

De Vijfde Hoek, zevende herziening

Inhoudsopgave

Deel A Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Algemeen	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Leeswijzer	7
1.3 Het planologische besluit waaraan dit exploitatieplan is gekoppeld	8
1.4 Doel en functie van het exploitatieplan	8
1.5 Begrenzing van het exploitatieplan	9
1.6 Grondeigenaren en te verwerven gronden	10
1.7 Jaarlijkse herziening en eindafrekening	11
Hoofdstuk 2 Omschrijving werken en werkzaamheden	13
2.1 Bouwrijp maken uitgeefbaar gebied	13
2.2 Aanleg nutsvoorzieningen	13
2.3 Inrichting openbare ruimte	13
Hoofdstuk 3 Toelichting op de regels	15
3.1 Algemeen en begrippen	15
3.2 Fasering en koppelingen	15
3.3 Eisen voor de werken en werkzaamheden	16
3.4 Regels omtrent het uitvoeren van werken en werkzaamheden (vervallen m.u.v. artikel 3.4.5)	16
3.5 Sociale huurwoningen	17
3.6 Sociale koopwoningen	18
3.7 Particulier opdrachtgeverschap	19
3.8 Verbods/ en afwijkingsbepalingen	20
3.9 Slotbepalingen	22
Hoofdstuk 4 Toelichting op de bijlagen van deel A en deel B	23
Bijlagen deel A	27
Bijlage 1 Kaart eigendommen	29
Deel B Het exploitatieplan	31
Hoofdstuk 1 Begrenzing van het exploitatiegebied	33
Hoofdstuk 2 Exploitatieopzet	35
Hoofdstuk 3 Regels	37
Artikel 1 Begrippen	37
Artikel 2 Faseringen en Koppelingen	41

Artikel 3	Eisen voor werken en werkzaamheden	42
Artikel 4	Regels omtrent het uitvoeren van de werken en werkzaamheden (vervallen m.u.v. artikel 4.5)	43
Artikel 5	Sociale huurwoningen	44
Artikel 6	Sociale koopwoningen	45
Artikel 7	Particulier opdrachtgeverschap	46
Artikel 8	Verbods- en afwijkingssbepalingen	47
Artikel 9	Slotregel	48
Bijlagen deel B		49
Bijlage 1	Kaart exploitatiegebied bij start exploitatieplan	49
Bijlage 2	Kaart te onteigenen percelen	51
Bijlage 3	Kaart verkaveling, uitgifteprijzen en aangewezen woningbouwcategorieën	53
Bijlage 4	Kaart tijdelijke voorzieningen (vervallen)	55
Bijlage 5	Kaart faseringen (vervallen)	57
Bijlage 6	Document Uitvoeringsproces De Vijfde Hoek	59
Bijlage 7	Inrichtingsplan	79
Bijlage 8	7a Addendum bij het Inrichtingsplan	159
Bijlage 9	Inkoop en aanbestedingsbeleid gemeente Deventer, 'Inkoophandboek DOWR' juni 2014 (vervallen)	165
Bijlage 10	Toelichting op de exploitatieopzet	167
Bijlage 11	9a Grondprijzen per kavel	183
Bijlage 12	9 b Exploitatieberekening exploitatieplan	189
Bijlage 13	9c Invulling ontwerpregeling plankostenscan	191
Bijlage 14	9d inbrengwaardetaxatierapport	197
Bijlage 15	9e Actualisatie inbrengwaardetaxatierapport	199
Bijlage 16	9f Makelaarsadvies uitgifteprijzen 2013	201

Bijlage 17	9g Planschaderisico-analyse	205
Bijlage 18	9h Taxatierapport inbrengwaarden exploitatieplan 'De Vijfde Hoek', zesde	223
Bijlage 19	9.i Taxatie inbrengwaarden exploitatieplan 'De Vijfde Hoek', zevende herziening, 2017	249
Bijlage 20	9.j Actualisatie uitgifteprijzen particulier opdrachtgeverschap, Spijkvoorderhout, zevende herziening, 2017	255
Bijlage 21	9.k Actualisatie uitgifteprijzen particulier opdrachtgeverschap, Spijkvoorderenk, zevende herziening, 2018	271
Bijlage 22	Ontwerpbesluit	275

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 zes herzieningen zijn gevolgd.

De 7^e herziening is een herziening van onder andere structurele onderdelen. Samenvattend hebben aanpassingen plaatsgevonden op de volgende punten:

- Door voortgaande contractvorming hoeft er voor minder gronden rekening gehouden te worden met verwerving en eventueel onteigening.
- De faseringsregel van artikel 2.1 is aangepast met als gevolg dat er alleen nog een einddatum van toepassing is.
- De koppelingsregel van artikel 2.2 vervalt.
- Aan het Inrichtingsplan (genoemd in artikel 3 van de Regels) is een Addendum toegevoegd.
- Er is een actualisatie van de taxatie van de inbrengwaarde uitgebracht; de wijzigingen in de inbrengwaarden zijn aan de kostenkant verwerkt.
- Er zijn actualisaties van de taxatie van de uitgifteprijs uitgebracht. Het betreft de actualisatie van de prijzen van de P.O.-kavels die geen eigendom van de gemeente zijn en de actualisatie van een deel van de kavels voor projectmatige bouw. De wijzigingen zijn aan de opbrengstenkant verwerkt.
- 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, de aanpassing van de inbrengwaarden en de overgang naar het hanteren van de (definitieve) Ministeriele regeling plankosten exploitatieplan.
- Deze wijzigingen zijn verwerkt in de Kaart exploitatiegebied, de Kaart te onteigenen percelen en in de Kaart verkaveling uitgifteprijs en aangewezen woningbouwcategorieën.
- Rapporten voor de taxatie van de inbrengwaarden uit 2012 en 2013 zijn vervallen omdat bij de zesde herziening een integrale actualisatie van het taxatierapport inbrengwaarden is opgenomen.

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 planologische besluit waaraan dit exploitatieplan is gekoppeld

Dit exploitatieplan is verbonden met het bestemmingsplan Spijkvoorderenk, bestemmingsplan Spijkvoorderenk 1^e herziening, 2^e herziening, 3^e herziening en 4^e 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. Buiten het plangebied gaat het om enkele verkeersmaatregelen.

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 is het bestemmingsplan partieel herzien. In het voormalige deelgebied Fd zijn maximaal 20 grondgebonden woningen mogelijk gemaakt, daar waar eerst (alleen) 32 appartementen mogelijk waren. In deelgebied Sd is 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 pastte het binnen de bestemmingsomschrijving, maar niet helemaal binnen de bouwvlakken. Deze partiële herziening is samen met de zesde herziening van het exploitatieplan vastgesteld aangezien deze wijziging van invloed is op de exploitatiebijdrage op grond van het exploitatieplan.

Door de 4^e partiële herziening is, in het gebied van de verbeelding dat gelegen is nabij de L. Springerlaan, het volgende gewijzigd:

- Nabij de school waren boven- en benedenwoningen voorzien. Vanaf de 4^e partiële herziening zijn hier grondgebonden woningen voorzien;
- Er zijn meer grondgebonden woningen mogelijk gemaakt en minder appartementen, zodat vanaf de 4^e partiële herziening gerekend is met 48 grondgebonden woningen en 8 appartementen;
- Wat het parkeren betreft is vanaf de 4^e partiële herziening niet meer voorzien in parkeerplaatsen op eigen terrein (in de achtertuin) maar in een openbaar parkeerterrein.

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 welk beroep gedeeltelijk is gehonoreerd. Gezien het gedeeltelijk gehonoreerde beroep op zelfrealisatie dient dit exploitatieplan ertoe om:

- 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)
- Vast te leggen in welk tijdvak de ontwikkeling dient plaats te vinden.
- 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
- 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 is 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 toen bleek dat de betreffende eigenaar niet tot ontwikkeling overging. Het exploitatieplan kreeg daarmee, evenals dat met het moederexploitatieplan het geval was, mede de functie om duidelijk te maken welke gronden de gemeente wenste te verwerven, zo nodig met toepassing van het middel van onteigening.

De regel over het tijdvakken over de overige eisen aan het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte en de aanwijzing van specifieke woningbouwcategorieën 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 regels over de woningbouwcategorieën. Voor een ander deel geldt dat ze ook los van een bouwvraag 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 gebieden uit te zonderen die bij vaststelling van het bestemmingsplan reeds bebouwd waren en waarvan de toen 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. In de zevende herziening heeft het exploitatiegebied een zeer geringe aanpassing ondergaan omdat het pad door het 'Landje van niets' enigszins is verlegd.

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 oorspronkelijke 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.

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) failliet is gegaan. De gemeente is in overleg met de curator voor het sluiten van overeenkomsten. Zolang nog niet voor het gehele eigendom van de failliete ontwikkelaar afdwingbare overeenkomsten zijn gesloten houdt de gemeente rekening met de noodzaak zelf uitgifbare gronden te verwerven en zo nodig te onteigenen. De tijdige ontwikkeling van De Vijfde Hoek zou anders belemmerd kunnen worden, 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. Het betreft 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).

Zonder tijdige verwerving (conform de regel van artikel 2 over het tijdvak waarbinnen de ontwikkeling dient te hebben plaatsgevonden) 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 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 bruikbaar 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 met Addendum, Bijlage 7 en 7a, allen van deel B.

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

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.

Tot en met de zesde herziening was de fasering van de ontwikkeling van het plangebied De Vijfde Hoek in een tabel weergegeven door onderscheid te maken in periodes voor a) het bouwrijp maken, b) de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen en c) het gebruikrijp maken. In de zevende herziening is dit vervangen door een eindjaartal (2021) waarbinnen de gehele ontwikkeling gerealiseerd dient te zijn. De reden van deze wijziging is dat weliswaar de gronden geheel bouwrijp zijn en dat met diverse marktpartijen contracten zijn gesloten over de uitvoering, maar er ook kavels zijn waarvan de uitvoering nog onzeker is omdat er geen contracten over gesloten zijn. Hieruit vloeit een onzekerheid voort ten aanzien van het gebruikrijp maken. Gelet op de onzekerheid qua bebouwing van kavels en gebruikrijp maken blijft in artikel 2 een eindjaartal relevant voor de gemeentelijke regie op de afronding

van de ontwikkeling. Met 'de ontwikkeling' wordt hier derhalve geduid op het bebouwen van de kavels en het gebruikrijp maken.

Hoofddoelstelling is de werken en werkzaamheden voor de aanleg van de nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte zo voortvarend mogelijk, maar uiterlijk per 2021 gerealiseerd te hebben.

Tijdsindeling

Bepalend voor de periode waarop de gehele ontwikkeling gereed moet zijn is de verwachting op basis van marktinschattingen over het mogelijke tempo van uitgifte en verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen. Een trager tempo leidt tot onnodige rentelasten die de gemeente probeert met haar regie te vermijden. Die rentelasten werken immers door in de exploitatiebijdragen.

Uitgangspunt bij het hanteren van de periode 2021 is dat de verkoop van de kavels in totaal in 4 jaar plaatsvindt, gerekend vanaf 2018.

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, het Addendum daarbij en in het Document Uitvoeringsproces De Vijfde Hoek, welke als Bijlage 7 respectievelijk Bijlage 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 (vervallen m.u.v. artikel 3.4.5)

3.4.1 Goedkeuring plan van aanpak (vervallen)

3.4.2 Goedkeuring bestekken (vervallen)

3.4.3 Aanbesteding (vervallen)

3.4.4 Eindinspectie en tussentijdse inspecties (vervallen)

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.

3.4.6 Eindinspectie en tussentijdse inspecties (vervallen)

3.4.7 Het werken met een gesloten grondbalans (vervallen)

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, uitgifteprijs en aangewezen woningbouwcategorieën. De kaart Verkaveling, uitgifteprijs 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 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 overeenstemmen 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 (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 artikel 8 lid 3 is toegelicht in paragraaf 3.7.4.

Artikel 8 lid 4 is vervallen

In artikel 8 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 afwijkmogelijkheid. 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 artikel 8 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 artikel 8 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 artikel 8 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.

Artikel 8 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 (artikel 8 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 5, 6, 7 en 8.

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

Het exploitatieplan kent bindende bijlagen. De bindende bijlagen horen 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, uitgifteprijsen en aangewezen woningbouwcategorieën, Bijlage 3

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. 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
2. Uitgifteprijsen. De exploitatieopzet bevat ramingen van de uitgifteprijsen van de uitgeefbare bouwpercelen. Op deze Kaart is aangegeven welke bedragen voor welke percelen zijn geraamd. De uitgifteprijsen behorende bij de categorieën zoals aangegeven op de Kaart zijn in de Toelichting exploitatieopzet (Bijlage 10 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 10 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 (vervallen)
- Kaart faseringen, (vervallen)
- 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 regels van het exploitatieplan.
- Addendum, Bijlage 7a Het Addendum is een aanvulling op het Inrichtingsplan, bijlage 7.
- Toelichting exploitatieopzet, Toelichting op de exploitatieopzet
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 (vervallen)
- Actualisatie inbrengwaardetaxatierapport, bijlage 9e vervallen
- 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 planschadeprijzen.

- Taxatie inbrengwaarden exploitatieplan 'De Vijfde Hoek', zesde herziening, Bijlage 9h

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

- Taxatie inbrengwaarden exploitatieplan 'De Vijfde Hoek', zevende herziening, 2017, bijlage 9i

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

- Actualisatie uitgiftepunten particulier opdrachtgeverschap, Spijkvoorderhout, zevende herziening, 2017, bijlage 9j

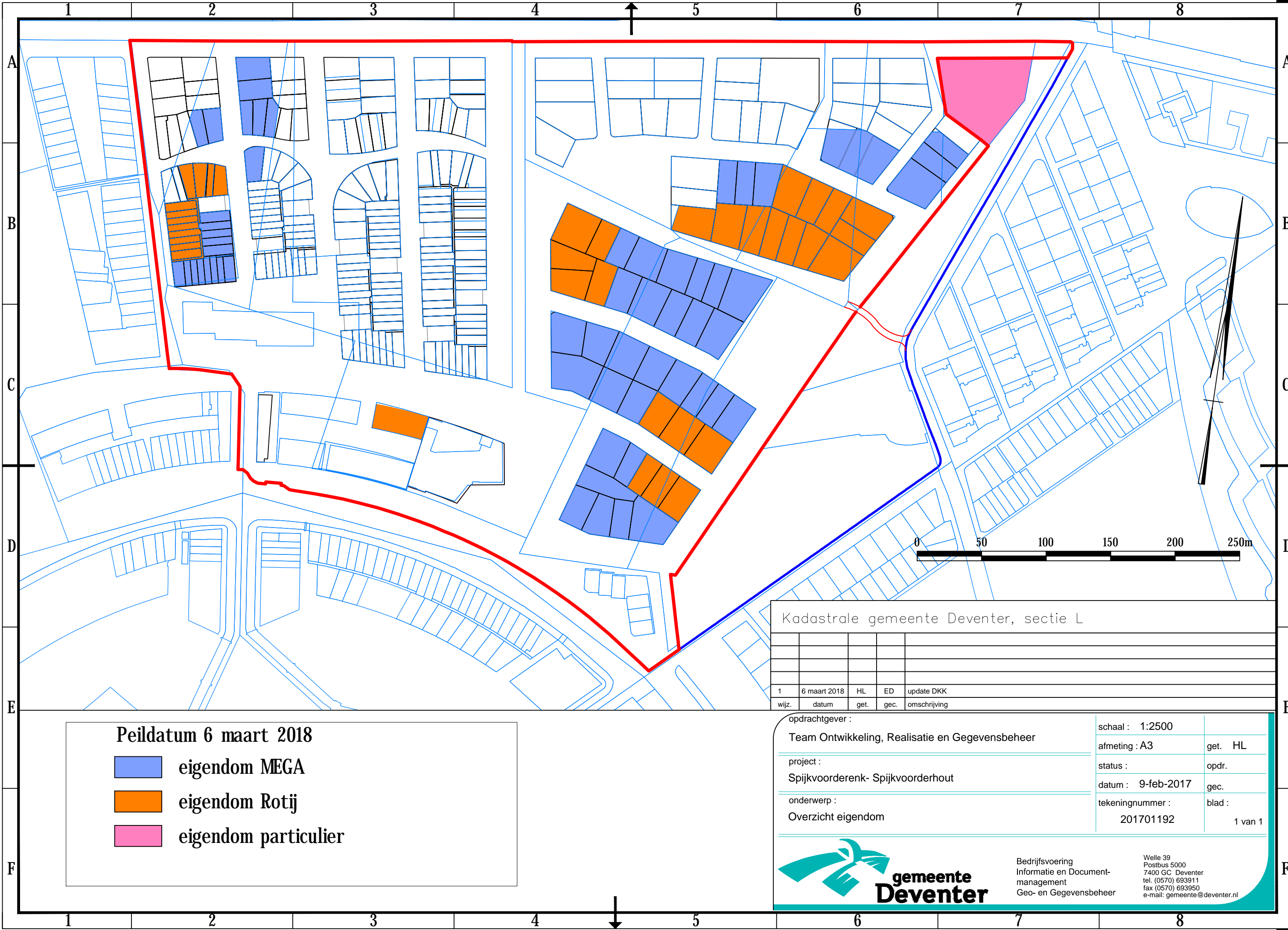
Deze bijlage bevat een advies over de uitgiftepunten van de verschillende uitgiftepunten op het (per 1/1/2018) niet gerealiseerde deel van de gronden voor particulier opdrachtgeverschap in het deel Spijkvoorderhout. Deze actualisatie behoort bij de zevende herziening. De bijlage heeft een toelichtende functie.

- Actualisatie uitgiftepunten particulier opdrachtgeverschap, Spijkvoorderenk, zevende herziening, 2018, bijlage 9k

Deze bijlage bevat een advies over de uitgiftepunten van de verschillende uitgiftepunten op het (per 1/1/2018) niet gerealiseerde een deel van de gronden voor particulier opdrachtgeverschap in het deel Spijkvoorderenk. Deze actualisatie behoort bij de zevende herziening. De bijlage heeft een toelichtende functie.

Bijlagen deel A

Bijlage 1 Kaart eigendommen



Peildatum 6 maart 2018

- eigendom MEGA
- eigendom Rotij
- eigendom particulier

Kadastrale gemeente Deventer, sectie L

wijz.	datum	get.	gec.	omschrijving
1	6 maart 2018	HL	ED	update DKK

opdrachtgever :
Team Ontwikkeling, Realisatie en Gegevensbeheer

project :
Spijkvoorderenk- Spijkvoorderhout

onderwerp :
Overzicht eigendom

schaal : 1:2500	get. HL
afmeting : A3	opdr.
status :	gec.
datum : 9-feb-2017	blad :
tekeningnummer : 201701192	1 van 1



Bedrijfsvoering
Informatie en Document-
management
Geo- en Gegevensbeheer

Welle 39
Postbus 5000
7400 GC Deventer
tel. (0570) 693911
fax (0570) 693950
e-mail: gemeente@deventer.nl

Deel B Het exploitatieplan

Hoofdstuk 1 Begrenzing van het exploitatiegebied

Het exploitatiegebied is begrensd zoals aangegeven in de Kaart exploitatiegebied, bijlage 1
(Bijlage 1 Kaart exploitatiegebied bij start exploitatieplan).

Hoofdstuk 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 10).

	uitgeefbaar oppervlak in m2	Contante opbrengsten	Percentage opbrengsten	Te verhalen kosten
Grondeigenaar				
Gem. Deventer	62.230	12.614.012	81,8 %	12.614.012
Rotij	17.236	4.238.015	17,4 %	4.238.015
Mega	28.316	7.508.514	30,8 %	7.508.514
Totaal	107.782	24.360.541	100,0 %	24.360.541

Hoofdstuk 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:

1.1 **Aanbestedingsprotocol: (vervallen)**

1.2 **Aanbestedingsverslag: (vervallen)**

1.3 **Bestek:**

De vastlegging naar plaats, omvang, materiaal en kwaliteit van tot stand te brengen objecten, tevens omfattende 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.

1.4 **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.

1.5 **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.

1.6 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.

1.7 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.

1.8 Deelgebieden

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

1.9 Delen

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

1.10 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.

1.11 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.

1.12 Gebruiksrijp maken

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

1.13 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.

1.14 Gunning: (vervallen)

1.15 Inrichting openbare ruimte:

Het dusdanig inrichten van de openbare ruimte met openbare voorzieningen dat deze kan worden gebruikt volgens haar bestemming met inachtnaam 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 gebruikrijp maken.

1.16 Openbare ruimte:

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

1.17 Openbare voorzieningen:

Soorten voorzieningen zoals genoemd in artikel 6.2.5 Bro.

1.18 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.

1.19 Projectmatige woningen:

Woningen die niet conform particulier opdrachtgeverschap worden gebouwd.

1.20 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.

1.21 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.

1.22 Sociale koopwoning hoog:

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

1.23 Sociale koopwoning laag:

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

1.24 Uitgeefbare gronden:

De op de Kaart verkaveling, uitgifteprijsen 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.

1.25 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.

1.26 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

2.1 Faseringen en tijdvakken

Het geheel van de ontwikkeling dient in 2021 te zijn afgerond.

Artikel 3 Eisen voor werken en werkzaamheden

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, Bijlage 7 respectievelijk Bijlage 7a en Bijlage 6.

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.

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, het Addendum en in het Document Uitvoeringsproces De Vijfde Hoek, Bijlage 7 respectievelijk Bijlage 7a en Bijlage 6. 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 (vervallen m.u.v. artikel 4.5)

4.1 Goedkeuring plan van aanpak (vervallen)

4.2 Goedkeuring bestek (vervallen)

4.3 Aanbesteding (vervallen)

4.4 Eindinspectie en tussentijdse inspecties (vervallen)

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, 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

5.1 *Aanwijzing situering*

Ter uitvoering van het bepaalde in artikel 20.2 van het bestemmingsplan geldt dat de op de Kaart verkaveling, uitgifteprijs en aangewezen woningbouwcategorieën (Bijlage 3) met aanduiding SH aangegeven gronden worden aangewezen voor minimaal 88 en maximaal 100 sociale huurwoningen.

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

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, uitgifteprijs en aangewezen woningbouwcategorieën (Bijlage 3) met aanduiding SKL en SKH aangegeven gronden worden aangewezen voor sociale koopwoningen.

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

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.

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 stemmen met 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.

7.3 *Verkoop via openbare veiling (vervallen)*

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 afwijkingsbepalingen

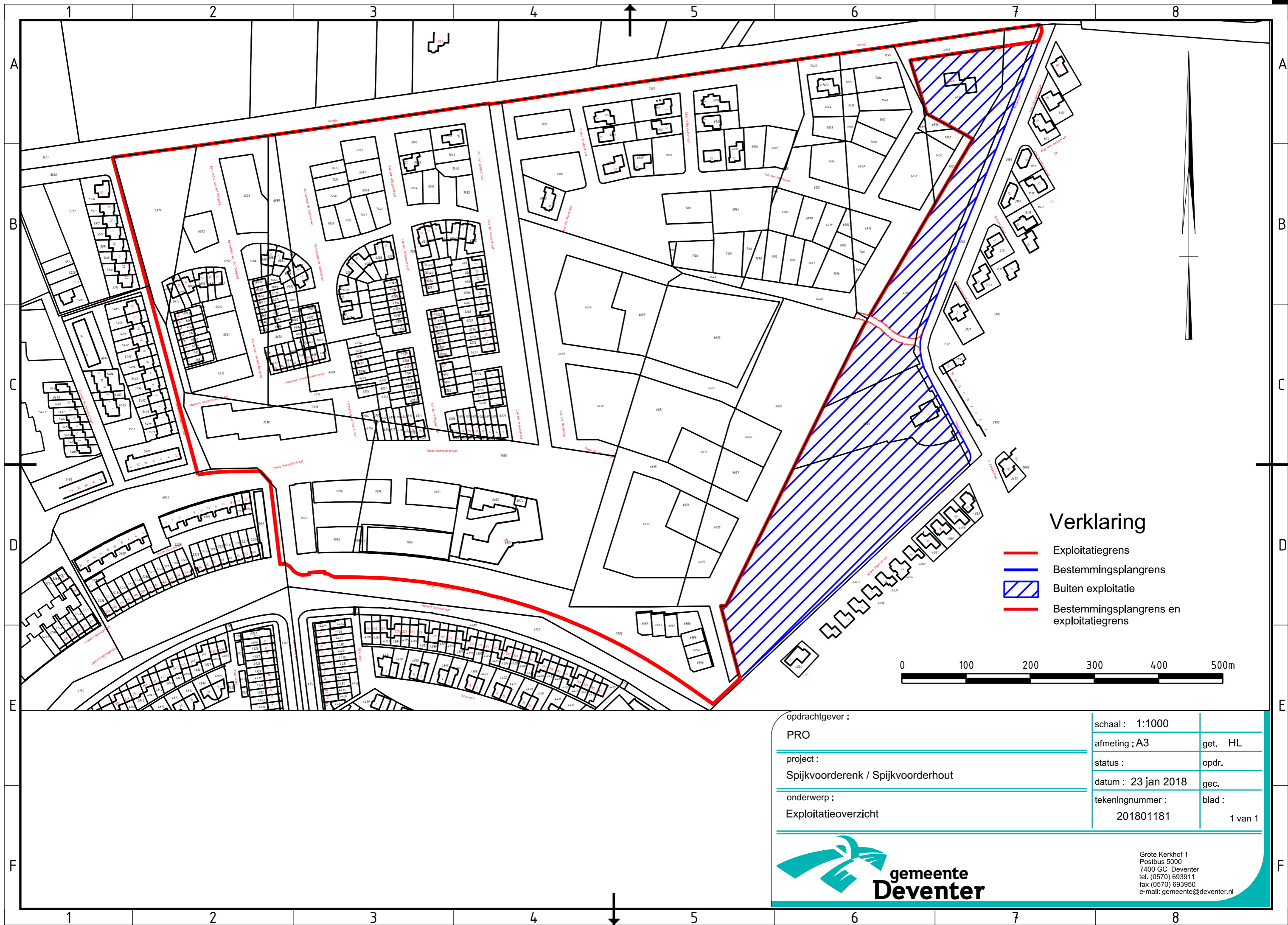
1. Het is verboden werken en werkzaamheden uit te (laten) voeren danwel te (laten) bouwen in strijd met de in artikel 2 genoemde regel over het tijdvak
2. Het is verboden werken en werkzaamheden uit te (laten) voeren in strijd met de in artikel 3 en 4 genoemde regels
3. Burgemeester en wethouders kunnen, 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. Vervallen.
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, uitgifteprijsen 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 achtname van afdeling 3.4 Awb ter inzage is gelegd.

Artikel 9 Slotregel

- a. Overtreding van het bepaalde in de artikelen 2 en 5 tot en met 8 lid 2 is een strafbaar feit
- b. Deze regels kunnen worden aangehaald als 'Regels Exploitatieplan De Vijfde Hoek' of als 'de regels'.

