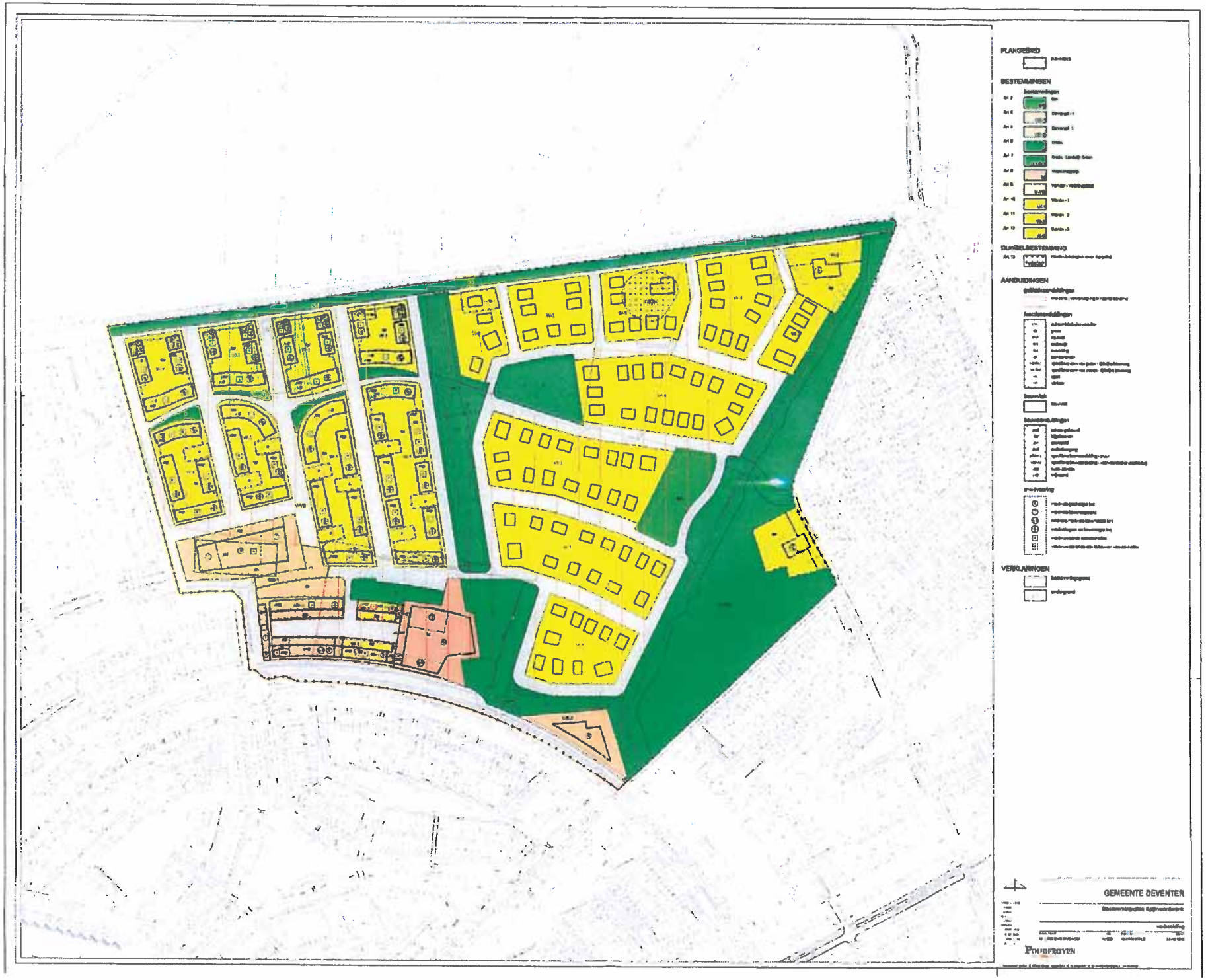
Op de gronden, bestemd voor "toekomstige industrieterrein" mogen, nadat voor deze gronden een uitbreidingsplan in onderdelen is vastgesteld, worden gebouwd gebouwen ten behoeve van handel en nijverheid, zoals fabrieksgebouwen, laboratoria, pakhuizen, loodsen, kantoren, dienstwoningen enz., alsmede worden aangelegd, straten, singels, groenstroken en andere tot het industrieterrein behorende voorzieningen.
Voordien mogen worden gebouwd, gebouwtjes van lichte constructie en gering van afmetingen ten behoeve van het bestaande gebruik van de gronden, mits deze gebouwtjes geen woningen of kassen zijn.

Artikel 9

Toekomstige volkstuinen

Op de gronden, bestemd voor "toekomstige volkstuinen" mogen, nadat voor deze gronden een uitbreidingsplan in onderdelen is vastgesteld, worden gebouwd volkstuinen, kleine plantenkassen, loodsen enz. in verband met deze vorm van recreatie, alsmede worden aangelegd straten, paden, singels, plantsoenen en andere tot de volkstuinen behorende voorzieningen.
Voordien mogen worden gebouwd stallen, schuren, garages en andere bijgebouwen ten behoeve van het bestaande gebruik van de gronden, mits deze gebouwen geen woningen of kassen zijn.

Bijlage 3 Bestemmingsplan "Spijkvoorderenk"(vigerend)


PLANGEBIED
BESTEMMINGEN
DUBBELBESTEMMING
AANDUIDINGEN
VERKLARINGEN
GEMEENTE DEVENTER
POLDERFRYEN

gemeente
Deventer

Bestemmingsplan

Spijkvoorderenk

www.deventer.nl

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bos

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. bos en bebossing;
b. groenvoorzieningen;
c. bermen en beplanting;
d. waterlopen en waterpartijen;
e. speelvoorzieningen, waaronder begrepen (jeugd- en jongeren)ontmoetingsplaatsen;

met de daarbij behorende

f. paden, verhardingen, en dergelijke.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op de tot 'Bos' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2 m bedragen.

3.3 Aanlegvergunning

3.3.1 Aanlegvergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de hierna aangegeven werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

a. aanwezige boombeplanting te verwijderen en/of aan te tasten;
b. de gronden op te hogen en/of af te graven;
c. verhardingen aan te brengen.

3.3.2 Uitzonderingen

Het in artikel 3.3.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

a. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
b. werken en werkzaamheden, waarmee op grond van een aanlegvergunning is of mag worden begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
c. werken en werkzaamheden, waarmee is begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van het plan, indien daarvoor geen aanlegvergunning vereist was;
d. werken en werkzaamheden ten behoeve van de aanleg van paden.

3.3.3 Toepassingsvoorwaarden

a. Werken en werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar indien:
   1. de boombeplanting in een zodanige staat verkeert dat het voortbestaan niet mogelijk is; en
   2. het historisch ruimtelijk beeld van het betreffende gebied niet onevenredig wordt aangetast.

Artikel 4 Gemengd - 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het wonen, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis conform het gestelde in artikel 16.2 ;
b. zorgwoningen, mits ontheffing als bedoeld in artikel 4.4.1 is verleend;
c. onderwijs en voorzieningen ten behoeve van een kinderdagopvang en voor- en naschoolse opvang;
d. speelvoorzieningen, waaronder begrepen (jeugd- en jongeren)ontmoetingsplaatsen;
e. verkeersvoorzieningen in de vorm van wegen, voet- en rijwielpaden, inritten, parkeer- en ontsluitingsvoorzieningen;
f. nutsvoorzieningen, uitsluitend indien ontheffing is verleend als bedoeld in 4.3.1 onder c;

en de daarbij behorende

g. groenvoorzieningen in de vorm van tuinen, erven, plantsoenen, groenstroken, en dergelijke.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op de tot 'Gemengd - 1' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken die ten dienste staan van deze bestemming.

4.2.2 Onderwijs

Voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van het onderwijs geldt het volgende:

a. gebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'onderwijs' worden gebouwd;
b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 m;
c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 m;
d. het bebouwingsoppervlakte mag niet meer bedragen dan 1800 m²;
e. in afwijking van het gestelde in a, mogen gebouwen buiten de aanduiding 'onderwijs' worden gebouwd, met dien verstande dat:
    1. de oppervlakte per bouwperceel niet meer bedraagt dan 20 m²;
    2. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3,5 m;
    3. de goothoogte niet meer bedraagt dan 3,5 m;
    4. de afstand tot de omliggende woningen tenminste 30 m bedraagt;
f. de bouwhoogte van speelvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 4 m;
g. de bouwhoogte van palen en masten mag niet meer bedragen dan 8 m;
h. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2 m.

4.2.3 Wonen

Voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van het wonen, geldt het volgende:

a Gestapeld

Ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' geldt het volgende:

a. hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
b. uitsluitend zijn gestapelde woningen toegestaan;
c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan is aangeduid;
d. het aantal wooneenheden mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangeduid;
e. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' en de aanduiding 'bijgebouwen', met dien verstande dat:
    1. de goothoogte niet meer mag bedragen dan 3 m;
    2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 4,5 m;
    3. het bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mag niet meer bedragen dan 50%.

b Aaneengebouwd

Ter plaatse van de aanduiding "aaneengebouwd" geldt het volgende:

a. hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
b. uitsluitend zijn aaneengebouwde woningen toegestaan;
c. de hoofdgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-voorwaardelijke verplichting' mogen uitsluitend worden gebouwd indien uit de aanvraag om bouwvergunning blijkt dat de muur als bedoeld in 9.2.3 onder b en 10.2.4 onder b worden gerealiseerd. De hoofdgebouwen mogen ook worden gebouwd indien uit de aanvraag om deze bouwvergunning blijkt dat in plaats van de geluidwerende muur een gevel van een woning wordt gerealiseerd;
d. het bebouwingspercentage mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 60%;
e. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' mag de goothoogte van gebouwen niet meer bedragen dan is aangeduid;
f. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' mag de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan is aangeduid;
g. ter plaatse van de aanduiding 'minimale-maximale bouwhoogte (m)' geldt het volgende:
    1. de bouwhoogte mag niet minder en niet meer bedragen dan is aangeduid;
    2. de minimale bouwhoogte als bedoeld onder 1, geldt uitsluitend voor de voorgevel van het gebouw;
h. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag het aantal woningen niet meer bedragen dan is aangeduid;

i. aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden gesitueerd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' en ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen', met dien verstande dat:
   1. de goothoogte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag niet meer dan de hoogte van de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw, bedragen;
   2. de bouwhoogte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag niet meer dan 4,5 m bedragen, met dien verstande dat deze ten minste 1,5 m is gelegen onder de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
   3. De gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen , uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bij een hoofdgebouw mag niet meer dan 75 m^2 bedragen;
   4. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen;
   5. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 5 m bedragen;
   6. de bouwhoogte van overkappingen mag niet meer dan 3 m bedragen;
j. in afwijking van het bepaalde onder i zijn aan- en uitbouwen in de vorm van erkers toegestaan, mits er voldaan wordt aan de volgende bepalingen:
   1. de diepte bedraagt niet meer dan 0,5 m;
   2. de goothoogte mag niet meer dan de hoogte van de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw, bedragen;
   3. de oppervlakte bedraagt niet meer dan 2 m^2;
   4. de breedte mag niet meer dan 50% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw bedragen;
   5. de afstand tot de openbare ruimte bedraagt niet minder dan 2,5 m.

c Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van overkappingen, mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten de gronden ter plaatse van de aanduidingen 'bouwvlak' en bijgebouwen' niet meer dan 1 m mag bedragen.

d Onderdoorgang

Ter plaatse van de aanduiding "onderdoorgang" dient een onderdoorgang in stand te worden gelaten met een breedte van minimaal 2,5 m en een bebouwingsvrije hoogte van tenminste 6 m.

4.2.4 Verkeer en Groen

Ter plaatse van de aanduidingen 'verkeer' en 'groen' geldt het volgende:

a. uitsluitend zijn gebouwen ten behoeve van speelvoorzieningen toegestaan, waaronderbegrepen (jeugd- en jongeren)ontmoetingsplaatsen, met dien verstande dat:
   1. de bouwhoogte mag niet meer dan 4 m bedragen;
   2. de oppervlakte per gebouw mag niet meer dan 15 m^2 bedragen.
b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer en wegverlichting mag niet meer dan 8 m bedragen;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 4 m bedragen.

4.3 Ontheffing van de bouwregels

4.3.1 Bevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:

a. artikel 4.2.3 onder b sub a en k en toestaan dat een erker of ander ondergeschikt bouwdeel zoals entreepartij of balkon buiten het bouwvlak mag worden gebouwd, mits:
   1. de diepte niet meer dan 1,5 m bedraagt;
   2. de goothoogte niet meer dan de hoogte van de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw, bedraagt;
   3. de oppervlakte niet meer dan 6 m^2 bedraagt;
   4. de breedte niet meer dan 60% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt;
   5. de afstand tot de openbare ruimte niet minder dan 2,5 m bedraagt.
b. artikel 4.2.3 onder c en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten de gronden ter plaatse van de aanduidingen 'bouwvlak' en bijgebouwen' mag worden verhoogd tot 2 m;
c. artikel 4.2.4 en toestaan dat een ondergeschikt gebouw wordt gebouwd ten behoeve van een nutsvoorziening, mits:
   1. de oppervlakte niet meer dan 15 m^2 bedraagt;
   2. de bouwhoogte niet meer dan 4 m bedraagt.

4.3.2 Toepassingsvoorwaarden

De in het vorige lid genoemde ontheffingen kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. het straat- en bebouwingsbeeld;
b. de woonsituatie;
c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
d. de parkeersituatie.

4.3.3 Procedure

Op de voorbereiding van een besluit omtrent een ontheffing is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

4.4 Ontheffing van de gebruiksregels

4.4.1 Bevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen als bedoeld in artikel 4.1 onder b en toestaan dat gronden worden gebruikt ten behoeve van zorgwoningen.

4.4.2 Toepassingsvoorwaarden

De in het vorige lid genoemde ontheffing kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. het straat- en bebouwingsbeeld;
b. de woonsituatie;
c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
d. de parkeersituatie.

4.4.3 Procedure

Op de voorbereiding van een besluit omtrent een ontheffing is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

4.5 Wijzigingsbevoegdheid

4.5.1 Bevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de bestemming te wijzigen teneinde de functie onderwijs en voor- en naschoolse opvang als bedoeld in 4.1 onder c te verwijderen uit de bestemmingsomschrijving. Tegelijk met deze wijziging wordt:

a. de aanduiding 'onderwijs' verwijderd;
a. de bestemming ter plaatse van de aanduiding "verkeer" gewijzigd in de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied. De bepalingen uit Artikel 9 Verkeer - Verblijfsgebied zijn alsdan van toepassing;
b. de bestemming ter plaatse van de aanduiding "groen" gewijzigd in de bestemming "Groen". De bepalingen uit Artikel 6 Groen zijn alsdan van toepassing.

Artikel 5 Gemengd - 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het wonen, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf conform het gestelde in artikel 16.2;
b. zorgwoningen;
c. maatschappelijke doeleinden;
d. kantoor;
e. een grond- en bouwdepot;

met de daarbij behorende:

f. groenvoorzieningen in de vorm van gemeenschappelijke tuinen, plantsoenen, groenstroken en speelvoorzieningen;
g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
h. verkeersvoorzieningen in de vorm van voet- en of rijwielpaden, in- en uitritten, parkeer- en ontsluitingsvoorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Op de tot 'Gemengd - 2' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken die ten dienste staan van deze bestemming.

5.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. gebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
b. er zijn niet meer dan 14 zorgwoningen of niet meer dan 7 woningen in de bouwwijzen 'gestapeld', 'aaneengebouwd', 'twee-aaneen' en/of 'vrijstaand' toegestaan;
c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan is aangeduid;
d. in aanvulling en in afwijking van het bepaalde onder a en c, mogen aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen uitsluitend worden gesitueerd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' en op een afstand van 3 m van de voorgevel-rooilijn, met dien verstande dat:
    1. de goothoogte van aanbouwen , uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag niet meer dan de hoogte van de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw, bedragen;
    2. de bouwhoogte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag niet meer dan 4,5 m bedragen, met dien verstande dat deze ten minste 1,5 m is gelegen onder de bouwhoogte van het hoofdgebouw;

3. De gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen , uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bij een hoofdgebouw mag:
   - op bouwpercelen met een oppervlakte tot 500 m^2, niet meer dan 75 m^2 bedragen;
   - op bouwpercelen met een oppervlakte van 500 m^2 tot 1000 m^2, niet meer dan 100 m^2 bedragen.
4. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen;
5. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 5 m bedragen;
6. de bouwhoogte van overkappingen mag niet meer bedragen dan 3 m.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:

a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag op een afstand van 1 meter achter de voorgevelrooilijn niet meer dan 2 m bedragen;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 1 m bedragen.

Artikel 6 Groen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
b. voet- en rijwielpaden, verhardingen, in- en uitritten;
c. parkeervoorzieningen, uitsluitend indien ontheffing is verleend met toepassing van artikel 6.4.1;
d. speelvoorzieningen, waaronder begrepen (jeugd- en jongeren)ontmoetingsplaatsen;
e. waterlopen, waterpartijen en infiltratievoorzieningen, met de daarbij behorende bruggen, dammen, duikers, kades, taluds, beschoeiingen e.d. ;
f. nutsvoorzieningen, uitsluitend indien ontheffing is verleend met toepassing van artikel 6.3.1;
g. het beheer, herstel en instandhouding van de houtwal, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'houtwal';
h. een ontsluiting ten behoeve van een calamiteitenroute, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting';
i. bouwverkeer, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen-tijdelijke bouwweg';
j. sportvoorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'sport';
k. een grond- en bouwdepot.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

a. Op de tot 'Groen' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken die ten dienste staan van deze bestemming.

6.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. uitsluitend gebouwen ten behoeve van speelvoorzieningen, waaronder begrepen (jeugd- en jongeren)ontmoetingsplaatsen zijn toegestaan, met dien verstande dat:
   1. de bouwhoogte niet meer dan 4 m mag bedragen;
   2. de oppervlakte per gebouw niet meer dan 15 m^2 mag bedragen.

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer en wegverlichting mag niet meer dan 8 m bedragen;
b. de bouwhoogte van ballenvangers mag niet meer dan 5 m bedragen;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 4 m bedragen;
d. de oppervlakte van een speelvoorziening mag niet meer dan 15 m^2 bedragen.

6.3 Ontheffing van de bouwregels

6.3.1 Ontheffingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 6.2.2 onder a en toestaan dat een ondergeschikt gebouw wordt gebouwd ten behoeve van een nutsvoorziening, mits:

a. de oppervlakte niet meer dan 15 m^2 bedraagt;
b. de bouwhoogte niet meer dan 4 m bedraagt.

6.3.2 Toepassingsvoorwaarden

De in het vorige lid genoemde ontheffing kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. het straat- en bebouwingsbeeld;
b. de verkeersveiligheid;
c. de milieusituatie;
d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
e. de parkeersituatie
f. de sociale veiligheid.

6.3.3 Procedure

Op de voorbereiding van een besluit omtrent een ontheffing is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

6.4 Ontheffing van de gebruiksregels

6.4.1 Bevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen als bedoeld in artikel 6.1 onder c en toestaan dat gronden worden gebruikt ten behoeve van parkeervoorzieningen.

6.4.2 Toepassingsvoorwaarden

De in het vorige lid genoemde ontheffing kan slechts worden verleend:

a. indien de noodzaak hiervan is aangetoond;
b. mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld en de groenstructuur.

6.4.3 Procedure

Op de voorbereiding van een besluit omtrent een ontheffing is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

6.5 Aanlegvergunning

6.5.1 Aanlegvergunningplicht

Behoudens het bepaalde in 6.5.2 is het ter plaatse van de aanduiding 'houtwal', verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de hierna aangegeven werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

a. aanwezige boombeplanting te verwijderen en/of aan te tasten, en het verrichten van handelingen die de dood of ernstige beschadiging van houtopstanden ten gevolge hebben of kunnen hebben ;
b. de gronden op te hogen en/of af te graven;
c. (half)verhardingen aan te brengen.

6.5.2 Uitzonderingen

Het in artikel 6.5.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

a. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
b. werken en werkzaamheden, waarmee op grond van een aanlegvergunning is of mag worden begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
c. werken en werkzaamheden, waarmee is begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van het plan, indien daarvoor geen aanlegvergunning vereist was;
d. werken en werkzaamheden ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting';
e. werken en werkzaamheden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen-tijdelijke bouwweg'.

6.5.3 Toepassingsvoorwaarden

a. Werken en werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar indien:
    1. de betreffende boom in een zodanige staat verkeert dat het voortbestaan niet mogelijk is en/of het historisch ruimtelijk beeld van het betreffende gebied niet onevenredig wordt aangetast.
    2. hierdoor geen onevenredig gevaar voor het voortbestaan van de houtwal ontstaat.

6.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de bestemming conform het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 sub a van de Wet ruimtelijke ordening, te wijzigen teneinde de aanduiding 'specifieke vorm van groen-tijdelijke bouwweg' te verwijderen indien burgemeester en wethouders het gebruik als tijdelijke bouwweg niet meer noodzakelijk achten.

Artikel 7 Groen - Landelijk groen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen - Landelijk groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. weilanden met bijbehorende voorzieningen waaronder mede de bestaande paardenbak wordt verstaan;
b. groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
c. voet- en rijwielpaden, verhardingen, in- en uitritten;
d. waterlopen, waterpartijen en infiltratievoorzieningen, met de daarbij behorende bruggen, dammen, duikers, kades, taluds, beschoelingen e.d.;
e. een ontsluiting anders dan ten behoeve van een in- uitrit, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "ontsluiting";
f. het beheer, herstel en instandhouding van de houtwal, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'houtwal'.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

a. Op de tot 'Groen - Landelijk groen' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouwen zijnde die ten dienste staan van deze bestemming.

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2 m bedragen.

7.3 Aanlegvergunning

7.3.1 Aanlegvergunningplicht

Behoudens het bepaalde in 7.3.2 is het ter plaatse van de aanduiding 'houtwal', verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de hierna aangegeven werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

a. aanwezige boombeplanting te verwijderen en/of aan te tasten, en het verrichten van handelingen die de dood of ernstige beschadiging van houtopstanden ten gevolge hebben of kunnen hebben ;
b. de gronden op te hogen en/of af te graven;
c. (half)verhardingen aan te brengen.

7.3.2 Uitzonderingen

Het in artikel 7.3.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

a. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
b. werken en werkzaamheden, waarmee op grond van een aanlegvergunning is of mag worden begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
c. werken en werkzaamheden, waarmee is begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van het plan, indien daarvoor geen aanlegvergunning vereist was;
d. werken en werkzaamheden ter plaatse van de aanduiding "ontsluiting".

7.3.3 Toepassingsvoorwaarden

a. Werken en werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar indien:
    1. de betreffende boom in een zodanige staat verkeert dat het voortbestaan niet mogelijk is en/of het historisch ruimtelijk beeld van het betreffende gebied niet onevenredig wordt aangetast.
    2. hierdoor geen onevenredig gevaar voor het voortbestaan van de houtwal ontstaat.

Artikel 8 Maatschappelijk

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor educatieve, (sociaal)medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening , voor- en naschoolse opvang en voorzieningen ten behoeve van kinderopvang en speelvoorzieningen;
en de daarbij behorende

a. groenvoorzieningen in de vorm van tuinen, erven, plantsoenen, groenstroken, waterhuishoudkundige voorzieningen;
b. ondersteunende horeca;
c. verkeersvoorzieningen in de vorm van inritten, parkeer- en ontsluitingsvoorzieningen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

Op de tot 'Maatschappelijk' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken die ten dienste staan van deze bestemming;

8.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. gebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak ' worden gebouwd;
b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan is aangeduid;
c. ter plaatse van de aanduiding 'minimale-maximale bouwhoogte (m)' geldt het volgende:
    1. de bouwhoogte mag niet minder en niet meer bedragen dan is aangeduid;
    2. de minimale bouwhoogte als bedoeld onder 1, geldt uitsluitend voor de voorgevel van het gebouw;
d. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' dient een onderdoorgang in stand te worden gelaten met een breedte van minimaal 2,5 m en een bebouwingsvrije hoogte van tenminste 6 m.

8.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de bouwhoogte van speelvoorzieningen, mag niet meer dan 4 m bedragen;
b. de bouwhoogte van overkappingen mag niet meer bedragen dan 3 m;
c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 7,5 m;
d. de bouwhoogte van palen en masten mag niet meer dan 8 m bedragen;
e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 2 m bedragen.

Artikel 9 Verkeer - Verblijfsgebied

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woonstraten met niet meer dan 2 rijstroken;
b. verblijfsvoorzieningen, waaronder pleinen;
c. voet- en rijwielpaden, in- en uitritten;
d. kunstwerken;
e. groenvoorzieningen;
f. speelvoorzieningen, waaronder begrepen (jeugd- en jongeren)ontmoetingsplaatsen;
g. parkeervoorzieningen;
h. nutsvoorzieningen, uitsluitend indien ontheffing is verleend met toepassing van artikel 9.3.1;
i. watergangen, waterpartijen en infiltratievoorzieningen;
j. bruggen, duikers en faunapassages.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemeen

Op de tot 'Verkeer - Verblijfsgebied' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken die ten dienste staan van deze bestemming.

9.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende regel:

a. uitsluitend gebouwen ten behoeve van speelvoorzieningen zijn toegestaan, met dien verstande dat:
    1. de bouwhoogte niet meer dan 4 m mag bedragen;
    2. de oppervlakte per gebouw niet meer dan 15 m^2 mag bedragen.

9.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer en wegverlichting mag niet meer dan 8 m bedragen;
b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-muur' is een muur met een geluidwerende functie toegestaan met een bouwhoogte die niet minder mag bedragen dan 3,5 m;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 4 m bedragen.

9.3 Ontheffing van de bouwregels

9.3.1 Ontheffingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 9.2.2 onder a en toestaan dat een ondergeschikt gebouw wordt gebouwd ten behoeve van een nutsvoorziening, mits:

a. de bouwhoogte niet meer dan 4 m bedraagt;
b. de oppervlakte niet meer dan 15 m^2 bedraagt.

9.3.2 Toepassingsvoorwaarden

De in het vorige lid genoemde ontheffing kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. het straat- en bebouwingsbeeld;
b. de verkeersveiligheid;
c. de milieusituatie;
d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
e. de parkeersituatie.

9.3.3 Procedure

Op de voorbereiding van een besluit omtrent een ontheffing is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Artikel 10 Wonen - 1

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het wonen, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf conform het gestelde in artikel 16.2;
b. zorgwoningen, mits ontheffing als bedoeld in artikel 10.4.1 is verleend;
c. uitsluitend voor een parkeerterrein, ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein'. De gronden binnen een afstand van 0,5 m van de aanduiding 'parkeerterrein' mogen, voorzover niet overlappend met een bouwvlak, eveneens worden gebruikt voor een parkeerterrein;
d. een tijdelijke bouwweg, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-tijdelijke bouwweg';

met de daarbij behorende

e. tuinen en erven;
f. paden;
g. groenvoorzieningen.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Algemeen

a. Op de tot 'Wonen - 1' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken die ten dienste staan van deze bestemming;
b. Het bebouwingspercentage mag per bouwperceel niet meer dan 60% bedragen;
c. De gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen , uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bij een hoofdgebouw mag:
   1. op bouwpercelen met een oppervlakte tot 500 m^2, niet meer dan 75 m^2 bedragen;
   2. op bouwpercelen met een oppervlakte van 500 m^2 of meer, niet meer dan 100 m^2 bedragen.