Bijlagen deel B

Bijlage 1 Kaart exploitatiegebied bij start exploitatieplan



Verklaring

- Exploitatiegrens
- Bestemmingsplangrens
- ▨ Buiten exploitatie
- Bestemmingsplangrens en exploitatiegrens



opdrachtgever :
PRO

project :
Spijkvoorderenk / Spijkvoorderhout

onderwerp :
Exploitatieoverzicht

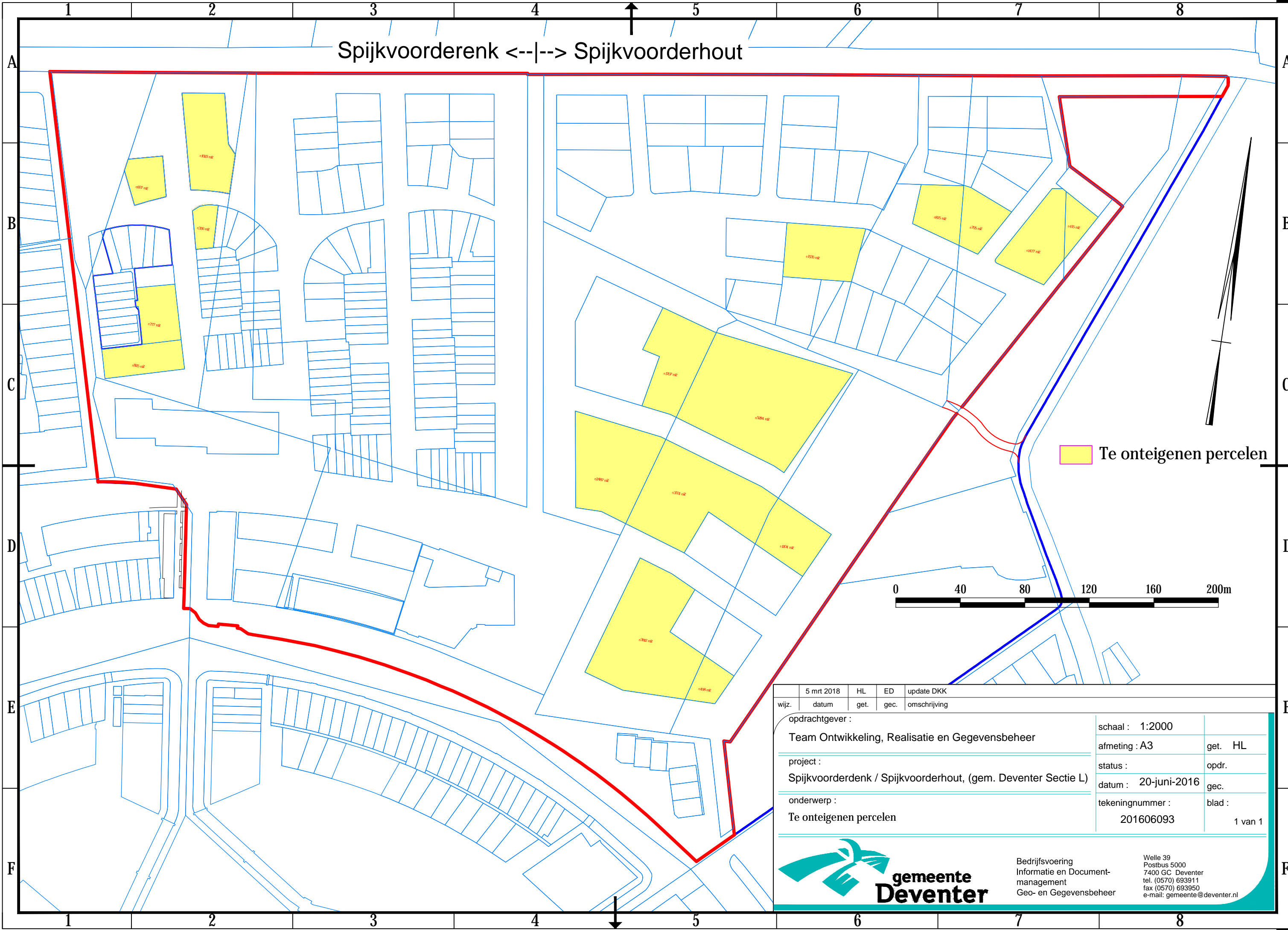
schaal : 1:1000	
afmeting : A3	get. HL
status :	opdr.
datum : 23 jan 2018	gec.
tekeningnummer : 201801181	blad : 1 van 1



Grote Kerkhof 1
 Postbus 5000
 7400 GC Deventer
 tel. (0570) 693911
 fax (0570) 693950
 e-mail: gemeente@deventer.nl

Bijlage 2 Kaart te onteigenen percelen

Spijkvoorderenk <--|--> Spijkvoorderhout



Te onteigenen percelen



wijz.	datum	get.	gec.	omschrijving
	5 mrt 2018	HL	ED	update DKK
opdrachtgever :				
Team Ontwikkeling, Realisatie en Gegevensbeheer				schaal : 1:2000
project :				afmeting : A3
Spijkvoorderdenk / Spijkvoorderhout, (gem. Deventer Sectie L)				get. HL
onderwerp :				status :
Te onteigenen percelen				opdr.
				datum : 20-juni-2016
				gec.
				tekeningsnummer :
				201606093
				blad :
				1 van 1

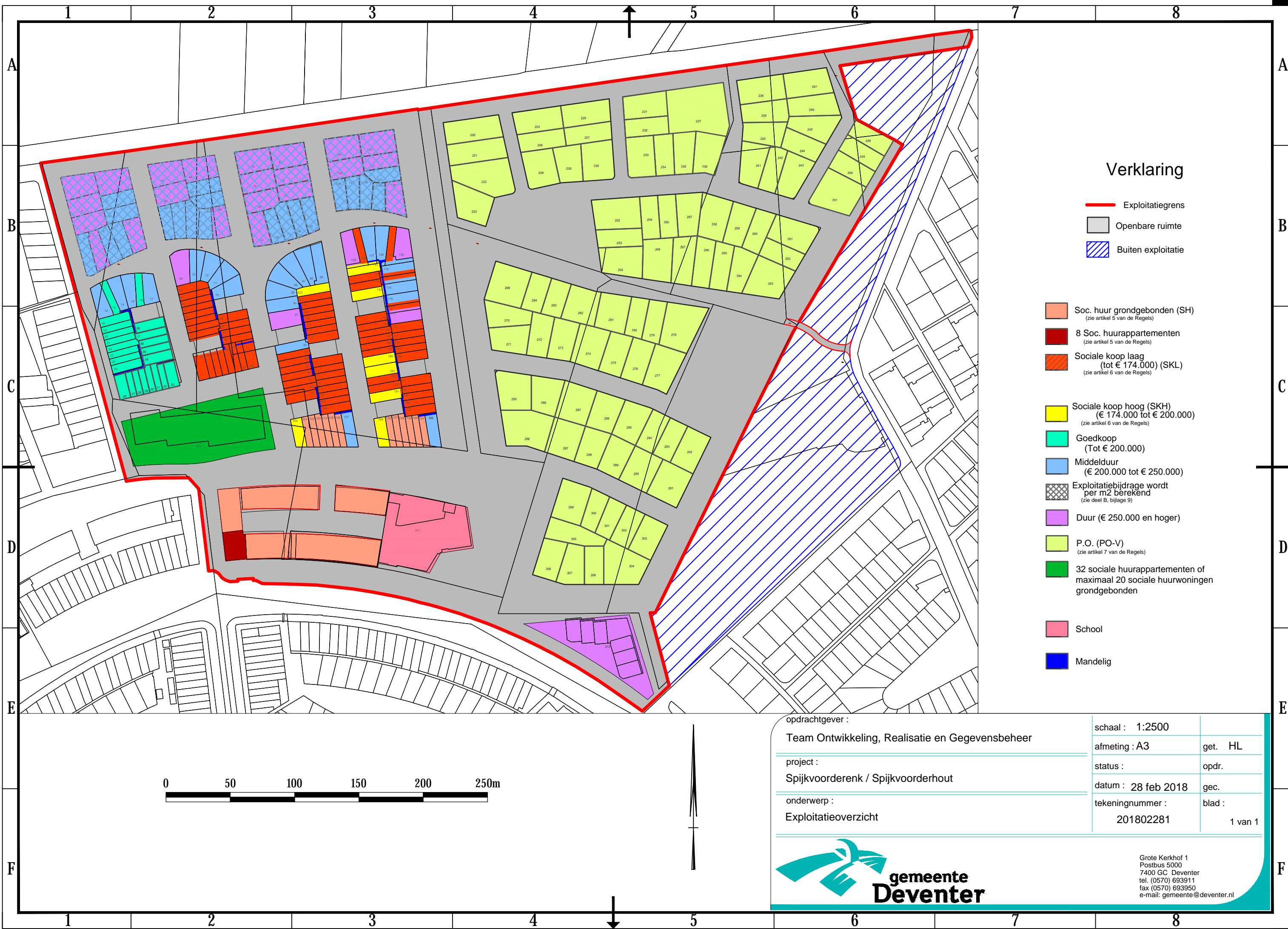


gemeente Deventer

Bedrijfsvoering
Informatie en Document-
management
Geo- en Gegevensbeheer

Welle 39
Postbus 5000
7400 GC Deventer
tel. (0570) 693911
fax (0570) 693950
e-mail: gemeente@deventer.nl

Bijlage 3 Kaart verkaveling, uitgifteprijzen en aangewezen woningbouwcategorieën



Verklaring

- Exploitatiegrens
- Openbare ruimte
- Buiten exploitatie

- Soc. huur grondgebonden (SH)
(zie artikel 5 van de Regels)
- 8 Soc. huurappartementen
(zie artikel 5 van de Regels)
- Sociale koop laag (tot € 174.000) (SKL)
(zie artikel 6 van de Regels)

- Sociale koop hoog (SKH) (€ 174.000 tot € 200.000)
(zie artikel 6 van de Regels)
- Goedkoop (Tot € 200.000)
- Middelduur (€ 200.000 tot € 250.000)
- Exploitatiebijdrage wordt per m2 berekend
(zie deel B, bijlage 9)
- Duur (€ 250.000 en hoger)
- P.O. (PO-V)
(zie artikel 7 van de Regels)
- 32 sociale huurappartementen of maximaal 20 sociale huurwoningen grondgebonden

- School
- Mandelig



opdrachtgever :
Team Ontwikkeling, Realisatie en Gegevensbeheer

project :
Spijkvoorderenk / Spijkvoorderhout

onderwerp :
Exploitatieoverzicht

schaal : 1:2500	get. HL
afmeting : A3	opdr.
status :	gec.
datum : 28 feb 2018	blad : 1 van 1
tekeningnummer : 201802281	



Grote Kerkhof 1
 Postbus 5000
 7400 GC Deventer
 tel. (0570) 693911
 fax (0570) 693950
 e-mail: gemeente@deventer.nl

Bijlage 4 Kaart tijdelijke voorzieningen (vervallen)

Bijlage 5 Kaart faseringen (vervallen)

Bijlage 6 Document Uitvoeringsproces De Vijfde Hoek



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 gebruikrijp 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 standardeisen 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.

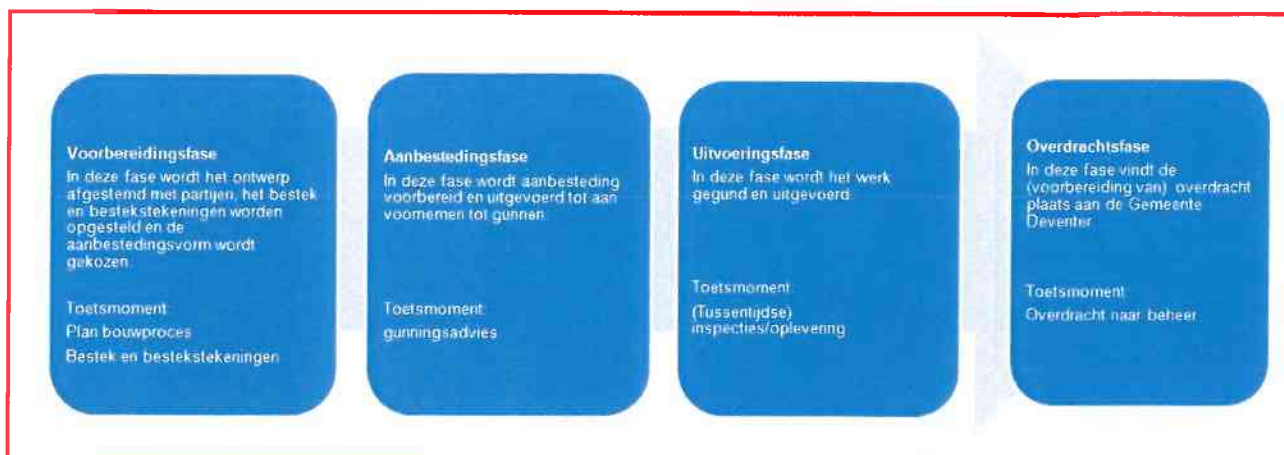
Rollen

- 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 heeft 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.odeloos 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 onvolkomenheden 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, onderhoudsvorschriften, garantiebewijzen e.d. van leverancier/ producent. Naast analoge 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 de overdracht 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 wordt).

- 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 slijbt.
- 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 /m²s (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 ontluchtungskanaal 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 vijftieng 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 erfgrans, 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 erfgrans. 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 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 daarmee 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 7 Inrichtingsplan



Inrichtingsplan Spijkvoorderenk

gemeente Deventer

Inrichtingsplan
Spijkvoorderenk

gemeente Deventer

Inrichtingsplan
Spijkvoorderenk

vastgesteld d.d. september 2010

gewijzigd oktober 2014

HKB
stedenbouwkundigen



inhoudsopgave

H1. Algemeen

1.1 Plangebied	13
1.2 Aanleiding	13
1.3 Leeswijzer	13
1.4 Doelstelling	13
1.5 Kaders	15
1.6 Proces	15

H2. Spijkvoorderenk

2.1 Eén wijk, twee sferen	19
2.2 Waterhuishouding en peilmaten	19
2.3 Bestaande (boom)beplanting	21
2.4 Verkeer	21
2.5 Parkeren	21
2.6 Erfafscheidingen	23
2.7 Spel en sport	23
2.8 Huisafvalinzameling	23

H3. Ny Fetlaer

3.1 Verhardingen	26
3.2 Verlichting en overig straatmeubilair	27
3.3 (Boom)beplanting	29
3.4 Erfafscheidingen	31
3.5 Spel en sport	33
3.6 Profielen, aansluitingen en specificaties	35

H4. Spijkvoorderhout

4.1 Verhardingen	48
4.2 Verlichting en overig straatmeubilair	49
4.3 (Boom)beplanting	51
4.4 Erfafscheidingen	53
4.5 Spel en sport	55
4.6 Profielen, aansluitingen en specificaties	58

Bijlagen

Bijlage 1	Rapportage civieltechnische uitgangspunten
Bijlage 2	Parkeerbalans Spijkvoorderenk (nachtsituatie)
Bijlage 3	Parkeren rondom basisschool (dagsituatie)
Bijlage 4a	Civieltechnische tekening VO1 schaal 1:500
Bijlage 4b	Civieltechnische tekening VO2 schaal 1:500
Bijlage 5	Civieltechnische tekening profielen VO3 schaal 1:50
Bijlage 6	Presentatietekening Inrichtingsplan september 2010, schaal 1:1000







hoofdstuk 1. algemeen



Oerdijk

scharrel route

multifunctioneel sportveld

Nieuwedijk

J. Bosboomstraat

centrale houtwal

Eikenbosje

Het Vizier

Vincent van Goghstraat

Landje van Niets

W. Witsenstraat

basisschool

De Groene Ring

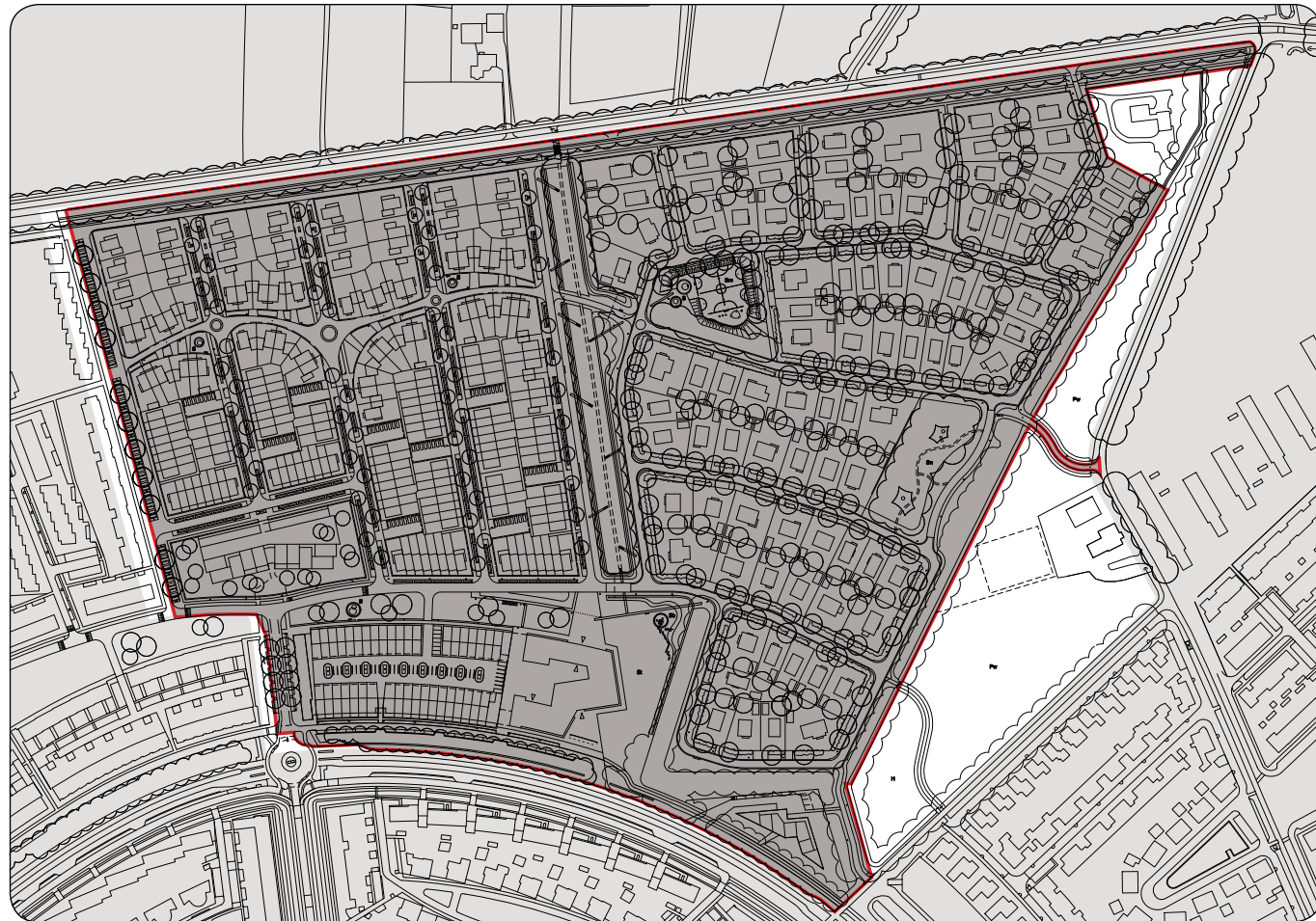
Leonard Springerlaan

Vijfhoeksweg

hondenloopgebied

Spikvoorde

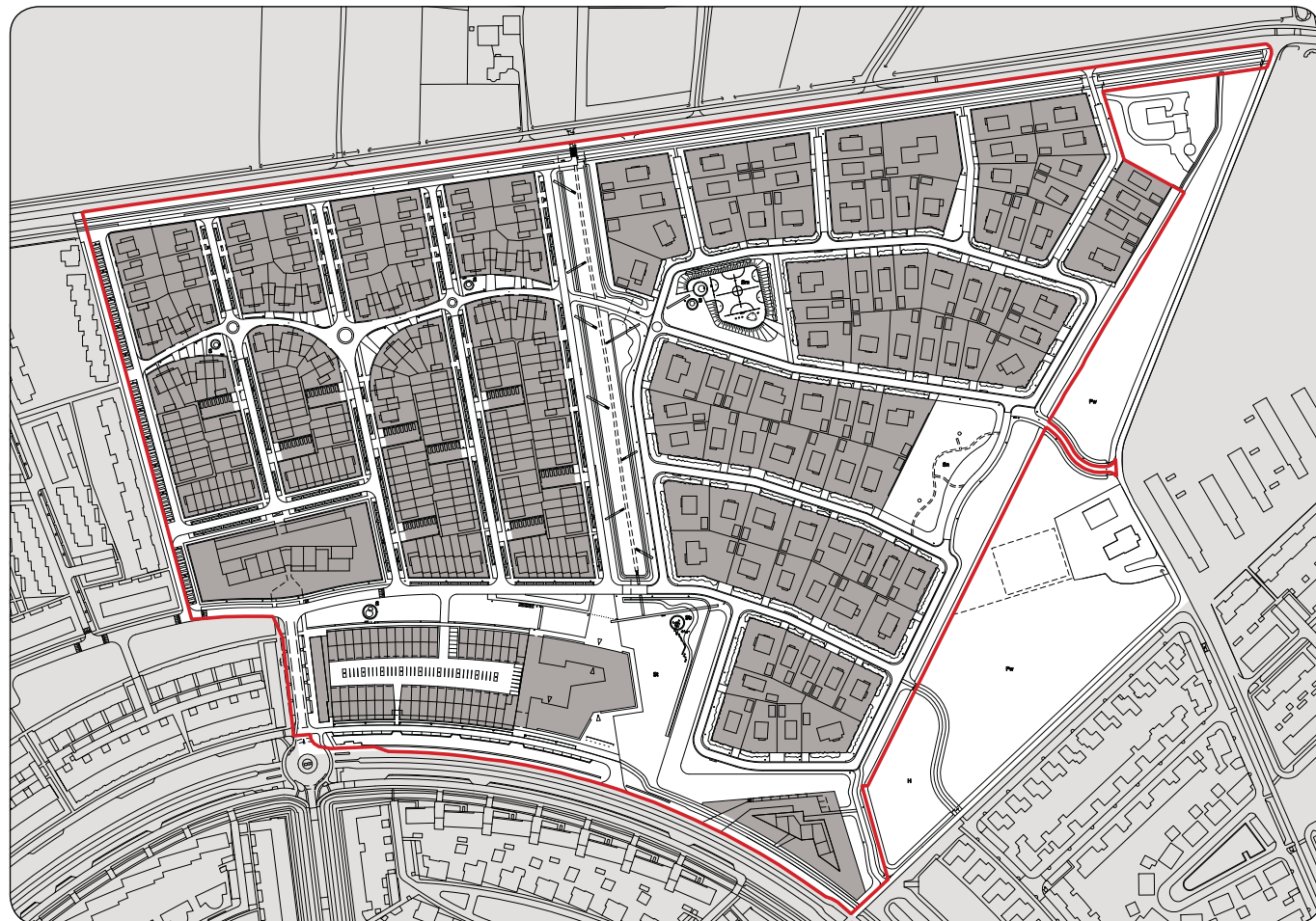
Het Accent



legenda

— exploitatiegrens

facetkaart 1: (straat)namen



legenda

— exploitatiegrens

■ uitgeefbaar gebied

□ openbaar

facetkaart 2: uitgeefbaar-openbaar

1.1 Plangebied

De Spijkvoorderenk wordt begrensd door de Oerdijk, Nieuwedijk, Vijfhoeksweg, Leonard Springerlaan, Willem Witsenstraat, Vincent van Goghstraat en de Johannes Bosboomstraat (zie facetkaart 1: straatnamen).

1.2 Aanleiding

Om de beoogde ruimtelijke kwaliteit van de openbare ruimte en de kwaliteit van het bouwrijp maken van het uitgeefbare gebied te waarborgen, is er door de gemeente Deventer voor gekozen om een gedetailleerd Inrichtingsplan op te stellen voor de Spijkvoorderenk. In het voorliggende DO Inrichtingsplan wordt aan de hand van profielen met materiaalstroken, aansluitingen, materiaal- en beplantingslijsten de gewenste ruimtelijke kwaliteit beschreven boven-, én ondergronds.

1.3 Leeswijzer

In het eerste hoofdstuk wordt de doelstelling van het DO Inrichtingsplan beschreven, worden relevante kaders opgesomd en is het proces beschreven. In het tweede hoofdstuk wordt in het kort de ruimtelijke opgave voor de Spijkvoorderenk geschetst. Verder zijn in dit hoofdstuk eisen geformuleerd voor de inrichting van de openbare ruimte en de uitgeefbare delen van de wijk als geheel. In de hoofdstukken drie en vier wordt de inrichting van de openbare ruimte van achtereenvolgens het Ny Fetlaer en de Spijkvoorderhout verbeeld aan de hand van facetkaarten, profielen en aansluitingen (details). Tenslotte zijn per hoofdstuk de specificaties voor onder andere verhardingen, (boom)beplanting, erfafscheidingen, enzovoorts aangegeven.

1.4 Doelstelling

Het DO Inrichtingsplan (zie presentatietekening bijlage 6) heeft betrekking op de inrichting van de openbare ruimte (zie facetkaart 2 uitgeefbaar-openbaar). Aan de hand van facetkaarten, profielen, aansluitingen, materiaal- en beplantingslijsten en specificaties wordt de gewenste kwaliteit van de openbare ruimte beschreven. Daarnaast wordt in het voorliggende DO Inrichtingsplan ook een aantal eisen gesteld aan het bouwrijp maken van het uitgeefbare gebied, zoals bijvoorbeeld op het vlak van 'waterhuishouding en grondbalans' en 'parkeren' en de aanplant van 'nieuwe boombeplanting'.

Bovengenoemde eisen vormen de basis voor de nadere uitwerking door de gemeente Deventer en/of derden. In geval dat (gedeelten van) de openbare ruimte door derden wordt aangelegd wordt het voorliggende DO Inrichtingsplan ook gebruikt als toetsinstrument.



zicht op het Landje van Niets vanaf de Vijfhoeksweg



1.5 Kaders

Aan het DO Inrichtingsplan liggen de ASVV 2004 en het Politiekeurmerk Veilig Wonen en Ondernemen ten grondslag. Daarnaast zijn de volgende (beleids)documenten van de gemeente Deventer kaderstellend:

- Programma van Eisen Openbare Ruimte, versie maart 2010;
- Kwaliteitskader Stedelijke Inrichting;
- Groenbeleidsplan 2007-2017;
- Bomenbeleidsplan;
- Uitvoeringskader Openbare Verlichting 29-08-2007;
- Gemeentelijk Rioleringsplan 2010-2015;
- Speelbeleidsplan 2005;
- Te gek een eigen plek;
- Afvalplan 2009-2014;
- Straatreinigingsplan 2004-2008, visiedocument 2009-2012;
- Gladheidbestrijdingsplan;
- Nota Beeldkwaliteit Openbare Ruimte.

Tot slot zijn de volgende vijf projectspecifieke (beleids)documenten van toepassing:

- Structuurschets De Vijfhoek (1994);
- Receptenboek voor de inrichting van de openbare ruimte (nov. 1995);
- Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundigplan Spijkvoorderenk (sept. 2009);
- Uitwerking waterhuishouding Spijkvoorderenk (jan. 2010);
- Beeldkwaliteitplan Vijfde Hoek (oktober 2014).

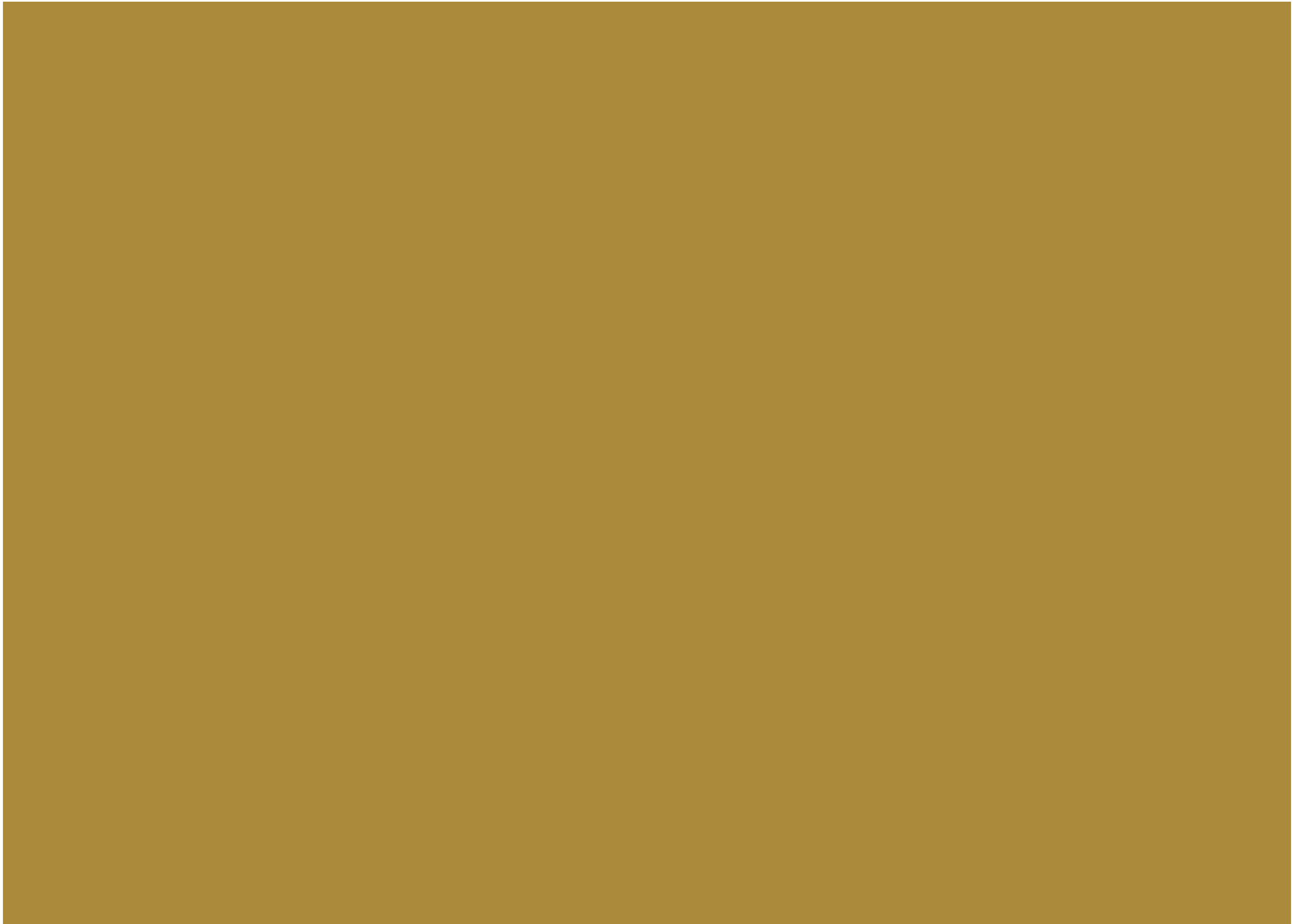
In geval de inhoud van bovengenoemde kaders strijdig is met het voorliggende rapport, prevaleert hetgeen gesteld is in het DO Inrichtingsplan.