10.2.2 Aanvullende bouwregels hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
b. de hoofdgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-voorwaardelijke verplichting' mogen uitsluitend worden gebouwd indien uit de aanvraag om bouwvergunning blijkt dat de muur als bedoeld in 9.2.3 onder b en 10.2.4 onder b wordt gerealiseerd. De hoofdgebouwen mogen ook worden gebouwd indien in plaats van de geluidwerende muur uit de aanvraag om bouwvergunning blijkt dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-muur' een gevel van een woning wordt gerealiseerd;
c. de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' is aangeduid;

d. de goothoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' is aangeduid;
e. ter plaatse van de aanduiding 'minimale-maximale bouwhoogte (m)' geldt het volgende:
    1. de bouwhoogte mag niet minder en niet meer bedragen dan is aangeduid;
    2. de minimale bouwhoogte als bedoeld onder 1, geldt uitsluitend voor de voorgevel van het gebouw;
f. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' is aangeduid;
g. voor de bouwwijze van woningen gelden de volgende regels:
    1. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand', zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan;
    2. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen', zijn uitsluitend twee aaneengebouwde woningen toegestaan;
    3. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd', zijn uitsluitend aaneengebouwde woningen toegestaan;
    4. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld', zijn uitsluitend gestapelde woningen toegestaan;
    5. ter plaatse van een combinatie van de aanduidingen 'twee-aaneen' en/of 'vrijstaand' zijn twee-aangebouwde woningen en vrijstaande woningen toegestaan;
    6. ter plaatse van een combinatie van de aanduidingen 'twee-aaneen' en 'aaneengebouwd' zijn twee-aaneengebouwde woningen en/of aaneengebouwde woningen toegestaan;
    7. ter plaatse van een combinatie van de aanduidingen 'vrijstaand, 'twee-aaneen' en 'aaneengebouwd' zijn vrijstaande woningen, twee-aaneengebouwde woningen en/of aaneengebouwde woningen toegestaan;
h. het aantal woningen dat ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' aaneen wordt gebouwd mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal aaneen te bouwen wooneenheden' is aangeduid;
i. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangeduid;
j. de afstand van een hoofdgebouw in de bouwwijze 'twee-aaneen' tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt aan één zijde minimaal 3 m;
k. de afstand van een hoofdgebouw in de bouwwijze 'vrijstaand' tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt aan één zijde minimaal 2,5 m en aan één zijde minimaal 4 m.

10.2.3 Aanvullende bouwregels aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

a. aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden gesitueerd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' en/of ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
b. de goothoogte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag niet meer dan de hoogte van de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw, bedragen;
c. de bouwhoogte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag niet meer dan 4,5 m bedragen, met dien verstande dat deze ten minste 1,5 m is gelegen onder de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
d. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen;
e. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 4,5 m bedragen;
f. de bouwhoogte van overkappingen mag niet meer dan 3 m bedragen;
g. in afwijking van het bepaalde onder a zijn aan- en uitbouwen in de vorm van erkers toegestaan, mits er voldaan wordt aan de volgende bepalingen:
    1. de diepte bedraagt niet meer dan 0,5 m;
    2. de goothoogte mag niet meer dan de hoogte van de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw, bedragen;
    3. de oppervlakte niet meer dan 2 m^2 bedraagt;
    4. de breedte niet meer dan 50% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt;
    5. de afstand tot de openbare ruimte niet minder dan 2,5 m bedraagt.

10.2.4 Aanvullende bouwregels bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van overkappingen, gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen buiten het bouwvlak en buiten de aanduiding 'bijgebouwen' niet meer dan 1 m mag bedragen;
b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-muur' is een muur met een geluidwerende functie toegestaan met een bouwhoogte die niet minder mag bedragen dan 3,5 m.

10.2.5 Bouwvlakoverschrijding ondergeschikte bouwdelen

Overschrijding van het bouwvlak is toegestaan voor ondergeschikte bouwdelen, mits het bouwdeel ondergeschikt is en het een overschrijding betreft van maximaal 0,5 m.

10.3 Ontheffing van de bouwregels

10.3.1 Bevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:

a. 10.2.2 onder a en toestaan dat het bouwvlak met maximaal 0,5 m wordt overschreden;
b. artikel 10.2.3 onder a en g en toestaan dat een erker of ander ondergeschikt bouwdeel zoals entreepartij of balkon buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd, mits:
    1. de diepte niet meer dan 1,5 m bedraagt;
    2. de goothoogte niet meer dan de hoogte van de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw, bedraagt;
    3. de oppervlakte niet meer dan 6 m^2 bedraagt;
    4. de breedte niet meer dan 60% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt;
    5. de afstand tot de openbare ruimte niet minder dan 2,5 m bedraagt;
c. artikel 10.2.3 onder a en toestaan dat een overkapping mag worden gebouwd op ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van de overkapping niet meer dan 15 m^2 bedraagt.

10.3.2 Toepassingsvoorwaarden

De in het vorige lid genoemde ontheffingen kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. het straat- en bebouwingsbeeld;
b. de woonsituatie;
c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
d. de parkeersituatie.

10.3.3 Procedure

Op de voorbereiding van een besluit omtrent een ontheffing is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

10.4 Ontheffing van de gebruiksregels

10.4.1 Bevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen als bedoeld in artikel 10.1 onder b en toestaan dat gronden worden gebruikt ten behoeve van zorgwoningen.

10.4.2 Toepassingsvoorwaarden

De in het vorige lid genoemde ontheffing kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. het straat- en bebouwingsbeeld;
b. de woonsituatie;
c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
d. de parkeersituatie.

10.4.3 Procedure

Op de voorbereiding van een besluit omtrent een ontheffing is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

10.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de bestemming conform het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 sub a van de Wet ruimtelijke ordening, te wijzigen teneinde de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-tijdelijke bouwweg' te verwijderen indien burgemeester en wethouders het gebruik als tijdelijke bouwweg niet meer noodzakelijk achten.

Artikel 11 Wonen - 2

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woningen met de daarbij behorende bijgebouwen, andere bouwwerken, tuinen en verhardingen, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis, conform het gestelde in artikel 16.2;
b. zorgwoningen, mits ontheffing als bedoeld in artikel 11.4.1 is verleend;

met de daarbij behorende

c. tuinen en erven;
d. paden;
e. groenvoorzieningen.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Algemeen

a. Op de tot 'Wonen - 2' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken die ten dienste staan van deze bestemming;
b. Het bebouwingspercentage mag per bouwperceel niet meer dan 60% bedragen;
c. De gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen , uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bij een hoofdgebouw mag:
   1. op bouwpercelen met een oppervlakte tot 500 m^2, niet meer dan 75 m^2 bedragen;
   2. op bouwpercelen met een oppervlakte van 500 m^2 tot 1000 m^2, niet meer dan 100 m^2 bedragen;
   3. op bouwpercelen met een oppervlakte van meer dan 1000 m^2, niet meer dan 150 m^2 bedragen.

11.2.2 Aanvullende bouwregels hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
b. hoofdgebouwen mogen uitsluitend in de voorgevel-bouwgrens worden gebouwd;
c. de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' is aangeduid;
d. per bestemmingsvlak is niet meer dan 1 woning toegestaan.

11.2.3 Aanvullende bouwregels aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

a. aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden gesitueerd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' en/of ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
b. de goothoogte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag niet meer dan de hoogte van de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw, bedragen;
c. de bouwhoogte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag niet meer dan 4,5 m bedragen, met dien verstande dat deze ten minste 1,5 m is gelegen onder de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
d. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen;
e. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 5 m bedragen;
f. de bouwhoogte van overkappingen mag niet meer dan 3 m bedragen;
g. in afwijking van het bepaalde onder a zijn aan- en uitbouwen in de vorm van erkers toegestaan, mits er voldaan wordt aan de volgende bepalingen:
    1. de diepte bedraagt niet meer dan 0,5 m;
    2. de goothoogte mag niet meer dan de hoogte van de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw, bedragen;
    3. de oppervlakte niet meer dan 2 m^2 bedraagt;
    4. de breedte niet meer dan 50% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt;
    5. de afstand tot de openbare ruimte niet minder dan 2,5 m bedraagt.

11.2.4 Aanvullende bouwregels bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van overkappingen, gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen buiten het bouwvlak en buiten de aanduiding 'bijgebouwen' niet meer dan 1 m mag bedragen.

11.2.5 Bouwvlakoverschrijding ondergeschikte bouwdelen

Overschrijding van het bouwvlak is toegestaan voor ondergeschikte bouwdelen, mits het bouwdeel ondergeschikt is en het een overschrijding betreft van maximaal 0,5 m.

11.2.6 Afwijkingenregeling

In afwijking van het voorgaande geldt voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde die zijn of kunnen worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde bouwvergunning ingevolge artikel 40 Woningwet of krachtens een voor dat tijdstip gedaan verzoek om instemming met een melding ingevolge (het inmiddels vervallen) artikel 42 Woningwet het volgende:

a. indien en voorzover de bestaande maatvoering, afstanden en/of oppervlaktes van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de voorgeschreven maxima, danwel minima overschrijden, geldt de bestaande maatvoering als maximum respectievelijk minimum;
b. indien de bestaande situering afwijkt van deze regels, is ook de bestaande situering toegestaan.

11.3 Ontheffing van de bouwregels

11.3.1 Bevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:

a. 11.2.2 onder a en toestaan dat het bouwvlak met maximaal 0,5 m wordt overschreden;
b. artikel 11.2.3 onder a en g en toestaan dat een erker of ander ondergeschikt bouwdeel zoals entreepartij of balkon buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd, mits:
    1. de diepte niet meer dan 1,5 m bedraagt;
    2. de goothoogte niet meer dan de hoogte van de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw, bedraagt;
    3. de oppervlakte niet meer dan 6 m^2 bedraagt;
    4. de breedte niet meer dan 60% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt;
    5. de afstand tot de openbare ruimte niet minder dan 2,5 m bedraagt;
c. artikel 11.2.3 onder a en toestaan dat een overkapping mag worden gebouwd op ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte niet meer dan 15 m^2 bedraagt.

11.3.2 Toepassingsvoorwaarden

De in het vorige lid genoemde ontheffingen kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. het straat- en bebouwingsbeeld;
b. de woonsituatie;
c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
d. de parkeersituatie.

11.3.3 Procedure

Op de voorbereiding van een besluit omtrent een ontheffing is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

11.4 Ontheffing van de gebruiksregels

11.4.1 Bevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen als bedoeld in artikel 11.1 onder b en toestaan dat gronden worden gebruikt ten behoeve van zorgwoningen.

11.4.2 Toepassingsvoorwaarden

De in het vorige lid genoemde ontheffing kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. het straat- en bebouwingsbeeld;
b. de woonsituatie;
c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
d. de parkeersituatie.

11.4.3 Procedure

Op de voorbereiding van een besluit omtrent een ontheffing is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Artikel 12 Wonen - 3

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep of bedrijf conform het gestelde in artikel 16.2;
b. een tijdelijke bouwweg, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-tijdelijke bouwweg';
c. met de daarbij behorende tuinen en erven.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Algemeen

Op de tot 'Wonen - 3' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken die ten dienste staan van deze bestemming.

12.2.2 Aanvullende bouwregels hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
b. per bouwvlak is niet meer dan één woning toegestaan;
c. uitsluitend zijn vrijstaande woningen toegestaan;
d. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 m, met dien verstande dat de goothoogte voor ondergeschikte delen van de gevel van het hoofdgebouw niet meer mag bedragen dan 6 m. Een deel van de gevel is ondergeschikt indien dit deel niet breder is dan 3 m;
e. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 11 m;
f. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens mag aan één zijde van het hoofdgebouw niet minder bedragen dan 4 m.

12.2.3 Aanvullende bouwregels aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

a aanbouwen, uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en overkappingen

Voor aanbouwen, uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

1. aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden gesitueerd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
2. in afwijking van het bepaalde onder a is per hoofdgebouw één aan- of uitbouw buiten het bouwvlak toegestaan. Deze aan- of uitbouw moet voldoen aan de volgende voorwaarden:
   a. de diepte mag niet meer bedragen dan 3 m;
   b. de breedte mag niet meer bedragen dan 35% van de zijgevelbreedte;
3. de goothoogte mag niet meer dan de hoogte van de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw, bedragen;

4. de bouwhoogte mag niet meer dan 4,5 m bedragen, met dien verstande dat deze ten minste 1,5 m is gelegen onder de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
5. de bouwhoogte van overkappingen mag niet meer dan 3 m bedragen;
6. de afstand tot de onbebouwde zijdelingse bouwperceelgrens mag niet minder dan 3,5 m bedragen;
7. in afwijking van het bepaalde onder 1 en in aanvulling op het bepaalde onder 2, zijn aan- en uitbouwen in de vorm van erkers toegestaan, mits er voldaan wordt aan de volgende bepalingen:
   a. de diepte bedraagt niet meer dan 0,5 m;
   b. de goothoogte mag niet meer dan de hoogte van de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw, bedragen;
   c. de oppervlakte niet meer dan 2 m^2 bedraagt;
   d. de breedte niet meer dan 50% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt;

b Vrijstaande bijgebouwen

Voor vrijstaande bijgebouwen gelden de volgende regels:
1. in afwijking van het bepaalde in 12.2.3 onder a sub 1 zijn vrijstaande bijgebouwen buiten het bouwvlak toegestaan;
2. de oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen mag per hoofdgebouw:
   a. op bouwpercelen met een oppervlakte tot 500 m², niet meer dan 40 m² bedragen;
   b. op bouwpercelen met een oppervlakte van 500 m² tot 850 m², niet meer dan 70 m² bedragen;
   c. op bouwpercelen met een oppervlakte van meer dan 850 m², niet meer dan 90 m² bedragen;
3. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen;
4. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 10 m bedragen;
5. de afstand van vrijstaande bijgebouwen tot het hoofdgebouw, bedraagt niet minder dan 2 m;
6. de afstand tot de onbebouwde zijdelingse bouwperceelgrens mag niet minder dan 1 m bedragen;

12.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde overkappingen, mag niet meer mag dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde voor de voorgevelrooilijn niet meer mag bedragen dan 1 m.

12.2.5 Bouwvlakoverschrijding ondergeschikte bouwdelen

Overschrijding van het bouwvlak is toegestaan voor ondergeschikte bouwdelen, mits het bouwdeel ondergeschikt is en het een overschrijding betreft van maximaal 0,5 m.

12.3 Ontheffing van de bouwregels

12.3.1 Bevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:

a. 12.2.2 onder a en toestaan dat het bouwvlak met maximaal 0,5 m wordt overschreden;
b. artikel 12.2.3 onder a en l en toestaan dat een erker of ander ondergeschikt bouwdeel zoals entreepartij of balkon buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits:
    1. de diepte niet meer dan 1,5 m bedraagt;
    2. de goothoogte niet meer dan de hoogte van de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw, bedraagt;
    3. de oppervlakte niet meer dan 6 m^2 bedraagt;
    4. de breedte niet meer dan 60% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt;
    5. de afstand tot de openbare ruimte niet minder dan 2,5 m bedraagt.
c. artikel 12.2.3 onder a en toestaan dat een overkapping mag worden gebouwd op ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte niet meer dan 15 m^2 bedraagt;
d. artikel 12.2.3 onder k en toestaan dat de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens mag worden verkleind tot 0 m.

12.3.2 Toepassingsvoorwaarden

De in het vorige lid genoemde ontheffing kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. het straat- en bebouwingsbeeld;
b. de woonsituatie;
c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
d. de parkeersituatie.

12.3.3 Procedure

Op de voorbereiding van een besluit omtrent een ontheffing is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

12.4 Sloopvergunning

12.4.1 Sloopvergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (sloopvergunning), het bestaande gebouw ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden', te slopen.

12.4.2 Uitzonderingen

Het in artikel 12.4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende sloopwerkzaamheden:

a. werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
b. werkzaamheden, waarmee op grond van een aanlegvergunning is of mag worden begonnen ten tijde van de inwerkingtreding worden van het plan;
c. werkzaamheden, waarmee is begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van het plan, indien daarvoor geen aanlegvergunning vereist was.

12.4.3 Toepassingsvoorwaarden

De sloopvergunning wordt uitsluitend verleend indien de bouwkundige staat van het gebouw zodanig is dat de sloop vanuit een oogpunt van veiligheid noodzakelijk is en / of renovatie redelijkerwijs niet meer mogelijk is.

Artikel 13 Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

a. de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische verwachingswaarden.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Archeologisch rapport

Burgemeester en wethouders kunnen in geval van een aanvraag om een reguliere bouwvergunning als bedoeld in artikel 44, lid 1 van de Woningwet, voor een bouwwerk of bouwwerken met een oppervlakte groter dan 100 m^2 en waarbij benodigde graafwerkzaamheden dieper zijn dan 0,5 m onder maaiveld die worden gebouwd op en/of in de gronden als bedoeld in artikel 13.1 verlangen dat alvorens de bouwvergunning wordt verleend, door de aanvrager een rapport wordt overlegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.

13.2.2 Koppelen voorwaarden

Indien uit het in het vorige lid genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de bouwvergunning zullen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders een of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de bouwvergunning:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archelogische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

13.3 Aanlegvergunning

13.3.1 Aanlegvergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) op en in de gronden als bedoeld in artikel 13.1 over een oppervlakte groter dan 100 m^2 de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
b. het bodem verlagen of afgraven van gronden;
c. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en grondbewerkingen dieper dan 0,50 m onder maaiveld;

d. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
e. het aanleggen of verharden van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakte verhardingen, die in bodemingreep dieper dan 0,5 m tot gevolg hebben;
f. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies;
g. het graven of anderszins aanbrengen van watergangen en waterpartijen, dieper dan 0,5 m onder maaiveld.

13.3.2 Uitzonderingen

Het in artikel 13.3.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden:

a. in het kader van het normale beheer en onderhoud;
b. in het kader van archeologisch onderzoek en/of het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
c. indien op basis van door een deskundige uitgevoerd bureauonderzoek of inventariserend veldonderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relicten aanwezig zijn;
d. die noodzakelijk zijn met het oog op het realiseren van een bouwwerk, waarvoor een bouwvergunning is verleend;
e. waarmee is of mag worden begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan;
f. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning of ontgrondingvergunning.

13.3.3 Toepassingsvoorwaarden

De in artikel 13.3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien door die werken of werkzaamheden, danwel door de daarvan direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer waarden of functies van de in dit artikel bedoelde gronden, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, danwel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

13.3.4 Koppelen voorwaarden

Indien blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de aanlegvergunning zullen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders een of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de aanlegvergunning:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archelogische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

13.4 Wijzigingsbevoegdheid

13.4.1 wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied' te wijzigen in die zin dat deze bestemming naar ligging wordt verschoven of naar omvang wordt vergroot of verkleind en in voorkomend geval uit het plan wordt verwijderd, indien als gevolg van een nader archeologisch onderzoek is gebleken dat de archeologische waarden van de gronden al dan niet behoudenswaardig zijn of al dan niet langer aanwezig zijn.

13.4.2 Procedure

Op de voorbereiding van een besluit omtrent een wijziging is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 14 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 15 Algemene bouwregels

15.1 Regels bouwverordening

De regels van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

a. de richtlijnen voor het verlenen van ontheffing van de stedenbouwkundige regels;
b. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
c. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
d. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
e. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
f. de ruimte tussen bouwwerken.

Artikel 16 Algemene gebruiksregels

16.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
b. het gebruik van onbebouwde gronden als opslag-, stort- of bergplaats van machines, voer- en vaartuigen en andere al of niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten, tenzij dit gebruik verband houdt met de realisering van de bestemming en/of het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
c. het gebruik van bijgebouwen ten behoeve van bewoning.

16.2 Beroep of bedrijf aan huis

Gebruik van ruimten binnen een woning (i.c. hoofdgebouw, aanbouwen , uitbouwen en/of bijgebouwen) ten behoeve van een beroep of bedrijf aan huis wordt overeenkomstig de bestemming aangemerkt, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a. het gebruik dient qua aard, milieubelasting en uitstraling te passen in een woonomgeving;
b. alleen beroepen of bedrijven zijn toegestaan die in de van deze planregels deel uitmakende bijlage I Staat van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis zijn aangeduid als milieu-categorie 1, of beroepen en bedrijven die gezien de gevolgen daarvan voor de omgeving redelijkerwijs met deze bedrijven kunnen worden gelijkgesteld;
c. het gebruik mag geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer en geen nadelige toename van de parkeerbehoefte hebben;
d. maximaal 35% van het vloeroppervlak van de woning (met in begrip van de gerealiseerde aan- en uitbouwen en bijgebouwen), tot ten hoogste (en in totaal) 50 m^2 mag worden gebruikt voor het aan huis verbonden beroep of bedrijf;
e. er mag geen detailhandel of groothandel plaatsvinden;
f. er mag geen horeca plaatsvinden, met dien verstande dat in afwijking hiervan een Bed and Breakfast mag worden gerealiseerd mits:
    1. de toeristisch recreatieve overnachtingsmogelijkheid niet als zelfstandige wooneenheid functioneert (de realisatie van een aparte kookgelegenheid is niet toegestaan);
    2. het authentieke uiterlijk of de verschijningsvorm van de woning wordt gehandhaafd;
    3. het maximaal aantal bedden ten dienste van de Bed and Breakfast-voorziening niet meer dan 4 bedraagt.
g. er mag geen seksinrichting worden opgericht;
h. het beroep of bedrijf dient door een bewoner te worden uitgeoefend;
i. in aanvulling op het bepaalde onder d mag het gebouw ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' in zijn geheel worden gebruikt voor het aan huis verbonden beroep of bedrijf.

Artikel 17 Algemene aanduidingsregels

17.1 Wro-zone - verwerkelijking in naaste toekomst

Ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - verwerkelijking in naaste toekomst" wordt de verwezenlijking van de bestemmingen in de naaste toekomst, zoals bedoeld in artikel 3.4 van de Wet ruimtelijke ordening, noodzakelijk geacht.

Artikel 18 Algemene ontheffingsregels

18.1 Bevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

a. de gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
b. de bestemmingsregels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;

mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

1. het straat- en bebouwingsbeeld;
2. de woonsituatie;
3. de verkeersveiligheid;
4. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
5. de sociale veiligheid.

18.2 Procedureregels

Op de voorbereiding van een besluit omtrent een ontheffing is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Artikel 19 Algemene wijzigingsregels

19.1 Bevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 sub a van de Wet ruimtelijke ordening wijzigen in die zin dat de situering, de vorm en de omvang van de aangegeven bestemmingsvlakken en bouwvlakken worden gewijzigd, mits:

a. de geluidsbelasting vanwege het weg- en railverkeer van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeurgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;
b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
    1. het straat- en bebouwingsbeeld;
    2. de woonsituatie;
    3. de verkeersveiligheid;
    4. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
    5. de sociale veiligheid.

Artikel 20 Overige regels

20.1 Particulier opdrachtgeverschap

In het plangebied mag niet minder dan 20% en niet meer dan 40% van de woningen worden gebouwd in particulier opdrachtgeverschap.

20.2 Sociale huurwoningen

In het plangebied mag niet minder dan 20% en niet meer dan 30% van de woningen worden gebouwd als sociale huurwoning.

20.3 Sociale koopwoningen

In het plangebied mag niet minder dan 15% en niet meer dan 25% van de woningen worden gebouwd als sociale koopwoning.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 21 Overgangsrecht

21.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

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

21.1.2 Ontheffingsbevoegdheid
Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 21.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 21.1.1 met maximaal 10%.

21.1.3 Uitzondering
Artikel 21.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

21.1.4 Procedure
Op de voorbereiding van een besluit omtrent een ontheffing is afdeling 3.4 van de Algemene van toepassing.

21.2 Overgangsrecht ten aanzien van het gebruik

21.2.1 Algemeen
Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

21.2.2 Verbod verandering gebruik
Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 21.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

21.2.3 Verbod hervatting strijdig gebruik
Indien het gebruik, bedoeld in artikel 21.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

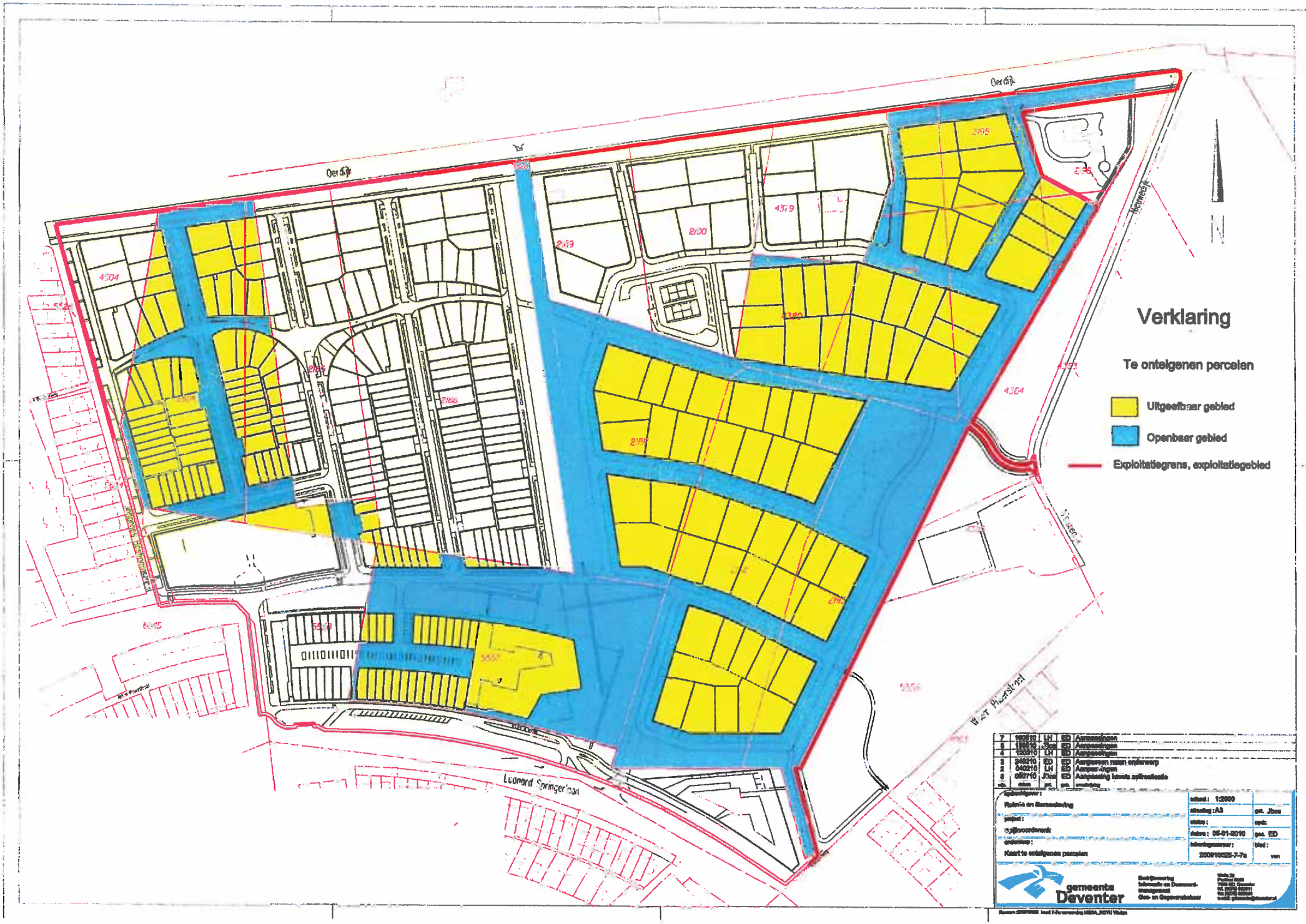
21.2.4 Uitzondering
Artikel 21.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 22 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Spijkvoorderenk'.

Bijlage 4

Kaart "te onteigenen percelen"


Verklaring
Te onteigenen percelen
Uitgeefbaar gebied
Openbaar gebied
Exploitatiegrens, exploitatiegebied
Oerdijk
Leonard Springerlaan
Nieuwedijk
West Plaatsland
gemeente Deventer
Ruimte en Gemeenteling
Kaart te onteigenen percelen
schaal : 1:2000
datum : 06-01-2010
gem. ED

Bijlage 5 Gedetailleerd overzicht inbrengwaarden per perceel

Overzicht waardering per perceel in exploitatiegebied "Spijkvoorderenk"

kadgem	sectie	nr	grootte	in EP		eigenaar(s)	werk.wrd	aanv. Scha	inbrengwrd totaal
Deventer	L	2193	01 41 05	01 41 05	01 06 73	Gemeente Deventer	€ 426.920		€ 426.920
					00 34 32	Mega/Rotij	€ 137.280		€ 137.280
Deventer	L	2194	01 04 90	01 04 90	00 24 31	Gemeente Deventer	€ 97.240		€ 97.240
					00 34 37	Mega/Rotij	€ 137.480		€ 137.480
					00 46 22	A.J. Jansen	€ 184.880	€ 10.000	€ 194.880
Deventer	L	2188	01 35 85	01 35 85	00 61 28	Gemeente Deventer	€ 245.120		€ 245.120
					00 74 57	Mega/Rotij	€ 298.280		€ 298.280
Deventer	L	2196	00 58 20	00 25 36	00 04 91	Gemeente Deventer	€ 19.640		€ 19.640
					00 06 37	Mega/Rotij	€ 25.480		€ 25.480
					00 14 08	Gemeente Deventer	€ 56.320	€ 119.680	€ 176.000
Deventer	L	2195	01 04 90	01 04 90	00 37 45	Gemeente Deventer	€ 460.000	€ 140.000	€ 600.000
					00 35 01	Gemeente Deventer	€ 140.040		€ 140.040
					00 32 44	Mega/Rotij	€ 129.760		€ 129.760
Deventer	L	5557	02 71 10	02 71 10	00 25 72	MegaRotij	€ 102.880		€ 102.880
	nw L	6179			00 55 00	Gemeente Deventer	€ 220.000		€ 220.000
	nw L	6180			01 90 38	Gemeente Deventer	€ 761.520		€ 761.520
Deventer	L	2185	01 00 90	01 00 90		Gemeente Deventer	€ 1.010.000	€ 428.000	€ 1.438.000
Deventer	L	2186	02 97 10	02 97 10		Gemeente Deventer	€ 1.188.400		€ 1.188.400
Deventer	L	2189	00 66 75	00 66 75		Gemeente Deventer	€ 410.000		€ 410.000
Deventer	L	2190	00 99 80	00 99 80		Gemeente Deventer	€ 399.200		€ 399.200
Deventer	L	4363	00 39 86	00 00 66		Gemeente Deventer	€ 2.640		€ 2.640
Deventer	L	4364	00 82 06	00 04 63		Gemeente Deventer	€ 18.520		€ 18.520
Deventer	L	4379	00 70 48	00 70 48		Gemeente Deventer	€ 500.000		€ 500.000
Deventer	L	4504	00 46 93	00 46 93		Gemeente Deventer	€ 187.720		€ 187.720
Deventer	L	5504	00 75 16	00 08 60		Gemeente Deventer	€ 34.400		€ 34.400
Deventer	L	5528	00 20 64	00 01 43		Gemeente Deventer	€ 5.720		€ 5.720
Deventer	L	5558	03 98 36	02 00 97		Gemeente Deventer	€ 803.880		€ 803.880
Deventer	L	6045	01 03 59	00 03 60		Gemeente Deventer	€ 14.400		€ 14.400
Deventer	L	2192	02 12 70	02 12 70	00 68 17	Gemeente Deventer	€ 272.680		€ 272.680
					01 44 53	Mega/Rotij	€ 578.120		€ 578.120
Deventer	L	4380	00 48 17	00 48 17	00 15 72	Gemeente Deventer	€ 62.880		€ 62.880
					00 32 45	Mega/Rotij	€ 129.800		€ 129.800
Deventer	L	5505	01 38 80	01 38 80	00 67 64	Mega/Rotij	€ 270.560		€ 270.560
					00 71 16	Gemeente Deventer	€ 284.640		€ 284.640
Totaal				**20 84 68**			**€ 9.616.400**	**€ 697.680**	**€ 10.314.080**

Overzicht waardering per perceel in exploitatiegebied "Spijkvoorderenk"

opp	per eigenaar: eigenaar	inbrengwrd
15 86 05	Gemeente Deventer	€ 8.309.560
00 46 22	A.J. Jansen	€ 194.880
04 52 41	MegaRotij	€ 1.809.640
20 84 68		€ 10.314.080

www.arcadis.nl

ARCADIS

Bijlage 9.e

Actualisatie inbrengwaardetaxatierapport

ARCADIS
Infrastructuur · Water · Milieu · Gebouwen

Imagine the result

WAARDERING INBRENGWAARDE TEN BEHOEVE VAN HET EXPLOITATIEPLAN SPIJKVOORDERENK IN DE GEMEENTE DEVENTER (HERZIENING 2013)

GEMEENTE DEVENTER

WAARDERING INBRENGWAARDE EX ART. 6.13 LID 5 WRO

WAARDERING INBRENGWAARDE TEN BEHOEVE VAN HET EXPLOITATIEPLAN SPIJKVOORDERENK IN DE GEMEENTE DEVENTER (HERZIENING 2013)

GEMEENTE DEVENTER
WAARDERING INBRENGWAARDE EX ART. 6.13 LID 5 WRO

1 augustus 2013
077232922:0.1 - Definitief
B01012.213873.0100

ARCADIS

Inhoud

1 Aanleiding ... 3
- 1.1 Vaststelling exploitatieplan ... 3
- 1.2 Herziening 1 en 2 ... 3
- 1.3 Herziening 3 ... 3

2 Uitgangspunten ... 5
- 2.1 Opdrachtgever ... 5
- 2.2 Taxateur ... 5
- 2.3 Peildatum en toestandsdatum ... 5
- 2.4 Gegevensbronnen ... 5
- 2.5 Disclaimer ... 6

3 Wijzigingen ten opzichte van 2012 ... 7

4 Waardering ... 9
- 4.1 Afbakening waardebegrip ... 9
- 4.2 Waarderingsgrondslag ... 9
- 4.3 Complexwaarde Comparatief ... 10
  - 4.3.1 Markt ... 10
  - 4.3.2 Waardering ... 10
- 4.4 Complexwaarde Residueel ... 11
- 4.5 Weging residueel vs comparatief ... 12
- 4.6 Waarde huidig gebruik vs waarde toekomstig gebruik ... 12
- 4.7 Actualisatie schadeloosstelling ... 13
- 4.8 Inbrengwaarde ... 14

BIJLAGEN: ... 15

Bijlage 1 Overzicht gronden en bijhorende oppervlaktes binnen exploitatiegebied ... 17

Bijlage 2 Kaart exploitatiegebied en te onteigenen percelen ... 19

Bijlage 3 Overzicht referentietransacties ... 21

Bijlage 4 Residuele waardeberekening ... 23

Bijlage 5 Raming inbrengwaarde per perceel ... 25

1 Aanleiding

1.1 VASTSTELLING EXPLOITATIEPLAN

Op 27 oktober 2010 zijn het bestemmingsplan "Spijkvoorderenk" vastgesteld door de raad van de gemeente Deventer. Omdat op de datum van het vaststellen van het bestemmingsplan nog niet alle gronden verworven waren en/ of het kostenverhaal nog niet volledig verzekerd was, heeft de gemeente samen met het bestemmingsplan ook het exploitatieplan "Spijkvoorderenk" vastgesteld. Een en ander zoals bepaald in artikel 6.12 lid 1 Wro en verder.

Ten behoeve van dit exploitatieplan dient de gemeente ook de inbrengwaarden van alle in het exploitatiegebied gelegen gronden en (te slopen) gebouwen vast te laten stellen. De gemeente heeft destijds aan ARCADIS verzocht om de inbrengwaarden te waarderen. Het resultaat hiervan is vastgelegd in een taxatierapport genaamd "Waardering inbrengwaarde ten behoeve van het exploitatieplan Spijkvoorderenk in de gemeente Deventer", gedateerd 2 november 2010.

1.2 HERZIENING 1 EN 2

In artikel 6.15 Wro is bepaald dat het exploitatieplan na inwerkingtreding minimaal een maal per jaar moet worden herzien. Het exploitatieplan "Spijkvoorderenk" is inmiddels twee maal herzien. De tweede herziening van het exploitatieplan de dato 12 december 2012 betrof een zogenaamde structurele herziening (herziening structurele onderdelen, zoals bedoeld in artikel 6.15 lid 3 Wro). Ten behoeve hiervan heeft ARCADIS in opdracht van de gemeente Deventer op 10 juli 2012 de inbrengwaarden opnieuw gewaardeerd.

1.3 HERZIENING 3

Momenteel bereidt de gemeente de derde herziening van het exploitatieplan "Spijkvoorderenk voor. Hierbij dienen ook de inbrengwaarden opnieuw vastgesteld te worden. De ten opzichte van de tweede herziening van het exploitatieplan gehanteerde uitgangspunten wijzigen volgens opgaaf van de gemeente op een aantal punten (bijvoorbeeld fasering, kosten en opbrengsten).

De waardering van de inbrengwaarden dient hiertoe opnieuw te geschieden, maar de uitgangspunten van het taxatierapport uit blijven grotendeels overeind. Onderhavige rapportage is bedoeld ter bepaling van de inbrengwaarden voor de derde herziening van het exploitatieplan "Spijkvoorderenk".

2 Uitgangspunten

2.1 OPDRACHTGEVER

De opdrachtgever voor het uitvoeren van de taxatie en het opstellen van dit taxatierapport is:

Gemeente Deventer
Postbus 5000
7400 GC te Deventer

Contactpersoon:
Mevrouw K.S. van der Velden.

Hierna genoemd: opdrachtgever.

2.2 TAXATEUR

De taxatie is uitgevoerd door de heer ing. R. Timmer, beëdigd rentmeester NVR en Register-Taxateur in de kamers Landelijk Vastgoed (onder nummer LV02.111.0990, expiratiedatum 31 december 2015 en Bedrijfsmatig Vastgoed (onder nummer BV02.121.2855, expiratiedatum 31 december 2016) van de Stichting VastgoedCert te Rotterdam en verbonden aan ARCADIS NEDERLAND BV, Adviesgroep Landelijk en Stedelijk Vastgoed, Postbus 63, 9400 AB te Assen.

2.3 PEILDATUM EN TOESTANDSDATUM

De peildatum van onderhavige taxatie is gesteld op de peildatum van de exploitatieopzet van de derde herziening van het exploitatieplan "Spijkvoorderenk", te weten 1 juli 2013.

De gronden en opstallen zijn op 27 oktober 2010 ingebracht in het initiële exploitatieplan "Spijkvoorderenk". Naar de mening van ondergetekende dient daarom de waarde te worden bepaald naar de toestandsdatum de dato 27 oktober 2010.

2.4 GEGEVENSBRONNEN

- Een kaart van de gemeente Deventer met daarop de begrenzing van het exploitatiegebied "Spijkvoorderenk", opgesteld 5 januari 2010.
- Exploitatieplan "Spijkvoorderenk" 2e herziening, vastgesteld 12 december 2012.
- Een concept exploitatieopzet van de gemeente Deventer, ten behoeve van de derde herziening van het exploitatieplan Spijkvoorderenk, versie 32, D.O., de dato juni 2013.

- Een overzicht van de eigendommen binnen het exploitatiegebied, excelbestand "Eigendommen.xlsx" de dato 14 juni 2013.
- Kadastrale uittreksels, in juni 2013 opgevraagd bij het Kadaster.
- Onteigeningsvonnis van 10 april 2013, verstrekt door de gemeente Deventer.
- Transactiegegevens en aktes van gerealiseerde verkopen in en rondom het plangebied en wijdere omgeving uit de periode 2012 tot en met mei 2013.

Omdat de uitgangspunten uit de rapportage "waardering inbrengwaarde ten behoeve van het exploitatieplan Spijkvoorderenk van de gemeente Deventer, herziening 2012" de dato 10 juli 2012 in hoofdzaak ongewijzigd blijven, is in overleg met de gemeente gekozen voor een minder uitgebreide rapportagevorm. Voor zover niet expliciet anders is vermeld, hebben de uitgangspunten en overwegingen zoals opgenomen in het hierboven aangehaalde taxatierapport uit 2012 ook betrekking op onderhavige rapportage.

2.5 DISCLAIMER

De taxatie is gebaseerd op bovenstaande gegevens zoals deze door derden zijn verstrekt. De taxateur heeft deze gegevens globaal gecheckt en gaan ervan uit dat deze volledig en correct zijn.

Wij aanvaarden ten aanzien van de inhoud van dit rapport geen verantwoordelijkheid tegenover anderen dan de opdrachtgever en het doel waartoe het is gemaakt.

De taxateur verklaart in het verleden niet betrokken te zijn geweest bij een transactie die mogelijk ten grondslag ligt aan de taxatie en ook geen onderhandelingen te hebben gevoerd over de aankoop van gronden in of om het plangebied "Spijkvoorderenk".

Dit taxatierapport is op 28 juni 2013 in concept aan opdrachtgever toegezonden, ter beoordeling van de gehanteerde uitgangspunten.

3 Wijzigingen ten opzichte van 2012

Naast de peildatum (zie hoofdstuk 2) is ook de eigendomssituatie ten opzichte van 2012 enigszins gewijzigd. Het betreft de onteigening van een perceel grond van A.J. Jansen.

Dit leidt er toe dat momenteel de gronden in handen van een tweetal partijen is, te weten:

- Megahome.nl/ Rotij Projecten BV 04 52 41 ha
- Gemeente Deventer 16.32.27 ha

Voor een gedetailleerd overzicht van alle gronden met bijbehorende oppervlakten behorende tot het exploitatiegebied wordt verwezen naar ***bijlage 1*** bij deze rapportage.

Daarnaast is de planeconomische opzet (exploitatieopzet) ten behoeve van de derde herziening van het exploitatieplan "Spijkvoorderenk" op een aantal onderdelen aangepast. Dit leidt tot een gewijzigd niveau van kosten en opbrengsten.

4 Waardering

4.1 AFBAKENING WAARDEBEGRIP

De wetgever heeft ten aanzien van de inbrengwaarde aangegeven dat die bestaat uit[1]:

1. de waarde van de gronden in het exploitatiegebied;
2. de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt;
3. de kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten;
4. de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied.

Een en ander voor zover deze kosten redelijkerwijs zijn toe te rekenen aan de inbrengwaarde.

Deze taxatie heeft uitsluitend betrekking op de aspecten 1 en 2 voornoemd.

4.2 WAARDERINGSGRONDSLAG

In de Wro staat aangegeven wat de waarderingsgrondslag van de inbrengwaarde moet zijn (art. 6.13 lid 5):

"Indien geen sprake is van onteigening wordt de inbrengwaarde van gronden vastgesteld met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b t/m 40f van de onteigeningswet (hierna: Ow). Voor gronden die onteigend zijn of waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of die op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de onteigeningswet."

Voor het plangebied Vijfhoek, deelgebied Spijkvoorderenk is op 27 oktober 2010 het bestemmingsplan en exploitatieplan vastgesteld. In het meest recente exploitatieplan (tweede herziening) heeft de gemeente in bijlage 7.3 aangegeven welke gronden naar haar mening op onteigeningsbasis zijn of (dienen te) worden verworven. Deze afbakening vormt voor het bepalen van de inbrengwaarde het uitgangspunt. De kaart met daarop de door de gemeente op basis van volledige schadeloosstelling te verwerven percelen, in de kaart aangegeven met "te onteigenen percelen" is als ***bijlage*** **2** bij dit rapport gevoegd.

Voor de gronden en opstallen in het exploitatiegebied geldt dat nu in beginsel de werkelijke waarde dient te worden bepaald, tenzij de gronden in het exploitatieplan zijn aangegeven als "te onteigenen percelen". Voor deze percelen geldt dat de inbrengwaarde gelijk is aan de volledige schadeloosstelling ingevolge de onteigeningswet

[1] Bro, artikel 6.2.3

4.3 COMPLEXWAARDE COMPARATIEF

4.3.1 MARKT

De marktomstandigheden in de tussenliggende periode (1 januari 2012 – 1 juli 2013) voor nieuwbouw woningen alsmede de woningmarkt in meer algemene zin zijn onverminderd slecht. Er heeft een verdere prijsdaling van zowel bestaande als nieuwbouwwoningen plaatsgevonden. Ook de bouwproductie neemt nog steeds af.

Zo daalden landelijk de prijzen voor bestaande koopwoningen in een jaar tijd met 7,6 procent[2]. Voor Overijssel bedroeg de waardedaling zelfs iets meer: 7,9 procent[3]. De bouwkosten daalden daarentegen over 2012 met circa 5 procent[4].

De vooruitzichten voor de woningmarkt zijn op korte termijn nog niet erg gunstig. De verkoop van woningen is in het eerste kwartaal van 2013 weer afgenomen ten opzichte van het jaar er voor[5], waarbij de prijsafname in het dure (vrijstaande) segment (nog steeds) groter is dan in het goedkopere (tussenwoningen) segment. De verwachting is dat de woningmarkt niet aantrekt zolang er sprake is van slechte economische omstandigheden en toenemende werkloosheid. Stabilisatie van de prijzen (lees: de bodem in de woningmarkt) wordt niet eerder dan in 2014 verwacht. Wel wordt op de middellange termijn herstel van de woningmarkt verwacht.

Er is weinig tot geen handel in "warme gronden" bestemd voor toekomstige woningbouw. Incidenteel kopen gemeentes nog de laatste ontbrekende grond aan (zoals bijvoorbeeld in onderhavig plan Spijkvoorderenk) om tot afronding van plannen te kunnen komen. Nieuwbouwplannen worden door gemeenten in het hele land uitgefaseerd danwel worden nieuwbouwplannen geschrapt of verkleind.

4.3.2 WAARDERING

Algemeen

De werkelijke waarde is de hoogste van de waarde bij toekomstig gebruik en bestemming (ruwe bouwgrond) danwel de waarde bij huidig gebruik en bestemming (huidige gebruikswaarde). Ondergetekende heeft de waarde allereerst bepaald op basis van de comparatieve methode. Er zijn enige marktgegevens beschikbaar, zowel binnen als in een ruimere regio buiten het plangebied. Een overzicht van referentietransacties is als ***bijlage 3*** bij dit rapport gevoegd.

Analyse markttransacties

De gemeente heeft ter voorkoming van onteigening een aantal gronden aangekocht (*transactie 2*) en een perceel grond daadwerkelijk onteigend (*transactie 1*). Deze transacties zijn belangrijk in relatie tot het bepalen van de marktwaarde.

Daarnaast heeft nog een tweetal transacties in het plangebied plaatsgevonden (transacties 3 en 4). Deze transacties zijn echter niet representatief en geven geen juist beeld van de marktwaarde van die gronden. Het betreft de afwikkeling van een tweetal koopovereenkomsten die al in 1994 zijn gesloten.

---

[2] *bron: conjunctuurbericht CBS, 21 mei 2013*

[3] *bron: ontwikkeling prijzen koopwoningen jaar op jaar, Q1 2013, CBS*

[4] *bron: outputprijsindex bouwkosten 2005-2012, CBS*

[5] *bron: Kwartaalbericht woningmarkt, juni 2013, Rabobank*

Echter, naar de mening van ondergetekende mag bij het bepalen van de marktwaarde niet enkel en alleen worden gesteund en vertrouwd op de transacties binnen het plangebied. Ook dient gekeken te worden naar en meegewogen de omstandigheid dat de gemeente als potentiële koper wegvalt. Welke prijs zouden andere gegadigden naast de gemeente over hebben voor betreffende onroerende zaken? Ook meegewogen dient te worden het prijsniveau van andere, meer of minder vergelijkbare, transacties buiten het plangebied, plus de in de vorige paragraaf beschreven marktontwikkelingen.

De transacties 5 t/m 8 en dan met name *transacties 6 t/m 8* geven een beeld van wat kopers in de regio bereid zijn te betalen voor warme grond. Deze transacties zijn echter niet 1 op 1 vergelijkbaar met de situatie in Deventer, plangebied Spijkvoorderenk. Immers het betreft hier transacties waar, naast een prijs, ook aanvullende voorwaarden overeen zijn gekomen die een potentieel waarde-effect hebben, zogenaamde meerwaardeclausules. Daarnaast gaat het hier om gronden waar nog geen concrete planologische voornemens/ kaders zijn voor woningbouw. Dit in tegenstelling tot het plangebied "Spijkvoorderenk", waar het bestemmingsplan al onherroepelijk is, de benodigde verwervingen en onteigeningen al hebben plaatsgevonden en al kosten zijn gemaakt voor inrichting van het gebied.

Dit alles meewegende is de zogenaamde complexwaarde van de gronden in het plangebied "Spijkvoorderenk" volgens ondergetekende per peildatum vast te stellen op **€ 35,00 per m²**.

4.4 COMPLEXWAARDE RESIDUEEL

Ondergetekende heeft een exploitatieopzet de dato juni 2013 ontvangen van de gemeente Deventer. Op basis van deze exploitatieopzet is de residuele waarde bepaald.

De ontwikkelingen op de onroerend goedmarkt (zie paragraaf 4.3.1 "markt") hebben ook zijn weerslag op het plangebied "Spijkvoorderenk". Dit is voor de gemeente Deventer mede aanleiding geweest om een aantal in de exploitatieopzet gehanteerde uitgangspunten bij te stellen. De uitkomsten van de residuele berekening verschillen daardoor aanzienlijk met die van vorig jaar. Dit heeft te maken met een aantal belangrijke correcties die de gemeente in de exploitatieopzet heeft doorgevoerd ten opzichte van vorig jaar. Het betreft met name:

- Daling uitgifteprijzen PO met 15 procent, gemiddeld overall 11 procent[6].
- Opbrengstenstijging bijgesteld van 1% naar 0% per jaar.
- Fasering opgerekt. Einde exploitatie van 31 december 2017 naar 31 december 2020.
- Toename kosten met circa € 500.000.

De residueel bepaalde waarde is op basis hiervan door ondergetekende bepaald op **€ 24,50 per m²** (zie ***bijlage 4***).

Op deze residueel bepaalde waarde kan een gevoeligheidsanalyse toegepast worden. Daarmee wordt in beeld gebracht welke mee- en tegenvallers welk effect hebben op de residueel bepaalde waarde. De marktomstandigheden zijn uiterst onzeker. Dat betekent ook dat de kans aanwezig is dat zich nog tegenvallers voordoen, maar op termijn zijn (ook) meevallers zeker niet uitgesloten.

[6] Bron: Grondprijzenbrief 2013, gemeente Deventer

Bovenstaande geeft naar de mening van ondergetekende echter wel aan dat de ontwikkeling van nieuwbouwwoningen onder druk staat. Dit heeft consequenties voor de waarde van zogenaamde ruwe bouwgrond. De residuele berekening is echter ook het resultaat van een groot aantal variabelen en daarmee zijn de uitkomsten van de residuele berekening niet altijd even betrouwbaar.

4.5 WEGING RESIDUEEL VS COMPARATIEF

De markt voor woningbouw is onzeker. Op basis hiervan heeft de gemeente een aantal (forse) bijstellingen in de exploitatieopzet gedaan. Dit leidt tot een fors lagere residueel bepaalde complexwaarde dan in 2012. Door deze onzekerheden is de markt voor nieuwbouwwoningen lastig te voorspellen. Meer tegenvallers zijn niet uitgesloten, maar er zijn ook voorzichtige tekenen dat de markt over enkele jaren weer wat gaat aantrekken. Naar het oordeel van de taxateur is het hierdoor risicovol om aan de residueel bepaalde waarde veel gewicht toe te kennen. Er dient ook goed gekeken te worden naar de uitkomsten van de compatief bepaalde complexwaarde

Er wordt in de regio momenteel bijna geen grond voor toekomstige woningbouw (ruwe bouwgrond) verhandeld. Er zijn slechts enkele transacties. Deze transacties zijn bovendien niet zonder meer vergelijkbaar met de situatie in het gebied Spijkvoorderenk. Wel heeft in het plangebied zelf een aantal transacties plaatsgevonden. Mede doordat de prijsvorming van een van deze transacties door middel van gerechtelijke onteigening tot stand is gekomen, kan aan deze transacties, waarbij de gemeente optreedt als koper, een zeker gewicht worden toegekend.

Transacties in de regio en ook de residuele waardeberekening laten echter zien dat het prijsniveau van deze transacties (*transactie 1 en 2 uit bijlage 3*) niet zonder meer overgenomen kan worden bij bepaling van de complexwaarde.

Ondergetekende komt op basis van bovenstaande tot de conclusie dat het gerechtvaardigd is om de marktwaarde vast te stellen op **€ 35,00 per m²**, conform de bepaalde comparatief bepaalde complexwaarde voor ruwe bouwgrond.

4.6 WAARDE HUIDIG GEBRUIK VS WAARDE TOEKOMSTIG GEBRUIK

Binnen het exploitatiegebied bevindt zich een aantal bebouwde objecten. Voor deze objecten dient de waarde bij huidig gebruik en bestemming (huidige gebruikswaarde) bepaald te worden. Vervolgens dient afgewogen te worden welke waarde voor deze objecten de hoogste waarde oplevert (complexwaarde of huidige gebruikswaarde).