1.6 Proces

Na afronding van het Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundigplan Spijkvoorderenk is door de gemeente Deventer de waterhuishouding van de wijk uitgewerkt en is een grondbalans opgesteld. De resultaten van deze uitwerking zijn verwerkt in het DO Inrichtingsplan Spijkvoorderenk.

Bij de totstandkoming van het Inrichtingsplan heeft de beheergroep van de gemeente Deventer het concept DO Inrichtingsplan tussentijds getoetst. Ook is op basis van het concept DO Inrichtingsplan de financiële haalbaarheid onderzocht. Naar aanleiding hiervan is het DO Inrichtingsplan aangescherpt en waar nodig aangepast.

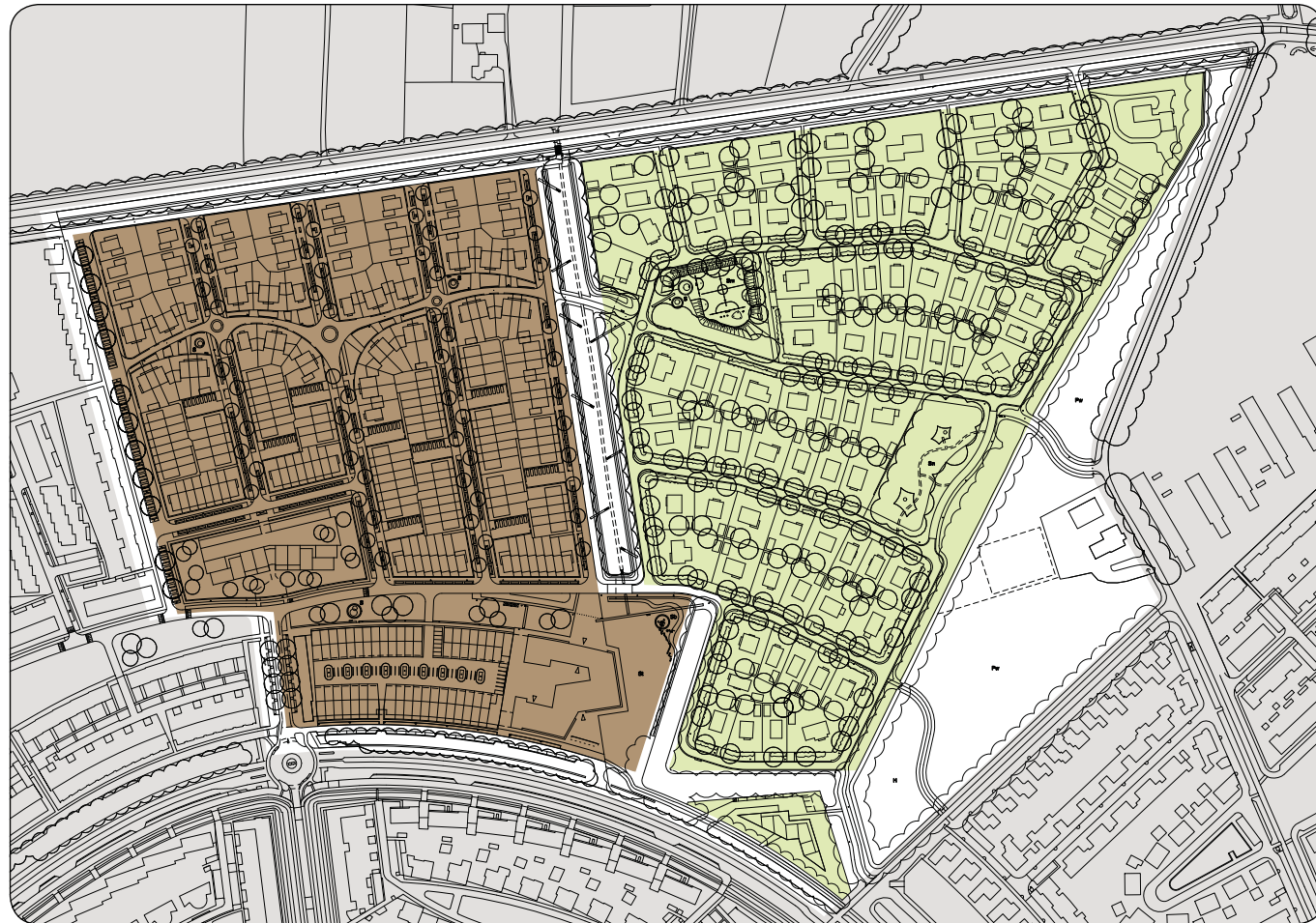
Tot slot heeft er tijdens het ontwerpproces tweemaal overleg plaatsgevonden met derden. Het gaat hierbij om Circulus (huisafvalinzameling), stichting Quo Vadis, het schoolbestuur van 'De Vijfhoek' en Te Kieft architecten in verband met de inrichting van de openbare ruimte rondom de basisschool 'De Vijfhoek'. De resultaten van dit overleg zijn verwerkt in het DO Inrichtingsplan.



hoofdstuk 2. Spijkvoorderenk



straatbeeld bestaande Fetlaer



legenda

- Ny Fetlaer
- Spijkvoorderhout/Accent

**facetkaart 3:
deelgebieden**

2.1 Eén wijk, twee sferen

Net als in de rest van De Vijfhoek spelen de bestaande landschapelijke elementen een structurerende rol in de Spijkvoorderenk. De natuurlijke scheiding in het plangebied door een stevige houtwal is opgepakt om de wijk in twee logische buurten op te delen: Ny Fetlaer en Spijkvoorderhout (zie facetkaart 3: deelgebieden).

Het centrale thema in Ny Fetlaer bestaat uit het afronden van het bestaande, naastgelegen Fetlaer. Om stijlbreuken met Fetlaer te voorkomen sluit Ny Fetlaer hier op hoofdlijnen op aan, óók voor wat betreft de openbare ruimte. De openbare ruimte is eenvoudig van opzet en heeft een uitgesproken groen karakter. Toegepaste verhardingen hebben een neutrale kleurstelling en vormen een rustig kader voor de dubbele hagen en de boombeplanting (grootte 2^e orde) met sierwaarde.

Wonen in de Spijkvoorderhout is wonen in een villapark met een lommerrijk, bosachtig karakter. De licht geknikte lanen bestaan uit hoogwaardige materialen met een neutrale kleurstelling, zoals asfalt met een afstrooilaag en granieten keien. Het parkachtige karakter van de buurt wordt versterkt door de toepassing van brede grasbermen, rhododendrons en de aanplant van een breed assortiment nieuwe eiken (grootte 1^e orde).

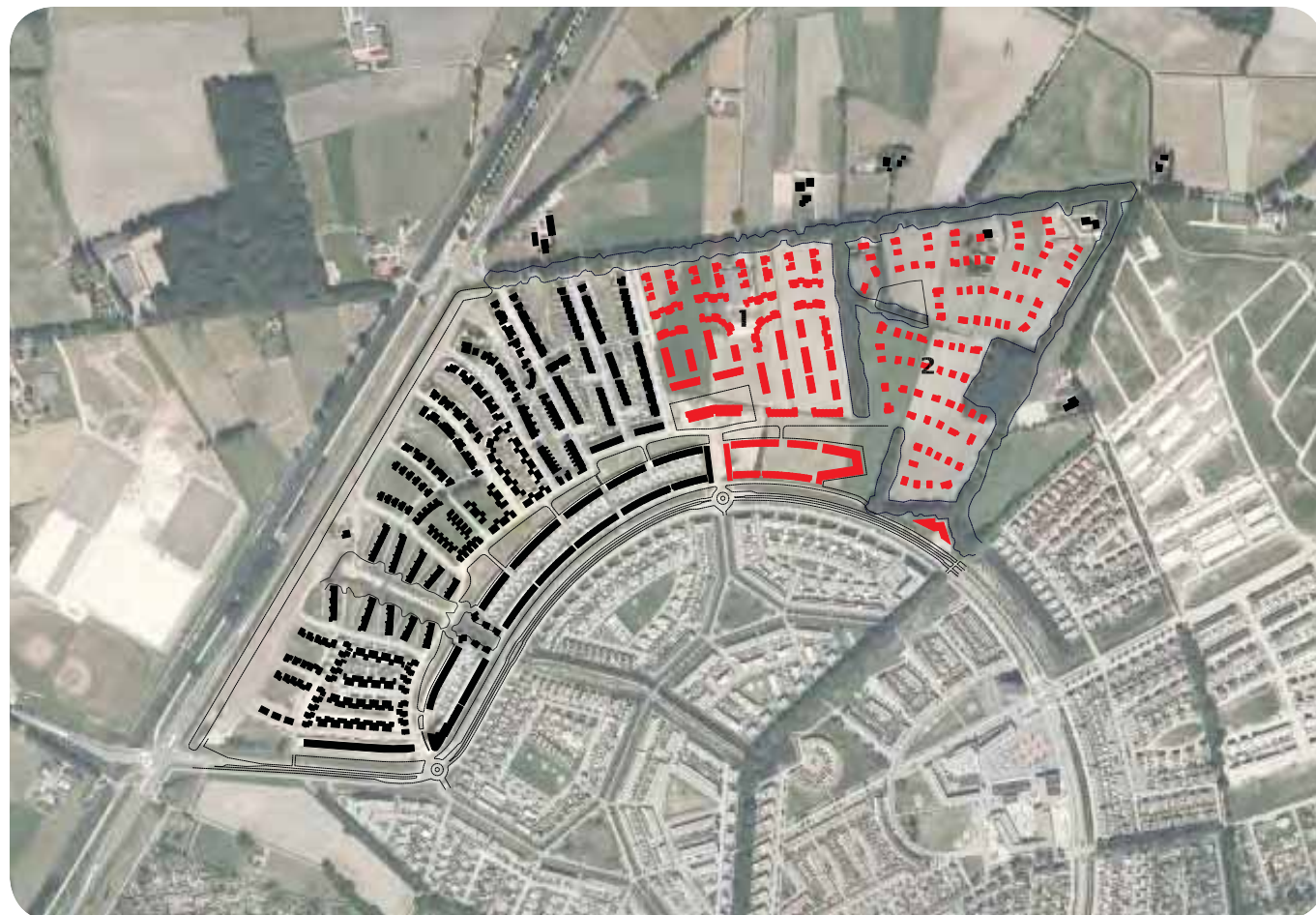
Voor een meer gedetailleerde beschrijving van het plan wordt verwezen naar het 'Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig plan Spijkvoorderenk' en het gelijknamige 'Beeldkwaliteitplan'.

2.2 Waterhuishouding en peilmaten

Er wordt in de Spijkvoorderenk gewerkt met een zogenaamde gesloten grondbalans. De vrijkomende grond als gevolg van de bouw van de wijk wordt gebruikt om het plangebied op te hogen. Het hoogste punt van de Spijkvoorderenk bevindt zich op de lijn van de scharrelroute (Ny Fetlaer) via de aangrenzende laan naar de noordkant van het eikenbosje (Spijkvoorderhout). Vanaf deze lijn loopt de wijk licht af naar het noorden en zuiden (zie facetkaart 4: waterhuishouding en peilmaten).

Vanuit het oogpunt van duurzaamheid wordt het hemelwater in de wijk zoveel als mogelijk in de Spijkvoorderenk vastgehouden. Dit betekent dat alleen bij extreme buien regenwater wordt afgevoerd uit het plangebied.

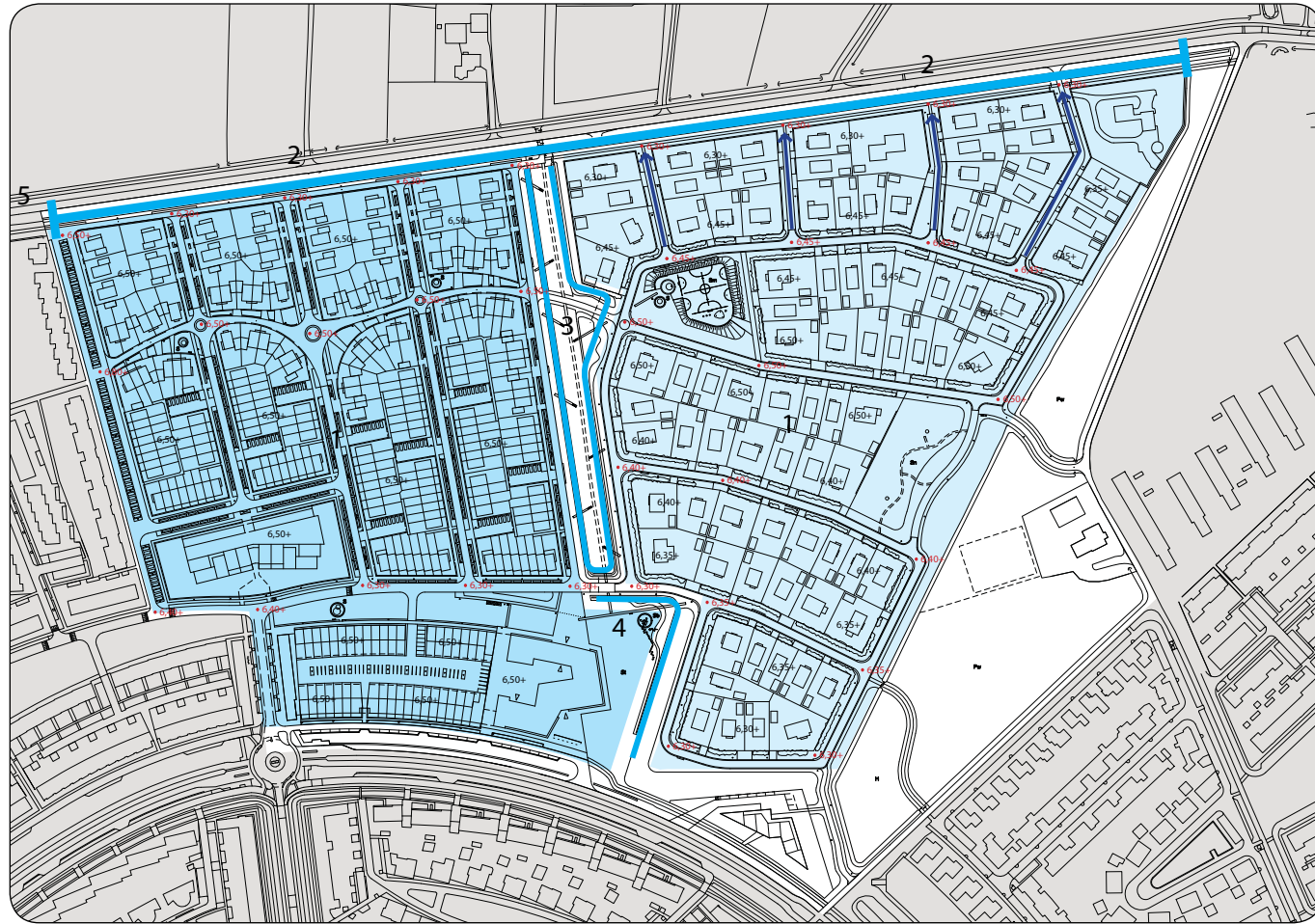
Beiden buurten hebben een specifiek ontworpen hemelwatersysteem. Om ervoor te zorgen dat hemelwater in de bodem kan infiltreren wordt in Ny Fetlaer waterpasserende bestrating in combinatie met een IT-riool toegepast. In de Spijkvoorderhout infiltreert het hemelwater door een stelsel van goten en straatkolken in combinatie met een IT-riool. In beide hemelwatersystemen wordt, als de bodem verzadigd is, het overtollige hemelwater ondergronds afgevoerd naar de wadi's langs de Oerdijk en de centrale houtwal. In deze wadi's kan het water alsnog infiltreren of eventueel via de bestaande watergang in het Fetlaer worden afgevoerd in de richting van het Overijssels Kanaal.



legenda

- Fetlaer (bestaand)
- Ny Fetlaer
- Spijkvoorderhout

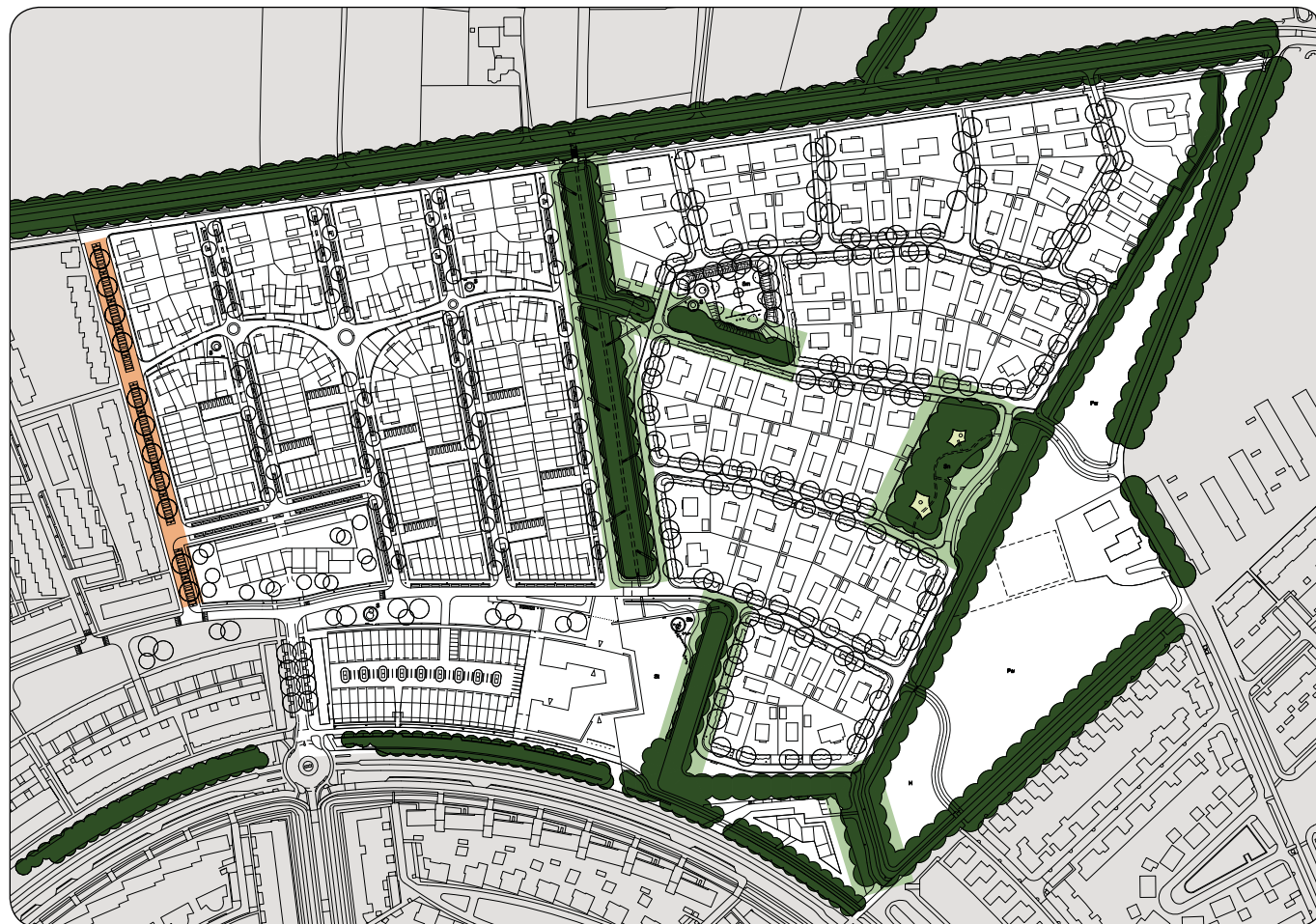
**stedenbouwkundige
structuur Spijkvoorderenk**



legenda

- 1 stappen afvoer neerslag
- Ny Fetlaer, waterpasserende bestrating/IT-riool
icm infiltratievoorziening eigen terrein (20 mm)
- Spijkvoorderhout, IT-riool
icm infiltratievoorziening eigen terrein (10 mm)
- Oerdijkzone oppervlakkige afvoer neerslag
- 6.35+ peilmaten openbare ruimte
- 6.45+ peilmaten maaiveld eigen terrein

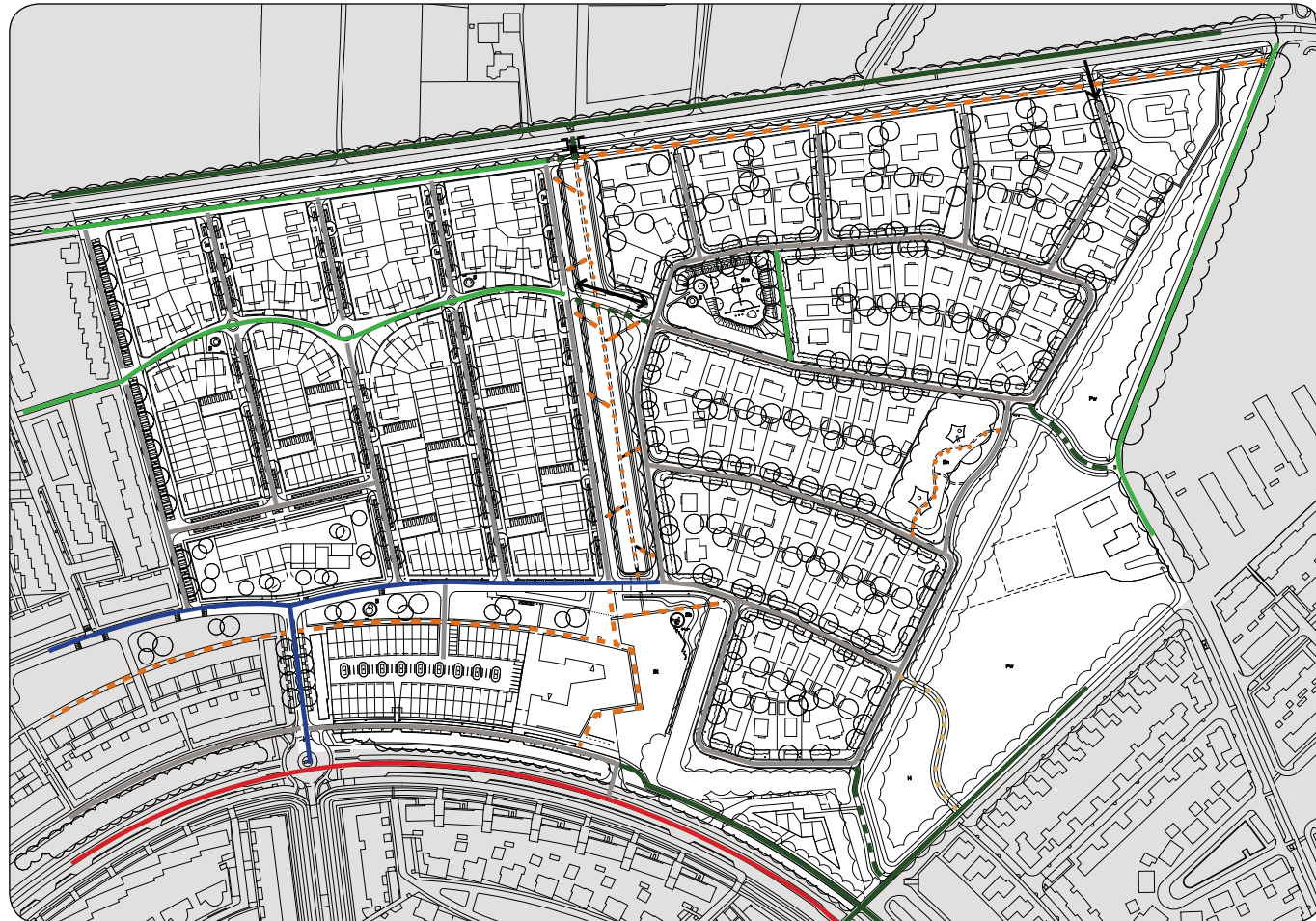
facetkaart 4:
waterhuishouding en peilmaten



legenda

- bestaande (monumentale) boombeplanting
- uitdunnen (bestaande monumentale) beplanting
- maken open plekken in Eikenbosje
- verbeteren ondergrondse groeirimte Bosboomstraat

facetkaart 5:
bestaande (boom)beplanting



- legenda
- wijkontsluiting
 - hoofdnet fiets
 - buurtontsluiting
 - woonstraten
 - berijdbaar voet- en fietspad
 - voet- en fietspad
 - voet- en fietsbrug
 - - - voetpaden - verhard
 - • • voetpaden - half verhard
 - calamiteitenroute

facetkaart 6:
verkeer

Randvoorwaardelijk bij bovengenoemd hemelwatersysteem is dat de berging van hemelwater (gedeeltelijk) op het eigen terrein wordt gerealiseerd. Bij de beoordeling van de bouwaanvraag worden bouwplannen hieraan getoetst. In het Ny Fetlaer wordt bij rijtjeshuizen 20 mm neerslag in de achtertuinen geborgen in een infiltratievoorziening. Gemiddeld zal dat dan uitkomen op 10 mm voor de gehele kavel omdat de voortuinen veelal oppervlakkig afwateren naar de openbare ruimte. De Spijkvoorderhout wordt eveneens niet aangekoppeld en op eigen terrein wordt 10 mm neerslag geborgen in een infiltratievoorziening. Als de capaciteit van de infiltratievoorziening volledig is benut, wordt de rest van de neerslag vertraagd afgevoerd via het maaiveld en de bestrating.

Voor een meer gedetailleerde beschrijving van de waterhuishouding wordt verwezen naar de civieltechnische uitgangspunten (zie bijlage 1), civieltechnische profielen (zie bijlage 5) en naar het Uitvoeringsproces Spijkvoorderenk d.d. 10 mei 2010.

2.3 Bestaande (boom)beplanting

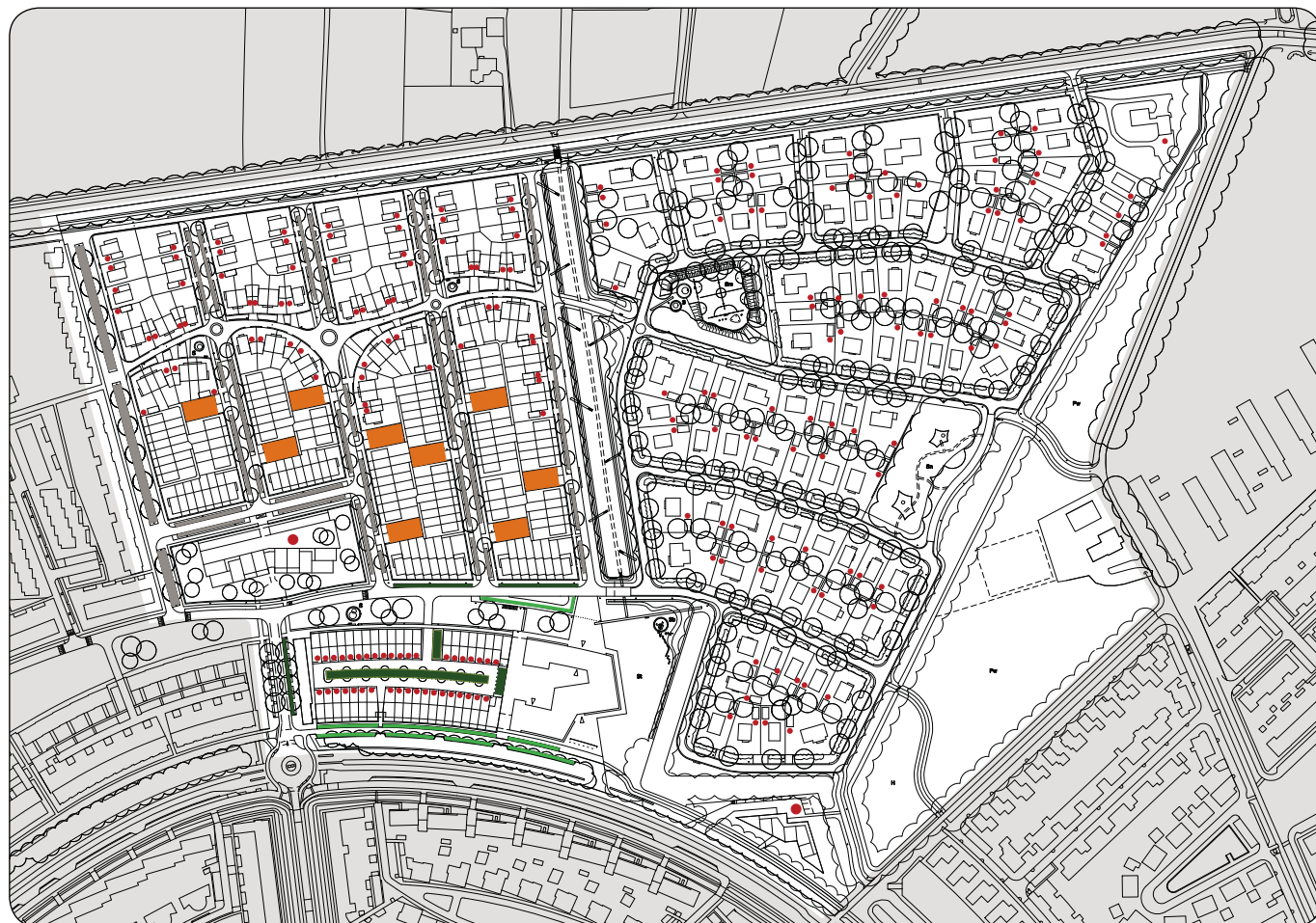
De bestaande, monumentale boombeplanting en het Landje van Niets worden in het plangebied ingepast (zie facetkaart 5: bestaande (boom)beplanting). Het Eikenbosje wordt, met uitzondering van het zuidelijke deel, in de wijk opgenomen. De noodzakelijke kap van dit gedeelte van het Eikenbosje wordt ruimschoots gecompenseerd door het herplanten van tal van eiken in de lanen in de Spijkvoorderhout.