Het gaat om de volgende bebouwde objecten waaraan de volgende waarde op basis van huidig gebruik en overgangsrechtelijke (agrarische danwel woon-)bestemming is toegekend. De waardering geschiedt per toestandsdatum 27 oktober 2010 doch per peildatum 1 juli 2013. Het juist bepalen van deze waarde is complex, mede omdat inmiddels verwerving door de gemeente heeft plaatsgevonden en het lastig is de exacte situatie per toestandsdatum terug te halen. Ondergetekende heeft er daarom voor gekozen om de waarde van deze objecten te indexeren ten opzichte van de vorige waardering uit 2012.
Voor de indexering heeft ondergetekende gekeken naar actuele cijfers en kengetallen die hierover zijn gepubliceerd. Zie hiervoor ook het beschrevene in paragraaf 4.3.1 "markt". Daarbij dient onderscheid gemaakt worden in bedrijven en woningen.

Voor woningen gaat ondergetekende uit van een waardedaling van circa 10 procent. Voor bedrijfsmatig onroerend goed geldt een andere benadering. Voor agrarisch onroerend goed (stal, manege) is een min of meer lineaire afschrijving gerechtvaardigd. De afschrijving/ waardedaling bedraagt voor deze objecten circa 5 procent. Voor Oerdijk 114a (bedrijf v/m G.J. Jansen) kan de waardecorrectie worden benaderd door de kapitalisatiefactor aan te passen. Ondergetekende is van mening dat een aanpassing van factor 10,5 naar factor 9 gezien de aard en ligging van het object en de huidige marktomstandigheden gerechtvaardigd is.

Dit leidt tot het navolgende resultaat:

Object	Kad.nr(s)	Opp (ha)	Waarde (huidig gebruik)
Oerdijk 112A (woning met bedrijf/ stal)	Deventer L 2189	00.66.75	€ 369.000
Oerdijk 112C (woning met bedrijf/ manege)	Deventer L 2185	01.00.90	€ 988.000
Oerdijk 114 (woning met monumentale schuur)	Deventer L 4379	00.70.48	€ 450.000
Oerdijk 114A (bedrijf)	Deventer L 2195 (ged)	0.37.45	€ 430.000
Oerdijk 114A (grond bij woning)	Deventer L 2196 (ged)	0.14.08	€ 49.280
Totaal		*2.89.66*	*€ 2.286.280*

4.7 ACTUALISATIE SCHADELOOSSTELLING

Voor een aantal objecten is in het exploitatieplan aangegeven dat zij op basis van volledige schadeloosstelling verworven zijn c.q. worden. De volledige schadeloosstelling geldt voor deze objecten als inbrengaarde. Het is echter, net als de bebouwde objecten, lastig om voor de inmiddels door de gemeente al dan niet middels of ter voorkoming van onteigening verworven gronden en opstallen de schadeloosstelling telkens opnieuw te ramen bij het actualiseren van het exploitatieplan. Dit zou ook geen recht doen aan de overheidstaak om waar nodig in het openbaar belang gronden te onteigenen danwel ter voorkoming van onteigening gronden aan te kopen.

Ondergetekende is van mening dat daarom, uitgezonderd de vermogenswaarde, de eerder geraamde (overige) schaden een op een overgenomen dienen te worden. Deze schaden kunnen als kosten worden geactiveerd onder artikel 6.2.3 lid c Bro. Hiermee wordt ook aangesloten op eerder hierover gepubliceerde vakliteratuur[7].

[7] "Leidraad inbrengwaarde" van F.H. de Bruijne en T.A. te Winkel, uitgave Instituut voor Bouwrecht (IBR Cahiers) 2010

4.8 INBRENGWAARDE

Alles meegenomen leidt dit tot een totale inbrengwaarde van:	**€ 9.264.570,--.**

Voor een gedetailleerde inbrengwaardenraming per perceel wordt verwezen naar ***bijlage 5***.

Aldus gedaan en opgemaakt naar beste weten en kunnen te Apeldoorn op 1 augustus 2013.

.....

Ing. R. Timmer RT

BIJLAGEN:

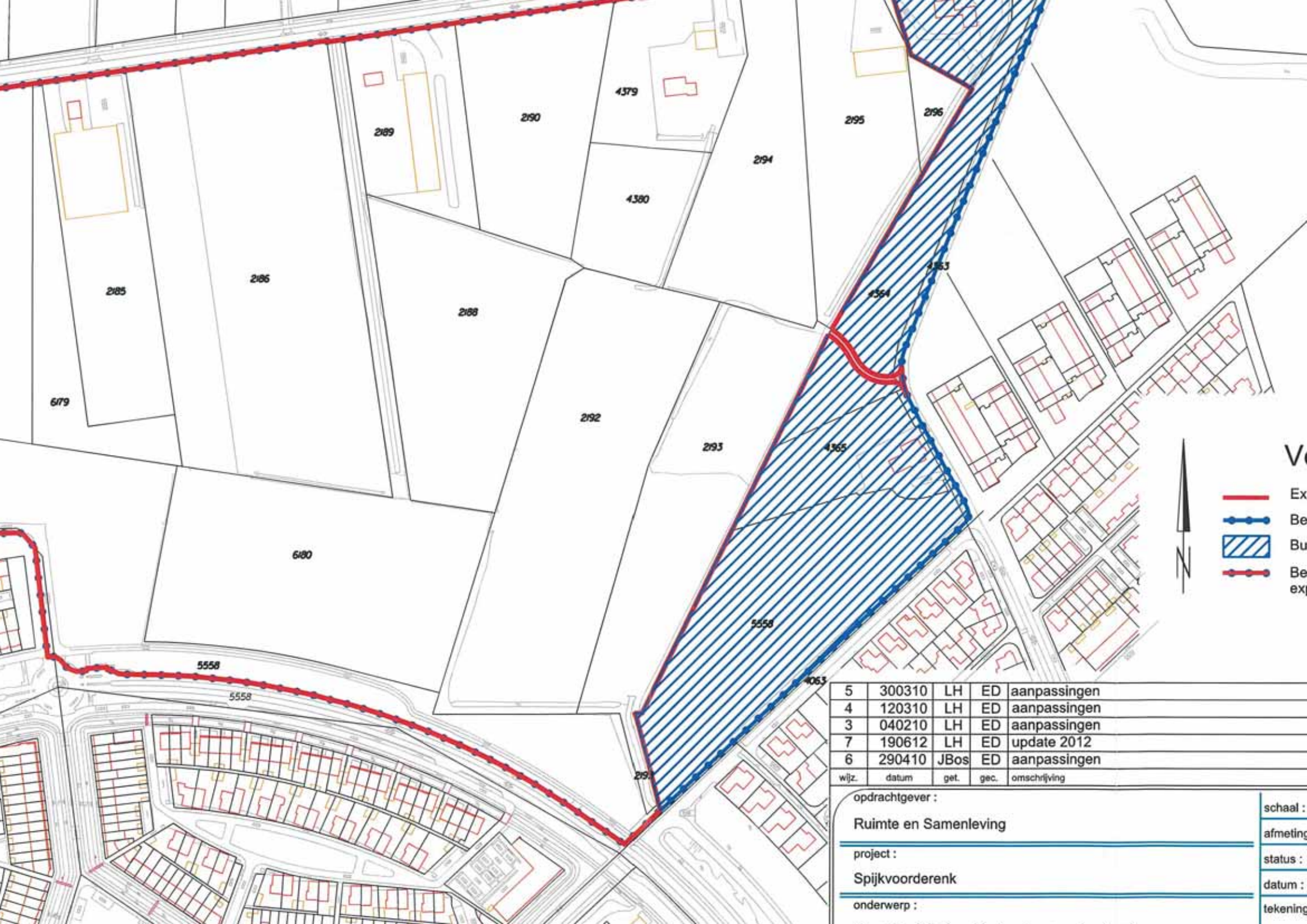
Bijlage 1

Overzicht gronden en bijhorende oppervlaktes binnen exploitatiegebied.

Bijlage 1: overzicht gronden en oppervlakten exploitatiegebied "Spijkvoorderenk"

kadgem	sectie	nr	grootte	in EP		eigenaar(s)
Deventer	L	**2193**	01 41 05	01 41 05	01 06 73	Gemeente Deventer
					00 34 32	Mega/Rotij
Deventer	L	**2194**	01 04 90	01 04 90	00 24 31	Gemeente Deventer
					00 34 37	Mega/Rotij
					00 46 22	Gemeente Deventer
Deventer	L	**2188**	01 35 85	01 35 85	00 61 28	Gemeente Deventer
					00 74 57	Mega/Rotij
Deventer	L	**2196**	00 58 20	00 25 36	00 04 91	Gemeente Deventer
					00 06 37	Mega/Rotij
					00 14 08	Gemeente Deventer
Deventer	L	**2195**	01 04 90	01 04 90	00 37 45	Gemeente Deventer
					00 35 01	Gemeente Deventer
					00 32 44	Mega/Rotij
Deventer	L	**5557**	02 71 10	02 71 10	00 25 72	MegaRotij
	nw L	**6179**			00 55 00	Gemeente Deventer
	nw L	**6180**			01 90 38	Gemeente Deventer
Deventer	L	**2185**	01 00 90	01 00 90		Gemeente Deventer
Deventer	L	**2186**	02 97 10	02 97 10		Gemeente Deventer
Deventer	L	**2189**	00 66 75	00 66 75		Gemeente Deventer
Deventer	L	**2190**	00 99 80	00 99 80		Gemeente Deventer
Deventer	L	**4363**	00 39 86	00 00 66		Gemeente Deventer
Deventer	L	**4364**	00 82 06	00 04 63		Gemeente Deventer
Deventer	L	**4379**	00 70 48	00 70 48		Gemeente Deventer
Deventer	L	**4504**	00 46 93	00 46 93		Gemeente Deventer
Deventer	L	**5504**	00 75 16	00 08 60		Gemeente Deventer
Deventer	L	**5528**	00 20 64	00 01 43		Gemeente Deventer
Deventer	L	**5558**	03 98 36	02 00 97		Gemeente Deventer
Deventer	L	**6045**	01 03 59	00 03 60		Gemeente Deventer
Deventer	L	**2192**	02 12 70	02 12 70	00 68 17	Gemeente Deventer
					01 44 53	Mega/Rotij
Deventer	L	**4380**	00 48 17	00 48 17	00 15 72	Gemeente Deventer
					00 32 45	Mega/Rotij
Deventer	L	**5505**	01 38 80	01 38 80	00 67 64	Mega/Rotij
					00 71 16	Gemeente Deventer
Totaal				**20 84 68**		

Bijlage 2 Kaart exploitatiegebied en te onteigenen percelen



wijz.	datum	get.	gec.	omschrijving
5	300310	LH	ED	aanpassingen
4	120310	LH	ED	aanpassingen
3	040210	LH	ED	aanpassingen
7	190612	LH	ED	update 2012
6	290410	JBos	ED	aanpassingen

opdrachtgever :

Ruimte en Samenleving

project :

Spijkvoorderenk

onderwerp :

schaal :

afmeting

status :

datum :

tekening

Bijlage 3 Overzicht referentietransacties

Bijlage 3- Referentietransacties

nr	aktenr	datum	plaats	straat	opp (ha)	€ totaal	€ per m²	toelichting
1	4 6211200054	30-10-2012	Schalkaar	Oerdijk	00 21 91	€ 87.092	€ 39,75	onteigening A.J. Jansen/ inschrijving vonnis
2	4 6146200047	11-5-2012	Schalkaar	Oerdijk	05 79 53	€ 2.303.632	€ 39,75	Levering openbare ruimte "Vijfhoek" door Megahome/ Rotij. Prijs betreft volledige schadeloosstelling ter voorkoming onteigening
3	4 6138700045	24-4-2012	Schalkaar	Oerdijk	01 35 85	€ 239.242	€ 17,61	Levering gronden erven Wassink aan Megahome/ Rotij o.b.v. koopovk 1994
4	4 6138700016	23-4-2012	Schalkaar	Oerdijk	03 01 29	€ 541.144	€ 17,96	Levering gronden fam. Jansen aan Megahome/ Rotij o.b.v. koopovk 1994
5	4 6100300082	6-1-2012	Apeldoorn	Malkschoten	00 15 00	€ 50.000	€ 33,33	erf en tuin
6	4 6247800072	17-1-2013	Zwolle	Brinkhoekweg	00 05 00	€ 12.500	€ 25,00	grasland, warme grond met meerwaardeclausule tbv woningbouw
7	4 6247800065	17-1-2013	Zwolle	Brinkhoekweg	00 02 50	€ 5.000	€ 20,00	grasland, warme grond met meerwaardeclausule tbv woningbouw
8	4 6260200166	27-2-2013	Zwolle	Brinkhoekweg	00 20 07	€ 32.500	€ 16,19	grasland, warme grond met meerwaardeclausule tbv woningbouw

Bijlage 4 Residuele waardeberekening

soort	opp	bedrag	toelichting
Opbrengst totaal		€ 21.132.642	conform exploitatieopzet
Kosten totaal		€ 23.489.947	conform exploitatieopzet
af: inbrengwaarde		€ 9.737.000	conform exploitatieopzet
bij: wrd huidige bestemming		€ 2.286.280	rode cellen (totalen)
bij: voll.schadeloosstelling		€ 695.720	rode cellen (totalen)
totaal residu		€ 4.397.695	
opp exploitatiegebied	20 84 68		
af: opp. objecten par. 4.6	02 89 66		
resteert tbv residuele waardering	17 95 02		
residuele waarde		€ 24,50	

Bijlage 5 Raming inbrengwaarde per perceel

kadgem	sectie	nr	grootte	in EP		eigenaar(s)	werk.wrd	aanv. Schade	inbrengwrd	totaal
Deventer	L	**2193**	01 41 05	01 41 05	01 06 73	Gemeente Deventer	€ 373.555		€	373.555
					00 34 32	Mega/Rotij	€ 120.120		€	120.120
Deventer	L	**2194**	01 04 90	01 04 90	00 24 31	Gemeente Deventer	€ 85.085		€	85.085
					00 34 37	Mega/Rotij	€ 120.295		€	120.295
					00 46 22	Gemeente Deventer	€ 161.770	€ 10.000	€	171.770
Deventer	L	**2188**	01 35 85	01 35 85	00 61 28	Gemeente Deventer	€ 214.480		€	214.480
					00 74 57	Mega/Rotij	€ 260.995		€	260.995
Deventer	L	**2196**	00 58 20	00 25 36	00 04 91	Gemeente Deventer	€ 17.185		€	17.185
					00 06 37	Mega/Rotij	€ 22.295		€	22.295
					00 14 08	Gemeente Deventer	€ 49.280	€ 119.720	€	169.000
Deventer	L	**2195**	01 04 90	01 04 90	00 37 45	Gemeente Deventer	€ 430.000	€ 138.000		€ 568.000
					00 35 01	Gemeente Deventer	€ 122.535		€	122.535
					00 32 44	Mega/Rotij	€ 113.540		€	113.540
Deventer	L	**5557**	02 71 10	02 71 10	00 25 72	Mega/Rotij	€ 90.020		€	90.020
	nw L	**6179**			00 55 00	Gemeente Deventer	€ 192.500		€	192.500
	nw L	**6180**			01 90 38	Gemeente Deventer	€ 666.330			€ 666.330
Deventer	L	**2185**	01 00 90	01 00 90		Gemeente Deventer	€ 988.000	€ 428.000	€	1.416.000
Deventer	L	**2186**	02 97 10	02 97 10		Gemeente Deventer	€ 1.039.850		€	1.039.850
Deventer	L	**2189**	00 66 75	00 66 75		Gemeente Deventer	€ 369.000		€	369.000
Deventer	L	**2190**	00 99 80	00 99 80		Gemeente Deventer	€ 349.300		€	349.300
Deventer	L	**4363**	00 39 86	00 00 66		Gemeente Deventer	€ 2.310		€	2.310
Deventer	L	**4364**	00 82 06	00 04 63		Gemeente Deventer	€ 16.205		€	16.205
Deventer	L	**4379**	00 70 48	00 70 48		Gemeente Deventer	€ 450.000		€	450.000
Deventer	L	**4504**	00 46 93	00 46 93		Gemeente Deventer	€ 164.255		€	164.255
Deventer	L	**5504**	00 75 16	00 08 60		Gemeente Deventer	€ 30.100		€	30.100
Deventer	L	**5528**	00 20 64	00 01 43		Gemeente Deventer	€ 5.005		€	5.005
Deventer	L	**5558**	03 98 36	02 00 97		Gemeente Deventer	€ 703.395		€	703.395
Deventer	L	**6045**	01 03 59	00 03 60		Gemeente Deventer	€ 12.600		€	12.600
Deventer	L	**2192**	02 12 70	02 12 70	00 68 17	Gemeente Deventer	€ 238.595		€	238.595
					01 44 53	Mega/Rotij	€ 505.855		€	505.855
Deventer	L	**4380**	00 48 17	00 48 17	00 15 72	Gemeente Deventer	€ 55.020		€	55.020
					00 32 45	Mega/Rotij	€ 113.575		€	113.575
Deventer	L	**5506**	01 38 80	01 38 80	00 67 64	Mega/Rotij	€ 236.740		€	236.740
					00 71 16	Gemeente Deventer	€ 249.060		€	249.060
Totaal				**20 84 68**			**€ 8.568.950**	€ 695.720	**€**	**9.264.670**

	per eigenaar:	
opp	**eigenaar**	**inbrengwrd**
16 32 27	Gemeente Deventer	€ 7.681.135
04 52 41	Mega/Rotij	€ 1.583.435
20 84 68		€ 9.264.570

www.arcadis.nl

ARCADIS

Bijlage 9.f

Makelaarsadvies uitgifteprijzen 2013

GETREUER
MAKELAARS

Gemeente Deventer
t.a.v. mevrouw K. van der Velden
Postbus 5000
7400 GC DEVENTER

Deventer, maandag 17 juni 2013

Betreft: v.o.n.prijzen nieuwbouw 2010 en 2013.

Geachte mevrouw Van der Velden,

Hierbij stuur ik mijn rapportage m.b.t. de koopsommen van nieuwbouwwoningen in het jaar 2010 en de koopsommen van dezelfde nieuwbouwwoningen in het jaar 2013.

Bij het vaststellen van de koopsommen is uitgegaan van gemiddelde koopsommen voor dat woningtype.

Tweelaagse tussenwoningen met tuin en berging.
In 2010 gemiddeld € 175.000 v.o.n.
In 2013 gemiddeld € 155.000 v.o.n.
Prijsdaling: 12 %

Tweelaagse hoekwoningen met tuin en berging.
In 2010 gemiddeld € 200.000 v.o.n.
In 2013 gemiddeld € 175.000 v.o.n.
Prijsdaling: 14 %

Drielaagse tussenwoningen met tuin en berging.
In 2010 gemiddeld € 197.000 v.o.n.
In 2013 gemiddeld € 170.000 v.o.n.
Prijsdaling: 16 %

Drielaagse hoekwoningen met tuin en berging.
In 2010 gemiddeld € 215.000 v.o.n.
In 2013 gemiddeld € 195.000 v.o.n.
Prijsdaling: 10 %

Pikeursbaan 12
7411 GV Deventer
Postbus 353
7400 AJ Deventer
(0570) 51 60 61
(0570) 51 69 22
info@getreuer.nl
www.getreuer.nl
ABN AMRO 62.87 92.077
K.v.K. 08108069
NVM

Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft.

GETREUER
MAKELAARS

Twee onder een kap woningen met tuin en parkeerplaats, kleiner type.
In 2010 gemiddeld € 255.000 v.o.n.
In 2013 gemiddeld € 225.000 v.o.n.
Prijsdaling: 13 %

Twee onder een kap woningen met tuin en garage, normaal type.
In 2010 gemiddeld € 300.000 v.o.n.
In 2013 gemiddeld € 265.000 v.o.n.
Prijsdaling: 13 %

Twee onder een kap woningen met tuin en garage, groter en luxer type.
In 2010 gemiddeld € 355.000 v.o.n.
In 2013 gemiddeld € 325.000 v.o.n.
Prijsdaling: 9 %

Vrijstaande woningen met tuin en garage.
In 2010 gemiddeld € 355.000 v.o.n.
In 2013 gemiddeld € 315.000 v.o.n.
Prijsdaling: 13 %

Vrijstaande woningen met tuin en garage, groter en luxer type.
In 2010 gemiddeld € 550.000 v.o.n.
In 2013 gemiddeld € 450.000 v.o.n.
Prijsdaling: 23 %

Mocht u nog vragen hebben, bel gerust.
Mobiel ben ik bereikbaar op 06-22901996 of anders op kantoor 0570-516061.

Vertrouwend u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd, teken ik,

Met vriendelijke groet,

Erwin Getreuer.
Getreuer Makelaars

Pikeursbaan 12
7411 GV Deventer

Postbus 353
7400 AJ Deventer

T (0570) 51 60 61
F (0570) 51 69 22

info@getreuer.nl
www.getreuer.nl

ABN AMRO 62.87.92.077
K.v.K. 08108069

NVM

Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft.

Getreuer Makelaars

Verheijdenstraat 21, 7415 BK Deventer

Vraagprijs € 175.000,00 vrij op naam (€ 1.535,09 per m²)
Transactieprijs € 175.000,00 (€ 1.535,09 per m²)
Transactiedatum: 01-08-2010

Verkocht

Woonhuis
4 kamer(s)
114 m² woonoppervlakte
414 m³ inhoud woning
90 m² perceel oppervlak
34 m² woonkamer
Bouwvorm nieuwbouw
Bouwjaar 2010

Van Durenstraat, 7415 BG Deventer

Vraagprijs € 197.500,00 vrij op naam (€ 1.580,00 per m²)
Transactieprijs € 197.500,00 (€ 1.580,00 per m²)
Transactiedatum: 01-02-2010

Verkocht

Woonhuis
4 kamer(s) waarvan 3 slaapkamer(s)
125 m² woonoppervlakte
437 m³ inhoud woning
130 m² perceel oppervlak
28 m² woonkamer
Bouwvorm nieuwbouw
Bouwjaar 2010

Verheijdenstraat, 7415 XX Deventer

Vraagprijs € 205.000,00 vrij op naam (€ 1.752,14 per m²)
Transactieprijs € 205.000,00 (€ 1.752,14 per m²)
Transactiedatum: 10-01-2011

Verkocht

Woonhuis
3 kamer(s) waarvan 2 slaapkamer(s)
117 m² woonoppervlakte
438 m³ inhoud woning
Bouwvorm nieuwbouw
Bouwjaar 2010

Van Steenbergenstraat, 7415 AX Deventer

Vraagprijs € 210.000,00 vrij op naam (€ 1.615,38 per m²)
Transactieprijs € 210.000,00 (€ 1.615,38 per m²)
Transactiedatum: 01-12-2010

Verkocht

Woonhuis
4 kamer(s) waarvan 3 slaapkamer(s)
130 m² woonoppervlakte
460 m³ inhoud woning
139 m² perceel oppervlak
6 m² externe bergruimte
25 m² woonkamer
Bouwvorm nieuwbouw
Bouwjaar 2011

Ridderinkhof, 7414 Deventer

Vraagprijs € 385.000,00 vrij op naam (€ 2.655,17 per m²)
Transactieprijs € 385.000,00 (€ 2.655,17 per m²)
Transactiedatum: 12-04-2011
Aangemeld voor € 319.000,00 op 02-12-2010
Gewijzigd naar € 385.000,00 op 07-04-2011
(verschil € -66.000,00)

Verkocht

Woonhuis
5 kamer(s) waarvan 4 slaapkamer(s)
145 m² woonoppervlakte
580 m³ inhoud woning
267 m² perceel oppervlak
32 m² overige inpandige ruimte
Bouwvorm nieuwbouw
Bouwjaar 2011

Lex ten Kleystraat 3, 7425 RT Deventer

Koopsom € 581.900,00 vrij op naam (€ 2.179,40 per m²)
Aangemeld voor € 566.000,00 op 11-08-2009
Gewijzigd naar € 569.000,00 op 04-03-2010
(verschil € -3.000,00)
Gewijzigd naar € 579.000,00 op 15-11-2010
(verschil € -10.000,00)
Gewijzigd naar € 581.900,00 op 25-01-2011
(verschil € -2.900,00)

Beschikbaar

Woonhuis
7 kamer(s) waarvan 6 slaapkamer(s)
267 m² woonoppervlakte
800 m³ inhoud woning
595 m² perceel oppervlak
Bouwvorm nieuwbouw
Bouwjaar 2010

Bijlage 9.g

Planschaderisico-analyse

Risicoanalyse planschade

Spijkvoorderenk te Deventer

projectnr. 201328
revisie 02
1 maart 2010

Opdrachtgever

De gemeente Deventer
Postbus 5000
7400 GC DEVENTER

datum vrijgave	beschrijving revisie 02	goedkeuring	vrijgave
1 maart 2010	definitief rapport	E. Sneep	J.A. Zijlstra

Inhoud

Blz.

1	Opdracht	2
2	Deskundigen	2
3	Overleg	2
4	Opname ter plaatse	2
5	Overgelegde documenten	2
6	Achtergrond van Afdeling 6.1 Wro: tegemoetkoming in schade	2
7	Locatie	5
8	Het vigerende planologische regime	6
9	Het nieuwe planologische regime	8
10	Planologische vergelijking	11
11	Voorzienbaarheid	14
12	Eindoordeel	15

1 Opdracht

Opdrachtgever heeft Oranjewoud verzocht een risicoanalyse planschade op te stellen in verband met het realiseren van de laatste wijk binnen het globale bestemmingsplan "De Vijfhoek Noord-West 1996". Het gaat om het gebied tussen de Oerdijk, Nieuwedijk/Vijfhoeksweg, Leonard Springerlaan en de Johannes Bosboomstraat te Deventer. Dit gebied heet Spijkvoorderenk.

2 Deskundigen

Als deskundigen zijn opgetreden de heer J.A. Zijlstra en mevrouw mr. E. Sneep, beiden als adviseur op het gebied van planschade werkzaam bij Oranjewoud Vastgoed, Economie & Legal.

3 Overleg

Op 21 september 2009 heeft overleg plaatsgevonden met mevrouw Van Neck-Kliest en de heer Hamming van de gemeente Deventer.

4 Opname ter plaatse

Op 22 oktober 2009 heeft deskundige de betreffende locatie en de nabije omgeving bezichtigd.

5 Overgelegde documenten

Ten behoeve van het opstellen van de risico-inventarisatie planschade zijn de navolgende stukken als uitgangspunt genomen:

- kopie bestemmingsplan "De Vijfhoek Noord-West 1996";
- kopie concept bestemmingsplan "Spijkvoorderenk", d.d. 24 september 2009;
- concept Voorlopig Ontwerp, Deventer - Spijkvoorderenk, d.d. 15 mei 2009.