Bij de inrichting van de Spijkvoorderenk wordt de monumentale boombeplanting onderzocht en wordt een onderhoudsplan opgesteld gericht op het herstellen en/of duurzaam in stand houden van de houtwallen en het Eikenbosje. Houtwallen met paden worden uitgedund (sociale veiligheid) en in het Eikenbosje worden open plekken gecreëerd (sociale veiligheid/natuurspeelplek).

2.4 Verkeer

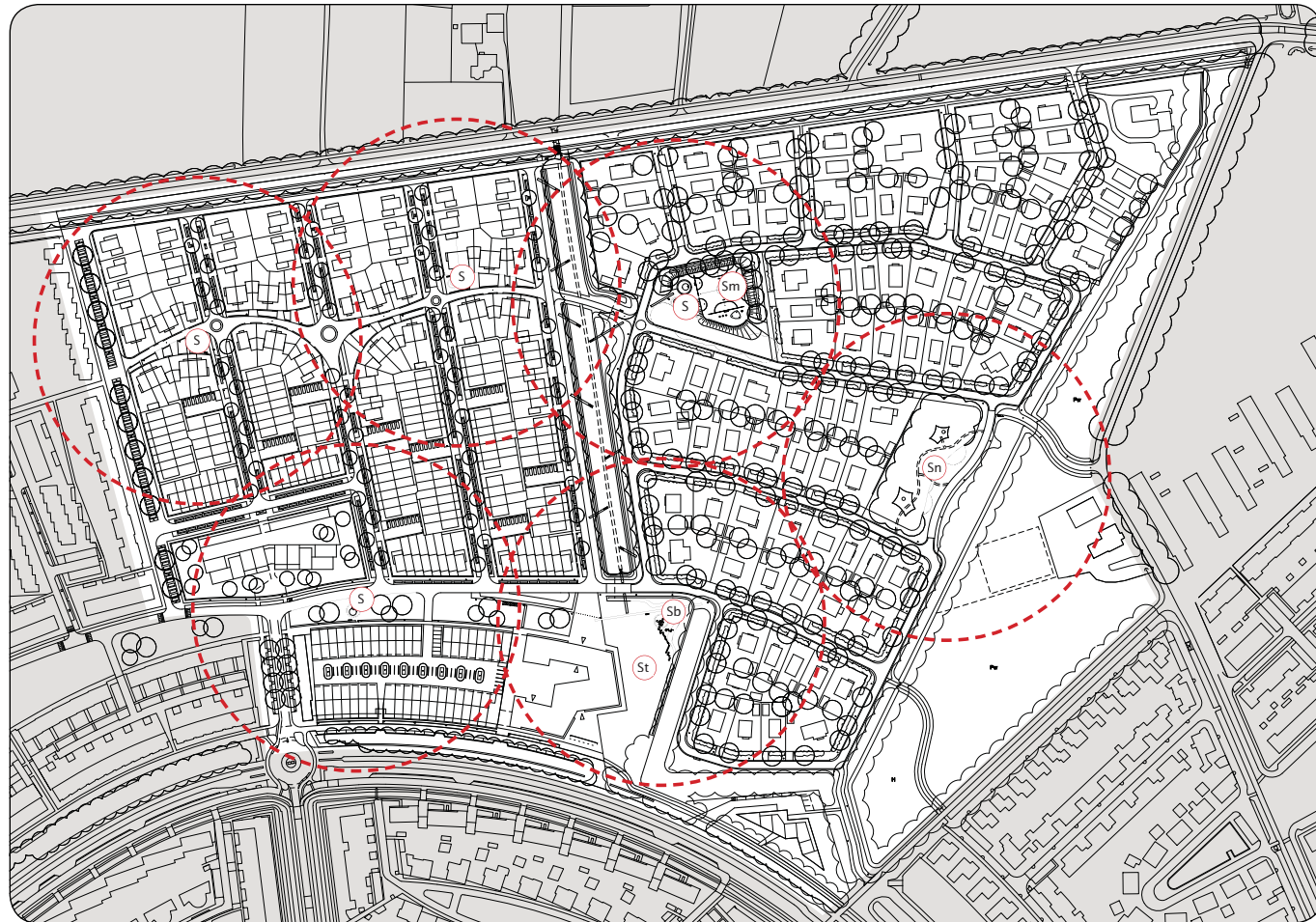
De Spijkvoorderenk wordt vanaf de Leonard Springerlaan ontsloten via de W. Witsenstraat (zie facetkaart 6: verkeer). In geval voor calamiteiten zijn twee routes aangelegd. Het gaat hierbij om een irit vanaf de Oerdijk en een route door de centrale houtwal, ter plaatse van de doorsteek voor langzaam verkeer. Hier kunnen nooddiensten op verschillende manieren in de wijk en buurten komen.

De wijk is ingericht als een 30 km-zone. Hierdoor neemt de verkeersveiligheid toe en ontstaan gunstige condities voor langzaam verkeer in de wijk. Om langzaam verkeer in de wijk te stimuleren, wordt een fijnmazig netwerk van voet- en secundaire fietspaden aangelegd. Bestaande routes uit de naastgelegen woonwijken zijn doorgetrokken en de Spijkvoorderenk wordt aan de noordzijde, ter hoogte van de centrale houtwal, met een voet- en fietsbruggetje verbonden met het bestaande fietspad ten noorden van de Oerdijk. Tenslotte zijn de gehandhaafde landschappelijke elementen in de wijk opgenomen in het (recreatieve) netwerk.



- legenda
- o.r. wonen (indicatief)
 - o.r. maatschappelijk (ind.)
 - o.r. dubbelgebruik (ind.)
 - mandelig wonen
 - eigen terrein wonen
 - eigen terrein wonen collectief

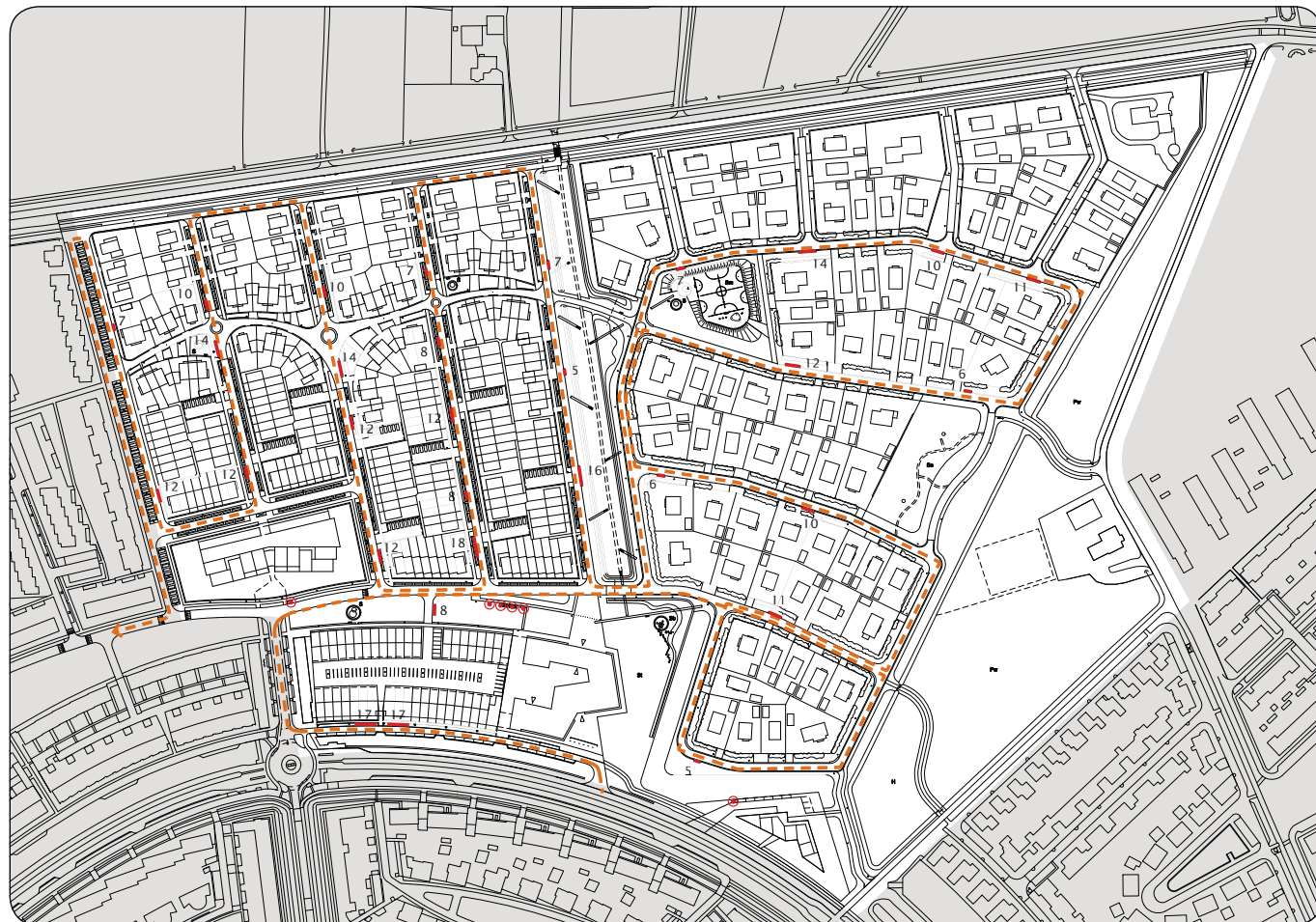
facetkaart 7:
parkeren (formeel)



legenda

- S speelplek (0-6 jr)
- Sb brede speelplek (0-12 jr)
- St trapveld (0-12 jr)
- Sn natuurspeelplek (alle leeftijden)
- Sm bovenwijks multifunctioneel sportveld (alle leeftijden)
- straal 100 m loopafstand

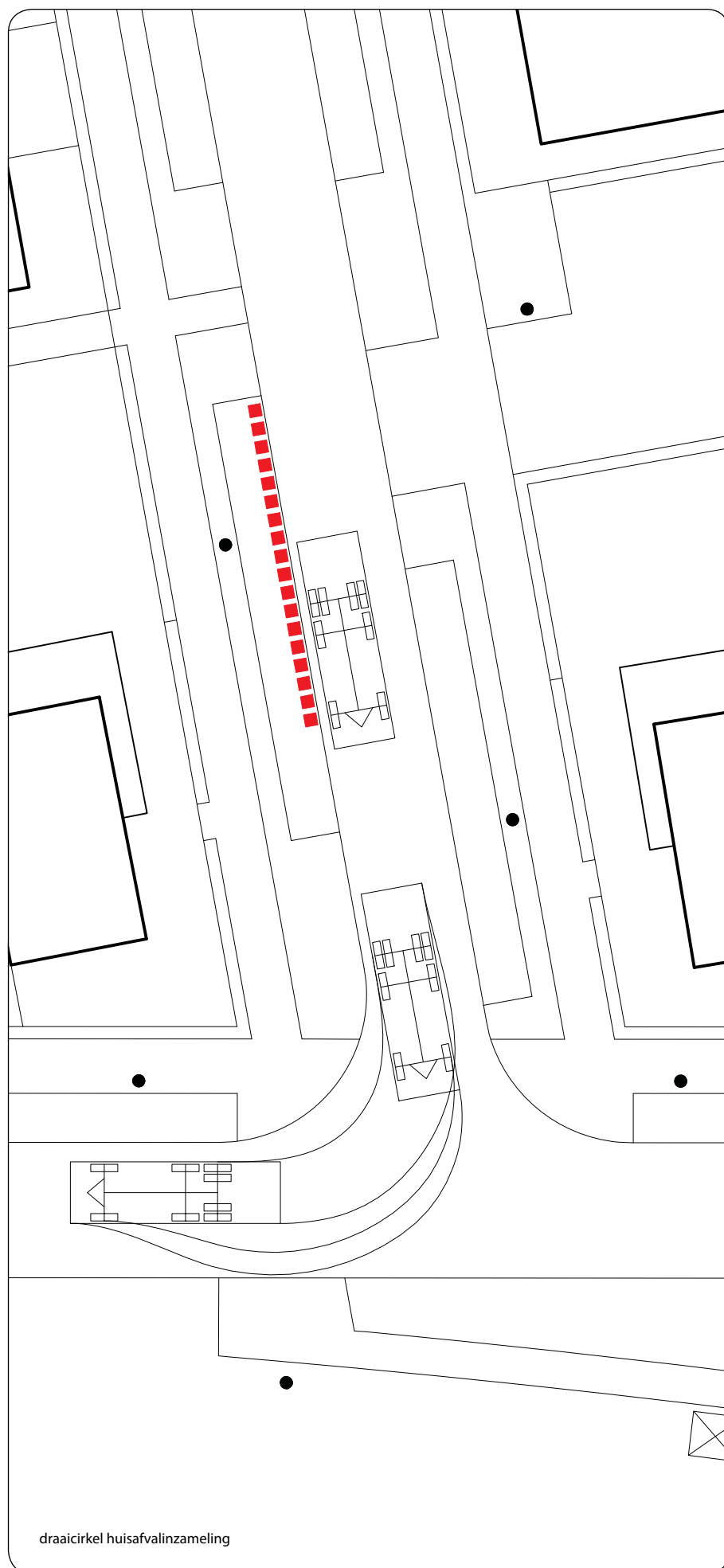
**facetkaart 8:
spel en sport**



legenda

- route inzameling minicontainers
- ligging ondergrondse containers
- 8 ■ aantal minicontainers (situering indicatief)

**facetkaart 9:
huisafvalinzameling**



2.5 Parkeren

De parkeeroplossing is afgestemd op de opbouw van beide buurten (zie facetkaart 7: parkeren (formeel)). In Ny Fetlaer wordt het parkeren grotendeels opgelost in parkeerstroken in de woonstraten en in parkeerkoffers. De parkeerkoffers worden in mandeligheid uitgegeven, maar hebben een inrichting gelijk aan de openbare ruimte en worden omzoomd met hagen (zie paragraaf 3.6).

Bij (half)vrijstaande woningen en 3-onder-1-kapwoningen in Ny Fetlaer wordt één opstelplek op eigen kavel aangelegd. In de Spijkvoorderhout wordt het parkeren grotendeels opgelost op eigen terrein. Per kavel worden twee opstelplekken aangelegd. Daarnaast kan door bezoekers incidenteel op de rijbaan worden geparkeerd.

Op basis van de parkeerbalans voor de Spijkvoorderenk (zie bijlage 2) kan geconcludeerd worden dat er in de Spijkvoorderenk voldoende parkeerplaatsen zijn, óók om een eventuele toename van het autobezit in de toekomst op te vangen.

2.6 Erfafscheidingen

De erfafscheidingen in de Spijkvoorderenk liggen in principe in de openbare ruimte zodat de uitstraling hiervan wordt gewaarborgd. Uitzonderingen hierop zijn in Ny Fetlaer de erfafscheidingen bij Het Vizier en de carports en bergingen in de Groene Ring. In de Spijkvoorderhout maken de rillen geen onderdeel uit van de openbare ruimte.

2.7 Spel en sport

In de Spijkvoorderenk liggen vijf formeel ingerichte speelplekken, één natuurspeelplek in het Eikenbosje en één multifunctioneel sportveld.

De formele speelplekken zijn herkenbaar door een gekleurde valondergrond die wordt omlijst met een brede betonnen opsluitband en het gebruik van speeltoestellen van Robinia (FSC). Verder worden bij iedere speelplek een zitbank en prullenbak geplaatst. Iedere formele speelplek heeft zijn eigen, herkenbare kleurstelling. Het aantal, de grootte en het thema van de speeltoestellen is afgestemd op de afmetingen van de speelplekken en de ligging in de wijk. Samen met de toekomstige bewoners worden de speelplekken uitgewerkt. De specificaties (zie paragraaf 3.6) in het voorliggende DO Inrichtingsplan dienen hierbij als leidraad.

Het multifunctionele sportveld heeft een bovenwijkse functie en bestaat uit een groot multifunctioneel hoofdveld waarop tal van sporten kunnen worden beoefend, zoals skaten, voetballen, badmintonnen, enzovoorts. Het hoofdveld heeft een neutrale, lichtgrijze kleurstelling en wordt voorzien van een patroon van gekleurde lijnen en vlakken. Naast dit hoofdveld liggen een basketbalveldje met één basket en een aantal fitnessstoestellen.

Het multifunctionele sportveld wordt afgeschermd van de directe omgeving door middel van een aarden walletje. Aan de zijde van het multifunctionele sportveld wordt deze wal gekeerd door middel van een betonnen element met een zitrand. De wal wordt tenslotte beplant met een willekeurig patroon van rhododendrons in combinatie met diverse eiken.

2.8 Huisafvalinzameling

Zoals gebruikelijk in De Vijfhoek wordt het huisafval van de grondgebonden woningen gescheiden aangeboden in minicontainers. Voor de gestapelde woningen wordt een collectief ondergronds afvalstelsel gebruikt. De loopafstand van de woningen tot aan de ondergrondse afvalcontainers en de opstelplaatsen voor de minicontainers bedraagt zo'n 75 meter. De basisschool, peuterspeelzaal en buitenschoolse opvang hebben een eigen afvalstelsel met rolcontainers.

Om het scheiden van afval door bewoners en gebruikers van de wijk te stimuleren worden bij de kiss-and-ride keerlus langs de Van Goghstraat ondergrondse afvalcontainers gesitueerd voor bijvoorbeeld glas, papier, textiel en/of plastic (zie facetkaart 9: huisafvalinzameling).



hoofdstuk 3. Ny Fetlaer



3.1 Verhardingen



scharrelroute uitgevoerd in antraciete betonklinker



betonklinkers dikformaat



antraciete, brede betonband groenstrook Van Goghstraat



opritten/paden scharrelroute in grasbetontegels

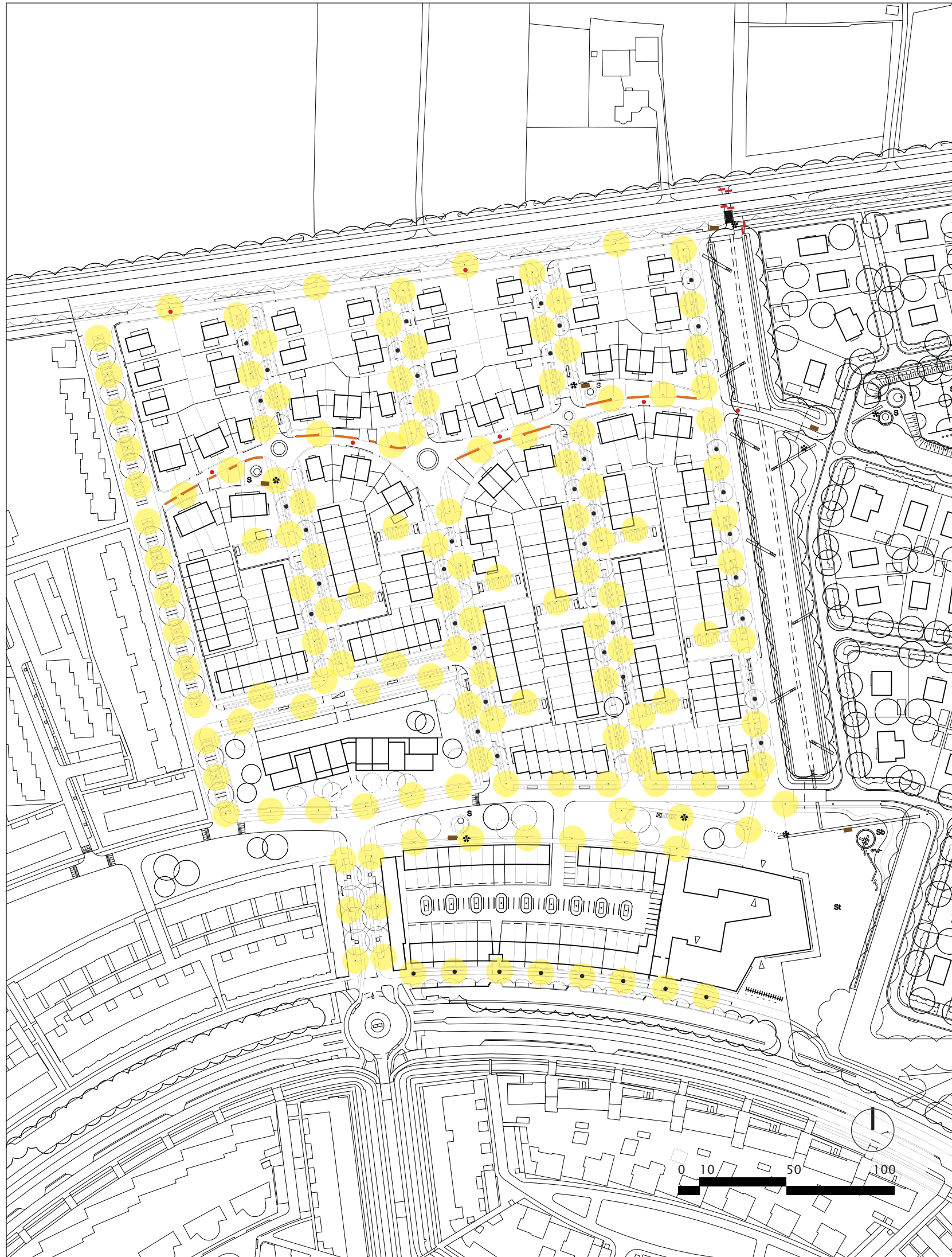


schelpenverharding

Legenda

- lichtgrijze waterpasserende betonklinker
- antraciete waterpasserende betonklinker
- asfalt zonder afstrooilaaag (berijdbaar voet- en fietspad langs Oerdijk)
- lichtgrijze betonnen trottoirtegel
- (waterpasserende) bruin-zwarte gebakken klinker
- grasbetontegel grof (berijdbaar voet- en fietspad langs Oerdijk)
- grasbetontegel fijn (opritten/paden scharrelroute)
- antraciet siersplit (overgangszone Groene Ring - basisschool)
- voet- en fietsbrug (pad langs Oerdijk)
- doorsteek centrale houtwal/ betonnen plaat
- schelpenverhardig centrale houtwal

facetkaart 10: verhardingen



verlichtingsarmatuur



type Vuurtoren



type Amsterdammertje



boombeschermer



fietsenbeugel 'Leon'



oversteekbeveiliging



anti-parkeerhek/plantsoenhekwerk

legenda

- verlichtingsarmatuur, type Industria 2020 (situatie indicatief)
- zitbank, type De Vijfhoek
- * prullenbak, type Capitole
- ||||| fietsenbeugel, type Leon
- boombeschermer, type Corona model P (straatbomen zonder haag/lantaarnpalen ventweg)
- fietspaaltje, type Vuurtoren (pad Oerdijk/scharrelroute), type Amsterdammertje (schoolplein)
- - - thermisch verzinkte oversteekbeveiliging fietsers, type Leon - met dwarsstang
- thermisch verzinkt anti-parkeerhek/plantsoenhekwerk scharrelroute

facetkaart 11: verlichting en overig straatmeubilair



Plataan



Amberboom



Berk



Honingboom



Walnoot



Rode beuk



Pluimes



Veldesdoorn



purperen Beukenhaag



Hazelaar



Kattenstaart



Goudaardbei



groenstrook Van Goghstraat wordt doorgezet in het Ny Fetlaer



wadi langs de Oerdijk



Haagbeuk in combinatie met Beukenhaag

legenda

- gazon
- bermen/bermen ruig
- wadi's
- trapveld
- lage, groene haag (50% Fagus sylvatica en 50% Carpinus betulus)
- lage, purperen haag ((Fagus sylvatica 'purpurea')
- bodembedekker Kattenstaart (Nepeta x faassenii 'Six Hills Giant')
- bodembedekker Goudaardbei (Waldsteinia geoides)
- Plataan (Platanus hispanica) (J. Bosboomstraat herplant)
- Pluimes (Fraxinus ornus 'Obelisk')
- Amberboom (Liquidambar stryrciflua 'Moraine')
- Honingboom (Sophora japonica 'Regent')
- Veldesdoorn (Acer campestre 'Red Shine')
- Berk (Betula utilis subsp. Jacquemontii)
- Rode beuk/Walnoot/Hazelaar (Fagus/Juglans regia/Corylus 'Purpurea')

facetkaart 12: (boom)beplanting



impressie berijdbaar voet- en fietspad Oerdijk in het Ny Fetlaer



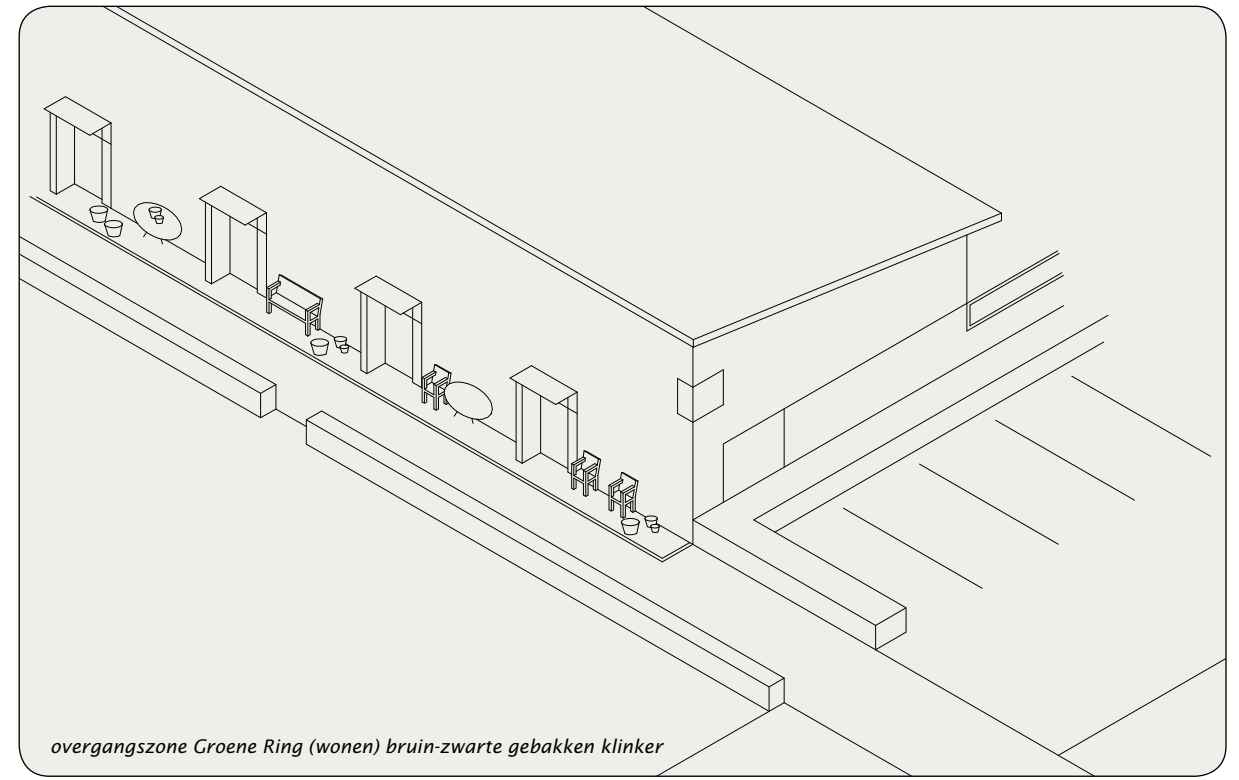
hoge hagen als erfafscheiding langs de Oerdijk



Haagbeuk i.c.m. Beukenhaag



purperen Beukenhaag



overgangszone Groene Ring (wonen) bruin-zwarte gebakken klinker

legenda

- lage groene haag (50% Fagus sylvatica en 50% Carpinus betulus)
- lage purperen haag ((Fagus sylvatica 'purpurea')
- hoge groene haag (50% Fagus sylvatica en 50% Carpinus betulus)
- hoge muur Groene Ring
- overgangszone Groene Ring (wonen) bruin-zwarte gebakken klinker
- overgangszone Groene Ring (basisschool) antraciet siersplit

facetkaart 13: erfafscheidingen

Ny Fetlaer

Spijkvoorderhout

K&R

betonplaten in het gras

wadi

speelplek

Sb

watertoestel

schoolplein

adventure-pad

trapveld

St

schoolplein

uitsnede DO Inrichtingsplan: speelplek bij basisschool





beëindiging adventure-route (Sb)



waterelement langs wadi (Sb)



speelbootje langs scharrelroute (S)