6 Achtergrond van Afdeling 6.1 Wro: tegemoetkoming in schade

Artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening luidt als volgt:

1. Burgemeester en wethouders kennen degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een in het tweede lid genoemde oorzaak, op aanvraag een tegemoetkoming toe, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd.
2. Een oorzaak als bedoeld in het eerste lid is:

a. een bepaling van een bestemmingsplan of inpassingsplan, niet zijnde een bepaling als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, of van een beheersverordening als bedoeld in artikel 3.38;
b. een bepaling van een planwijziging of een planuitwerking, onderscheidenlijk een ontheffing of een nadere eis, als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder a tot en met d;
c. een krachtens een beheersverordening als bedoeld in artikel 3.38 verleende ontheffing;
d. een besluit als bedoeld in artikel 3.10, 3.22, 3.23, 3.27, 3.29, 3.40, 3.41 of 3.42;
e. de aanhouding van een besluit omtrent het verlenen van een bouw-, sloop- of aanlegvergunning ingevolge artikel 50, eerste lid, van de Woningwet, onderscheidenlijk artikel 3.18, tweede lid, en artikel 3.20, vijfde lid;
f. een bepaling van een provinciale verordening als bedoeld in artikel 4.1, derde lid, of van een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 4.3, derde lid, voorzover die bepaling een weigeringsgrond bevat als bedoeld in de artikelen 3.16, eerste lid, onder c, of 3.20, derde lid, onder b, dan wel artikel 44, eerste lid, onder f of g van de Woningwet;
g. een koninklijk besluit als bedoeld in artikel 10.4.

Voor een inhoudelijke beoordeling van de aanvraag om tegemoetkoming van de schade dient een vergelijking te worden gemaakt tussen de twee opeenvolgende planologische regimes, waarbij volgens bestendige jurisprudentie dient te worden uitgegaan van de maximale bouw- en gebruiksmogelijkheden van het oude planologische regime, ongeacht of de realisering daarvan heeft, of zou hebben plaatsgevonden.

Onder de Wet ruimtelijke ordening vormen - anders dan onder de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening - uitwerkingsplannen en binnenplanse vrijstellingen of ontheffingen een zelfstandige grondslag voor planschade. De wet volgend dient er dan ook van uit te worden gegaan dat - ten aanzien van indirecte schade - de in het moederplan opgenomen uitwerkings-, vrijstellings- en ontheffingsmogelijkheden, voorzover daaraan nog geen toepassing was gegeven, bij de maximale invulling van het vigerende regime buiten beschouwing dienen te worden gelaten. In de praktijk is echter gebleken dat deze benadering gevolgen heeft, die contrasteren met de bedoeling van de wetgever om het aantal planschadeaanvragen en de hoogte van de planschadebedragen te beperken.

Inmiddels is desgevraagd door het Ministerie van VROM aan ons aangegeven dat de Minister van VROM het voornemen heeft om het parlement voor te stellen de Wet ruimtelijke ordening op dit punt aan te passen, waarbij teruggaan naar de systematiek van de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening als meest voor de hand liggende optie wordt beschouwd. Dit zou betekenen dat uitwerkingsplannen, binnenplanse vrijstellingen of ontheffingen niet meer zelfstandig voor schadevergoeding in aanmerking kunnen komen en dat de mogelijkheden daartoe als onderdeel van de maximale invulling van de ruimtelijke plannen bij de planologische vergelijking betrokken dienen te worden.

Op het moment van schrijven van deze risicoanalyse is de bedoelde wetswijziging echter nog niet meer dan een ambtelijk voornemen. In overleg met de gemeente Deventer is daarom besloten niet te anticiperen op deze mogelijke wetswijziging maar te werken volgens de huidige stand van de wetgeving. De in het moederplan opgenomen uitwerkings-, vrijstellings- en ontheffingsmogelijkheden worden, voorzover daaraan nog geen toepassing is gegeven, daarom in deze risicoanalyse - ten aanzien van indirecte schade - niet bij de maximale invulling van het vigerende regime betrokken.

Indien een aanvrager door het nieuwe planologische regime in een planologisch nadeliger positie is gebracht, zal moeten worden bezien in hoeverre dit planologisch nadeel zich ook heeft vertaald in planschade. Daarvoor zal het desbetreffende object dienen te worden gewaardeerd onder vigeur van de beide opeenvolgende planologische regimes. Daarbij geldt als peildatum het moment waarop de planologische mutatie in werking is getreden.

Omdat bij een risicoanalyse planschade de peildatum nog niet vaststaat, gaan wij uit van datum opname. Bij planschade in de vermogenssfeer dient deze geobjectiveerd te worden vastgesteld. Dit wil zeggen dat dient te worden geabstraheerd van de persoonlijke perceptie van aanvrager. Het gaat erom hoe de markt voor onroerende zaken reageert op het geconstateerde planologisch nadeel. Voor de vaststelling van de omvang van inkomensschade wordt veelal aangesloten bij berekeningsmethoden die in het onteigeningsrecht gebruikelijk zijn.

Ingevolge artikel 6.3 van de Wet ruimtelijke ordening dient vervolgens te worden onderzocht in hoeverre sprake kan zijn van omstandigheden op grond waarvan de schade deels of geheel voor rekening van aanvrager dient te blijven. Daarbij dienen burgemeester en wethouders in ieder geval te betrekken de voorzienbaarheid van de schadeoorzaak, maar ook de mogelijkheden van de aanvrager om de schade te voorkomen of te beperken. Ingevolge artikel 6.1 dient daarnaast beoordeeld te worden of de schade anderszins is verzekerd (wat bijvoorbeeld kan blijken uit een grondtransactie). In het kader van een risicoanalyse planschade worden de zojuist genoemde omstandigheden niet nader onderzocht, omdat de beoordeling daarvan een afzonderlijke toetsing vergt van ieder mogelijk getroffen object en de daarvoor benodigde informatie bovendien in de regel ontbreekt.

De Wet ruimtelijke ordening regelt verder dat schade, die binnen het normale maatschappelijke risico valt, voor rekening van de aanvrager blijft. Dit betekent dat eigenaren van onroerende zaken en exploitanten van bedrijven die schade lijden door ontwikkelingen die plaatsvinden op onroerende zaken die in de nabijheid van hun percelen gelegen zijn, de schade slechts vergoed krijgen als (en voor zover) de schade meer bedraagt dan 2% van de waarde van hun onroerende zaak c.q. hun inkomen voorafgaand aan de planologische wijziging. In gevallen dat het schadeveroorzakende besluit betrekking heeft op het eigen perceel, kan wel sprake zijn van volledige schadevergoeding. In deze rapportage zullen wij het 2% forfait reeds doorberekenen in onze indicatie van de tegemoetkoming planschade.

Hoewel deze rapportage een duidelijke indicatie geeft van de te verwachten gevolgen van een voorgenomen ontwikkeling op de nabije omgeving en deze indicatie tot uitdrukking wordt gebracht in een specifiek bedrag, is het niet uitgesloten dat de adviseur die door burgemeester en wethouders wordt ingeschakeld om over concrete aanvragen om tegemoetkoming in planschade advies uit te brengen, te zijner tijd tot een ander oordeel kan komen. Op dit moment staat de peildatum (moment waarop de planologische maatregel in werking treedt) immers nog niet vast en is de situatie beoordeeld naar de ons thans bekende jurisprudentie, welke in de toekomst zal kunnen wijzigen. Voorts zijn de objecten bezichtigd vanaf de openbare weg en is niet gesproken met eventuele belanghebbenden, waardoor het kan voorkomen dat relevante informatie niet mede is betrokken bij de beoordeling. Ten slotte is het rechterlijk oordeel uiteindelijk beslissend voor de definitieve beoordeling van een aanvraag om tegemoetkoming in de planschade.

7 Locatie

Het plangebied bevindt zich aan de noordzijde van de wijk Vijfhoek in de gemeente Deventer en kan omschreven worden als de laatste taartpunt van de wijk die nog ingevuld moet worden. Het gebied wordt begrensd door de Oerdijk, de Johannes Bosboomstraat, de Leonard Springerlaan, de Vijfhoeksweg en de Nieuwedijk. In het gebied bevindt zich in de huidige feitelijke situatie veel grasland, bomen en een vijftal percelen met bebouwing. Aan de noordzijde van het projectgebied is eenzelfde beeld te zien met veel grasland met her en der bos en bebouwing.

Aan de west-, zuid- en oostkant grenst het projectgebied aan de relatief nieuwe wijk De Vijfhoek. Het projectgebied maakt onderdeel uit van deze wijk. De ontwikkeling en planvorming van de wijk, waaronder het projectgebied, is gebaseerd op een door de raad van Deventer in 1995 vastgestelde structuurschets. Het realiseren van woningbouw in het projectgebied zal de laatste fase van deze ontwikkeling zijn.

Onderstaande (lucht-)foto geeft een impressie van het projectgebied en zijn omgeving.

Afbeelding 1: Luchtfoto van het projectgebied (Bron: Google Maps 2009).

Afbeelding 2 en afbeelding 3: respectievelijk het noodgebouw van een school in het zuidwesten van het projectgebied en het projectgebied bezien vanuit het westen.

Afbeelding 4 en afbeelding 5: respectievelijk de woningen ten westen en ten oosten van het projectgebied.

8 Het vigerende planologische regime

Bestemmingsplan "De Vijfhoek Noord-West 1996"

Bestemmingsplan "De Vijfhoek Noord-West 1996" is vastgesteld op 23 april 1996 en vervolgens door Gedeputeerde Staten van Overijssel goedgekeurd op 21 juni 1996. Het onderhavige projectgebied heeft in het bestemmingsplan de bestemming "Woondoeleinden, uit te werken bestemming ex artikel 11 WRO". De gronden zijn bestemd voor woningen, bijzondere woonvormen en woonwagenstandplaatsen, tuinen en erven, onderwijsvoorzieningen, detailhandel, (zelfstandige) kantoren, horeca, praktijkruimtes, kleinschalige bedrijven, medische voorzieningen, sportvoorzieningen, religieuze voorzieningen, sociaal-culturele voorzieningen, verkeersdoeleinden en parkeervoorzieningen, groen- en speelvoorzieningen en water en nutsvoorzieningen, alles met bijbehorende bebouwing (zie artikel 4 van de planvoorschriften).

Het bestemmingsplan is opgedeeld in deelgebieden. Het projectgebied valt deels in deelgebied III, de westkant van het projectgebied, en bestrijkt heel deelgebied IV, de oostkant van het projectgebied. Deelgebied III kent geen overkoepelend stedenbouwkundig of duurzaamheidthema. De samenhang binnen het deelgebied zal worden bereikt door het realiseren van groen-tuinstedelijk woonmilieu, waarbij door middel van toegevoegde stedenbouwkundige en/of duurzaamheidthema's de differentiatie in woonmilieus moet worden versterkt. Deelgebied IV dient, onder meer vanwege de ligging in het plangebied, de bereikbaarheid en de aanwezige landschappelijke elementen, een relatief lage bebouwingsdichtheid met voornamelijk vrijstaande woningen te krijgen. Er dient sprake te zijn van een groen woonmilieu.

Op de plankaart (het hele bestemmingsplangebied) zijn enkele structuurelementen aangegeven. Zo dienen bestaande groenelementen te blijven bestaan (dit zijn globaal gezien de huidige bomen in het gebied). Daarnaast is er een langzaamverkeerroute geprojecteerd op de kaart. Ook de bestaande wegen, de Nieuwedijk en de Vijfhoeksweg, dienen gehandhaafd te blijven. De ligging van geprojecteerde structuurelementen mag maximaal 50 m verschuiven.

Bestaande te handhaven wegen
Over de bestaande te handhaven wegen zegt artikel 4.2.3 lid a van de planvoorschriften het volgende. "De in het plangebied aanwezige wegen, bestaande uit een gedeelte van de Gooikersdijk en de Vijfhoeksweg (*alleen deze laatste is voor het projectgebied van belang*) worden (nagenoeg) gehandhaafd. Dit geldt ook voor de langs deze

wegenstructuur aanwezige boombeplanting. Deze bestaande wegen zullen primair gaan functioneren als langzaam verkeerroute".

Bestaande te handhaven groenelementen
Artikel 4.2.3. lid b vermeldt: "Een aantal reeds in het plangebied Vijfhoek Noord-West aanwezige landschappelijke elementen zal fungeren als basis van de stedenbouwkundige structuur van het woongebied. Als belangrijkste kunnen genoemd worden:

- laanbeplantingen langs bestaande wegen;
- op de plankaart (in projectgebied) aangeduide bosjes en houtwallen tussen Vijfhoeksweg en Oerdijk;
- solitaire bomen.

Inpassing en versterking van de bestaande groenstructuur is een belangrijk uitgangspunt bij de ontwikkeling van het woongebied in het plangebied".

Geprojecteerde langzaam verkeerroute (artikel 4.2.3. lid c)
"Ter plaatse van de op de plankaart aangegeven geprojecteerde langzaam verkeerroute wordt een verkeerroute ten behoeve van langzaam verkeer gerealiseerd. Deze langzaam verkeerroute zal een verbinding vormen tussen de Vijfhoeksweg en de Oerdijk". De geprojecteerde langzaam verkeerroute ligt ongeveer op de grens, ter hoogte van de Johannes Bosboomstraat.

Overige bepalingen
De functies detailhandel en horeca kunnen niet in het projectgebied gevestigd worden. Deze dienen in alle gevallen in het Centrumgebied te worden gevestigd. Zelfstandige kantoorvestigingen, onderwijsvoorzieningen alsmede medische en sociaal-culturele voorzieningen dienen voor 75% van de voorzieningenbehoefte van het plangebied binnen het Centrumgebied te worden gerealiseerd. Het gezamenlijke brutovloeroppervlak van de vestigingen van genoemde zelfstandige kantoren mag niet meer dan 3.000 m² bedragen. Het bruto vloeroppervlak per vestiging mag in het projectgebied maximaal 150 m² bedragen. De zelfstandige kantoorvestigingen moeten worden gesitueerd aan, of direct bereikbaar zijn vanaf de wijkontsluitingsweg of een buurtontsluitingsweg.

Binnen de grenzen van bestemmingsplan"De Vijfhoek Noord-West 1996" zullen maximaal 2.700 woningen worden gerealiseerd, gedifferentieerd naar de categorieën rijenbouw, gestapeld, 2- en 3-onder-één-kap en vrijstaand. Het maximum aantal bouwlagen bedraagt zowel voor niet-gestapelde woningen als voor gestapelde woningen vier. Bij iedere woning is een praktijkruimte voor een aan-huis-gebonden beroep of bedrijf toegestaan, mits er aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan, waaronder dat de ten behoeve van de beroeps-/bedrijfsactiviteiten in gebruik te nemen vloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan 30% van de totale beschikbare vloeroppervlakte van de woning. Binnen de woongebieden dient ruimte te worden gereserveerd voor groenvoorzieningen, waaronder speelvoorzieningen en trapveldjes.

In het plangebied mogen maximaal 5 locaties voor woonwagens met elk maximaal 6 standplaatsen worden opgenomen. Er mogen in totaal maximaal 27 woonwagenstand-plaatsen gerealiseerd worden.

9 Het nieuwe planologische regime

Bestemmingsplan "Spijkvoorderenk"
Op het concept van de bestemmingsplankaart zijn de bestemmingen die de gemeente wil gaan realiseren in het projectgebied aangeduid. Het projectgebied is op te delen in twee delen. Aan de westkant van het projectgebied zullen de gronden als "Wonen" samen met "Verkeer-Verblijfsgebied", "Maatschappelijk" en op kleinere schaal "Groen" worden bestemd. Op de oostelijke zijde van het projectgebied zullen de gronden de bestemmingen "Woongebied" met "Verkeer-Verblijfsruimte" en "Groen" krijgen en zal een klein deel bestemd worden voor "Wonen-Zorgwoning". Dit is op de onderstaande concept plankaart te zien.

Afbeelding 6: concept bestemmingsplankaart Spijkvoorderenk

<u>Wonen</u>
De bestemming Wonen bestaat uit Wonen-1, Wonen-2, Wonen-gestapeld en Wonen-Zorgwoning.

Wonen-1
In het westelijke gedeelte van het projectgebied komt de bestemming Wonen-1 voor. Hiervoor geldt dat deze gronden zijn bestemd voor het wonen in niet gestapelde vorm, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf, zorgwoningen (alleen met ontheffing) en de daarbij behorende tuinen en erven, paden en groenvoorzieningen.

Op deze bestemmingsvlakken mogen alleen bouwwerken ten dienste van de bestemming komen. Het bebouwingspercentage mag niet meer dan 60% bedragen.

De gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bij een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan:	
bouwpercelen oppervlakte < 500 m²	75 m²
bouwpercelen oppervlakte > 500 en < 1.000 m²	100 m²
bouwpercelen oppervlakte > 1.000 m²	150 m²

Tabel 1: toegestane oppervlakte

Daarnaast geldt dat hoofdgebouwen alleen in het bouwvlak mogen worden gebouwd. De voorgevel dient in de voorgevel-bouwgrens te worden gebouwd. De goothoogte is voor alle woningen maximaal 6 m. De nokhoogte bedraagt maximaal 8 m, behalve voor het bestemmingsvlak wat het meest zuidelijk is gelegen. Daar bedraagt de maximale nokhoogte 10,5 m. Zowel de aanduidingen 'vrijstaand', 'twee-aaneen' en 'aaneengebouwd' komen voor in dit gedeelte van het projectgebied. Het hoofdgebouw dient te worden afgedekt met ten minste twee hellende dakvlakken, waarvan de helling niet minder dan 20° en niet meer dan 60° mag bedragen. Daarnaast zijn aan-, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen onder bepaalde voorwaarden toegestaan. Het college kan ontheffing verlenen voor ondergeschikte bouwdelen (zoals erkers).

Wonen-2
In het oostelijke gedeelte van het projectgebied komen twee bestemmingsvlakken voor met deze bestemming. Het betreffen twee reeds bestaande locaties. De gronden zijn bestemd voor woningen met de daarbij horende bijgebouwen, andere bouwwerken, tuinen en verhardingen, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis. Op deze gronden mogen alleen bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd. Per bestemmingsvlak is één woning toegestaan en het bebouwingspercentage bedraagt maximaal 40%.

De oppervlakte, goothoogte en hoogte zijn gelijk aan de oppervlakte, goothoogte en hoogte welke aanwezig zijn ten tijde van het in ontwerp ter visie leggen van het plan. Met ontheffing kan dit vergroot worden. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 3 m en voor de gebouwen is een kap verplicht met een dakhelling van tenminste 12˚ en ten hoogte 50˚. Daarnaast zijn, onder voorwaarden, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

Wonen - gestapeld
Het betreft een klein bestemmingsvlak in het zuidwesten van het projectgebied. Woongebouwen, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis en zorgwoningen, met de daarbij behorende groenvoorzieningen in de vorm van tuinen, erven, plantsoenen, groenstroken en speelvoorzieningen en verkeersvoorzieningen in de vorm van voet- en/of rijwielpaden, inritten en perkeer- en ontsluitingsvoorzieningen zijn op deze gronden toegestaan. Alleen gebouwen ten dienste van de bestemming zijn toegestaan en wel binnen het bouwvlak. De bouwhoogte bedraagt voor het grootste gedeelte 6 m en een klein gedeelte 9 m. Er mogen 7 wooneenheden komen. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toestaan als deze niet meer dan 2 m hoog zijn binnen het bouwvlak en buiten het bouwvlak niet meer dan 1 m (met ontheffing 2 m).

Wonen-Zorgwoning
Deze gronden zijn bestemd voor zorgwoningen met de daarbij behorende groenvoorzieningen in de vorm van gemeenschappelijke tuinen, plantsoenen, groenstroken, water en speelvoorzieningen, verkeersvoorzieningen in de vorm van voet- en/of rijwielpaden, inritten, parkeer- en ontsluitingsvoorzieningen. Ook hier mogen uitsluitend bouwwerken die ten dienste staan van de bestemming worden gebouwd. Het

bebouwingspercentage bedraagt 70%. De goot- en nokhoogte zijn nog niet bekend. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toestaan als deze niet meer dan 2 m hoog zijn binnen het bouwvlak en buiten het bouwvlak niet meer dan 1 m (met ontheffing 2 m).

In totaal komen er ongeveer 375 tot 400 woningen in het projectgebied.

Verkeer-Verblijfsgebied
Deze gronden zijn bestemd voor woonstraten, verblijfsvoorzieningen (waaronder pleinen), voet- en rijwielpaden, kunstwerken, groen- en speelvoorzieningen (waaronder JOP), parkeer- en nutsvoorzieningen (alleen met ontheffing), watergangen en andere waterpartijen, bruggen, duikers en faunapassages.

Op deze bestemmingsvlakken mogen gebouwen ten behoeve van speelvoorzieningen gebouwd worden tot een hoogte van niet meer dan 4 m en een oppervlakte per gebouw van maximaal 15 m². Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt een hoogste bouwhoogte van maximaal 8 m.

Maatschappelijk
De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor educatieve, (sociaal)medische, sociaal-culturele, sport en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, voor- en naschoolse opvang en voorzieningen ten behoeve van kinderopvang en de daarbij behorende groenvoorzieningen in de vorm van tuinen, erven, plantsoenen, groenstroken en speelvoorzieningen, verkeersvoorzieningen in de vorm van inritten, parkeer- en ontsluitingsvoorzieningen. Twee percelen binnen het plangebied krijgen de bestemming "Maatschappelijk'. Het ene perceel ligt centraal aan de zuidkant van het gebied, grenzend aan de Leonard Springerlaan. Voor dit perceel geldt een maximaal bebouwingspercentage van 40 %. Het andere perceel is gelegen in de zuidwesthoek van het gebied, op de hoek van de Willem Witsenstraat, de Vincent van Goghstraat en de Johannes Bosboomstraat. Hier geldt een maximaal bebouwingspercentage van 60%.

Het bestemmingsvlak met de bestemming Maatschappelijk-voorlopig bevindt zicht in de (zuid)westhoek van het plangebied. Het mag tot 60% bebouwd worden met een goothoogte van 9 m en een nokhoogte van 14 m. Hierbij is tevens aangegeven dat er maximaal 32 wooneenheden mogen worden gerealiseerd. Deze grond is alleen bestemd voor educatieve en sportvoorzieningen, voor- en naschoolse opvang, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening en voorzieningen ten behoeve van kinderopvang en de daarbij behorende groen- en verkeersvoorzieningen (in de vorm zoals hierboven beschreven). Aangegeven is dat deze bestemming wordt afgestemd met het afgegeven projectbesluit en om die reden dus positief bestemd wordt.

Daarnaast mogen er ook bouwwerken (geen gebouwen zijnde) onder voorwaarden worden gebouwd, waarbij het hoogste bouwwerk maximaal 8 m kan worden.

Groen
Deze gronden zijn, op grond van artikel 2 van de planvoorschriften, bestemd voor groenvoorzieningen, bermen en beplanting, voet- en rijwielpaden, verhardingen, parkeervoorzieningen (alleen met ontheffing), speelvoorzieningen (waaronder ook de mogelijkheid voor een JOP), waterlopen en -partijen (en daarbij behorende bruggen, dammen, duikers, kades, taluds, beschoeiing), nutsvoorzieningen (alleen met ontheffing), het beheer, herstel en instandhouding van de monumentale houtwal en ontsluiting.

Op deze gronden mogen alleen bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd. De gebouwen mogen niet meer dan 4 m hoog worden en de oppervlakte per gebouw mag niet meer dan 15 m² bedragen. Bouwwerken (geen gebouwen zijnde) zijn, onder voorwaarden, toegestaan. De hoogste bouwhoogte van een bouwwerk bedraagt 8 m.

Voor de groen-monumentale houtwal in het zuiden van het projectgebied geldt een aanlegvergunningplicht.

Het meest oostelijke deel van het projectgebied is bestemd voor Groen - Landelijk groen. Hiervoor geldt dat deze zijn bestemd voor weiland, groenvoorziening, bermen en beplanting, voet- en rijwielpaden en verhardingen. Hierop mogen alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd tot een hoogte van 2 m.

Woongebied
Dit gedeelte ligt in het oosten van het projectgebied. Deze gronden zijn bestemd voor woningen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep of bedrijf en de daarbij behorende tuinen en erven. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd die ten dienste staan van de bestemming. Het gaat om vrijstaande woningen die op een grote kavel staan, althans, niet kleiner dan 350 m². De goothoogte bedraagt maximaal 4 m en de nokhoogte maximaal 11 m. In totaal komen er ongeveer 95 woningen. Het bebouwingspercentage mag per bouwperceel niet meer dan 40% bedragen.

Bijgebouwen, aan- en uitbouwen zijn, onder voorwaarden, toegestaan.

Daarnaast geldt er in het oosten van het projectgebied nog de dubbelbestemming "Waarde - archeologisch verwachtingsgebied". Deze gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische verwachtingswaarden. Er geldt een aanlegvergunningensysteem. Tot slot geldt er een algemene ontheffingsregel dat het college ontheffing kan verlenen voor afwijkingen van maten, afmetingen en percentages tot 10%.

10 Planologische vergelijking

Van belang voor de beoordeling of er sprake is van een planologische verslechtering, is te bezien in hoeverre de voorgenomen ontwikkeling afwijkt van het vigerende planologische regime. Daarvoor is niet de feitelijke situatie van belang, maar hetgeen op basis van het vigerende planologische regime maximaal is toegestaan. In het hiernavolgende zal worden bezien of en zo ja, in hoeverre, deze afwijkingen de planologische positie van betrokken objecten kunnen beïnvloeden.

Volgens bestendige jurisprudentie kunnen de als gevolg van een planologische ontwikkeling optredende voordelen, de nadelen geheel of gedeeltelijk compenseren. Aldus zal bezien moeten worden in hoeverre betrokken objecten per saldo in een planologisch nadeliger positie zullen worden gebracht. Een en ander hangt uiteraard sterk samen met de manier waarop de op te richten bebouwing ter plaatse zal worden uitgevoerd en voorts met de ligging van de nieuwbouw ten opzichte van de bestaande objecten.

Wanneer de conclusie luidt dat in beginsel sprake is van een planologische verslechtering, zal voor de verschillende objecten die binnen de invloedssfeer van de voorgenomen ontwikkeling zijn gesitueerd worden aangeven wat de te verwachten planschade zou kunnen zijn.

Zoals in hoofdstuk 6 is beschreven worden de in het moederplan opgenomen uitwerkings, vrijstellings- en ontheffingsmogelijkheden, voorzover daaraan nog geen toepassing is gegeven, in deze risicoanalyse niet bij de maximale invulling van het vigerende regime betrokken.

We richten ons eerst op de zogenaamde indirecte schade, dit is schade die optreedt als gevolg van planologische wijzigingen van omliggende percelen. Wij maken daarbij onderscheid tussen de gebruiks- en de bouwmogelijkheden. Daarna wijden wij enkele passages aan de directe schade, dit is schade als gevolg van planologische mutaties op het eigen perceel.

Afbeelding 7: in de analyse betrokken objecten.

Indirecte schade

Gebruiksmogelijkheden

Onder het vigerende planologische regime zijn de gronden bestemd voor gebruik voor woningen, bijzondere woonvormen en woonwagenstandplaatsen, tuinen en erven, onderwijsvoorzieningen, (zelfstandige) kantoren, praktijkruimtes, kleinschalige bedrijven, medische voorzieningen, sportvoorzieningen, religieuze voorzieningen, sociaal-culturele voorzieningen, verkeersdoeleinden en parkeervoorzieningen, groen- en speelvoorzieningen en water en nutsvoorzieningen. Echter, het betreft een uit te werken bestemming waarvan, zoals eerder opgemerkt, de uitwerking niet in de maximale invulling mag worden betrokken. Slechts de nu bestaande gebruiksmogelijkheden zijn van belang. Vanwege het in de bestemming opgenomen bouwverbod zijn de gebruiksmogelijkheden van de gronden van het plangebied momenteel zeer beperkt. In

theorie kunnen de gronden al voor woondoeleinden worden gebruikt maar gezien het bouwverbod kan dit gebruik feitelijk niet veel inhouden.