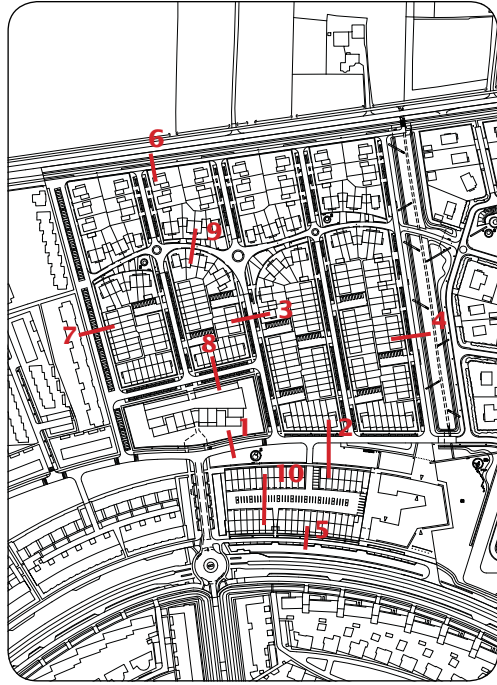


evenwichtstoestellen adventure-route (Sb)

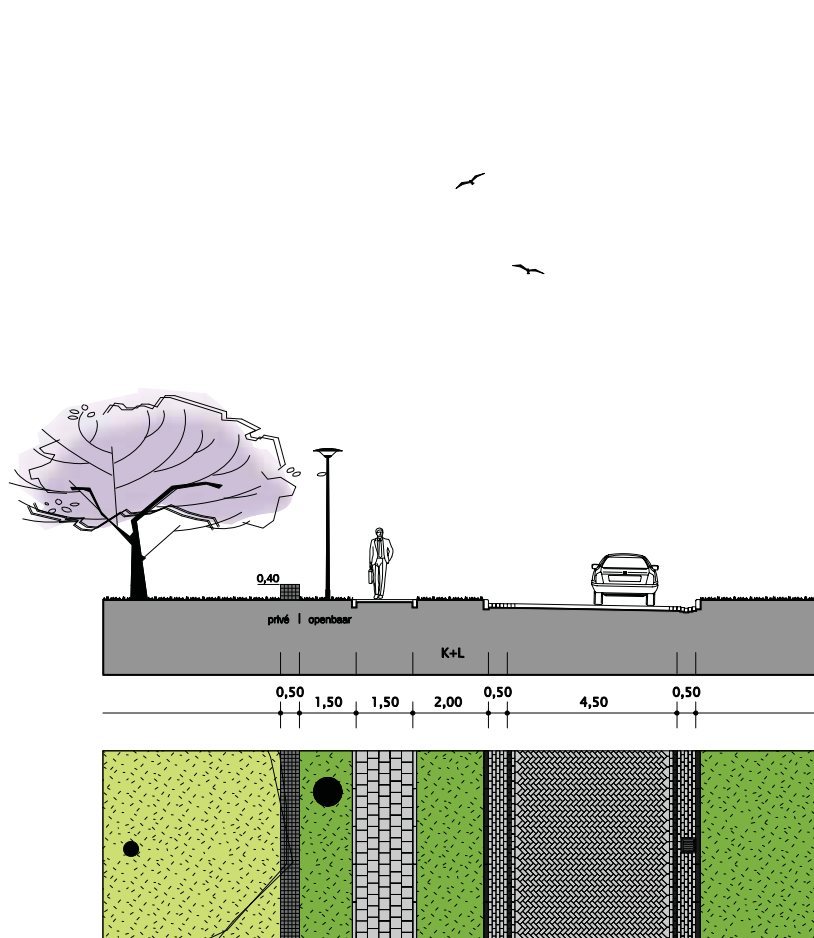
legenda

- S** speelplek scharrelroute
- S** verdiept gelegen speelplek groenstrook Van Goghstraat
- Sb** verdiept gelegen brede speelplek bij basisschool
- St** trapveld bij basisschool

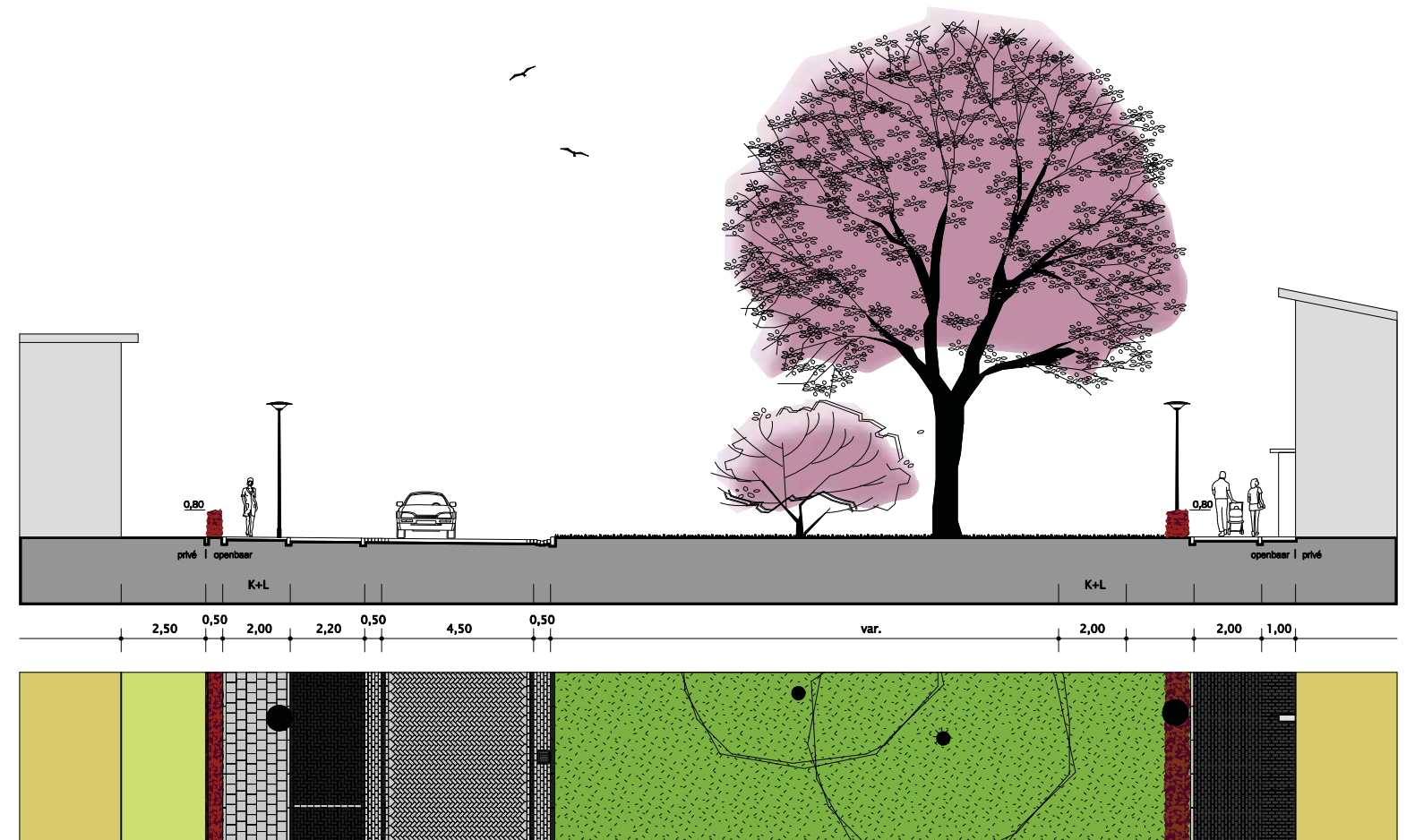
afbeelding 14: spel en sport



overzicht profielen



profiel 1: Van Goghstraat bij Het Vizier



profiel 2: Van Goghstraat/woonpad Groene Ring

Verhardingen

Algemeen

- Opbouw conform civieltechnische profielen (bijlage 5)
- Materiaal opsluitbanden: beton
- Kleur opsluitbanden: lichtgrijs
- Afmetingen/type opsluitband: conform civieltechnische profielen (bijlage 5)
- Bestratingspatroon conform materiaalstroken/aansluitingen DO Inrichtingsplan (bijlage 6)

Rijbaan woonstraten

- Materiaal: waterpasserende betonklinker
- Kleur: lichtgrijs
- Formaat: 210x105x80 mm
- Bijzonderheden: markering lijn goot-rijbaan met antraciete betonklinker

Scharrelroute

- Materiaal: waterpasserende betonklinker
- Kleur: antraciet
- Formaat: 210x105x80 mm
- Bijzonderheden: markering lijn goot-rijbaan met lichtgrijze betonklinker

Parkeervakken/parkeerkoffers

- Materiaal: waterpasserende betonklinker
- Kleur: antraciet
- Formaat: 210x105x80 mm
- Bijzonderheden: markering parkeervakken met lichtgrijze betonklinker

Trottoirs woonstraten

- Materiaal: betontegel
- Kleur: tegels in lichtgrijze kleurstelling
- Formaat: 300x300x60 mm / 210x105x60 mm
- Bijzonderheden: lijn met antraciete betonklinker

Trottoirs noordzijde Van Goghstraat

- Materiaal: betontegel
- Kleur: tegels in lichtgrijze kleurstelling
- Formaat: 300x300x60 mm

Trottoirs ventweg Leonard Springerlaan

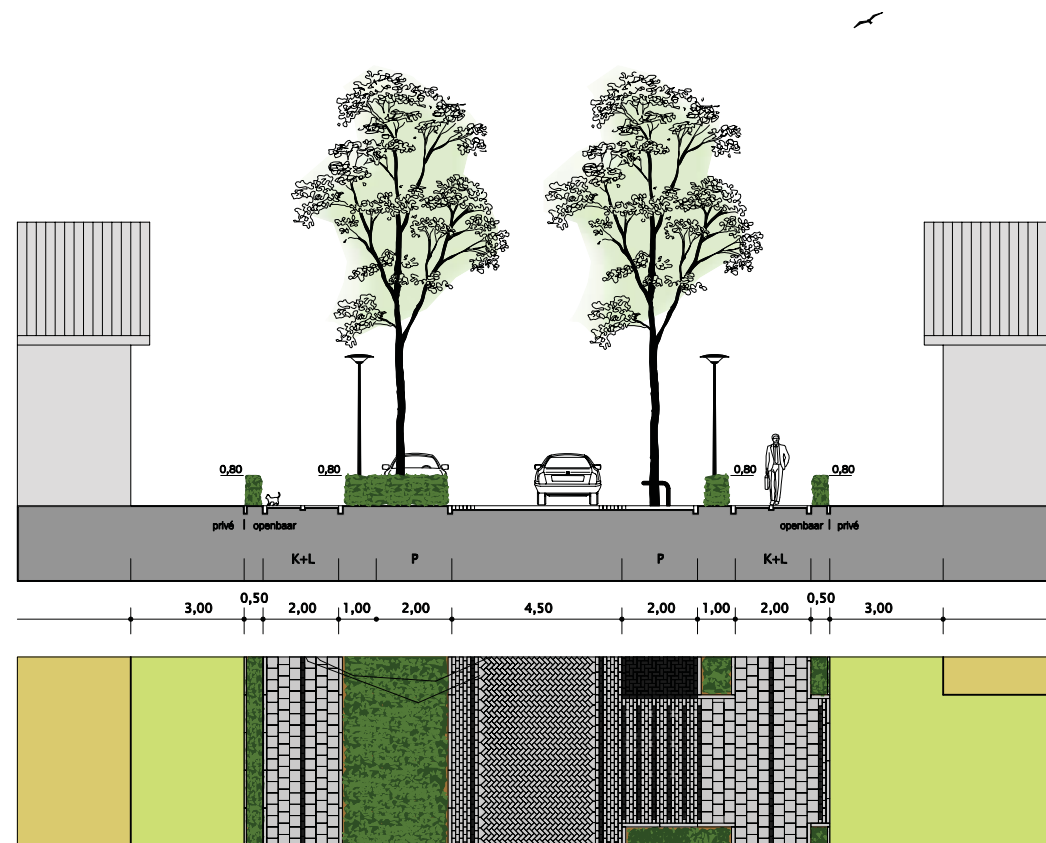
- Materiaal: betontegel
- Kleur: tegels in lichtgrijze kleurstelling
- Formaat: 300x300x60 mm / 200x50x70 mm
- Bijzonderheden: lijn met bruin-zwarte gebakken klinker

Opritten/paden woningen scharrelroute (situering indicatief)

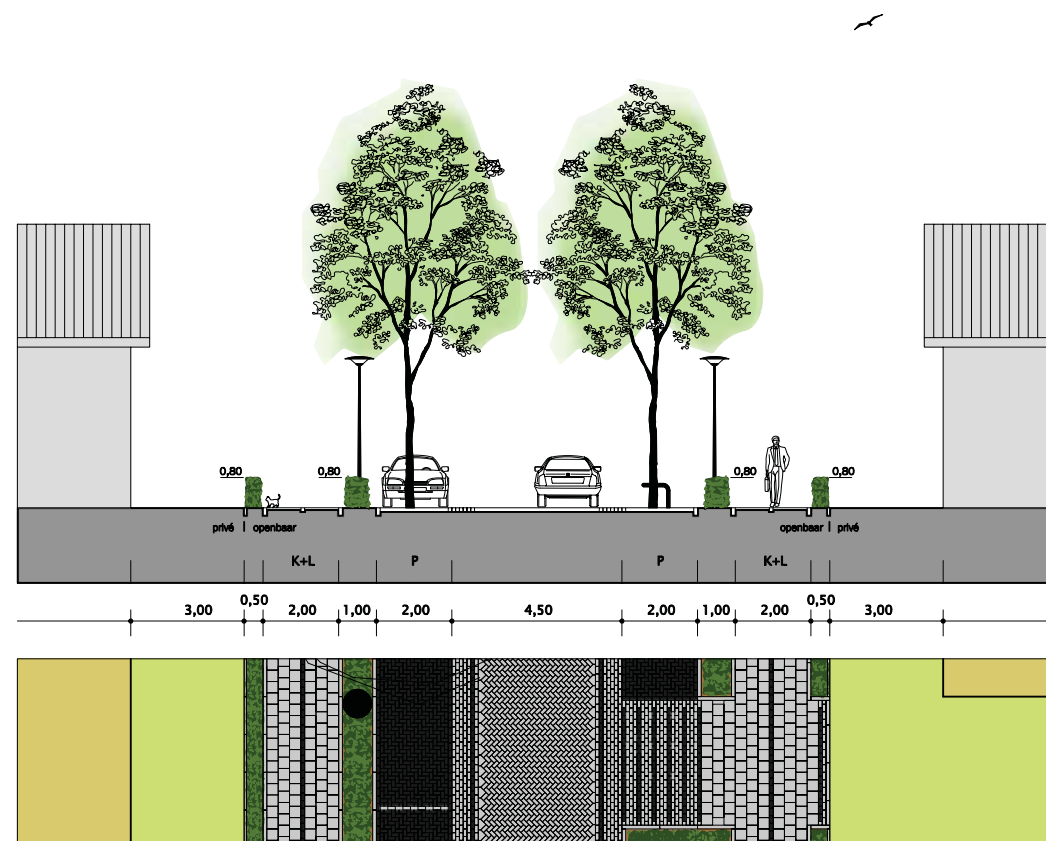
- Materiaal: beton, type grastegel
- Kleur: lichtgrijs
- Formaat: 250x250x80 mm
- Aantal opritten/paden: per kavel 1 oprit/pad

Berijdbaar voet- en fietspad Oerdijk

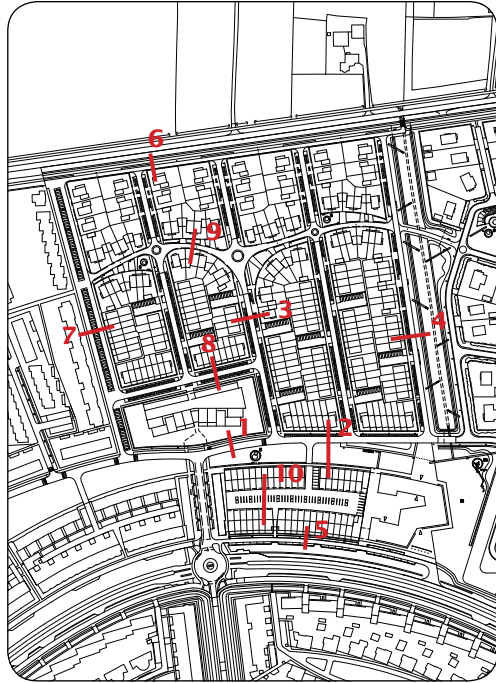
- Materiaal: asfalt, type SMA
- Afstrooilaag asfalt: geen
- Dikte deklaag asfalt: 30 mm



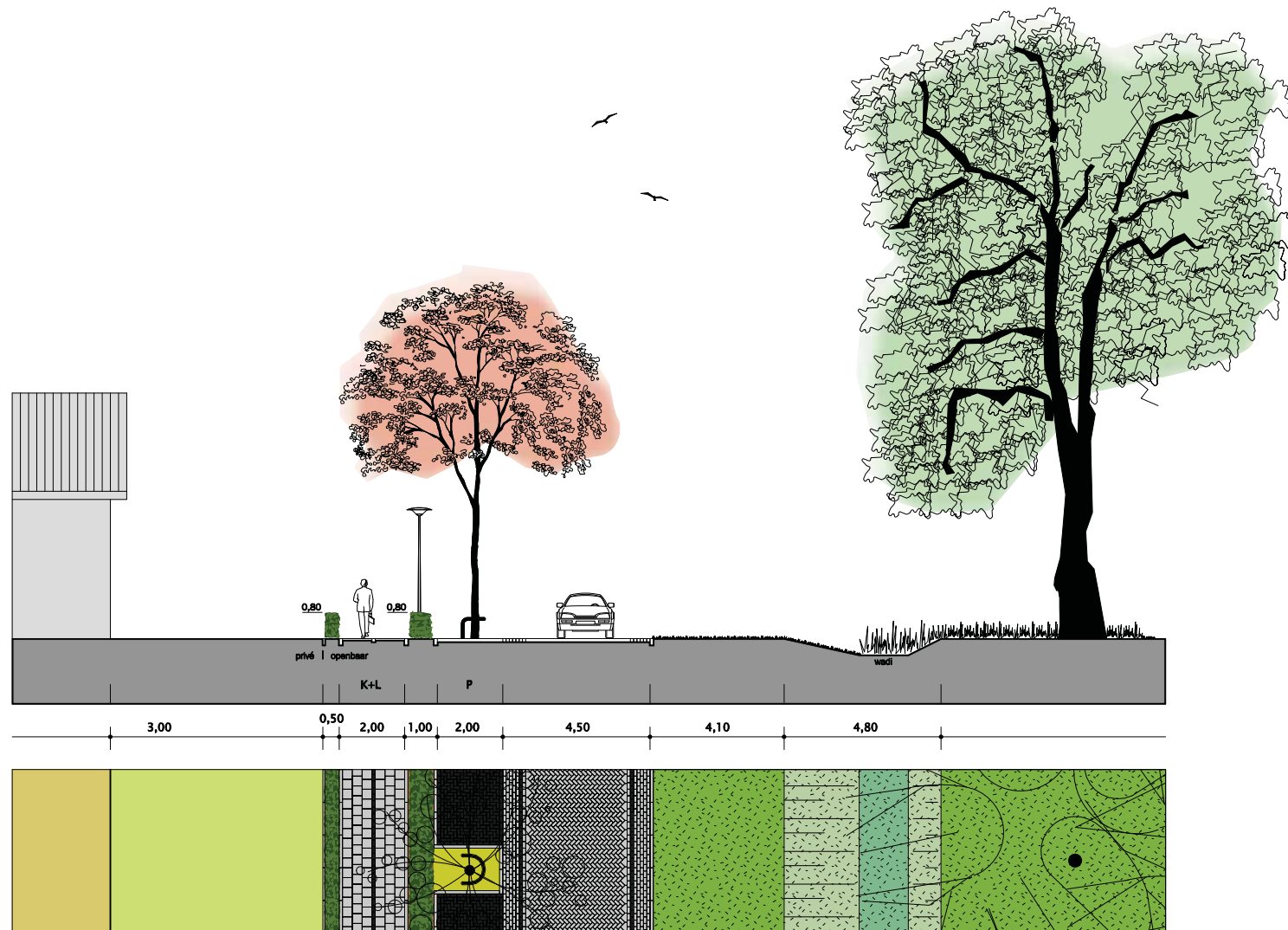
profiel 3: woonstraat



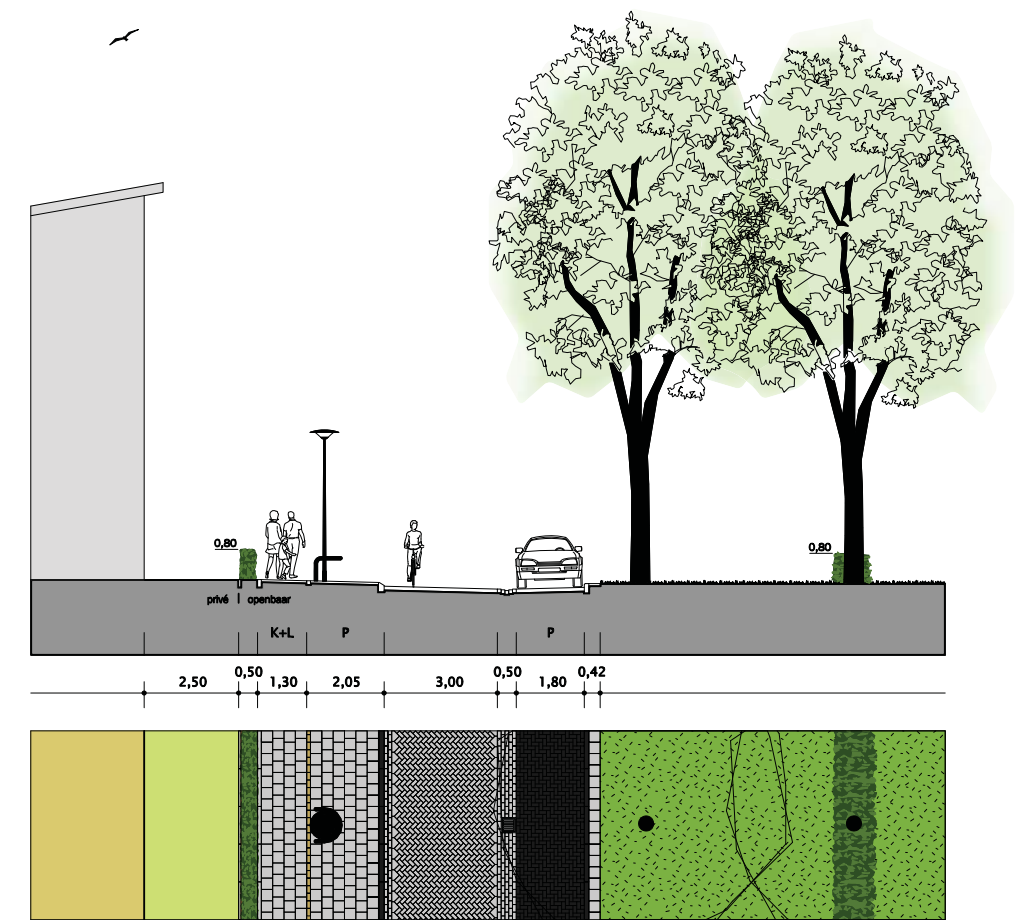
profiel 3a: woonstraat



overzicht profielen



profiel 4: woonstraat langs centrale houtwal



profiel 5: ventweg Leonard Springerlaan



profiel 6: berijdbaar voet- en fietspad Oerdijk

Paden naar centrale houtwal

- Materiaal: betonnen plaat zonder stalen rand, type Esticon
- Kleur: lichtgrijs
- Afmetingen: 1000x2000x140 mm
- Aantal paden: conform DO Inrichtingsplan (bijlage 6)

Dammen door wadi

- Materiaal: beton, type U-profiel
- Materiaal: polypropyleen duiker
- Kleur: lichtgrijs
- Afmetingen U-profiel: 1500x1000 mm
- Afmetingen duiker: diameter 250 mm (aan te brengen/storten in duikerelement)
- Aantal dammen: conform DO Inrichtingsplan (bijlage 6)

Voet- en fietsbrug over wadi naar Oerdijk

- Materiaal: hardhout (FSC)
- Kleur zichtwerk: rood (RAL bruinrood 3011)
- Afmetingen: conform DO Inrichtingsplan (bijlage 6)

Pad door de centrale houtwal

- Materiaal: schelpenverharding
- Kleur: lichtgrijs
- Dikte: 100 mm

Woonpad rondom Groene Ring

- Materiaal: gebakken klinker
- Kleur: bruin-zwart
- Formaat: 200x50x70 mm (waalformaat)

Voorpleinen basisschool

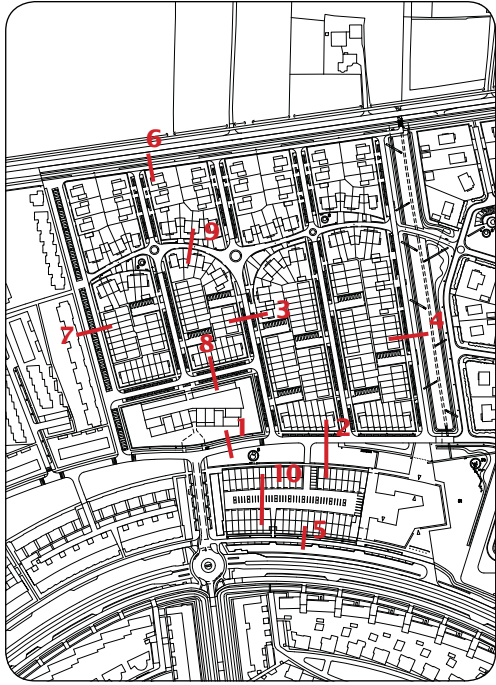
- Materiaal: waterpasserende gebakken klinker
- Kleur: identiek aan woonpad, bruin-zwart
- Formaat: 200x50x70 mm (waalformaat)

Overgangszone Groene Ring (wonen)

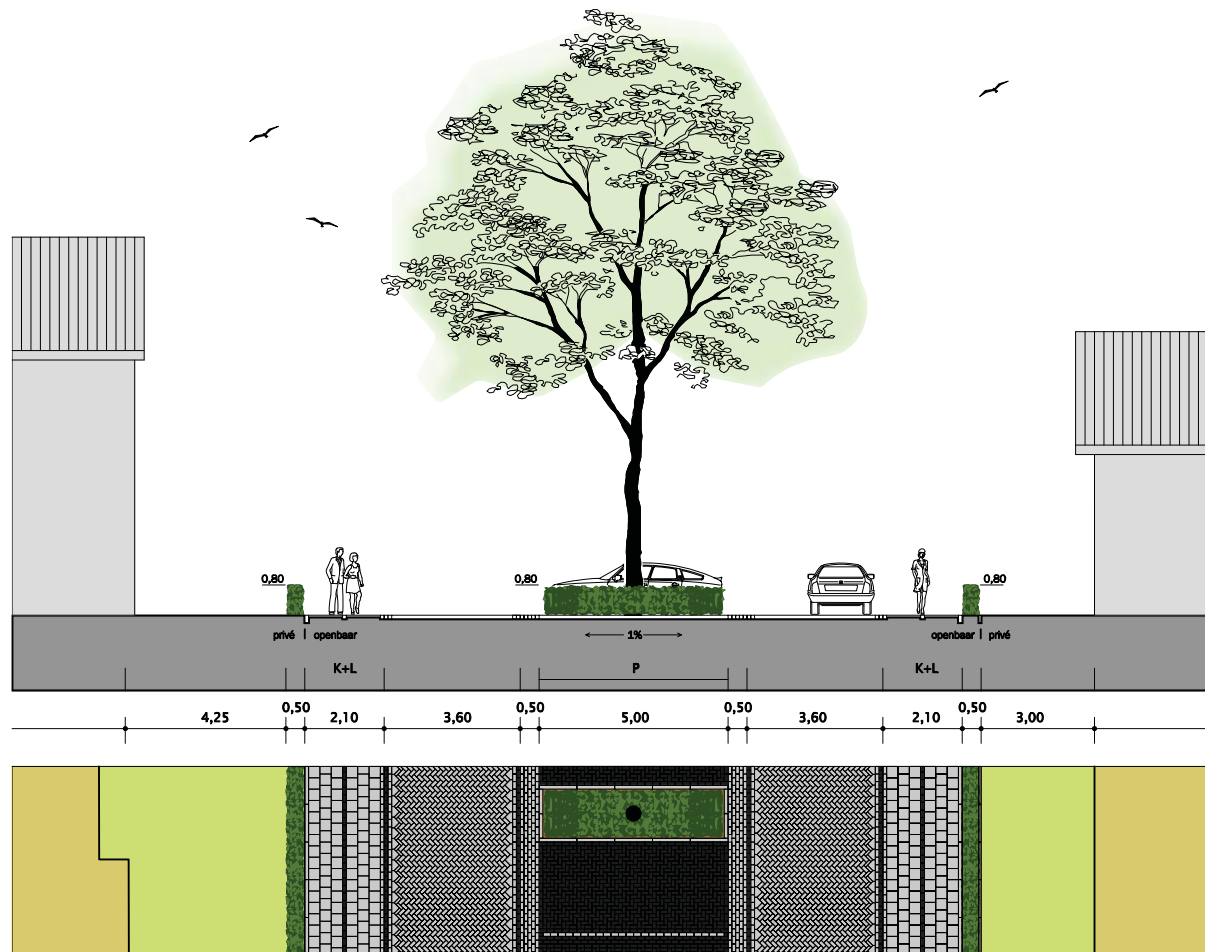
- Materiaal: gebakken klinker
- Kleur: bruin-zwart
- Formaat: 200x50x70 mm (waalformaat)