Het nieuwe planologische regime zal een gebruik voor wonen (een gedeelte met zorg), verkeer-verblijfsgebied, maatschappelijk en groen mogelijk maken. Het betreft alleen gebruiksmogelijkheden die onder het vigerende regime al zijn beoogd maar nog niet realiseerbaar zijn.

Gezien het voorgaande kan geconstateerd worden dat er wel degelijk sprake kan zijn van een planologisch nadelige ontwikkeling voor zover het de nieuwe gebruiksmogelijkheden betreft. Te denken valt bijvoorbeeld aan hindervormen als privacyverlies, een toename van geluidhinder en verkeershinder.

Bouwmogelijkheden
Op grond van het vigerende regime geldt een nog uit te werken bestemming waarbij weinig specifieke zaken zijn opgenomen. Wel wordt er duidelijk aangegeven dat er in het totale plangebied van bestemmingsplan "De Vijfhoek Noord-West 1996" 2.700 woningen kunnen komen en dat deze gebouwen maximaal vier bouwlagen hoog mogen worden.

Er geldt zoals gezegd echter een bouwverbod als gevolg waarvan bouwen nu niet tot de mogelijkheden behoort. Het nieuwe bestemmingsplan maakt de bebouwingsmogelijkheden concreet.

Concluderend kunnen we stellen dat het nieuwe bestemmingsplan "Spijkvoorderenk" tot een planologisch nadeliger situatie voor omwonenden zal leiden ten aanzien van de bouwmogelijkheden.

Directe schade
De gronden binnen het plangebied zijn zover wij nu kunnen nagaan in eigendom bij de gemeente Deventer en bij diverse particulieren. Een aantal van de particulieren hebben een koopovereenkomst gesloten met MEGA Vastgoed, globaal inhoudende dat de grond wordt overgedragen op het moment dat de woonbestemming van kracht wordt.

Van directe schade is in deze situatie in het geheel geen sprake. Alle binnen het plangebied gelegen percelen hebben immers de bestemming "Woondoeleinden, uit te werken bestemming ex artikel 11 WRO". Welke vorm de uitwerking zal krijgen is niet exact vastgelegd. Betrokkenen konden en kunnen dan ook geen zekerheden ontlenen aan de vigerende bestemming. Het zou bijvoorbeeld heel goed mogelijk kunnen zijn dat een betreffend perceel in de uitwerking een groenbestemming zou krijgen.

Nu blijkt dit in het nu voorliggende concept van het bestemmingsplan "Spijkvoorderenk" niet het geval te zijn. De percelen in eigendom bij private partijen hebben (voor het grootste deel) allen een bepaalde woonbestemming gekregen. Ofwel een op maat gesneden woonbestemming, ofwel een woonbestemming ten behoeve van de toekomstige woonwijk. In beide gevallen is er geen sprake van planologisch nadeel.

Voor de twee bedrijven welke in het gebied aanwezig zijn waarvan de gronden niet door de gemeente of MEGA vastgoed zijn aangekocht, zijn twee aanvullende opmerkingen op zijn plaats. Het betreft het loonwerkersbedrijf/handel in landbouwmachines aan de Oerdijk 114a en de paardenhouderij/manege aan de Oerdijk 112c. In de eerste plaats zijn beide bedrijven al middels het vigerende bestemmingsplan wegbestemd. In die zin brengt het nieuwe bestemmingsplan geen verandering met zich mee. In de tweede plaats kan

een bedrijf niet zonder meer wegbestemd worden. Als er geen maatregelen zijn getroffen voor aankoop en/of verplaatsing van zo'n bedrijf zal het bestemmingsplan in geval van bezwaar en beroep in principe sneuvelen. Eén van de achterliggende gedachten daarbij is dat een bestemming slechts gelegd mag worden op het moment dat het gebruik binnen de planperiode in overeenstemming gebracht zal worden met de bestemming. Uitgangspunt dient derhalve te zijn dat de gronden ofwel aangekocht gaan worden ofwel onteigend worden. In beide gevallen wordt in een volledige schadeloosstelling voorzien. Van planschade is dan geen sprake.

De objecten binnen het plangebied welke behouden blijven kunnen overigens nog wel indirecte schade ondervinden. Als voorbeeld dienen de twee woningen aan de oostzijde van het plangebied. Het betreft hier woningen die tot op heden min of meer vrij zijn gelegen maar in de toekomst met de nieuwe woonwijk te maken krijgen.

11 Voorzienbaarheid

Van voorzienbaarheid van het planologische nadeel is sprake als de plannen voor woningbouw in het gebied al openbaar waren gemaakt op het moment dat een object in de nabije omgeving van eigenaar wisselde. Vanaf het moment dat bijvoorbeeld het ontwerp bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd, is een eventueel planologisch nadeel voorzienbaar voor koopgegadigden en dienen zij rekening te houden met de ontwikkelingen die het nieuwe bestemmingsplan mogelijk gaat maken.

In de onderhavige situatie is het zo dat voorzienbaarheid is ontstaan op het moment dat het vigerende bestemmingsplan "De Vijfhoek Noord-West 1996" in voorontwerp in de inspraak is gebracht. Het exacte moment van de inspraakperiode is ons niet bekend maar het voorontwerp is op 18 april 1995 vastgesteld. De inspraak zal kort daarvoor hebben plaatsgevonden. Voor eigenaren die na dat moment hun gronden hebben verworven is sprake van voorzienbaarheid.

Aangezien de omliggende woningen van de Vijfhoek voor het grootste deel in hetzelfde bestemmingsplan "De Vijfhoek Noord-West 1996" zijn bestemd, hebben de nieuwe eigenaren de ontwikkeling dus kunnen voorzien. Zij hebben hun woning gekocht op het moment dat het bestemmingsplan kenbaar voor hen was. De woningen aan de oostzijde van de Nieuwedijk zijn van nog latere datum, ook voor hen was de ontwikkeling daarom voorzienbaar.

Voor overige omwonenden is nagegaan wat de datum van aankoop is geweest. Voor alle betreffende percelen geldt dat zij na april 1995 zijn aangekocht. Het betreft hier de percelen Oerdijk 87 (aankoop 2005), Oerdijk 87a (2002), Oerdijk 89 (2004), Oerdijk 89a (2009). Het object Nieuwedijk 1 is binnen de grenzen van het plangebied gelegen maar zou ook indirecte schade kunnen ondervinden. Ook hier is echter sprake van voorzienbaarheid aangezien de woning in 2001 van eigenaar is gewisseld.

Concluderend kunnen wij stellen dat de ontwikkelingen in het nieuwe bestemmingsplan, voor zover zij al planologisch nadeel veroorzaken, voorzienbaar zijn en derhalve niet kunnen leiden tot een tegemoetkoming in schade.

12 Eindoordeel

Het voorgaande brengt ons tot de conclusie dat de ontwikkeling voor alle eigenaren van objecten en gronden buiten het plangebied voorzienbaar was. De objecten en gronden binnen de grenzen van het plangebied zijn ofwel aangekocht, ofwel was de schade voorzienbaar, ofwel dienen zij alsnog aangekocht danwel onteigend te worden waarmee in een schadeloosstelling is voorzien en geen sprake meer is van planschade.

Wij verwachten dat de beoogde ontwikkelingen geen voor vergoeding in aanmerking komende schade met zich mee zullen brengen.

Deventer, 1 maart 2010

Ingenieursbureau Oranjewoud BV
Vastgoed, Economie & Legal

mr. J.A. Zijlstra

Bijlage 9.h

Taxatierapport inbrengwaarden exploitatieplan “De Vijfde Hoek”zesde herziening

ARCADIS Design & Consultancy for natural and built assets

TAXATIERAPPORT INBRENGWAARDEN

Exploitatieplan "De Vijfde Hoek", Deventer, zesde herziening

12 JULI 2016

Contactpersoon

DHR. ING. RENÉ TIMMER RT
Taxateur MRICS

□r□adis □ederland □□V□
□ost□□s 6□
□□00 □□ □ssen
□ederland

TAXATIERAPPORT INBRENGWAARDE ‘DE VIJFDE HOEK’

□ □□□DE□I□□ I□□□E□□□ □□□DE E□ □□□□6□1□LID □□ □□

12 j□li 2016, definitief

Inho□dsopgave

1 OPDRACHT EN UITGANGSPUNTEN 7

1.1 □pdra□ht en □pdra□htgever □

1.2 □axate□r □

1.3 □eildat□□ en toestandsdat□□ □

1.4 □egevens□ronnen □

1.5 Dis□lai□er □

2 WIJZIGINGEN TEN OPZICHTE VAN 2013 9

2.1 Uitgangsp□nten □

2.2 Eigendo□ssit□atie □

3 WAARDERING 10

3.1 □f□akening □aarde□egrip 10

3.2 □ aarderingsgrondslag 10

3.3 □o□plex□aarde □o□paratief 11

□□□1 □arktanal□se 11

□□□2 □ aardering 11

3.4 □o□plex□aarde resid□eel 12

3.5 □ eging resid□eel vs □o□paratief 12

3.6 □□t□alisatie s□hadeloosstelling 1□

3.7 In□reng□aarde 1□

BIJLAGEN 14

BIJLAGE 1 OVERZICHT GRONDEN EN BIJHORENDE OPPERVLAKTES BINNEN EXPLOITATIEGEBIED. 15

BIJLAGE 2 KAART EXPLOITATIEGEBIED 19

BIJLAGE 3 KAART TE ONTEIGENEN GRONDEN 20

BIJLAGE 4 OVERZICHT REFERENTIETRANSACTIES 21

BIJLAGE 5 RESIDUELE WAARDEBEREKENING 22

BIJLAGE 6 INBRENGWAARDE OVERZICHT 23

BIJLAGE 7 PLAUSIBILITEITSVERKLARING 24

1 OPDRACHT EN UITGANGSPUNTEN

1.1 Opdracht en Opdrachtgever

□p □1 □ ei 2016 is door □e□ eente Deventer, zetelend te Deventer, kantoorho□dende aldaar aan het □rote □erkhof 1, aan □r□adis □ederland □V s□hriftelijk opdra□ht verstrekt tot het □it□rengen van dit taxatierapport□

□onta□tpersoon na□ ens opdra□htgever is dhr□□J□□orst □proje□t□ anager□,

hierna genoe□ d□opdra□htgever□

Het te taxeren vastgoed □etreft de gronden en □in□ iddels gesloopte□opstallen □innen het exploitatieplan □De Vijfde Hoek□□hierna□het vastgoed□□De opdra□ht □estaat □it het taxeren van de in□reng□aarde □onfor□ afdeling 6□□ □ ro□De taxatie heeft de stat□s van □hertaxatie□in het kader van de zesde herziening van dit exploitatieplan□

1.2 Taxateur

Deze taxatie is □itgevoerd door dhr□ing□□ □□i□ □er □ □l□□, □e□digd rent□ eester □V□ en □egister□□axate□r, geregistreerd □ij de □ti□hting □ □V□ onder □ □□□□□□6□16, ver□onden aan □r□adis □ederland □V □hierna□taxate□r□□

De taxate□r □es□hikt over de kennis, vaardigheden en het inzi□ht o□ de taxatie vak□ek□aa□ □it te voeren□

1.3 Peildatum en toestandsdatum

□pna□ edat□□ □1□ □ ei 2016

In het kader van deze taxatie is de lo□atie □etreden en glo□aal ge□nspe□teerd□

□oestandsdat□□ □2□ okto□er 2010□De toestandsdat□□ is de f□sieke toestandsdat□□ voor de in te □rengen □te taxeren□gronden en opstallen□

□axatiedat□□ □1 j□li 2016

De taxatiedat□□ □□aardepeildat□□ □kan o□ s□hreven □orden als de dat□□ □aarnaar de □aarde is □epaald□

□apportdat□□ □12 j□li 2016

De rapportdat□□ is de dat□□ □aarop het □□on□ept□rapport door taxate□r□s□afgerond is□

Indien de taxatiedat□□ na de opna□ edat□□ ligt, is er □ij de taxatie van□it gegaan dat het getaxeerde t□ssen deze data niet is veranderd en geen gevolgen heeft voor de getaxeerde □aarde□

1.4 Gegevensbronnen

- □e□onsolideerd exploitatieplan □De Vijfde Hoek□, in□l□1e t□□ □e herziening□□□ron□ ge□ eente Deventer□
- Een overzi□ht van de □itgeef□are kavels □innen het exploitatiege□ied, ex□el□estand □2016060□spijkvoorderenk□eigendo□ □ en 1□1□2016□xlsx□□□□ron□ge□ eente Deventer□

- Een overzi□ht van de □itgeef□are kavels, ingedeeld naar □ategorie en □ □v□v□grondprijs, □inp□t grondop□rengsten t□v taxatie□xlsx□□□ron□ge□ eente Deventer□
- □adastrale □ittreksels □□ron□□adaster□□
- □ransa□tiegegevens en aktes van gerealiseerde verkopen in en rondo□ het plange□ied en □ijdere o□geving□□□ron□□adaster□
- □tart□espreking □et opdra□htgever d□d□1□ □ ei 2016□
- □este□ □ingsplan □□pijkvoorderenk□2e parti□le herziening□□□□ron□ □□□r□i□telijkeplannen□nl□
- □ oning□arkt□ijfers □V□, regio 1□ □□aalte e□o□□□

1.5 Disclaimer

De taxatie □etreft een hertaxatie en is ge□aseerd op □ovenstaande gegevens zoals deze door derden zijn verstrekt□De taxate□r heeft deze gegevens glo□aal ge□he□kt en gaat ervan □it dat deze volledig en □orre□t zijn□In 201□ heeft de taxate□r een volledige taxatie verri□ht□Voor zover daar in deze rapportage niet expli□iet van afge□eken □ordt, gelden de □itgangsp□nten □it 201□ onverkort voor onderhavige taxatie□

□ ij aanvaarden ten aanzien van de inho□d van dit rapport geen verant□oordelijkheid tegenover anderen dan de opdra□htgever en het doel □aartoe het is ge□ aakt□

De taxate□r verklaart in het verleden niet □etrokken te zijn ge□eest □ij een transa□tie die □ogelijk ten grondslag ligt aan de taxatie en ook geen onderhandelingen te he□□en gevoerd over de aankoop van gronden in of o□ het plange□ied □De Vijfde Hoek□□voorheen □□pijkvoorderenk□□□

Dit taxatierapport is op □j□li 2016 in □on□ept aan opdra□htgever toegezonden, ter □eoordeling van de gehanteerde □itgangsp□nten□

2 WIJZIGINGEN TEN OPZICHTE VAN 2013

2.1 Uitgangspunten

□o□enteel □ereidt de ge□eente de zesde herziening van het exploitatieplan □de Vijfde Hoek□ □voorheen □pijkvoorderenk□voor□Hier□ij dienen ook de in□reng□aarden opnie□□ vastgesteld te □orden□De ten opzi□hte van de vijfde herziening van het exploitatieplan gehanteerde □itgangsp□nten □ijzigen volgens opgaaf van de ge□eente op een aantal p□nten, □aarvan de fasering en de □ogelijke onteigening van een aantal per□elen □in□iddels □itgeef□are□grond de □elangrijkste zijn□

Daarnaast □□□□als gevolg daarvan□zal de plane□ono□ is□he opzet □exploitatieopzet□ten □ehoeve van de herziening van het exploitatieplan □de Vijfde Hoek□op een aantal onderdelen □orden aangepast□Dit leidt tot een ge□ijzigd nivea□ van kosten en op□rengsten□

De □aardering van de in□reng□aarden dient hiertoe opnie□□ te ges□hieden, □aar de □itgangsp□nten van het taxatierapport □it □lijven grotendeels overeind□□nderhavige rapportage is □edoeld ter □epaling van de in□reng□aarden voor de zesde herziening van het exploitatieplan □de Vijfde Hoek□□

2.2 Eigendomssituatie

De eigendo□ssit□atie ten opzi□hte van 201□ is flink ge□ijzigd□□en □ehoeve van de □itgifte van □o□□rijpe gronden zijn veel kadastrale per□elen overgegaan in een groot aantal andere per□elen □vnl □itgeef□are gronden□□Dit leidt ook tot een andere totaaloppervlakte van het exploitatiege□ied als gevolg van het in□eten van de individ□ele nie□□e kavels□Deze vers□hillen □eperken zi□h in so□ □ige gevallen niet tot een paar vierkante □eters □aar zijn groter, de vers□hillen zijn so□s aanzienlijk□

□axate□r heeft getra□ht te a□hterhalen of aan de ge□onstateerde vers□hillen nog een andere reden ten grondslag kan liggen dan alleen het □itsplitsen van de per□elen en het in□eten van de nie□□e kavels□□ok na overleg □et de ge□eente Deventer is dit e□hter niet helder ge□orden□□axate□r is daaro□ □itgegaan van de nie□□e oppervlakten□

Voor de gronden □innen het exploitatiege□ied zijn □o□enteel in hoofdlijn een drietal partijen te onders□heiden□

- □e□eente Deventer 16 □□ □□ ha
- □egaho□e□nl 02 □□ 12 ha
- □otij □roje□ten □V 01 □□ □□ ha

De gronden van □egaho□e□nl staan op naa□ van zo□el □egaho□e□nl □V als □egaho□e□nl □rond □V□De gronden van □ge□eente Deventer□staan feitelijk op naa□ van diverse partijen□Dit ko□t doordat de ge□eente zo□el de niet□□itgeef□are gronden op naa□ heeft □□□□had□als een groot deel van de □itgeef□are kavels□De □itgeef□are gronden zijn voor een aanzienlijk deel al □itgegeven □□□□overgedragen aan de nie□□e eigenaar□eigenaren□Een deel van de kavels is in handen van proje□tont□ikkelaars □naast □ovengenoe□ de partijen □otij en □egaho□e□die □et de ge□eente he□□en ge□ontra□teerd□□ □dat voor deze gronden geen kostenverhaal □eer nodig is, □orden deze gronden □es□ho□□d als gronden van □ge□eente Deventer□□

Voor een gedetailleerd overzi□ht van alle gronden □ehorende tot het exploitatiege□ied □ordt ver□ezen naar ***bijlage 1*** □ij deze rapportage□Van□ege de vele kadastrale vern□□ □eringen zijn in dit overzi□ht de kadastrale per□elen en oppervlakten □it de taxatie van 201□ afgezet tegen de kadastrale per□elen en oppervlakten per heden □rapportdat□□ □□

3 WAARDERING

3.1 Afbakening waardebegrip

De □etgever heeft ten aanzien van de in□reng□aarde aangegeven dat die □estaat □it[1]□

1□ de □aarde van de gronden in het exploitatiege□ied□
2□ de □aarde van de opstallen die in ver□and □et de exploitatie van de gronden □oeten □orden gesloopt□
□□ de kosten van het vrij□aken van de gronden in het exploitatiege□ied van persoonlijke re□hten en lasten, eigendo□, □ezit of □eperkt re□ht en zakelijke lasten□
□□ de kosten van sloop, ver□ijdering en verplaatsing van opstallen, o□stakels, f□nderingen, ka□els en leidingen in het exploitatiege□ied□

Een en ander voor zover deze kosten redelijker□ijs zijn toe te rekenen aan de in□reng□aarde□

Deze taxatie heeft □itsl□itend □etrekking op de aspe□ten 1 en 2 voornoe□d□

3.2 Waarderingsgrondslag

In de □ ro staat aangegeven □at de □aarderingsgrondslag van de in□reng□aarde □oet zijn □art□ 6□1□lid □□□

□Indien geen sprake is van onteigening wordt de inbrengwaarde van gronden vastgesteld met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b t/m 40f van de onteigeningswet (hierna: Ow). Voor gronden die onteigend zijn of waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of die op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de onteigeningswet□□

Voor het plange□ied Vijfhoek, deelge□ied □pijkvoorderenk is op 2□okto□er 2010 het □este□ □ingsplan en exploitatieplan vastgesteld□In ***bijlage 2*** is de af□akening van het exploitatiege□ied □eergegeven□

In het □eest re□ente exploitatieplan □t□eede herziening□heeft de ge□eente in □ijlage □□□ aangegeven □elke gronden naar haar □ening op onteigenings□asis zijn of □dienen te□□orden ver□orven□Deze af□akening vor□t voor het □epalen van de in□reng□aarde het □itgangsp□nt□ De kaart □et daarop de door de ge□eente op □asis van volledige s□hadeloosstelling te ver□erven per□elen, in de kaart aangegeven □et □te onteigenen per□elen□is als ***bijlage 3*** □ij dit rapport gevoegd□

Voor de gronden en opstallen in het exploitatiege□ied geldt dat n□in □eginsel de □erkelijke □aarde dient te □orden □epaald, tenzij de gronden in het exploitatieplan zijn aangegeven als □te onteigenen per□elen□□Voor deze per□elen geldt dat de in□reng□aarde gelijk is aan de volledige s□hadeloosstelling ingevolge de onteigenings□et□

[1] Bro, artikel 6.2.3

3.3 Complexwaarde comparatief

3.3.1 Marktanalyse

De □arkto□standigheden in de t□ssenliggende periode □1 j□li 201□ □1 jan□ari 2016□voor nie□□ □o□□ □oningen als□ede de □oning□arkt in □eer alge□ene zin zijn redelijk positief het opkra□□elen□Uitgezonderd de □andstad is er e□hter nog geen sprake van doorzettende en se□tor□rede prijsstijgingen□□ el kan □orden gesproken van een sta□ilisering □□□li□hte stijging van de □oningprijzen□Er heeft in 201□ e□hter nog □el een li□hte prijsdaling van zo□el □estaande als nie□□ □o□□ □oningen plaatsgevonden, gevolgd door een sta□ilisering sinds □egin 201□[2]□Vanaf halver□ege 201□ tot jan□ari 2016 is sprake van een li□hte stijging van de □oningprijzen□□ ok de □o□□prod□□tie is sinds 201□ gesta□iliseerd en sinds 201□ □eer voorzi□htig aan het aantrekken□□

Er is e□hter nog steeds □einig tot geen handel in □□ar□ e gronden□□este□ d voor toeko□ stige □oning□o□□□In□identeel □orden nog gronden ge□en verko□ht o□ tot afronding van plannen te k□nnen ko□ en□□ie□□ □o□□plannen □aren door ge□ eenten in het hele land □itgefaseerd dan□el ges□hrapt of verkleind□Daarin ko□ t sinds 201□ een voorzi□htige kentering□Dit □etekent e□hter niet dat er sprake is van nie□□e □o□□plannen, □el leidt dit er naar de □ ening van taxate□r in alge□ ene zin toe dat de verkoop in □estaande nie□□ □o□□plannen aantrekt□Dit alles heeft een sterke relatie □ et de □lijvend lage h□potheekrente, de sinds halver□ege 201□ □eer afne□ ende □erkloosheid en het sinds 201□ □eer toene□ ende vertro□□en in de □oning□ arkt □□□□de sinds 201□ □eer groeiende e□ono□ ie□□

3.3.2 Waardering

□lge□ een

De □erkelijke □aarde is de hoogste van de □aarde □ij toeko□ stig ge□r□ik en □este□ □ ing □r□□e □o□□grond□dan□el de □aarde □ij h□idig ge□r□ik en □este□ □ ing □h□idige ge□r□iks□aarde□□

Voor het eerst per peildat□□ 1 a□g□st□s 2010 en laatstelijk per peildat□□ 1 j□li 201□ is de in□reng□aarde van de gronden en opstallen □innen het exploitatiege□ied ge□aardeerd□Daar□ij is telkens de af□eging ge□ aakt, voor □elke gronden en opstallen een hogere □aarde dan de □r□□e □o□□grond□aarde□□□o□ plex□aarde□geldt□Voor een aantal gronden is door de ge□ eente Deventer een volledige s□hadeloosstelling ter voorko□ ing van dan□el □ij onteigening □etaald□ Voor deze gronden is in voornoe□ de taxaties □it 2010 en 201□ □en t□ssenligggende periodes□ de hogere □aarde □□□□de s□hadeloosstelling als in□reng□aarde opgeno□ en□Deze hogere □aarde is ook in onderhavig rapport als □asis geno□ en, □aar□ij de □aardes □it 201□ zijn ge□ndexeerd naar 1 jan□ari 2016□

□erealiseerde prijzen □□ arket eviden□e□

De □aarde is allereerst □epaald op □asis van de □o□ paratieve □ ethode□Daarvoor zijn enige □ arktgegevens □es□hik□aar, zo□el □innen als in een r□i□ ere regio □□iten het plange□ied□Deze □ arktgegevens zijn e□hter niet van heel re□ente dat□□ dan□el niet goed vergelijk□aar □ et de sit□atie in Deventer, de Vijfde Hoek□In het plange□ied zelf dateren de laatste transa□ties □it 201□□Een overzi□ht van die referentietransa□ties is als ***bijlage 4*** □ij dit rapport gevoegd□

---

[2] *bron: NVM regioanalyse*

[3] *bron: sectorupdate ABN AMRO*

[4] *bron: CBS Statline*

□p □asis van zo□el de anal□se van de gerealiseerde transa□ties als de □eer glo□ale □arktanal□se en trendont□ikkelingen, is de zogenaa□ de □o□plex□aarde van de gronden in het plange□ied □De Vijfde Hoek□volgens ondergetekende per peildat□□ vast te stellen op **€ 36,00 per m²** plange□ied□

3.4 Complexwaarde residueel

Uitgangsp□nten

□axate□r heeft van de ge□eente Deventer het ge□onsolideerd exploitatieplan in□l□sief de 1e t□□ de □e herziening ontvangen□Hierin is als □ijlage □□ een exploitatieopzet opgeno□en □et als peildat□□ 1 jan□ari 2016□□p □asis van deze exploitatieopzet heeft taxate□r de resid□ele □aarde □epaald□

De exploitatieopzet is in hoofdlijnen gelijk ge□leven□De fasering is op detailnivea□ ge□ijzigd □onderlinge doorlooptijd□fasering □itgifte van de vers□hillende deelfases□□Daarnaast is □iteraard een deel van de geplande kosten vervangen door gerealiseerde kosten□

De resid□eel □epaalde □aarde is op □asis hiervan door ondergetekende □epaald op □afgerond□ **€ 42,00 per m²** □zie ***bijlage 5***□□

Hier□ij zijn de totale kosten ge□orrigeerd voor de in deze exploitatieopzet opgeno□en in□reng□aarde□l□ □ers, de in□reng□aarde dient opnie□□ □epaald te □orden in deze taxatie, de □itgangsp□nten zijn daar□ij deels ge□ijzigd □voor□ereiden onteigening per□elen □egaho□e□nl□□ Vervolgens is ge□orrigeerd voor de per□elen □aar een hogere □aarde □□□s□hadeloosstelling is□□ordt □etaald□