Overgangszone Groene Ring (basisschool)

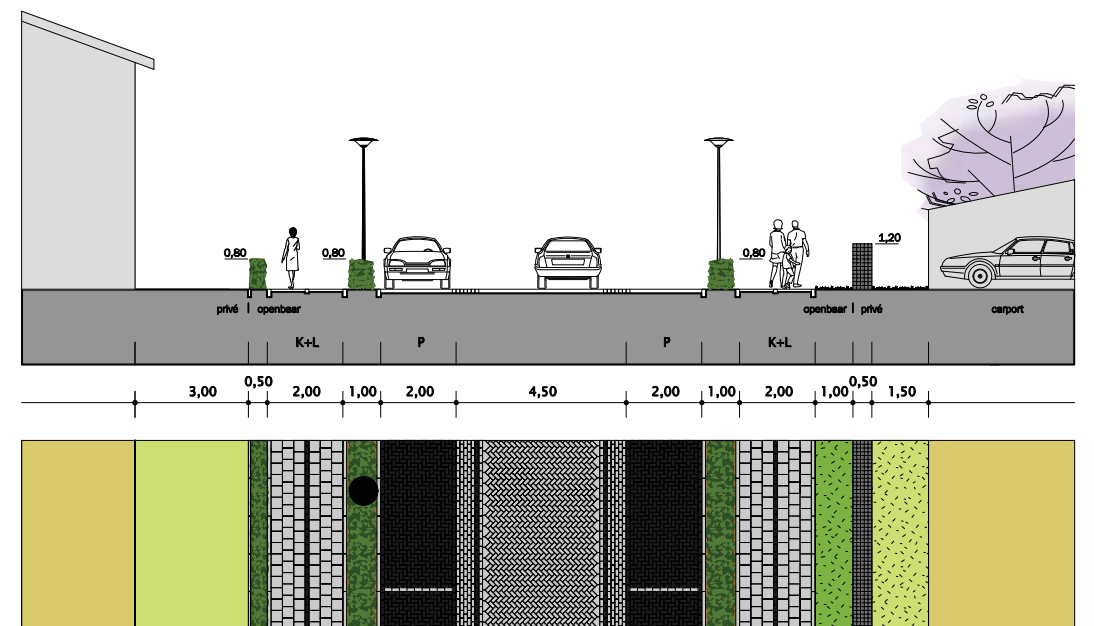
- Materiaal: siersplit
- Kleur: antraciet
- Formaat: fractie 16/32
- Bijzonderheden: tussen siersplit en gebakken klinker cortenstalen opsluitstrip



overzicht profielen



profil 7: J. Bosboomstraat



profil 8: woonstraat (O-W) achter Het Vizier

Boombepanting

Bomen algemeen

- Opbouw conform civieltechnische profielen (bijlage 5)
- Gemiddelde HOH afstand/plantpatroon: conform DO Inrichtingsplan (bijlage 6)

Bomen W. Witsenstraat

- Soort: Plataan (*Platanus hispanica*)
- Plantmaat: stamomtrek 200-250 mm
- Grootte: 1^e orde

Bomen J. Bosboomstraat (herplant)

- Soort: Plataan (*Platanus hispanica*)
- Plantmaat: bestaand
- Grootte: 1^e orde

Overige bomen woonstraten (situering indicatief)

- Soort: Pluimes (*Fraxinus ornus* 'Obelisk')
- Soort: Amberboom (*Liquidambar styraciflua* 'Moraine')
- Soort: Honingboom (*Sophora japonica* 'Regent')
- Soort: Veldesdoorn (*Acer campestre* 'Red Shine')
- Plantmaat: stamomtrek 200-250 mm
- Grootte: 2^e orde
- Bijzonderheden: per straat één boomsoort

Bomen groenstrook Van Goghstraat (situering indicatief)

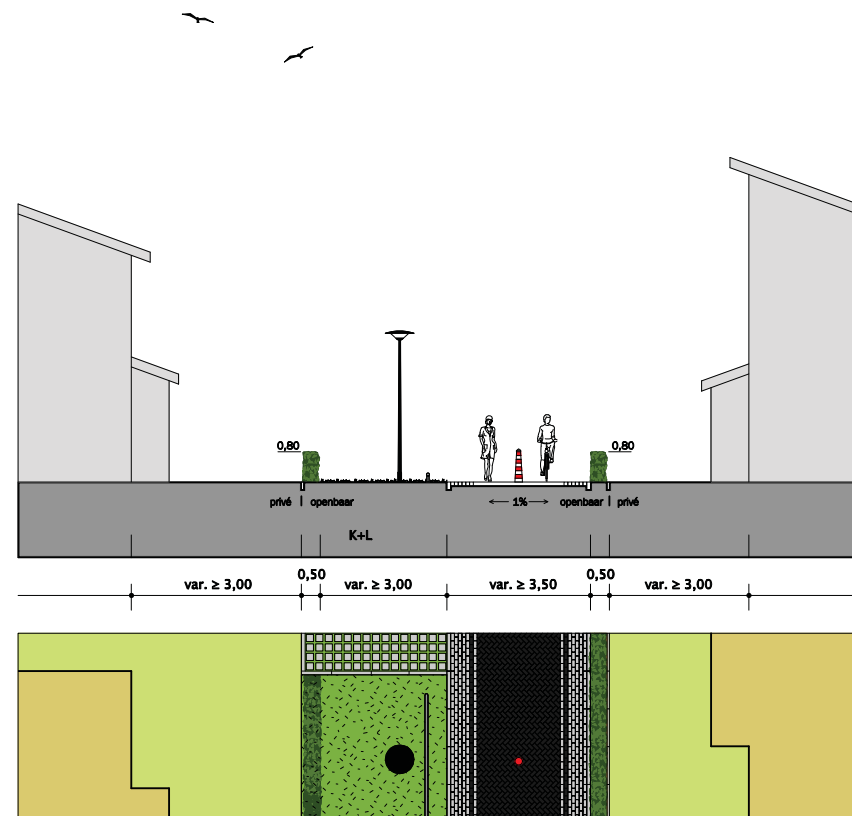
- Soort: Rode Beuk (*Fagus* 'Purpurea')
- Soort: Hazelaar (*Corylus maxima* 'Purpurea')
- Soort: Walnoot (*Juglans regia* 'Purpurea')
- Plantmaat: stamomtrek 200-250 mm
- Grootte: 1^e en 2^e orde

Bomen binnenstraat Groene Ring

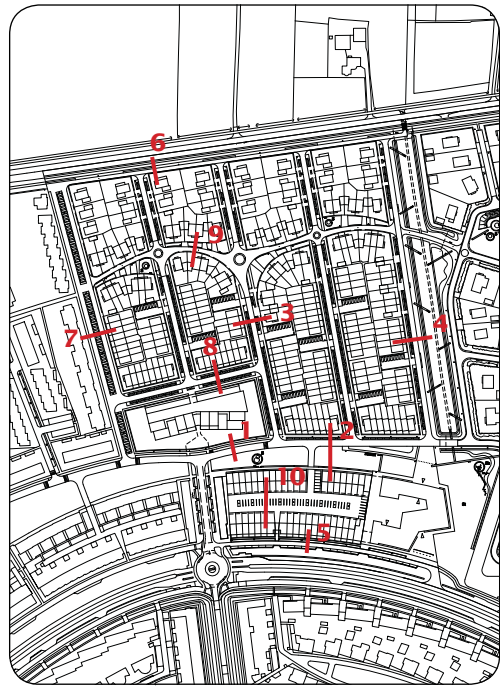
- Soort: Berk (*Betula utilis pubescens Jacquemontii*)
- Plantmaat: stamomtrek 200-250 mm
- Grootte: 2^e orde

Boombeschermers (situering indicatief)

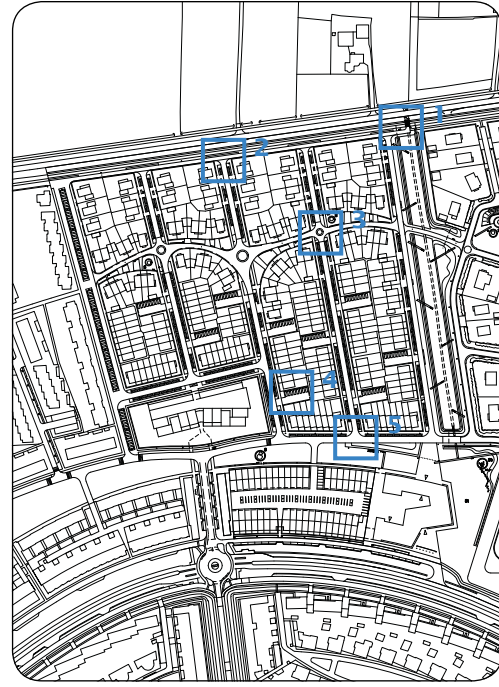
- Soort: boombeugel, type Corona model P
- Kleur: RAL zwart 9005 (poedercoating)
- Aantal: per boom in de woonstraten 1 boombeugel (m.u.v. bomen in hagen)



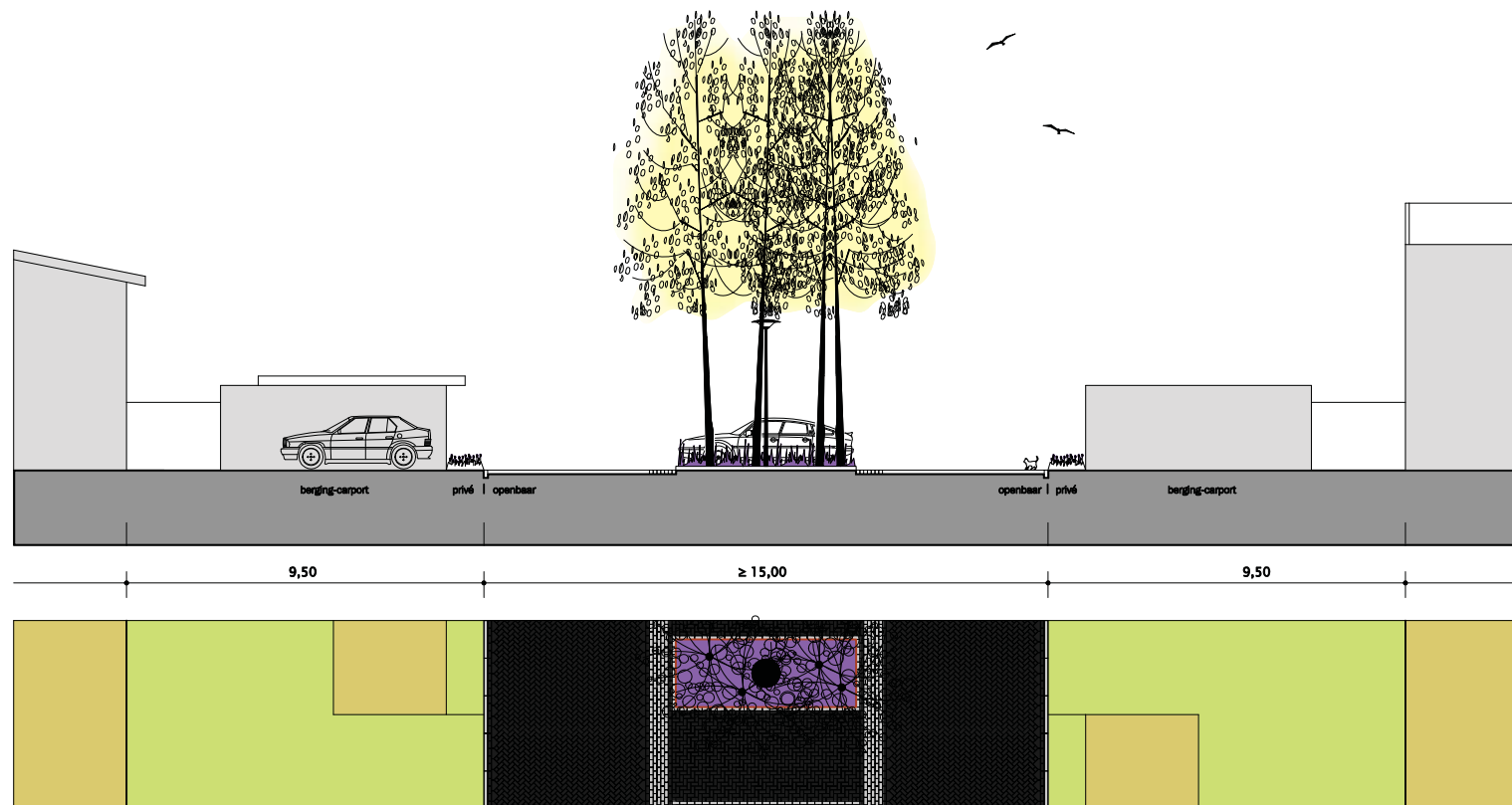
profiel 9: scharrelroute



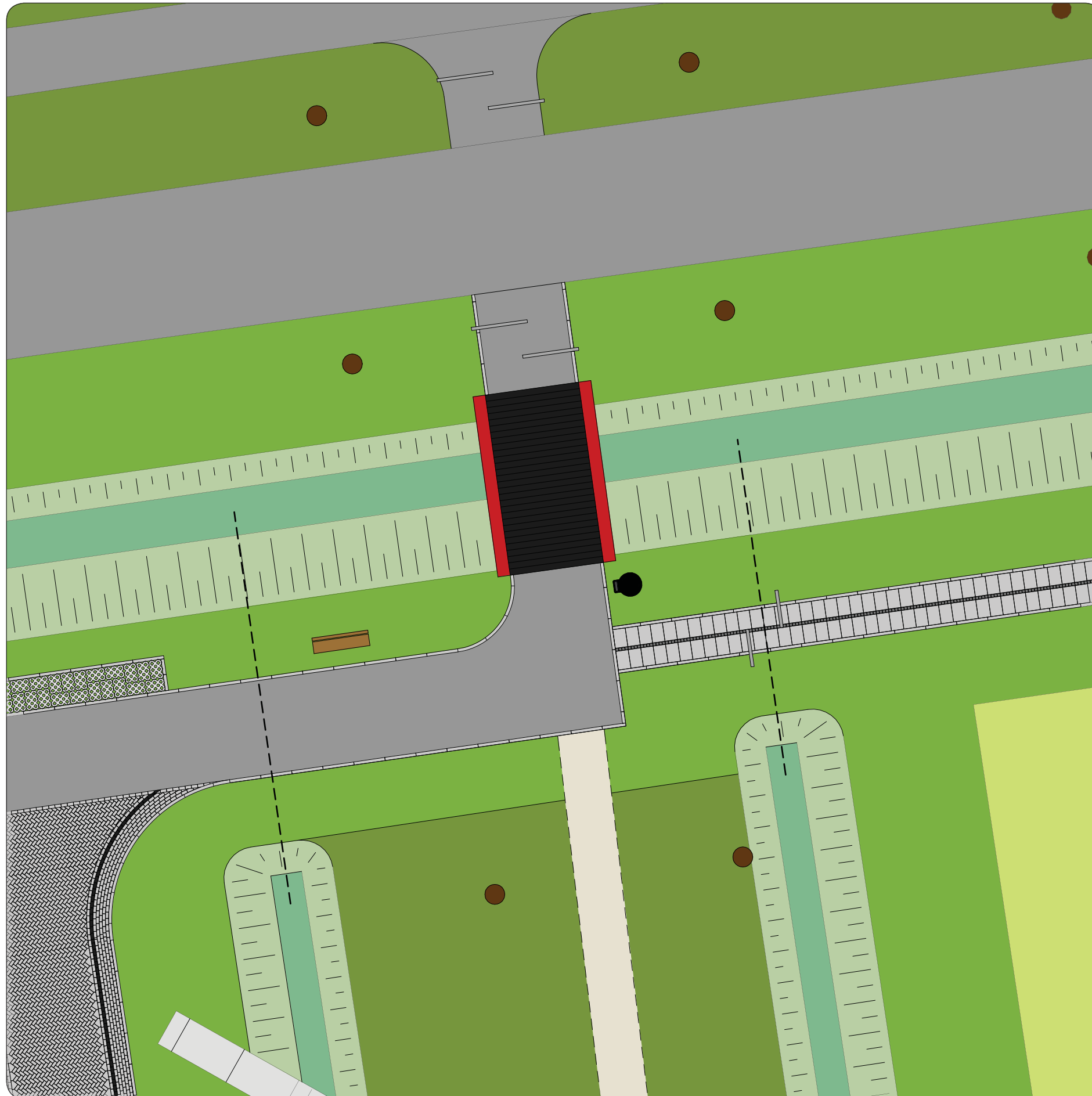
overzicht profielen



overzicht aansluitingen



profiel 10: binnenstraat Groene Ring



aansluiting 1: omgeving rondom voet- en fietsbrug over wadi bij de centrale houtwal/Oerdijk

Overige beplanting

Bermen/wadi's

- Bermenmengsel: B3

Trapveld

- Gazon: GZ 8

Bodembedekker woonstraten (situering indicatief)

- Soort: Goudaardbei (*Waldsteinia geoides*)
- Aantal stuks per m²: 7-9

Bodembedekker binnenstraat Groene Ring

- Soort: Kattenstaart (*Nepeta x faassenii* 'Six Hills Giant')
- Aantal stuks per m²: 7-9

Lage, purperen haag

- Soort: rode beukenhaag (*Fagus sylvatica* 'purpurea')
- Plantmaat: 1000-1200 mm
- Eindhoogte: 800 mm
- Aantal stuks per m²: 5

Erfafscheidingen

Lage, groene haag

- Soort: 50% beukenhaag (*Fagus sylvatica*)
- Soort: 50% haagbeuk (*Carpinus betulus*)
- Plantmaat: 1000-1200 mm
- Eindhoogte: 800 mm
- Aantal stuks per m²: 5

Lage, purperen haag

- Soort: rode beukenhaag (*Fagus sylvatica* 'purpurea')
- Plantmaat: 1000-1200 mm
- Eindhoogte: 800 mm
- Aantal stuks per m²: 5

Hoge, groene haag

- Soort: 50% beukenhaag (*Fagus sylvatica*)
- Soort: 50% haagbeuk (*Carpinus betulus*)
- Plantmaat: 1000-1200 mm
- Eindhoogte: 1800 mm
- Aantal stuks per m²: 5

Muur Groene Ring (wonen-basisschool)

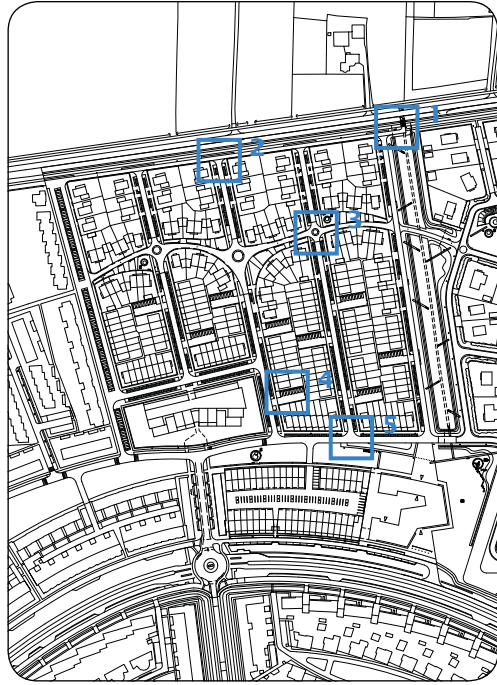
- Materiaal: baksteen/hout afgestemd op bebouwing
- Dikte: 200 mm (met penanten gemiddeld HOH 2300 mm)
- Hoogte: minimaal en maximaal 3500 mm

Overgangszone Groene Ring (wonen)

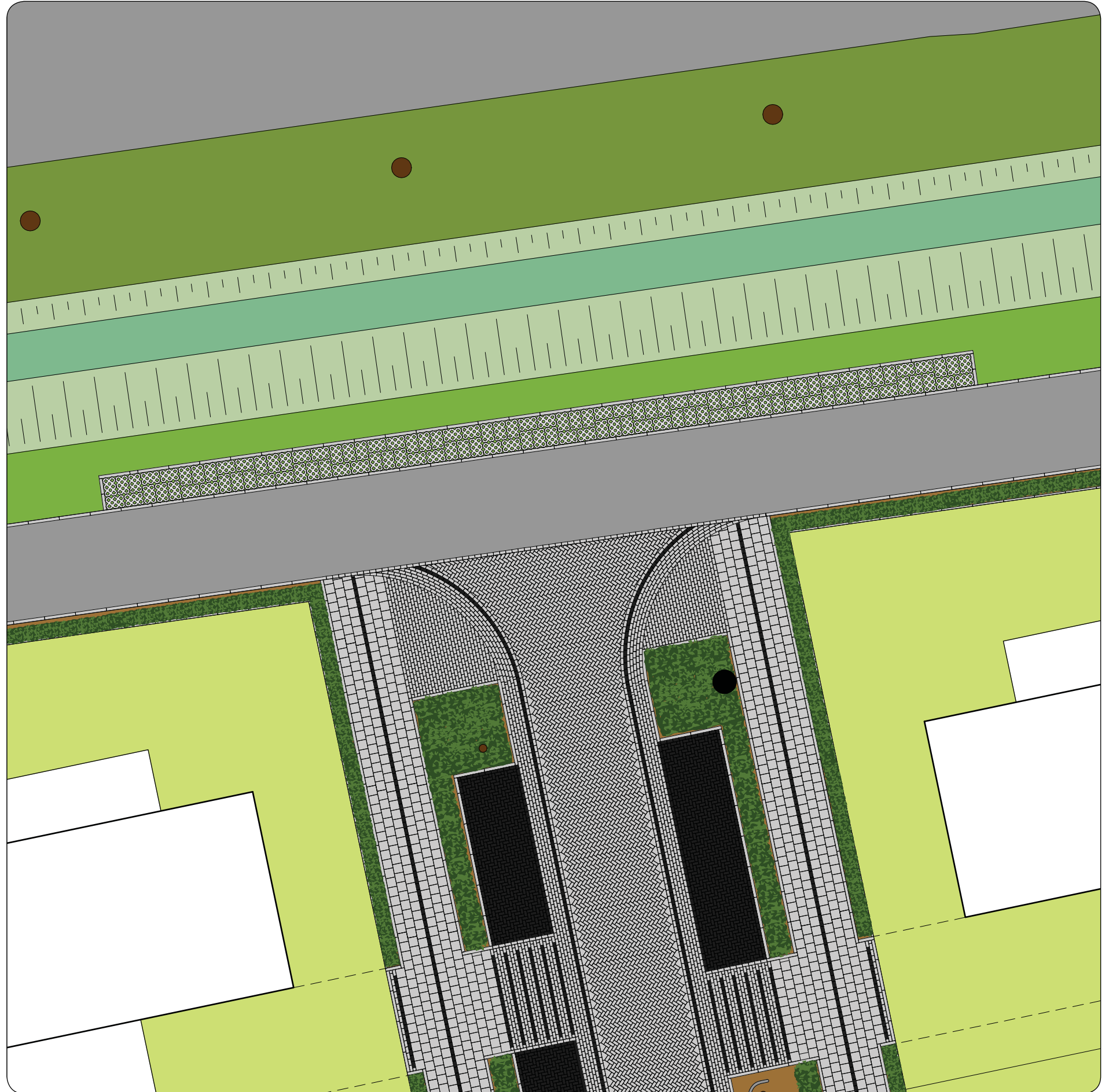
- Materiaal: gebakken klinker
- Kleur: bruin-zwart conform bestaande Fetlaer
- Formaat gebakken klinker: 200x50x70 mm
- Bestratingspatroon: conform materiaalstrook DO Inrichtingsplan (profiel 2)

Overgangszone Groene Ring (basisschool)

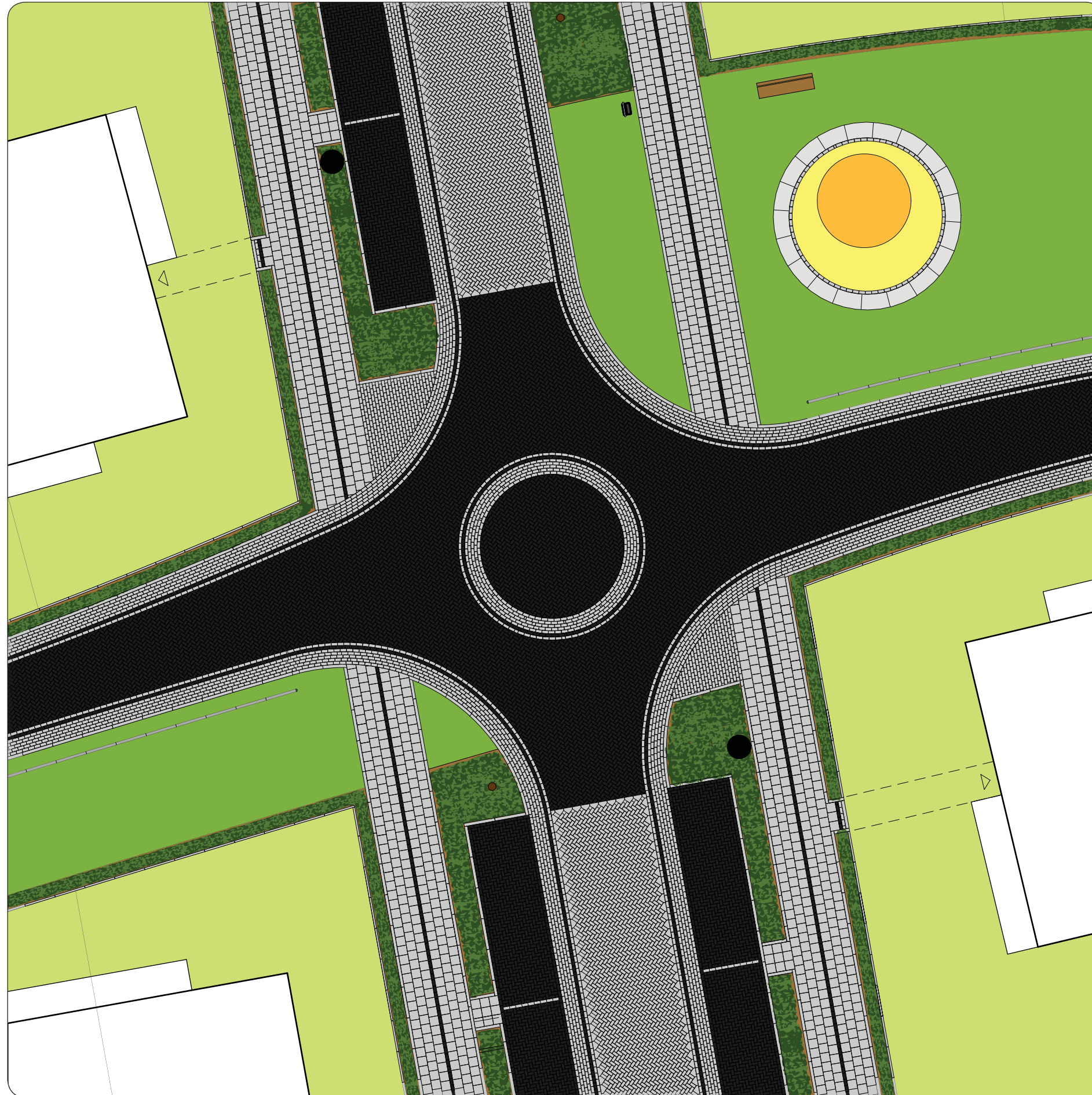
- Materiaal: siersplit fractie 16/32
- Kleur: antraciet
- Bijzonderheden: tussen siersplit en gebakken klinker cortenstalen opsluitstrip



overzicht aansluitingen



aansluiting 2: woonstraat/berijdbaar voet- en fietspad Oerdijk



aansluiting 3: woonstraat/scharrelroute

Spel en sport

Speelplekken algemeen

- Materiaal valondergrond: EPDM rubberen gietvloer
- Materiaal opsluitband: beton
- Materiaal speelobjecten: Robinia (FSC)
- Kleur ondergrond: iedere speelplek een eigen kleur
- Kleur opsluitband: lichtgrijs
- Kleur speelobjecten: naturel
- Afmetingen ondergrond: dikte afhankelijk van hoogte speeltoestellen
- Afmetingen opsluitband: 1000x500x400 mm (r=variabel conform DO Inrichtingsplan - bijlage 6)

Speelplekken scharrelroute (S)

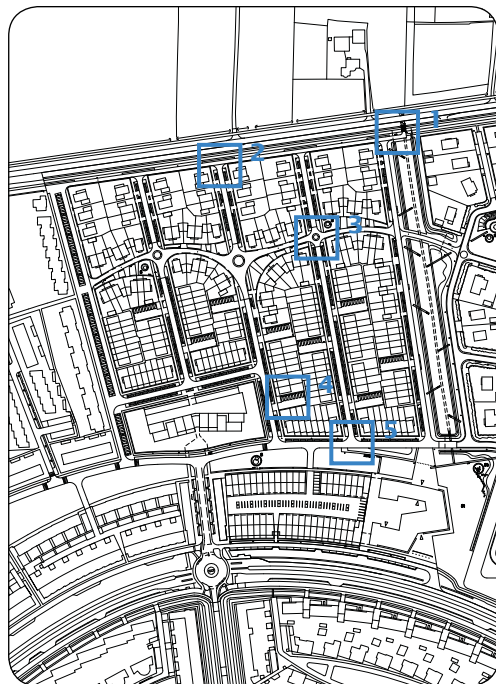
- Doelgroep: 0-6 jaar
- Soort speelobjecten: klimmen, glijden, verstoppen
- Aantal speelobjecten per speelplek: 1
- Bijzonderheden: afwijkende opsluitband 1000x500x150 mm

Speelplek groenstrook Van Goghstraat (S)

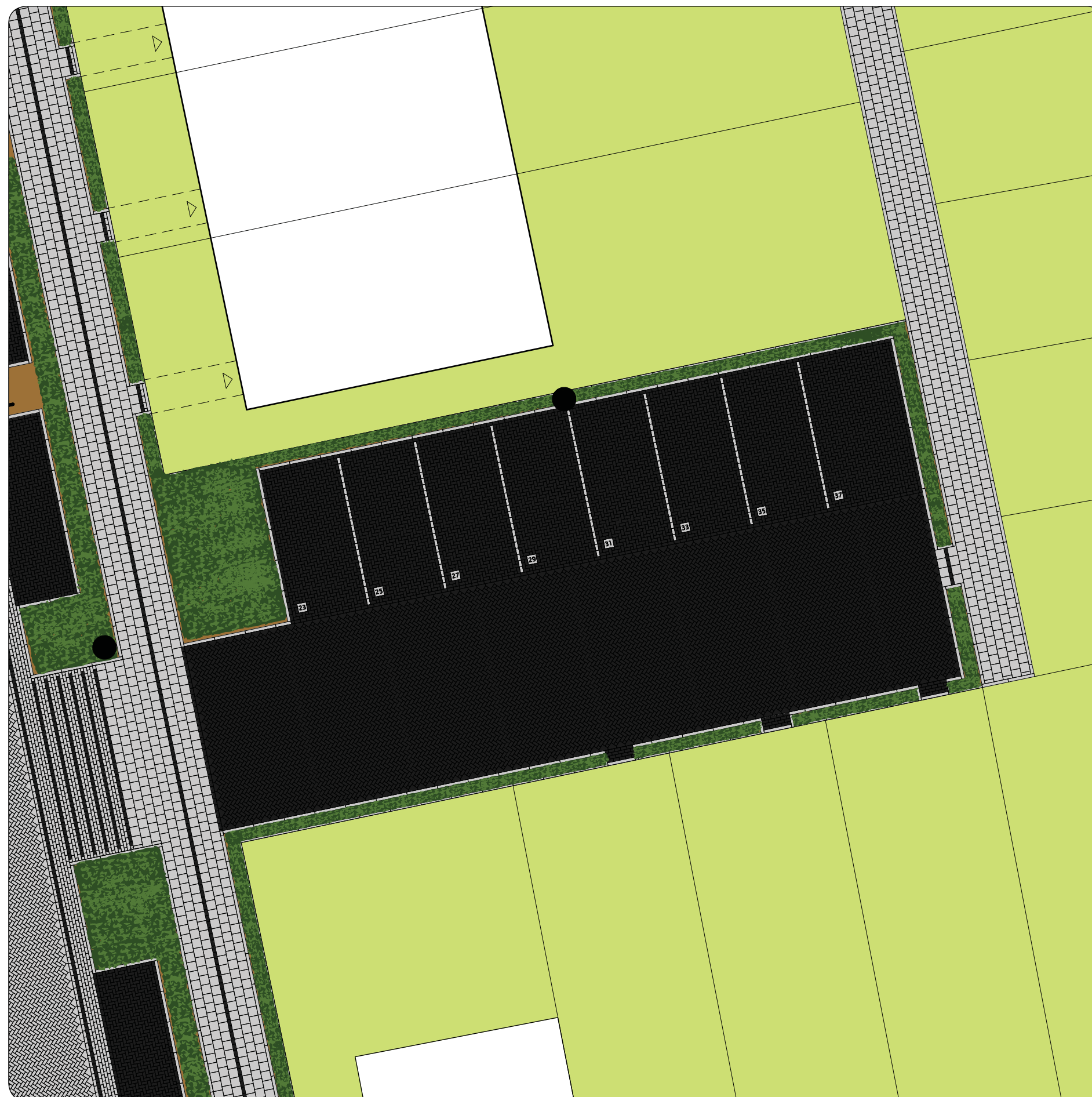
- Doelgroep: 0-6 jaar
- Soort speelobjecten: schommelen, klimmen en klauteren
- Soort speelobjecten per speelplek: 2

Speelplek brede speelplek bij basisschool (Sb/St)

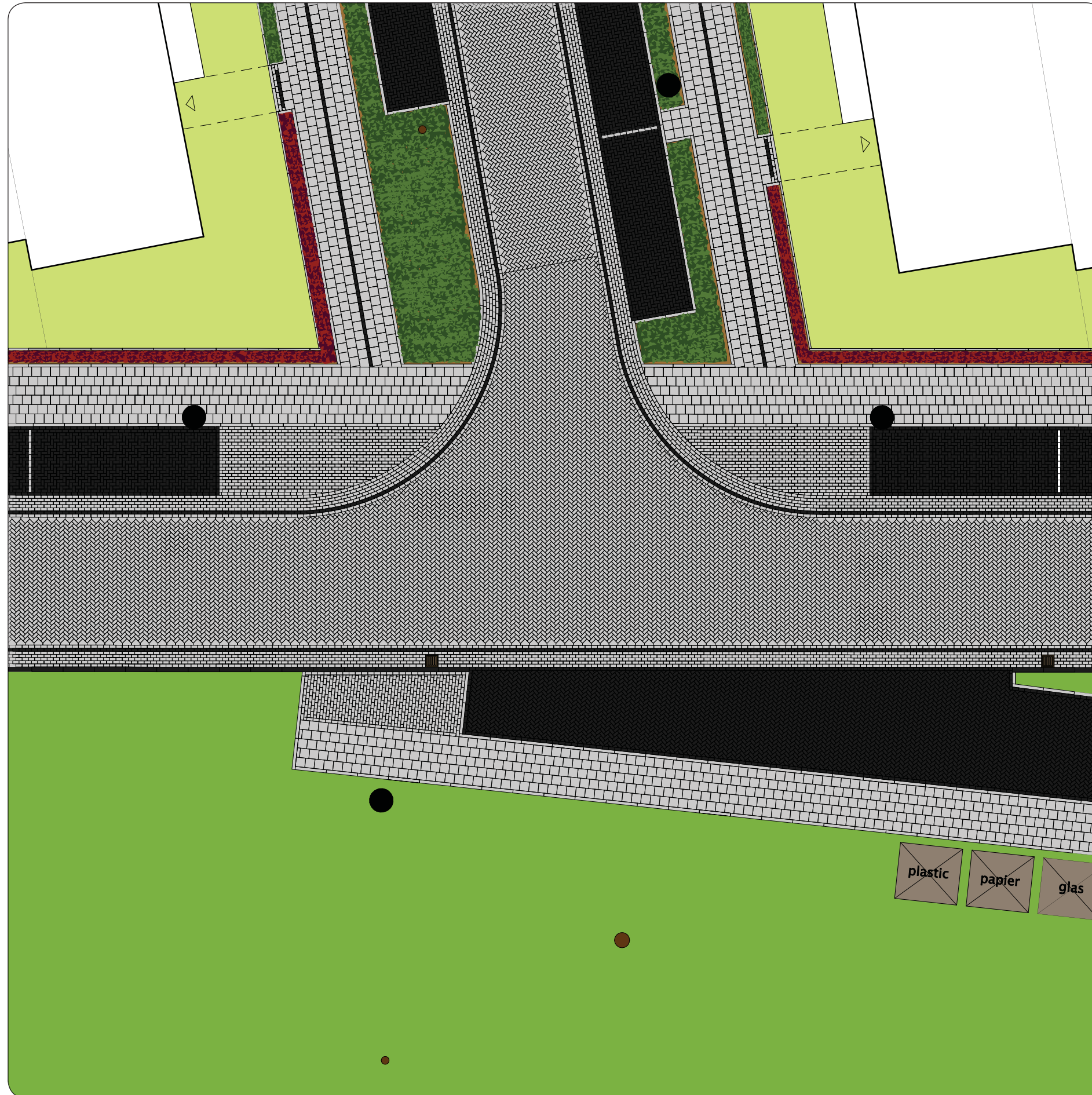
- Doelgroep: 0-12 jaar
- Soort speelobjecten: adventure en water
- Aantal speelobjecten per speelplek: 6-8



overzicht aansluitingen



aansluiting 4: parkeercoffer omzoomd met haag (mandelig)



aansluiting 5: woonstraat/Van Goghstraat (bij kiss-and-ride basisschool)

Verlichting en overig straatmeubilair

Verlichtingsarmatuur (situering indicatief)

- Type: Industria 2020
- Kleur: RAL zwart 9005
- Verlichtingsniveau: NPR13201-1 S5 E gem 3 lux Uh 0.2
- Lamptype: PL-L24 watt
- Masthoogte: 4000 mm
- Gemiddelde HOH afstand: conform DO Inrichtingsplan (bijlage 6)

Zitbank

- Type: De Vijfhoek
- Kleur: RAL zwart 9005
- Aantal: conform DO Inrichtingsplan (bijlage 6)

Prullenbak

- Type: Capitole
- Kleur: RAL zwart 9005 bak met thermisch verzinkte beugel
- Aantal: conform DO Inrichtingsplan (bijlage 6)

Fietsenbeugel voorplein basisschool

- Type: Leon
- Kleur: RAL zwart 9005 (poedercoating)
- Afmetingen: lengte 900 mm
- Aantal: voorziening voor 50 fietsen

Oversteekbeveiliging fietsers

- Type: Leon
- Kleur: thermisch verzinkt
- Formaat: lengte 1200 mm (met dwarsstang)
- Aantal: conform DO Inrichtingsplan (bijlage 6)

Ondergrondse afvalcontainer

- Afmetingen: 1800x1800x2880 mm (opgaaf Circulus)
- Aantal: conform DO Inrichtingsplan (bijlage 6)

Anti parkeerhek/plantsoenhekwerk scharrelroute

- Type: metalen buis/standers (standers HOH 1000 mm)
- Kleur: thermisch verzinkt
- Afmetingen: diameter 50 mm, min. en max. hoogte 300 mm
- Bijzonderheden: zware uitvoering

Fietspaaltje berijdbaar voet- en fietspad Oerdijk/scharrelroute

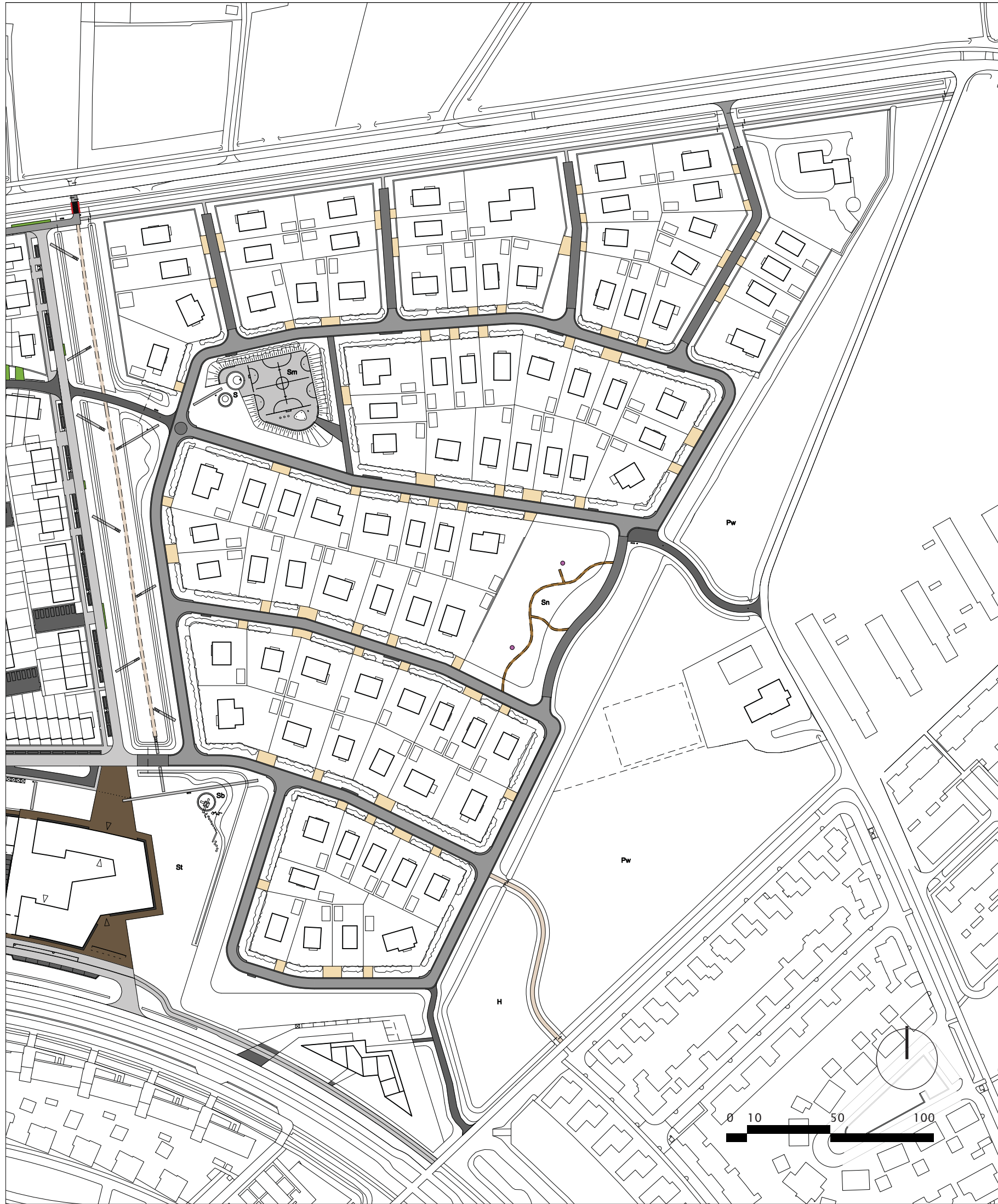
- Type: Vuurtoren
- Kleur: rood-wit
- Aantal: conform DO Inrichtingsplan (bijlage 6)

Fietspaaltje voorplein basisschool Van Goghstraat

- Type: Amsterdammertje
- Kleur: RAL zwart 9005
- Aantal: conform DO Inrichtingsplan (bijlage 6)













hoofdstuk 4. Spijkvoorderhout



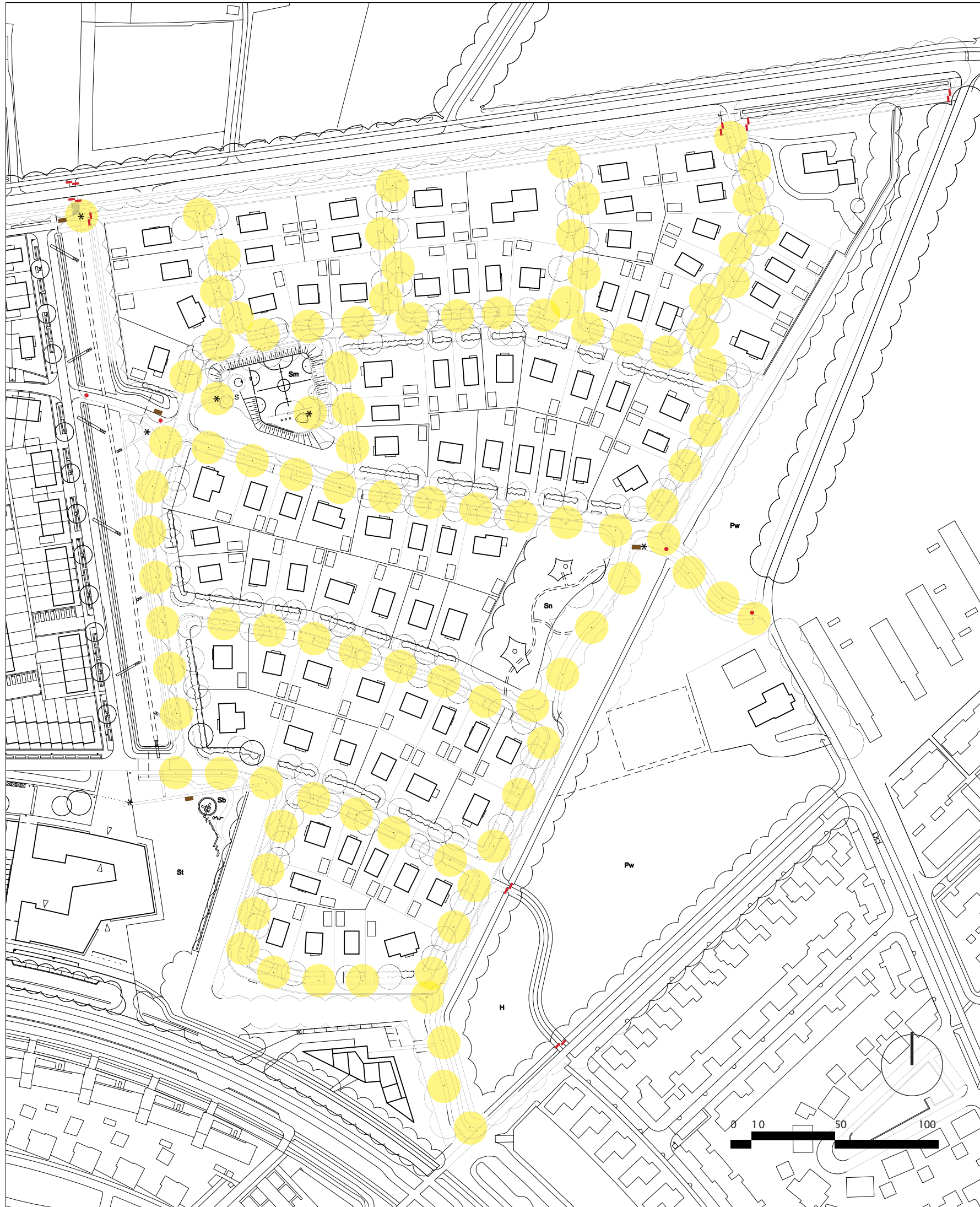
4.1 Verhardingen



legenda

-  asfalt met afstrooilag
-  granieten keien
-  antraciete betonklinker
-  groot formaat lichtgrijze betonnen trottoirtegel
-  voet- en fietsbrug
-  doorsteek centrale houtwal/ betonnen plaat
-  halfverhardig centrale houtwal/Landje van Niets
-  halfverharding opritten
-  houtsnippers Eikenbosje
-  waterpasserende betonvloer multifunctioneel sportveld

facetkaart 15: verhardingen



legenda

- verlichtingsarmatuur, type Industria 2020 (situatie indicatief)
- zitbank, type De Vijhoek
- * prullenbak, type Capitole
- fietspaaltje, type vuurtoren
- - - thermisch verzinkte oversteekbeveiliging fietsers

facetkaart 16: verlichting en overig straatmeubilair



impressie insteekstraatje Spijkvoorderhout



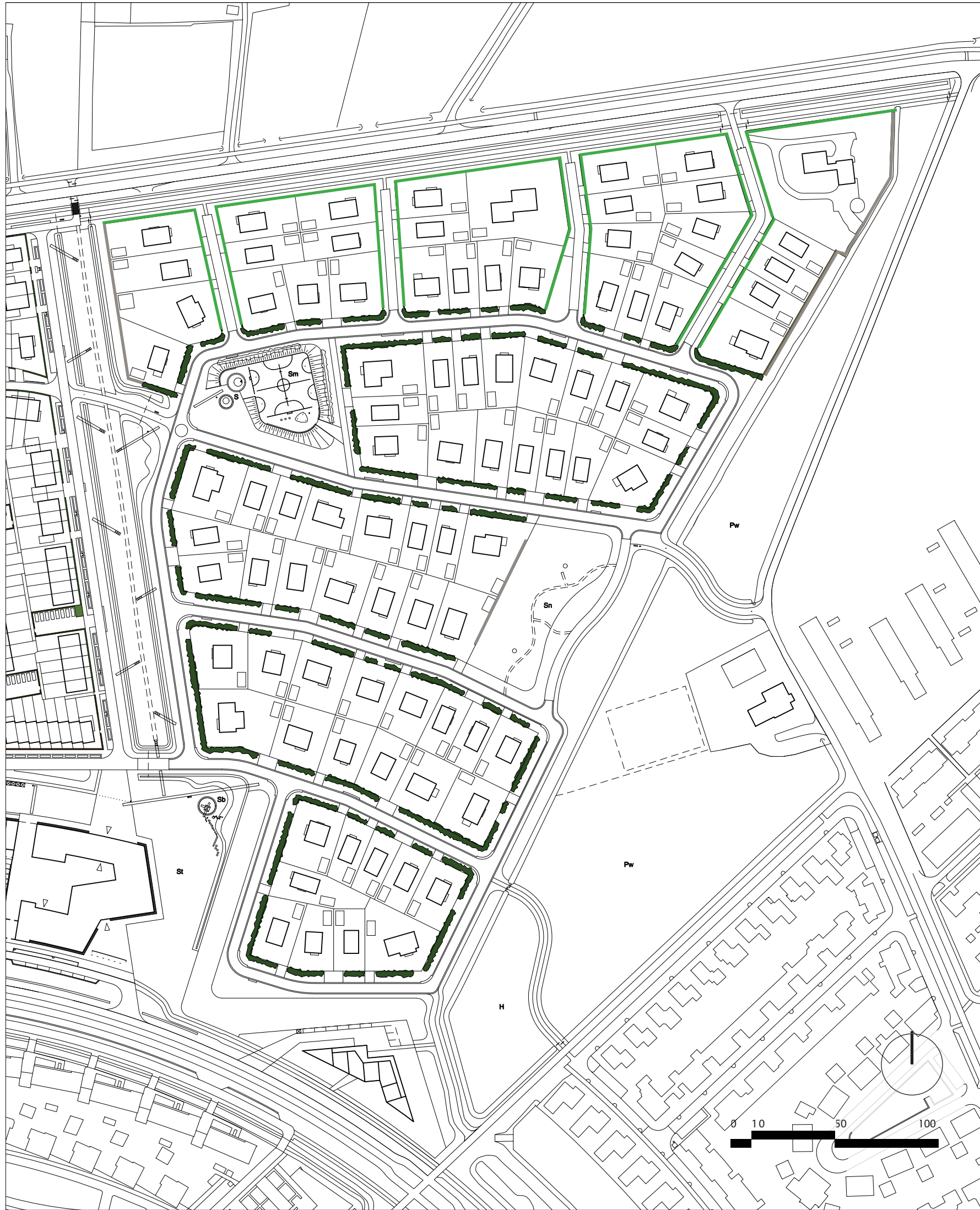
legenda

- gazon/bermen
- wadi's
- ruig gras
- Pw/H paardenweide (Pw)/hondenlosloopgebied (H)
- Rhododendron (Rhododendron ponticum)
- Moeras-/Scharlakeneik (50% Quercus palustris - 50% Quercus coccinea 'Sledens')
- Amerikaanse eik (Quercus rubra 'Aurea')




facetkaart 17: (boom)beplanting



impressie erfafscheidingen met Rhododendrons Spijvoorderhout



legenda

-  rhododendron (*Rhododendron ponticum*)
-  groene haag (*Fagus sylvatica*)
-  betonpaaltjes (i.c.m. ril' op eigen terrein)

facetkaart 18: erfafscheidingen



Sm

basketbalveldje

multifunctioneel sportveld

S

verdiepte speelplek

shelter

fitnessapparatuur

uitsnede DO Inrichtingsplan: speelplek en multifunctioneel sportveld Spijkvoorderhut



verdiepte ligging speelplek met brede betonband (S)



speelhuisje met glijbaan (S)



ondergrond van EPDM-gietrubber (S)



open plek in het Eikenbosje (Sn)

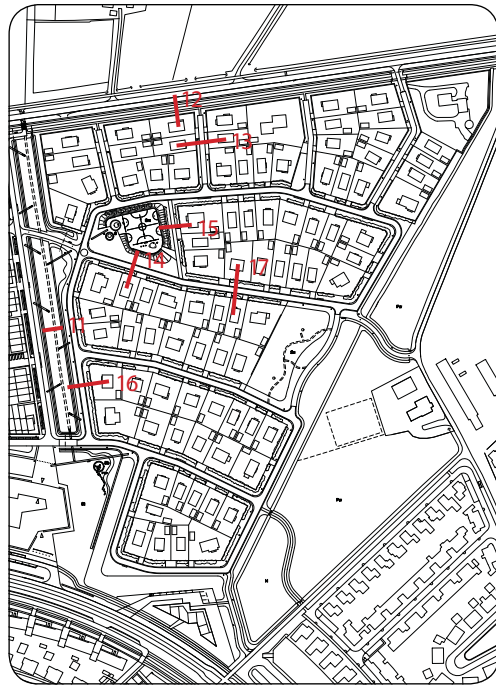


natuurlijk spelen in het Eikenbosje (Sn)

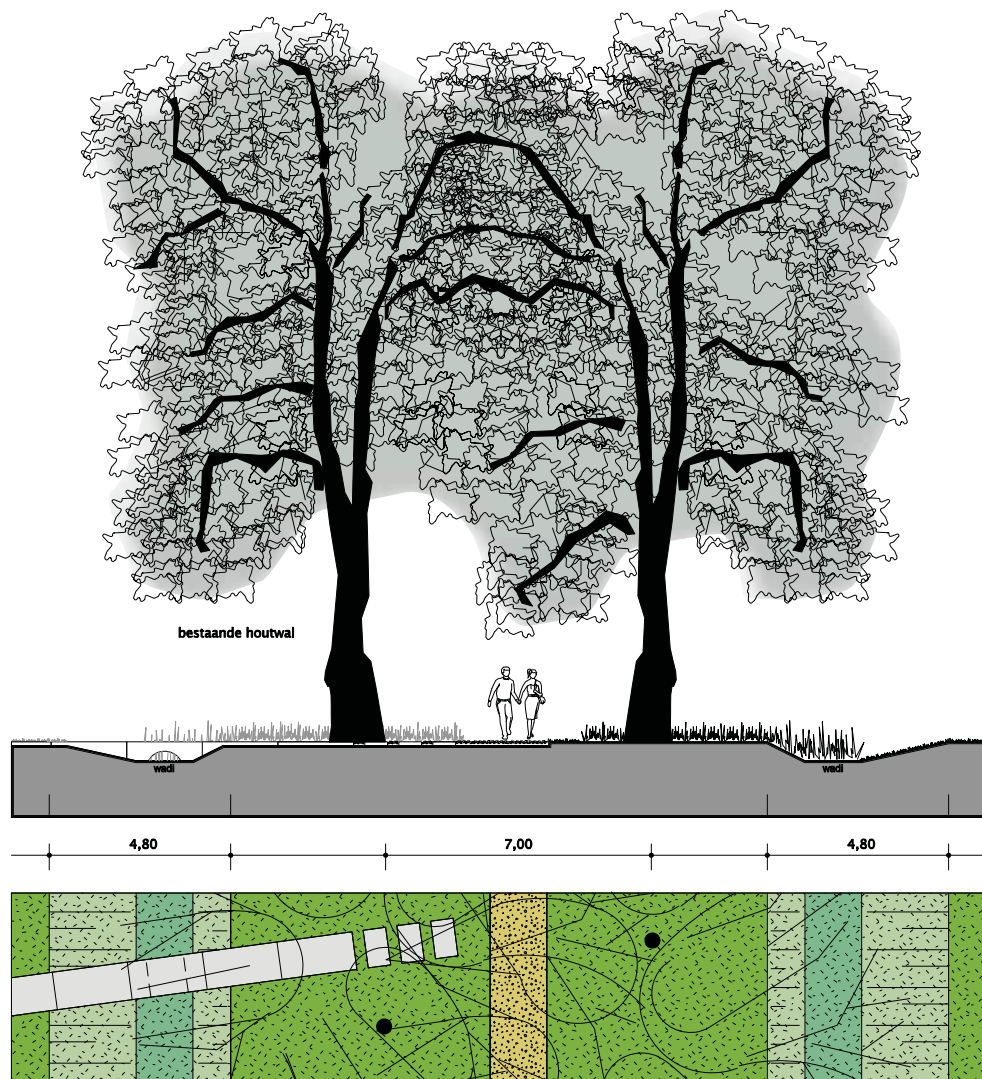
legenda

- S** verdiept gelegen speelplek bij multifunctioneel sportveld
- Sm** multifunctioneel sportveld
- Sn** natuurspeelplek