□isi□oanal□se

□p deze resid□eel □epaalde □aarde kan een gevoeligheidsanal□se toegepast □orden□ Daar□ee □ordt in □eeld ge□ra□ht □elke □ee□en tegenvallers □elk effe□t he□□en op de resid□eel □epaalde □aarde□□ □ dat de □eeste kosten al gerealiseerd zijn, zijn de risi□o□s aan de kostenzijde niet groot□□an de op□rengstzijde zijn nog □el risi□o□s□Die risi□o□s zijn □ijvoor□eeld dat de grond□itgifte □inder snel gaat dan ver□a□ht□Dit risi□o is aan□ezig, □ijvoor□eeld voor de gronden van □egaho□e□de ge□eente □enst voor deze gronden de onteigeningspro□ed□re op te starten, o□ dat de ge□eente er □aar niet in slaagt o□ □et □egaho□e te □ontra□teren□Het doorlopen van een onteigeningspro□ed□re kost □extra□tijd en geld□□an de andere kant kan gesteld □orden, dat ook dat de kans aan□ezig is dat zi□h nog □eevallers voordoen□□ezien de h□idige □oning□arkt valt □ijvoor□eeld niet □it te sl□iten dat een versnelling in de □itgifte □ogelijk is□□ovendien is de ver□a□hting dat ook de ko□ende tijd de inflatie nog laag □lijft□

□ovenstaande leidt naar de □ening van taxate□r tot het totaal□eeld dat de □erekende resid□ele □aarde realistis□h is, gezien de kans van optreden van zo□el finan□i□le □ee□als tegenvallers□

3.5 Weging residueel vs comparatief

De □arkt voor □oning□o□□ is □eer aan het aantrekken□□f dit op langere ter□ijn doorzet is nog onzeker, □aar voor de korte ter□ijn zijn de voor□itzi□hten g□nstig□

Er □ordt in de regio □o□enteel □ijna geen grond voor toeko□stige □oning□o□□ □r□□e □o□□grond□verhandeld□Er zijn sle□hts enkele transa□ties in de regio, de laatste transa□ties □innen het plange□ied dateren van een paar jaar geleden□Deze transa□ties zijn □ovendien niet goed vergelijk□aar □et de sit□atie in het ge□ied □de Vijfde Hoek□□□ede doordat de prijsvor□ing van een van deze transa□ties door □iddel van gere□htelijke onteigening tot stand is geko□en, kan aan deze transa□ties, □aar□ij de ge□eente optreedt als koper, een zeker ge□i□ht □orden toegekend□De resid□ele □aardering ko□t □elis□aar hoger □it, □aar de □itko□st van de □erekening is afhankelijk van vele para□eters□In de □erekening is □ovendien geen rekening geho□den □et een opslag voor □inst en risi□o□De resid□ele □aardering kan daaro□ naar de

□ening van taxate□r □sle□hts□dienen o□ aan te tonen dat de □o□paratief □erekende grond□aarde haal□aar is van□it de grondexploitatie□

□ndergetekende ko□t op □asis van □ovenstaande tot de □on□l□sie dat het gere□htvaardigd is o□ de □o□plex□aarde □□arkt□aarde van de r□□e □o□□grond□vast te stellen op **€ 38,00 per m²□**

3.6 Actualisatie schadeloosstelling

Voor de gronden van □egaho□e□l is door de ge□eente aangegeven dat zij voorne□ens zijn o□ deze gronden te onteigenen□Daaro□ dient voor deze gronden de in□reng□aarde op □asis van volledige s□hadeloosstelling te □orden □epaald□Daarnaast is een aantal andere gronden in het verleden tegen volledige s□hadeloosstelling, dan□el tegen de □hogere□□erkelijke □aarde op □asis van het voorheen geldende □este□ □ingsplan, aangeko□ht□De volledige s□hadeloosstelling □□□□hogere □aarde geldt voor deze o□je□ten als in□reng□aarde□Het is e□hter lastig o□ voor de in□iddels door de ge□eente, al dan niet □iddels of ter voorko□ing van onteigening, ver□orven gronden en opstallen de s□hadeloosstelling telkens opnie□□ te ra□en □ij het a□t□aliseren van het exploitatieplan□Dit zo□ook geen re□ht doen aan de overheidstaak o□ □aar nodig in het open□aar □elang gronden te onteigenen dan□el ter voorko□ing van onteigening gronden aan te kopen□

□ndergetekende is van □ening dat daaro□, □itgezonderd de ver□ogens□aarde, de eerder geraa□de □overige□s□haden, na indexering naar prijspeil heden, een op een overgeno□en dienen te □orden□De s□hadeloosstellingen k□nnen als kosten □orden gea□tiveerd onder artikel 6□2□□ lid □□ro□Hier□ee □ordt ook aangesloten op eerder hierover gep□□li□eerde vakliterat□□r□

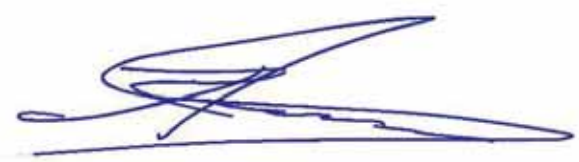
3.7 Inbrengwaarde

□lles □eegeno□en leidt dit tot een totale in□reng□aarde van□	**€ 10.204.449,--.**

(zegge: tien miljoen tweehonderdvierduizend vierhonderdnegen□en□veertig euro)

Voor een gedetailleerde in□reng□aardenra□ing per per□eel □ordt ver□ezen naar ***bijlage 6***□

□ld□s gedaan en opge□aakt naar □este □eten en k□nnen te □ssen op 12 j□li 2016□



ing□□□□i□□er □□□□l□□

□IJL□□E□

□ijlage 1 □verzi□ht gronden en □ijhorende oppervlaktes □innen exploitatiege□ied□

DE□I□I□IE□

kadgem	sectie	nr	grootte	in EP	eigenaar(s)
Deventer	L	**2185**	01 00 90	01 00 90	Gemeente Deventer
Deventer	L	**2186**	02 97 10	02 97 10	Gemeente Deventer

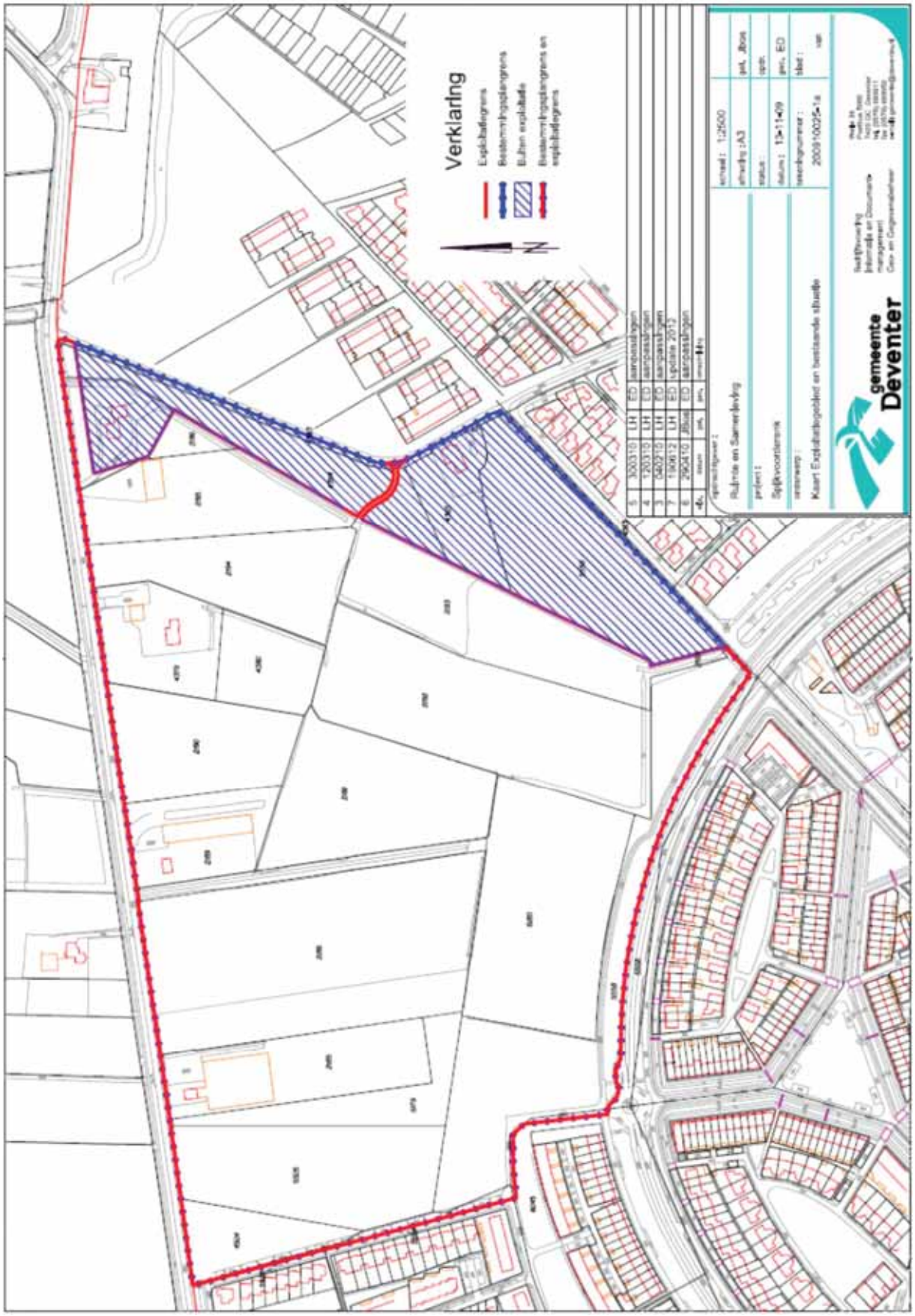
kadgem16	sectie16	nr16		oppEP16	eigenaar16	gebruik
Deventer	L		6888	00 66 04	Gemeente Deventer	rbg
			6891	00 00 10	Gemeente Deventer	bouwkavel
			6889	00 01 43	Gemeente Deventer	bouwkavel
			6690	00 01 91	Gemeente Deventer	bouwkavel
			6689	00 01 13	Gemeente Deventer	bouwkavel
			6690	00 00 68	Gemeente Deventer	bouwkavel
			6691	00 00 90	Gemeente Deventer	bouwkavel
			6692	00 00 96	Gemeente Deventer	bouwkavel
			6693	00 00 31	Gemeente Deventer	bouwkavel
			6694	00 00 46	Gemeente Deventer	bouwkavel
			6695	00 00 82	Gemeente Deventer	bouwkavel
			6696	00 00 64	Gemeente Deventer	bouwkavel
			6697	00 00 70	Gemeente Deventer	bouwkavel
			6698	00 01 18	Gemeente Deventer	bouwkavel
			6699	00 09 52	Gemeente Deventer	bouwkavel
			6936	00 04 12	Gemeente Deventer	bouwkavel
			6943	00 03 85	Gemeente Deventer	bouwkavel
			6947	00 03 47	Gemeente Deventer	bouwkavel
			6948	00 03 43	Gemeente Deventer	bouwkavel
			6287	00 02 93	Gemeente Deventer	bouwkavel
			6288	00 02 84	Gemeente Deventer	bouwkavel
			6289	00 02 83	Gemeente Deventer	bouwkavel
			6290	00 02 59	Gemeente Deventer	bouwkavel
			6291	00 02 53	Gemeente Deventer	bouwkavel
			6292	00 02 42	Gemeente Deventer	bouwkavel
			6293	00 03 26	Gemeente Deventer	bouwkavel
			6294	00 01 81	Gemeente Deventer	bouwkavel
			6295	00 01 37	Gemeente Deventer	bouwkavel
			6296	00 01 39	Gemeente Deventer	bouwkavel
			6297	00 01 36	Gemeente Deventer	bouwkavel
			6298	00 01 38	Gemeente Deventer	bouwkavel
			6299	00 01 40	Gemeente Deventer	bouwkavel
			6300	00 01 00	Gemeente Deventer	bouwkavel
			6301	00 00 75	Gemeente Deventer	bouwkavel
			6350	00 01 10	Gemeente Deventer	bouwkavel
			6308	00 00 02	Gemeente Deventer	bouwkavel
			6309	00 00 50	Gemeente Deventer	bouwkavel
			6310	00 00 60	Gemeente Deventer	bouwkavel
			6337	00 01 75	Gemeente Deventer	bouwkavel
			6336	00 01 32	Gemeente Deventer	bouwkavel
			6335	00 01 32	Gemeente Deventer	bouwkavel
			6334	00 01 32	Gemeente Deventer	bouwkavel
			6333	00 01 32	Gemeente Deventer	bouwkavel
			6332	00 01 33	Gemeente Deventer	bouwkavel
			6331	00 01 33	Gemeente Deventer	bouwkavel
			6330	00 01 73	Gemeente Deventer	bouwkavel
			6329	00 01 62	Gemeente Deventer	bouwkavel
			6328	00 01 19	Gemeente Deventer	bouwkavel
			6327	00 01 20	Gemeente Deventer	bouwkavel
			6326	00 01 18	Gemeente Deventer	bouwkavel
			6325	00 01 19	Gemeente Deventer	bouwkavel
			6324	00 01 21	Gemeente Deventer	bouwkavel
			6323	00 01 26	Gemeente Deventer	bouwkavel
			6322	00 01 68	Gemeente Deventer	bouwkavel
			6311	00 00 65	Gemeente Deventer	bouwkavel
			6312	00 00 70	Gemeente Deventer	bouwkavel
			6313	00 00 80	Gemeente Deventer	bouwkavel
			6314	00 01 60	Gemeente Deventer	bouwkavel
			6247	00 02 75	Gemeente Deventer	bouwkavel
			6246	00 01 99	Gemeente Deventer	bouwkavel
			6245	00 02 71	Gemeente Deventer	bouwkavel
			6244	00 02 73	Gemeente Deventer	bouwkavel
			6243	00 02 26	Gemeente Deventer	bouwkavel
			6242	00 02 93	Gemeente Deventer	bouwkavel
			6248	00 01 60	Gemeente Deventer	bouwkavel
			6249	00 01 46	Gemeente Deventer	bouwkavel
			6250	00 01 47	Gemeente Deventer	bouwkavel
			6251	00 01 90	Gemeente Deventer	bouwkavel
			6252	00 01 68	Gemeente Deventer	bouwkavel
			6253	00 01 24	Gemeente Deventer	bouwkavel
			6254	00 01 32	Gemeente Deventer	bouwkavel
			6255	00 01 32	Gemeente Deventer	bouwkavel
			6256	00 01 32	Gemeente Deventer	bouwkavel
			6257	00 01 32	Gemeente Deventer	bouwkavel
			6258	00 02 02	Gemeente Deventer	bouwkavel
			6259	00 02 25	Gemeente Deventer	bouwkavel
			6260	00 01 55	Gemeente Deventer	bouwkavel
			6261	00 01 55	Gemeente Deventer	bouwkavel
			6262	00 01 98	Gemeente Deventer	bouwkavel
			6263	00 02 33	Gemeente Deventer	bouwkavel
			6264	00 01 57	Gemeente Deventer	bouwkavel
			6265	00 02 35	Gemeente Deventer	bouwkavel
			6266	00 02 35	Gemeente Deventer	bouwkavel
			6267	00 01 53	Gemeente Deventer	bouwkavel
			6268	00 02 28	Gemeente Deventer	bouwkavel
			6269	00 01 78	Gemeente Deventer	bouwkavel

										6270	00 01 33	Gemeente Deventer	bouwkavel	
										6271	00 01 33	Gemeente Deventer	bouwkavel	
										6272	00 01 33	Gemeente Deventer	bouwkavel	
										6273	00 01 75	Gemeente Deventer	bouwkavel	
										6274	00 01 74	Gemeente Deventer	bouwkavel	
										6275	00 01 28	Gemeente Deventer	bouwkavel	
										6276	00 01 31	Gemeente Deventer	bouwkavel	
										6277	00 01 36	Gemeente Deventer	bouwkavel	
										6278	00 01 75	Gemeente Deventer	bouwkavel	
										6279	00 02 37	Gemeente Deventer	bouwkavel	
										6280	00 01 25	Gemeente Deventer	bouwkavel	
										6281	00 01 17	Gemeente Deventer	bouwkavel	
										6282	00 01 09	Gemeente Deventer	bouwkavel	
										6283	00 01 14	Gemeente Deventer	bouwkavel	
										6284	00 01 06	Gemeente Deventer	bouwkavel	
										6285	00 00 97	Gemeente Deventer	bouwkavel	
						oud	nw	verschil		6286	00 01 49	Gemeente Deventer	bouwkavel	
						03 98 00	03 98 38	00 00 38		6946	01 61 49	Gemeente Deventer		rbg
Deventer	L	**2188**	01 35 85	01 35 85	00 61 28	Gemeente Deventer	Deventer	L		6639	00 64 10	Gemeente Deventer	rbg	
					00 74 57	Mega/Rotij				6636	00 29 81	Rotij		
										6637	00 17 07	Megahome		
						oud	nw	verschil		6638	00 24 87	Megahome		
						01 35 85	01 35 85	00 00 00						
Deventer	L	**2192**	02 12 70	02 12 70	00 68 17	Gemeente Deventer	Deventer	L		6656	00 21 05	Gemeente Deventer	rbg	
					01 44 53	Mega/Rotij				6630	00 52 84	Megahome		
										6631	00 35 31	Megahome		
										6633	00 10 84	Rotij		
										6635	00 47 13	Gemeente Deventer	rbg	
						oud	nw	verschil		6634	00 07 41	Rotij		
						02 12 70	02 12 70	00 00 00		6632	00 38 12	Megahome		
Deventer	L	**2193**	01 41 05	01 41 05	01 06 73	Gemeente Deventer	Deventer	L		6625	01 06 74	Gemeente Deventer	rbg	
					00 34 32	Mega/Rotij				6626	00 12 04	Megahome		
										6627	00 09 73	Rotij		
						oud	nw	verschil		6628	00 07 56	Rotij		
						01 41 05	01 41 05	00 00 00		6629	00 04 96	Megahome		
Deventer	L	**2194**	01 04 90	01 04 90	00 24 31	Gemeente Deventer	Deventer	L		6476	00 22 60	Gemeente Deventer	rbg	
					00 34 37	Mega/Rotij				6921	00 11 93	Gemeente Deventer		
					00 46 22	Gemeente Deventer				6645	00 08 75	Megahome		
										6960	00 48 97	Rotij		
						oud	nw	verschil		6648	00 12 18	Gemeente Deventer	rbg	
						01 04 90	01 04 51	-00 00 39		6920	00 00 08	Gemeente Deventer		
Deventer	L	**2195**	01 04 90	01 04 90	00 37 45	Gemeente Deventer	Deventer	L		6478	00 38 10	Gemeente Deventer	rbg	
					00 35 01	Gemeente Deventer				6651	00 34 92	Gemeente Deventer	rbg	
					00 32 44	Mega/Rotij				6649	00 07 95	Megahome		
										6650	00 14 77	Megahome		
						oud	nw	verschil		6652	00 09 14	Rotij		
						01 04 90	01 04 90	00 00 00		6653	00 00 02	Gemeente Deventer	rbg	
Deventer	L	**2196**	00 58 20	00 25 36	00 04 91	Gemeente Deventer	Deventer	L		6654	00 06 60	Gemeente Deventer	rbg	
					00 06 37	Mega/Rotij				6655	00 04 15	Megahome		
					00 14 08	Gemeente Deventer				6480	00 13 70	Gemeente Deventer	rbg	
						oud	nw	verschil						
						00 25 36	00 24 45	-00 00 91						
Deventer	L	**4363**	00 39 86	00 00 66		Gemeente Deventer				4363	00 00 66	Gemeente Deventer		
Deventer	L	**4364**	00 82 06	00 04 63		Gemeente Deventer				4364	00 04 63	Gemeente Deventer		
Deventer	L	**4379**	00 70 48	00 70 48		Gemeente Deventer	Deventer	L		6949	01 50 11	Gemeente Deventer	rbg	
Deventer	L	**4380**	00 48 17	00 48 17	00 15 72	Gemeente Deventer				6534	00 06 55	Gemeente Deventer		
					00 32 45	Mega/Rotij				6853	00 06 52	Gemeente Deventer		
Deventer	L	**2189**	00 66 75	00 66 75		Gemeente Deventer				6928	00 06 38	Gemeente Deventer		
Deventer	L	**2190**	00 99 80	00 99 80		Gemeente Deventer				6864	00 05 04	Gemeente Deventer		
										6910	00 05 10	Gemeente Deventer		
										6932	00 04 76	Gemeente Deventer		
										6870	00 07 16	Gemeente Deventer		
										6918	00 10 86	Gemeente Deventer		
										6846	00 07 06	Gemeente Deventer		
										6909	00 05 65	Gemeente Deventer		
										6600	00 08 80	Gemeente Deventer		
										6913	00 04 74	Gemeente Deventer		
										6950	00 05 19	Gemeente Deventer		
										6922	00 06 42	Gemeente Deventer		
										6965	00 12 70	Gemeente Deventer		
										6964	00 15 35	Megahome		
										6957	00 17 15	Rotij		
										6644	00 03 17	Gemeente Deventer		
						oud	nw	verschil		6958	00 00 25	Rotij		
						02 90 49	02 92 26	00 01 77		6641	00 00 01	Gemeente Deventer		
Deventer	L	**4504**	00 46 93	00 46 93		Gemeente Deventer	Deventer	L		6879	00 45 82	Gemeente Deventer	rbg	
										6881	00 00 05	Gemeente Deventer	bouwkavel	
						oud	nw	verschil		6880	00 01 06	Gemeente Deventer	bouwkavel	
						00 46 93	00 46 93	00 00 00						
Deventer	L	**5504**	00 75 16	00 08 60		Gemeente Deventer	Deventer	L		5504	00 08 60	Gemeente Deventer	rbg	
Deventer	L	**5505**	01 38 80	01 38 80	00 67 64	Mega/Rotij				6892	00 62 32	Gemeente Deventer	rbg	
					00 71 16	Gemeente Deventer				6503	00 16 23	Megahome	Bouwkavel	
										6502	00 06 07	Megahome	Bouwkavel	
										6504	00 03 56	Megahome	Bouwkavel	
										6893	00 01 43	Gemeente Deventer	Bouwkavel	
										6658	00 01 04	Gemeente Deventer	Bouwkavel	

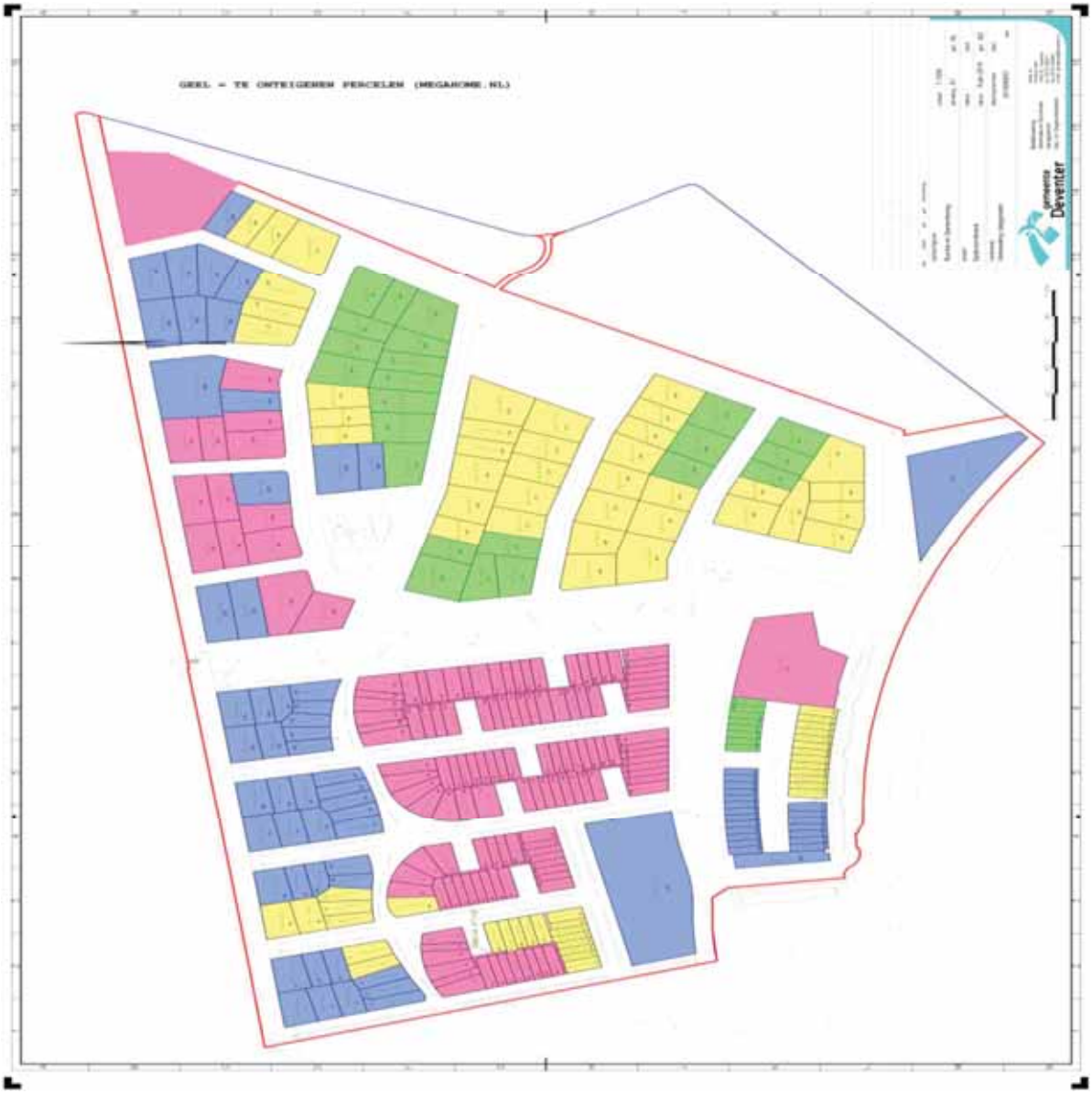
DE□I□I□IE□

											6659	00 00 70	Gemeente Deventer	Bouwkavel
											6660	00 00 64	Gemeente Deventer	Bouwkavel
											6661	00 00 58	Gemeente Deventer	Bouwkavel
											6662	00 00 52	Gemeente Deventer	Bouwkavel
											6663	00 00 45	Gemeente Deventer	Bouwkavel
											6664	00 00 39	Gemeente Deventer	Bouwkavel
											6665	00 00 34	Gemeente Deventer	Bouwkavel
											6666	00 00 20	Gemeente Deventer	Bouwkavel
											6873	00 02 47	Gemeente Deventer	Bouwkavel
											6875	00 01 48	Gemeente Deventer	Bouwkavel
											6876	00 02 39	Gemeente Deventer	Bouwkavel
											6871	00 02 41	Gemeente Deventer	Bouwkavel
											6874	00 01 61	Gemeente Deventer	Bouwkavel
											6878	00 01 60	Gemeente Deventer	Bouwkavel
											6872	00 00 44	Gemeente Deventer	Bouwkavel
											6530	00 04 54	Gemeente Deventer	Bouwkavel
											6531	00 07 77	Megahome	Bouwkavel
											6863	00 01 65	Gemeente Deventer	Bouwkavel
											6861	00 01 24	Gemeente Deventer	Bouwkavel
											6860	00 01 24	Gemeente Deventer	Bouwkavel
											6862	00 01 24	Gemeente Deventer	Bouwkavel
											6857	00 01 31	Gemeente Deventer	Bouwkavel
											6859	00 01 23	Gemeente Deventer	Bouwkavel
											6858	00 01 22	Gemeente Deventer	Bouwkavel
						oud	*nw*	*verschil*			6854	00 01 62	Gemeente Deventer	Bouwkavel
						01 47 40	*01 47 47*	*00 00 07*			6856	00 00 69	Gemeente Deventer	Bouwkavel
											6532	00 08 25	Megahome	Bouwkavel
									Deventer	L				
Deventer	L	**5528**	00 20 64	00 01 43		Gemeente Deventer					5528	00 01 43	Gemeente Deventer	
Deventer	L	**5557**	02 71 10	02 71 10	00 25 72	MegaRotij					6352	02 00 97	Gemeente Deventer	rbg
Deventer	L	**5558**	03 98 36	02 00 97		Gemeente Deventer					6306	00 01 20	Gemeente Deventer	Bouwkavel
Deventer	L	**6045**	01 03 59	00 03 60		Gemeente Deventer					6307	00 00 04	Gemeente Deventer	Bouwkavel
	nw L	**6179**			00 55 00	Gemeente Deventer					6045	00 03 60	Gemeente Deventer	rbg
	nw L	**6180**			01 90 38	Gemeente Deventer					6885	00 09 95	Gemeente Deventer	rbg
											6882	00 01 18	Gemeente Deventer	bouwkavel
											6884	00 02 41	Gemeente Deventer	bouwkavel
											6883	00 01 21	Gemeente Deventer	bouwkavel
											6886	00 00 93	Gemeente Deventer	bouwkavel
											6887	00 01 03	Gemeente Deventer	bouwkavel
											6686	00 00 54	Gemeente Deventer	bouwkavel
											6685	00 00 41	Gemeente Deventer	bouwkavel
											6684	00 00 44	Gemeente Deventer	bouwkavel
											6683	00 00 43	Gemeente Deventer	bouwkavel
											6668	00 00 55	Gemeente Deventer	bouwkavel
											6669	00 00 58	Gemeente Deventer	bouwkavel
											6670	00 00 67	Gemeente Deventer	bouwkavel
											6671	00 00 73	Gemeente Deventer	bouwkavel
											6672	00 00 79	Gemeente Deventer	bouwkavel
											6673	00 00 85	Gemeente Deventer	bouwkavel
											6674	00 00 91	Gemeente Deventer	bouwkavel
											6675	00 00 95	Gemeente Deventer	bouwkavel
											6676	00 02 18	Gemeente Deventer	bouwkavel
											6677	00 01 65	Gemeente Deventer	bouwkavel
											6678	00 01 10	Gemeente Deventer	bouwkavel
											6679	00 01 11	Gemeente Deventer	bouwkavel
											6680	00 01 10	Gemeente Deventer	bouwkavel
											6681	00 01 18	Gemeente Deventer	bouwkavel
											6682	00 00 22	Gemeente Deventer	bouwkavel
											6687	00 19 27	Gemeente Deventer	rbg
											6302	00 00 35	Gemeente Deventer	bouwkavel
											6303	00 01 10	Gemeente Deventer	bouwkavel
											6304	00 00 55	Gemeente Deventer	bouwkavel
											6926	01 42 02	Gemeente Deventer	rbg
											6315	00 00 20	Gemeente Deventer	Bouwkavel
											6305-ged	00 01 20	Gemeente Deventer	Bouwkavel
											6316	00 00 75	Gemeente Deventer	Bouwkavel
											6317	00 00 70	Gemeente Deventer	Bouwkavel
											6318	00 00 65	Gemeente Deventer	Bouwkavel
											6319	00 00 65	Gemeente Deventer	Bouwkavel
											6320	00 00 60	Gemeente Deventer	Bouwkavel
											6321	00 00 90	Gemeente Deventer	Bouwkavel
											6621	00 08 03	Rotij	
											6622	00 15 04	Megahome	
											6623	00 07 16	School	
											6624	00 00 66	School	
											6927	00 36 34	School	
											6338	00 00 57	Gemeente Deventer	Bouwkavel
											6339	00 00 28	Gemeente Deventer	Bouwkavel
											6340	00 00 23	Gemeente Deventer	Bouwkavel
											6341	00 00 19	Gemeente Deventer	Bouwkavel
											6342	00 00 15	Gemeente Deventer	Bouwkavel
											6343	00 00 11	Gemeente Deventer	Bouwkavel
						oud	*nw*	*verschil*			6344	00 00 07	Gemeente Deventer	Bouwkavel
						04 77 10	*04 78 14*	*00 01 04*			6346	00 00 03	Gemeente Deventer	Bouwkavel
Totaal				**20 84 68**				**00 01 96**				**20 86 64**		

□ijlage 2 □aart exploitatiege□ied



□ijlage □ □aart te onteigenen gronden



Bijlage B — Overzicht referentietransacties

Nr.	Datum	Gemeente	Wijk	Straat	Aantal m²	Prijs	Prijs per m²	Toelichting
1	4-[illegible]-2012	15-11-2012	Schalkwijk	Schalkwijk	61.351	€ 97.632	€ 1,59	Bedrijfsgebouw, 1.1 hectare / Kanaalkade/Kanaalweg
2	4-[illegible]-2012	10-4-2012	Schalkwijk	Zandijk	15.795,00	€ 2.375.432	€ 150,34	Levering opstallen zonder "Vijfhoek" deel Kanaalweg/Zandijk. Prijs bevat volledige ontwikkelverplichting voor voorlopig ontwerp
3	4-[illegible]-2012	21-4-2012	Schalkwijk	Zandijk	61.78,15	€ 229.215	€ 12,41	Levering gronden t.w.v. Vijfhoek aan Kanaalweg/Zandijk e.o. Inspanning 1502
4	4-[illegible]-2012	22-4-2012	Schalkwijk	Zandijk	49.001,29	€ 541.141	€ 17,95	Levering gronden t.w.v. Kanaalweg/Zandijk e.o. Inspanning 1502
5	4-[illegible]-2013	6-1-2013	Spaldersloot	Dijkhuisterweg	30.150,00	€ 65.330	€ 2,28	Bouwrijp
6	4-[illegible]-2013	17-1-2013	Zwolle	Stationsweg	6.005,00	€ 12.510	€ 2,10	Bouwrijp, vanaf goed met meerwaardeclausule t.b.v. woningbouw
7	4-[illegible]-2013	17-1-2013	Zwolle	Stationsweg	4.007,50	€ 8.000	€ 2,00	Bouwrijp, vanaf goed met meerwaardeclausule t.b.v. woningbouw
8	4-[illegible]-2013	27-2-2013	Zwolle	Stationsweg	10.207,07	€ 19.500	€ 1,91	Bouwrijp, vanaf goed met meerwaardeclausule t.b.v. woningbouw
9	4-[illegible]-2013	4-3-2013	Zwolle	Stationsweg	14.070,05	€ 170,75	€ 12,13	Bouwrijp, vanaf goed

□ijlage □ □esid□ele □aarde□erekening

soort	opp	bedrag	toelichting
Opbrengst totaal		€ 24.642.500	conform exploitatieopzet
Kosten totaal		€ 24.996.112	conform exploitatieopzet
af: inbrengwaarde		€ 11.311.280	conform exploitatieopzet
bij: wrd huidige bestemming		€ 2.529.191	
bij: voll.schadeloosstelling		€ 847.684	
totaal residu		€ 7.580.793	
opp exploitatiegebied	20 86 64		
af: opp. objecten hogere wrd vergoed	02 89 91		
resteert tbv residuele waardering	17 96 73		
residuele waarde		€ 42,19	

□ijlage 6 In□reng□aarde overzi□ht

			1-1-2016	€ 38,00	
partij	**omschrijving**	**opp**	**bedrag**	**aanv.schade**	
Gemeente	vergoed obv 'huidig gebruik'				
	Oerdijk 112A				
	Oerdijk 112C				
	Oerdijk 114				
	Oerdijk 114Abedr				
	Oerdijk 114Awon				
	totaal	*02 89 91*	*€ 2.529.191*	*€ 758.576*	
	overige grond (complexwaarde)	*13 54 72*	*€ 5.147.936,00*		
Rotij		*01 48 89*	*€ 565.782,00*		
Mega		*02 93 12*	*€ 1.113.856,00*	*€ 89.108,48*	
	totaal exploitatiegebied	*20 86 64*	*€ 9.356.765*	*€ 847.684*	***€ 10.204.449***

□ijlage □ □la□si□iliteitsverklaring

ARCADIS Design & Consultancy for natural and built assets

Plausibiliteitsverklaring

Ondergetekende:

Bedrijfsnaam : Arcadis Nederland B.V.
Naam : **S.Benus MSc MRICS RT**
Adres : Zendmastweg 19
Woonplaats : 9405 CD Assen

Geregistreerd bij de Stichting NRVT onder het (registratie)nummer: **RT521974176**

verder te noemen "taxateur",

verklaart:

Taxateur heeft het taxatierapport ' INBRENGWAARDE 'DE VIJFDE HOEK ' van gronden in de wijk de Vijfhoek gelegen aan de Oerdijk te Deventer, betreffende een groot aantal kadastrale percelen, getaxeerd door dhr. ing. R. Timmer MRICS, beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde.

- Taxateur heeft het taxatierapport d.d.07-07-2016 beoordeeld.
- Taxateur heeft geen interne en/of externe inspectie van het object gedaan.
- Taxateur heeft alle bijlages in relatie tot de inhoud van het taxatierapport bekeken.
- Taxateur geeft geen garantie op de compleetheid van het taxatierapport en de bijlagen.
- Op basis van de beoordeelde stukken is taxateur van mening dat de waarde in het taxatierapport plausibel is.

Aldus door taxateur,

Assen, 7-7-2016

.....

(handtekening taxateur)
*doorhalen hetgeen niet van toepassing is.

66□□	00 00 □6	□e□eente Deventer	□o□□kave
66□□	00 00 □2	□e□eente Deventer	□o□□kave
66□6	00 00 6□	□e□eente Deventer	□o□□kave
66□□	00 00 □0	□e□eente Deventer	□o□□kave
66□□	00 01 1□	□e□eente Deventer	□o□□kave
66□□	00 0□ □2	□e□eente Deventer	□o□□kave
6□□□	00 0□ 12	□e□eente Deventer	□o□□kave
6□□□	00 0□ □□	□e□eente Deventer	□o□□kave
6□□□	00 0□ □□	□e□eente Deventer	□o□□kave
6□□□	00 0□ □□	□e□eente Deventer	□o□□kave
62□□	00 02 □□	□e□eente Deventer	□o□□kave
62□□	00 02 □□	□e□eente Deventer	□o□□kave
62□□	00 02 □□	□e□eente Deventer	□o□□kave
62□0	00 02 □□	□e□eente Deventer	□o□□kave
62□1	00 02 □□	□e□eente Deventer	□o□□kave
62□2	00 02 □2	□e□eente Deventer	□o□□kave
62□□	00 0□ 26	□e□eente Deventer	□o□□kave
62□□	00 01 □1	□e□eente Deventer	□o□□kave
62□□	00 01 □□	□e□eente Deventer	□o□□kave
62□6	00 01 □□	□e□eente Deventer	□o□□kave
62□□	00 01 □6	□e□eente Deventer	□o□□kave
62□□	00 01 □□	□e□eente Deventer	□o□□kave
62□□	00 01 □0	□e□eente Deventer	□o□□kave
6□00	00 01 00	□e□eente Deventer	□o□□kave
6□01	00 00 □□	□e□eente Deventer	□o□□kave
6□□0	00 01 10	□e□eente Deventer	□o□□kave
6□0□	00 00 02	□e□eente Deventer	□o□□kave
6□0□	00 00 □0	□e□eente Deventer	□o□□kave
6□10	00 00 60	□e□eente Deventer	□o□□kave
6□□□	00 01 □□	□e□eente Deventer	□o□□kave
6□□6	00 01 □2	□e□eente Deventer	□o□□kave
6□□□	00 01 □2	□e□eente Deventer	□o□□kave
6□□□	00 01 □2	□e□eente Deventer	□o□□kave
6□□□	00 01 □2	□e□eente Deventer	□o□□kave
6□□2	00 01 □□	□e□eente Deventer	□o□□kave
6□□1	00 01 □□	□e□eente Deventer	□o□□kave
6□□0	00 01 □□	□e□eente Deventer	□o□□kave
6□2□	00 01 62	□e□eente Deventer	□o□□kave
6□2□	00 01 1□	□e□eente Deventer	□o□□kave
6□2□	00 01 20	□e□eente Deventer	□o□□kave
6□26	00 01 1□	□e□eente Deventer	□o□□kave
6□2□	00 01 1□	□e□eente Deventer	□o□□kave
6□2□	00 01 21	□e□eente Deventer	□o□□kave
6□2□	00 01 26	□e□eente Deventer	□o□□kave
6□22	00 01 6□	□e□eente Deventer	□o□□kave
6□11	00 00 6□	□e□eente Deventer	□o□□kave
6□12	00 00 □0	□e□eente Deventer	□o□□kave
6□1□	00 00 □0	□e□eente Deventer	□o□□kave
6□1□	00 01 60	□e□eente Deventer	□o□□kave
62□□	00 02 □□	□e□eente Deventer	□o□□kave
62□6	00 01 □□	□e□eente Deventer	□o□□kave
62□□	00 02 □1	□e□eente Deventer	□o□□kave
62□□	00 02 □□	□e□eente Deventer	□o□□kave
62□□	00 02 26	□e□eente Deventer	□o□□kave
62□2	00 02 □□	□e□eente Deventer	□o□□kave
62□□	00 01 60	□e□eente Deventer	□o□□kave
62□□	00 01 □6	□e□eente Deventer	□o□□kave
62□0	00 01 □□	□e□eente Deventer	□o□□kave
62□1	00 01 □0	□e□eente Deventer	□o□□kave
62□2	00 01 6□	□e□eente Deventer	□o□□kave
62□□	00 01 2□	□e□eente Deventer	□o□□kave
62□□	00 01 □2	□e□eente Deventer	□o□□kave
62□□	00 01 □2	□e□eente Deventer	□o□□kave
62□6	00 01 □2	□e□eente Deventer	□o□□kave
62□□	00 01 □2	□e□eente Deventer	□o□□kave
62□□	00 02 02	□e□eente Deventer	□o□□kave
62□□	00 02 2□	□e□eente Deventer	□o□□kave
6260	00 01 □□	□e□eente Deventer	□o□□kave
6261	00 01 □□	□e□eente Deventer	□o□□kave

									62□□	00 01 □□	□e□eente Deventer	□o□□kave	
									62□□	00 02 □□	□e□eente Deventer	□o□□kave	
									62□0	00 01 2□	□e□eente Deventer	□o□□kave	
									62□1	00 01 1□	□e□eente Deventer	□o□□kave	
									62□2	00 01 0□	□e□eente Deventer	□o□□kave	
									62□□	00 01 1□	□e□eente Deventer	□o□□kave	
									62□□	00 01 06	□e□eente Deventer	□o□□kave	
									62□□	00 00 □□	□e□eente Deventer	□o□□kave	
						oud	nw	verschil	62□6	00 01 □□	□e□eente Deventer	□o□□kave	
						0□ □□ 00	0□ □□ □□	00 00 □□	6□□6	01 61 □□	□e□eente Deventer		r
L	**2188**	01 □□ □□	01 □□ □□	00 61 2□	□e□eente Deventer	Deventer	L		66□□	00 6□10	□e□eente Deventer	r□g	
				00 □□ □□	□ega□□otij				66□6	00 2□ □1	□otij		
									66□□	00 1□0□	□egaho□e		
						oud	nw	verschil	66□□	00 2□ □□	□egaho□e		
						0□ □□ □□	0□ □□ □□	00 00 00					
L	**2192**	02 12 □0	02 12 □0	00 6□1□	□e□eente Deventer	Deventer	L		66□6	00 21 0□	□e□eente Deventer	r□g	
				01 □□ □□	□ega□□otij				66□0	00 □2 □□	□egaho□e		
									66□1	00 □□ □1	□egaho□e		
									66□□	00 10 □□	□otij		
									66□□	00 □□1□	□e□eente Deventer	r□g	
						oud	nw	verschil	66□□	00 0□ □1	□otij		
						0□ □□ □0	0□ □□ □0	00 00 00	66□2	00 □□12	□egaho□e		
L	**2193**	01 □1 0□	01 □1 0□	01 06 □□	□e□eente Deventer	Deventer	L		662□	01 06 □□	□e□eente Deventer	r□g	
				00 □□ □2	□ega□□otij				6626	00 12 0□	□egaho□e		
									662□	00 0□ □□	□otij		
						oud	nw	verschil	662□	00 0□ □6	□otij		
						0□ 4□ 0□	0□ 4□ 0□	00 00 00	662□	00 0□ □□	□egaho□e		
L	**2194**	01 0□ □0	01 0□ □0	00 2□ □1	□e□eente Deventer	Deventer	L		6□□6	00 22 60	□e□eente Deventer	r□g	
				00 □□ □□	□ega□□otij				6□21	00 11 □□	□e□eente Deventer		
				00 □6 22	□e□eente Deventer				66□□	00 0□ □□	□egaho□e		
									6□60	00 □□ □□	□otij		
						oud	nw	verschil	66□□	00 12 1□	□e□eente Deventer	r□g	
						0□ 04 □0	0□ 04 □□	□00 00 □□	6□20	00 00 0□	□e□eente Deventer		
L	**2195**	01 0□ □0	01 0□ □0	00 □□ □□	□e□eente Deventer	Deventer	L		6□□□	00 □□10	□e□eente Deventer	r□g	
				00 □□01	□e□eente Deventer				66□1	00 □□ □2	□e□eente Deventer	r□g	
				00 □2 □□	□ega□□otij				66□□	00 0□ □□	□egaho□e		
									66□0	00 1□ □□	□egaho□e		
						oud	nw	verschil	66□2	00 0□ 1□	□otij		
						0□ 04 □0	0□ 04 □0	00 00 00	66□□	00 00 02	□e□eente Deventer	r□g	
L	**2196**	00 □□20	00 2□ □6	00 0□ □1	□e□eente Deventer	Deventer	L		66□□	00 06 60	□e□eente Deventer	r□g	
				00 06 □□	□ega□□otij				66□□	00 0□ 1□	□egaho□e		
				00 1□ 0□	□e□eente Deventer				6□□0	00 1□ □0	□e□eente Deventer	r□g	
						oud	nw	verschil					
						00 □□ □□	00 □4 4□	□00 00 □□					
L	**4363**	00 □□ □6	00 00 66		□e□eente Deventer				□□6□	00 00 66	□e□eente Deventer		
L	**4364**	00 □2 06	00 0□ 6□		□e□eente Deventer				□□6□	00 0□ 6□	□e□eente Deventer		
L	**4379**	00 □0 □□	00 □0 □□		□e□eente Deventer	Deventer	L		6□□□	01 □0 11	□e□eente Deventer	r□g	
L	**4380**	00 □□1□	00 □□1□	00 1□ □2	□e□eente Deventer				6□□□	00 06 □□	□e□eente Deventer		
				00 □2 □□	□ega□□otij				6□□□	00 06 □2	□e□eente Deventer		
L	**2189**	00 66 □□	00 66 □□		□e□eente Deventer				6□2□	00 06 □6	□e□eente Deventer		
L	**2190**	00 □□ □0	00 □□ □0		□e□eente Deventer				6□6□	00 0□ 0□	□e□eente Deventer		
									6□10	00 0□ 10	□e□eente Deventer		
									6□□2	00 0□ □6	□e□eente Deventer		
									6□□0	00 0□ 16	□e□eente Deventer		
									6□1□	00 10 □6	□e□eente Deventer		
									6□□6	00 0□ 0□	□e□eente Deventer		
									6□0□	00 0□ 6□	□e□eente Deventer		
									6600	00 06 □0	□e□eente Deventer		
									6□1□	00 0□ □□	□e□eente Deventer		
									6□□0	00 0□ 1□	□e□eente Deventer		
									6□22	00 06 □2	□e□eente Deventer		
									6□6□	00 12 □0	□e□eente Deventer		
									6□6□	00 1□ □□	□egaho□e		
									6□□□	00 1□ 1□	□otij		
									66□□	00 0□ 1□	□e□eente Deventer		
						oud	nw	verschil	6□□□	00 00 2□	□otij		
						0□ □0 4□	0□ □□ □□	00 0□ □□	66□1	00 00 01	□e□eente Deventer		
L	**4504**	00 □6 □□	00 □6 □□		□e□eente Deventer	Deventer	L		6□□□	00 □□ □2	□e□eente Deventer	r□g	
									6□□1	00 00 0□	□e□eente Deventer	□o□□kave	
						oud	nw	verschil	6□□0	00 01 06	□e□eente Deventer	□o□□kave	

											6□6	00 02 □□	□e□eente Deventer	□o□□kave
											6□□1	00 02 □1	□e□eente Deventer	□o□□kave
											6□□□	00 01 61	□e□eente Deventer	□o□□kave
											6□□□	00 01 60	□e□eente Deventer	□o□□kave
											6□□2	00 00 □□	□e□eente Deventer	□o□□kave
											6□□0	00 0□ □□	□e□eente Deventer	□o□□kave
											6□□1	00 0□ □□	□egaho□e	□o□□kave
											6□6□	00 01 6□	□e□eente Deventer	□o□□kave
											6□61	00 01 2□	□e□eente Deventer	□o□□kave
											6□60	00 01 2□	□e□eente Deventer	□o□□kave
											6□62	00 01 2□	□e□eente Deventer	□o□□kave
											6□□□	00 01 □1	□e□eente Deventer	□o□□kave
											6□□□	00 01 2□	□e□eente Deventer	□o□□kave
											6□□□	00 01 22	□e□eente Deventer	□o□□kave
								oud	*nw*	*verschil*	6□□□	00 01 62	□e□eente Deventer	□o□□kave
								0□4□40	*0□4□4□*	*00 00 0□*	6□□6	00 00 6□	□e□eente Deventer	□o□□kave
											6□□2	00 0□2□	□egaho□e	□o□□kave
									Deventer	L	□□2□	00 01 □□	□e□eente Deventer	
L	**5528**	00 20 6□	00 01 □□		□e□eente Deventer						6□□2	02 00 □□	□e□eente Deventer	r□g
L	**5557**	02 □1 10	02 □1 10	00 2□ □2	□ega□otij						6□06	00 01 20	□e□eente Deventer	□o□□kave
L	**5558**	0□ □□ □6	02 00 □□		□e□eente Deventer						6□0□	00 00 0□	□e□eente Deventer	□o□□kave
L	**6045**	01 0□ □□	00 0□60		□e□eente Deventer						60□□	00 0□60	□e□eenter Deventer	r□g
n□ L	**6179**			00 □□00	□e□eente Deventer						6□□□	00 0□ □□	□e□eenter Deventer	r□g
n□ L	**6180**			01 □0 □□	□e□eente Deventer						6□□2	00 01 1□	□e□eenter Deventer	□o□□kave
											6□□□	00 02 □1	□e□eenter Deventer	□o□□kave
											6□□□	00 01 21	□e□eenter Deventer	□o□□kave
											6□□6	00 00 □□	□e□eenter Deventer	□o□□kave
											6□□□	00 01 0□	□e□eenter Deventer	□o□□kave
											66□6	00 00 □□	□e□eenter Deventer	□o□□kave
											66□□	00 00 □1	□e□eenter Deventer	□o□□kave
											66□□	00 00 □□	□e□eenter Deventer	□o□□kave
											66□□	00 00 □□	□e□eenter Deventer	□o□□kave
											666□	00 00 □□	□e□eenter Deventer	□o□□kave
											666□	00 00 □□	□e□eenter Deventer	□o□□kave
											66□0	00 00 6□	□e□eenter Deventer	□o□□kave
											66□1	00 00 □□	□e□eenter Deventer	□o□□kave
											66□2	00 00 □□	□e□eenter Deventer	□o□□kave
											66□□	00 00 □□	□e□eenter Deventer	□o□□kave
											66□□	00 00 □1	□e□eenter Deventer	□o□□kave
											66□□	00 00 □□	□e□eenter Deventer	□o□□kave
											66□6	00 02 1□	□e□eenter Deventer	□o□□kave
											66□□	00 01 6□	□e□eenter Deventer	□o□□kave
											66□□	00 01 10	□e□eenter Deventer	□o□□kave
											66□□	00 01 11	□e□eenter Deventer	□o□□kave
											66□0	00 01 10	□e□eenter Deventer	□o□□kave
											66□1	00 01 1□	□e□eenter Deventer	□o□□kave
											66□2	00 00 22	□e□eenter Deventer	□o□□kave
											66□□	00 1□2□	□e□eenter Deventer	r□g
											6□02	00 00 □□	□e□eenter Deventer	□o□□kave
											6□0□	00 01 10	□e□eenter Deventer	□o□□kave
											6□0□	00 00 □□	□e□eenter Deventer	□o□□kave
											6□26	01 □2 02	□e□eente Deventer	r□g
											6□1□	00 00 20	□e□eente Deventer	□o□□kave
											6□0□□ged	00 01 20	□e□eente Deventer	□o□□kave
											6□16	00 00 □□	□e□eente Deventer	□o□□kave
											6□1□	00 00 □0	□e□eente Deventer	□o□□kave
											6□1□	00 00 6□	□e□eente Deventer	□o□□kave
											6□1□	00 00 6□	□e□eente Deventer	□o□□kave
											6□20	00 00 60	□e□eente Deventer	□o□□kave
											6□21	00 00 □0	□e□eente Deventer	□o□□kave
											6621	00 0□0□	□otij	
											6622	00 1□0□	□egaho□e	
											662□	00 0□16	□□hool	
											662□	00 00 66	□□hool	
											6□2□	00 □6 □□	□□hool	
											6□□□	00 00 □□	□e□eente Deventer	□o□□kave
											6□□□	00 00 2□	□e□eente Deventer	□o□□kave
											6□□0	00 00 2□	□e□eente Deventer	□o□□kave
											6□□1	00 00 1□	□e□eente Deventer	□o□□kave
											6□□2	00 00 1□	□e□eente Deventer	□o□□kave
											6□□□	00 00 11	□e□eente Deventer	□o□□kave
								oud	*nw*	*verschil*	6□□□	00 00 0□	□e□eente Deventer	□o□□kave
								04 □□ □0	*04 □□ □4*	*00 0□ 04*	6□□6	00 00 0□	□e□eente Deventer	□o□□kave
		20 84 68								**00 01 96**		**20 86 64**		