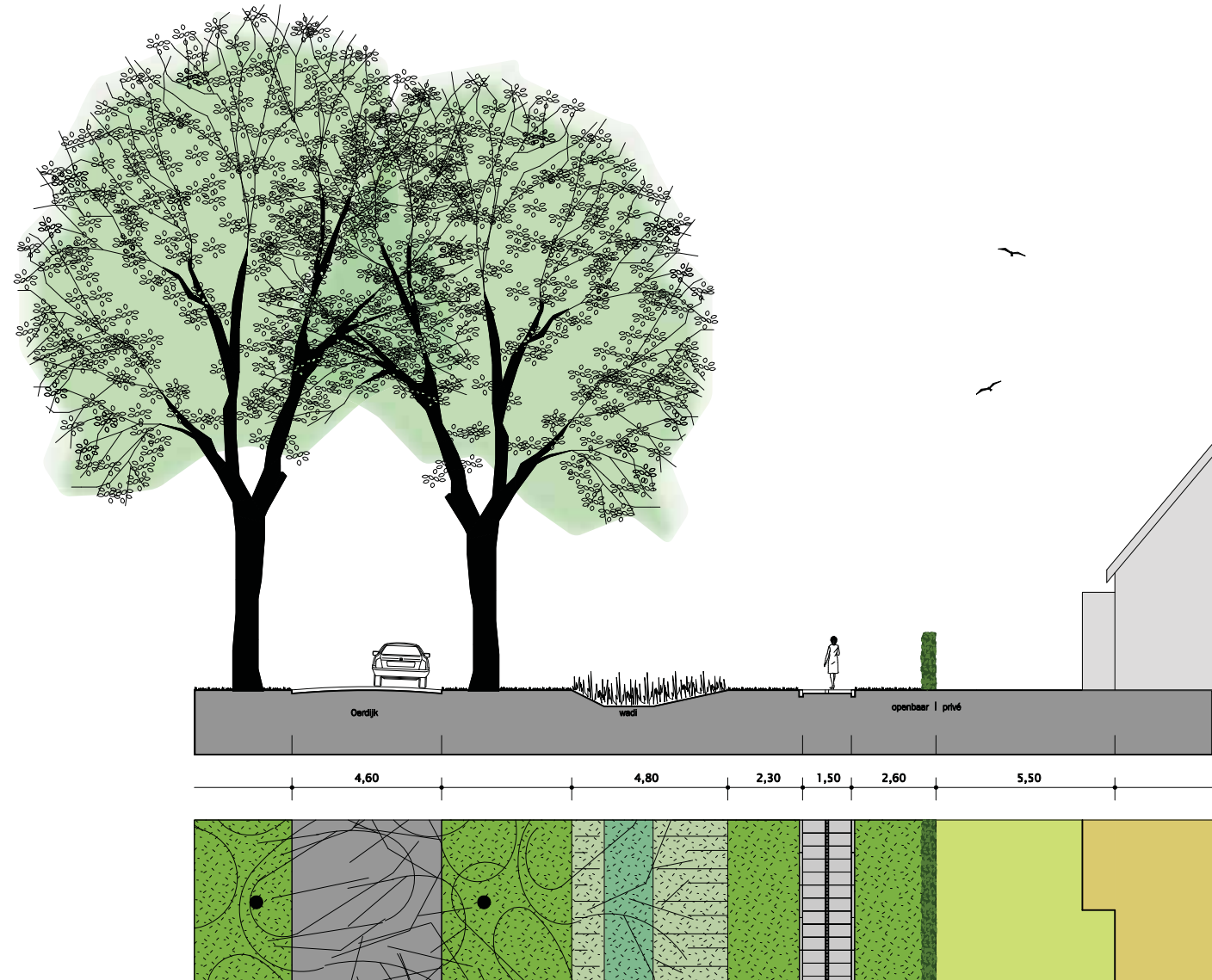
facetkaart 19: spel en sport



overzicht profielen



profiel 11: centrale houtwal met doorsteek/dammen



profiel 12: voetpad langs Oerdijk

Verhardingen

Algemeen

- Opbouw conform civieltechnische profielen (bijlage 5)
- Materiaal opsluitbanden: beton
- Kleur opsluitbanden: lichtgrijs
- Afmetingen/type opsluitband: conform civieltechnische profielen (bijlage 5)
- Bestratingspatroon conform materiaalstroken/aansluitingen DO Inrichtingsplan (bijlage 6)

Insteekstraatjes Oerdijk

- Materiaal: granieten keien, gelijk aan soort Eikendal (Deventer)
- Kleur: antraciet
- Afmetingen: 100x100x100 mm

Lanen

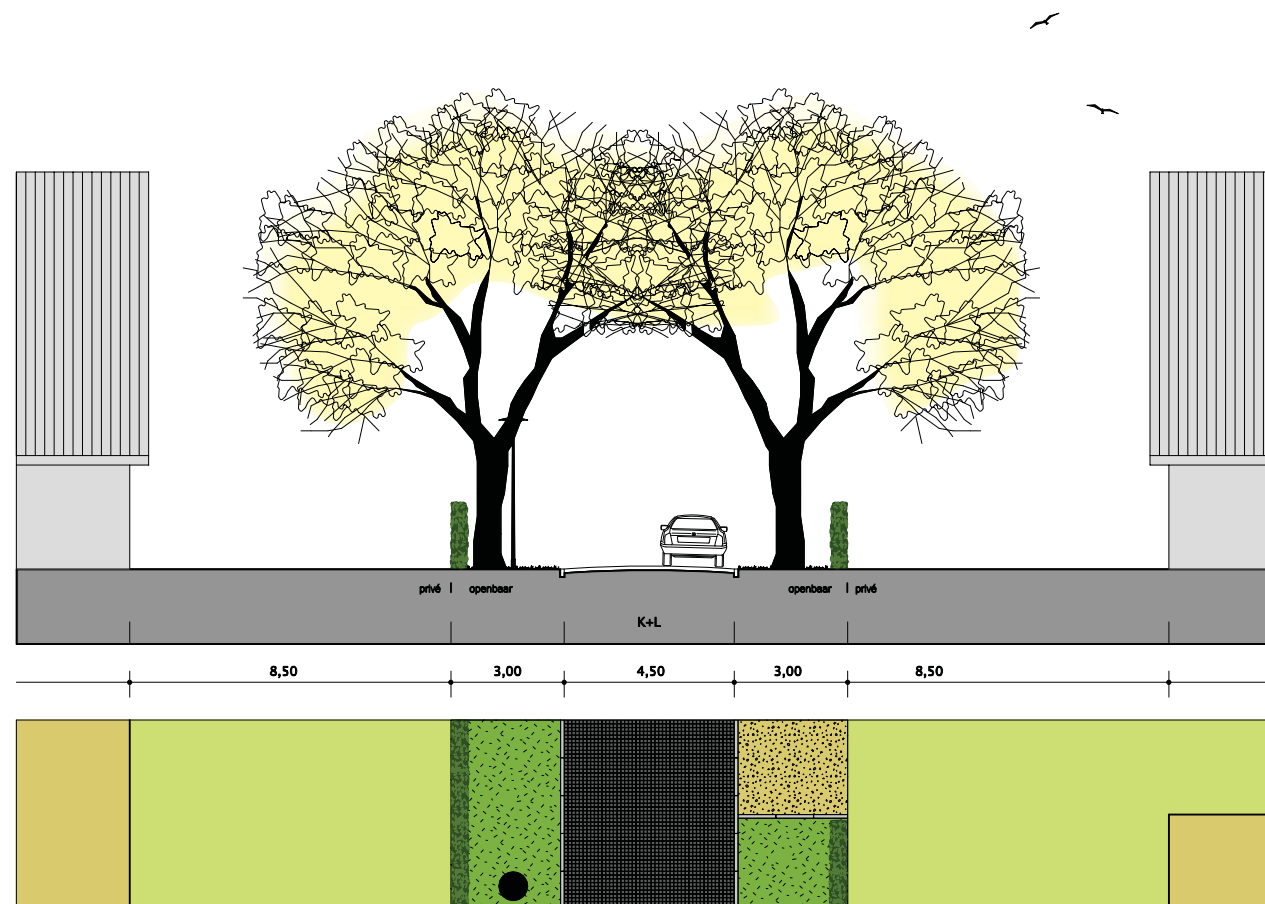
- Materiaal: asfalt met afstrooilaag
- Kleur afstrooilaag: lichtgrijs parelgrind
- Afmetingen: parelgrind fractie 2/6 mm
- Bijzonderheden: goten in antraciete, granieten keien 100x100x100 mm

Laan door Eikenbosje

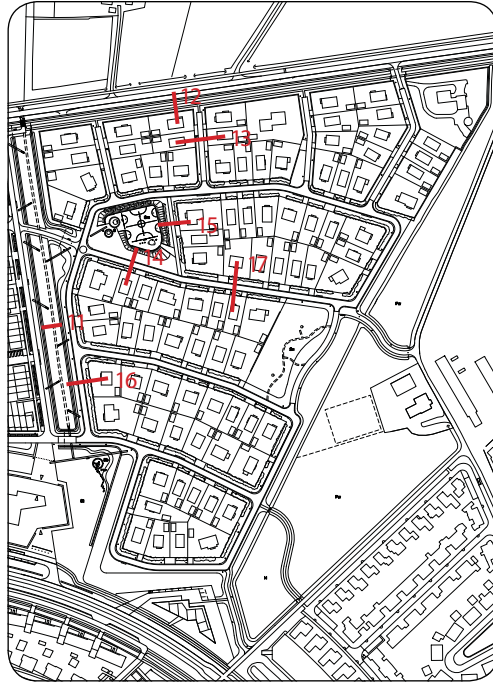
- Materiaal: granieten keien, gelijk aan soort Eikendal (Deventer)
- Kleur: antraciet
- Afmetingen: 100x100x100 mm

Opritten (situering indicatief)

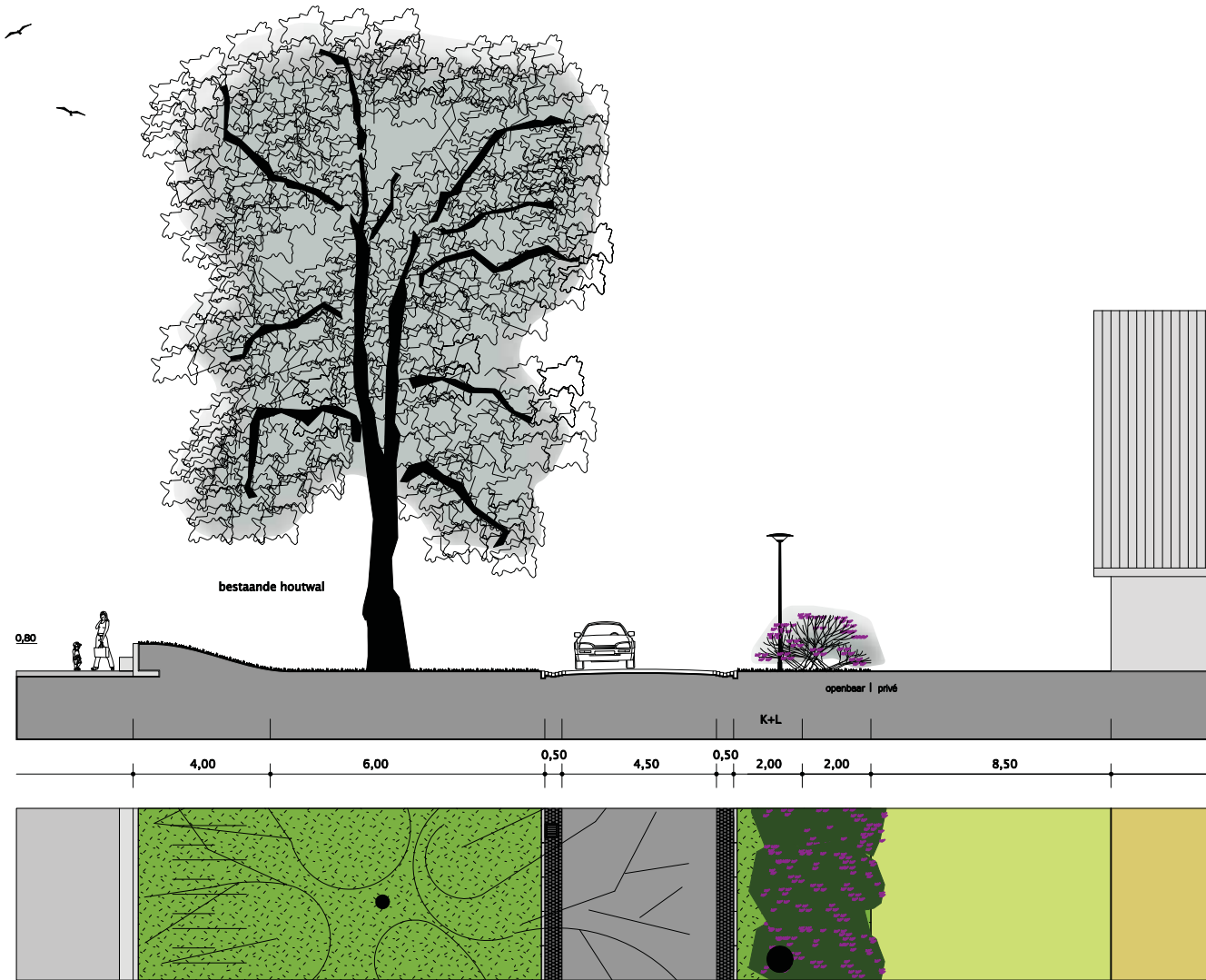
- Materiaal: halfverharding
- Kleur: lichtgrijs
- Aantal: 1 oprit per kavel (maximale breedte 4,5 m)



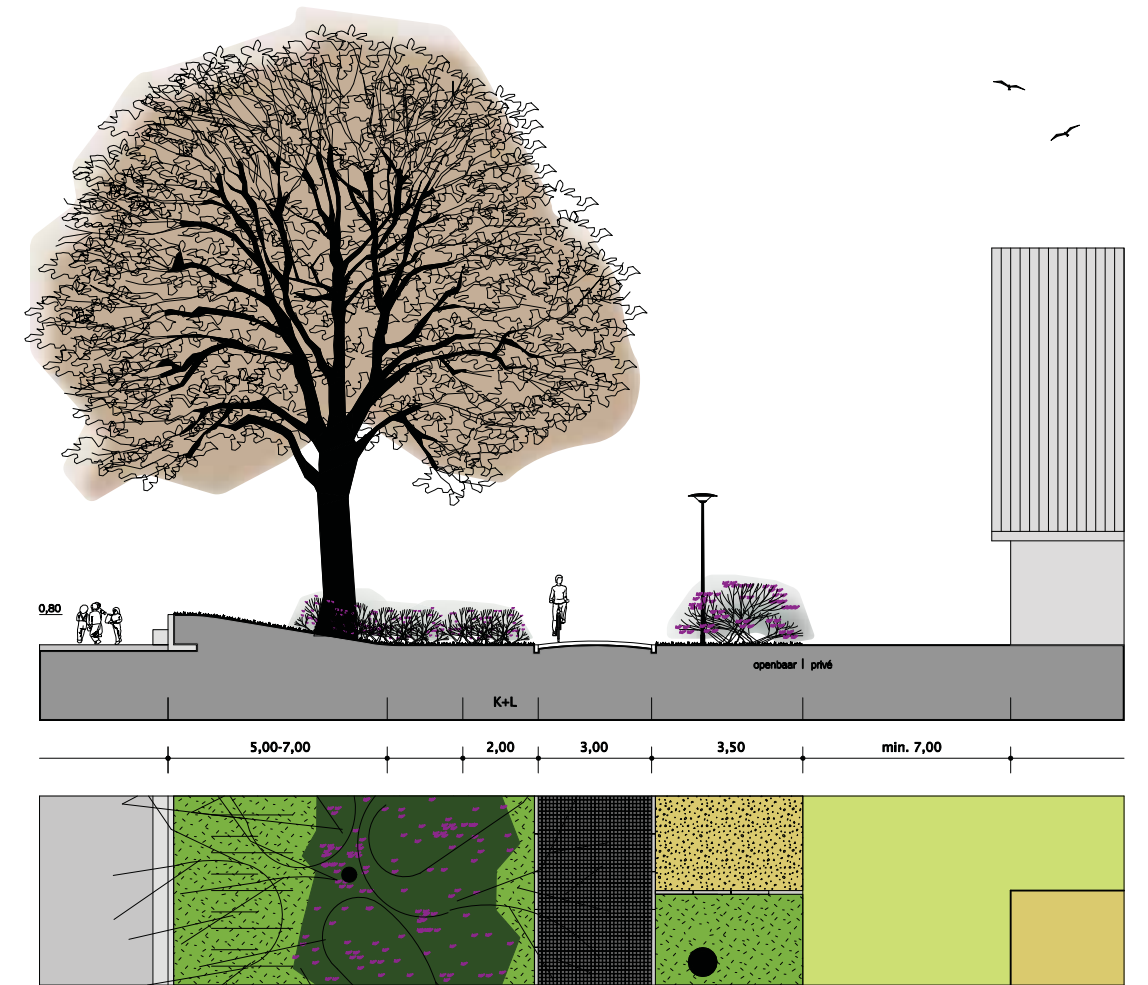
profiel 13: insteekstraatjes (langs Oerdijk)



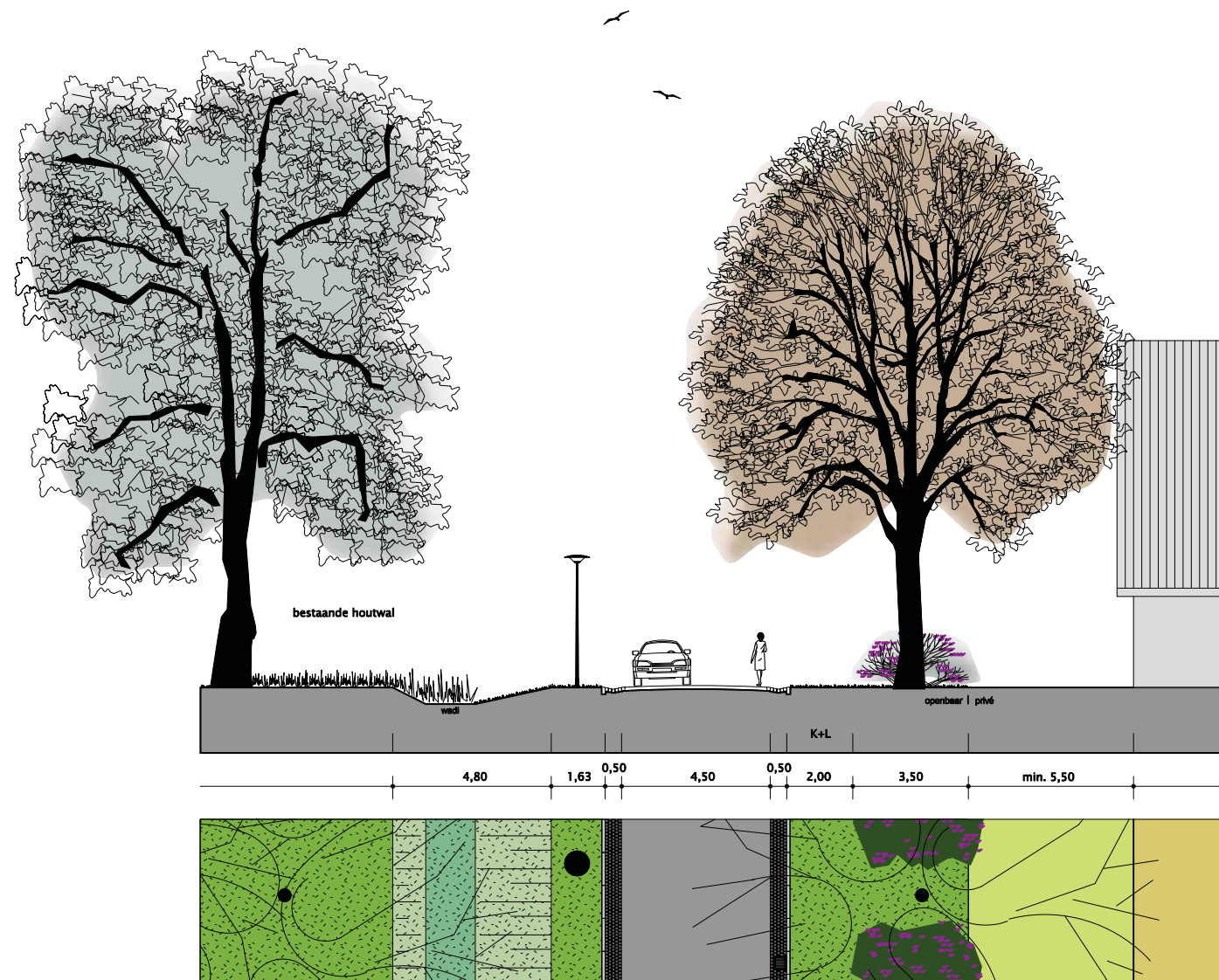
overzicht profielen



profiel 14: laan/multifunctioneel sportveld



profiel 15: straatje ten oosten van multifunctioneel sportveld



profiel 16: laan/wadi centrale houtwal

Voetpad langs Oerdijk

- Materiaal: betontegels
- Kleur: lichtgrijs
- Afmetingen: 600x400x50 mm
- Bijzonderheden: lijn met antraciete, granieten keien 100x100x100 mm

Secundaire fietsroute/calamiteitenroute

- Materiaal: betonklinker
- Kleur: antraciet
- Formaat: 210x105x80 mm

Pad centrale houtwal en Landje van Niets

- Materiaal: schelpenverharding
- Kleur: lichtgrijs
- Afmetingen: dikte 100 mm

Bospad Eikenbosje (situering indicatief)

- Materiaal: houtsnippers
- Kleur: naturel

Paden naar de centrale houtwal

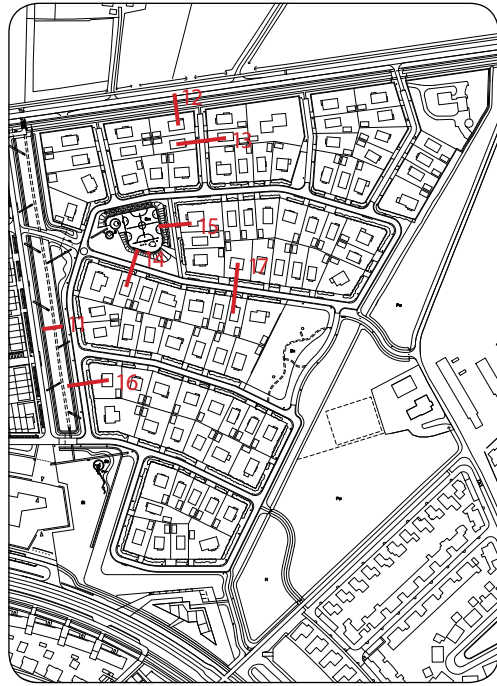
- Materiaal: betonnen plaat zonder stalen rand, type Esticon
- Kleur: lichtgrijs
- Afmetingen: 1000x2000x140 mm
- Aantal paden: conform DO Inrichtingsplan (bijlage 6)

Dammen door wadi

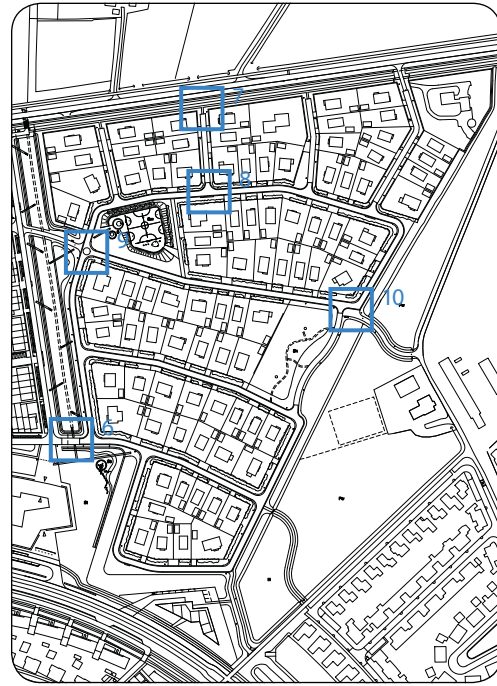
- Materiaal: beton, type U-profiel
- Materiaal: polypropyleen duiker
- Kleur: lichtgrijs
- Afmetingen U-profiel: 1500x1000 mm
- Afmetingen duiker: diameter 250 mm (aan te brengen/storten in duikerelement)
- Aantal dammen: conform DO Inrichtingsplan (bijlage 6)

Voet- en fietsbrug over wadi naar Oerdijk

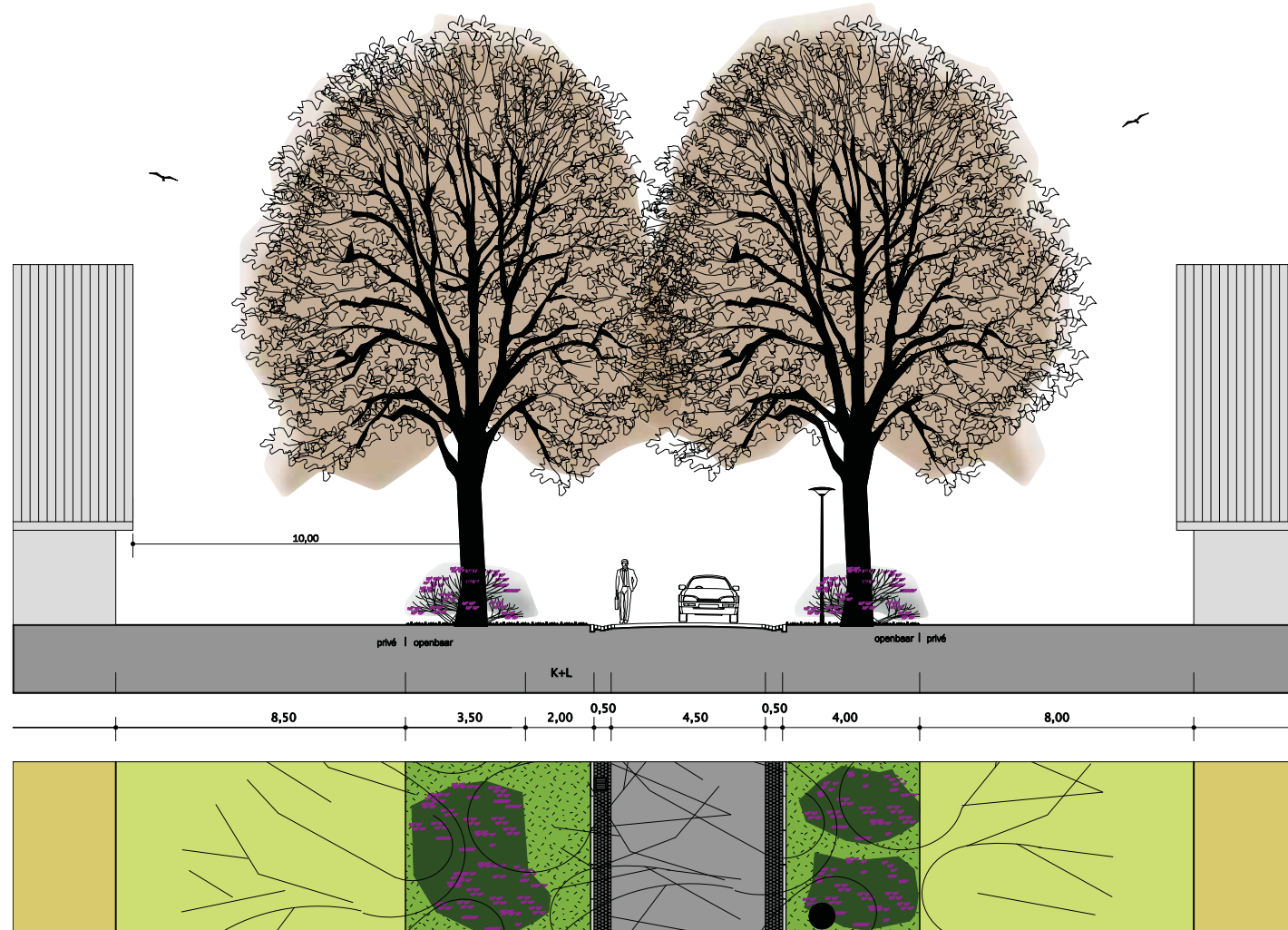
- Materiaal: hardhout (FSC)
- Kleur: rood (RAL bruinrood 3011)
- Afmetingen: conform DO Inrichtingsplan (bijlage 6)



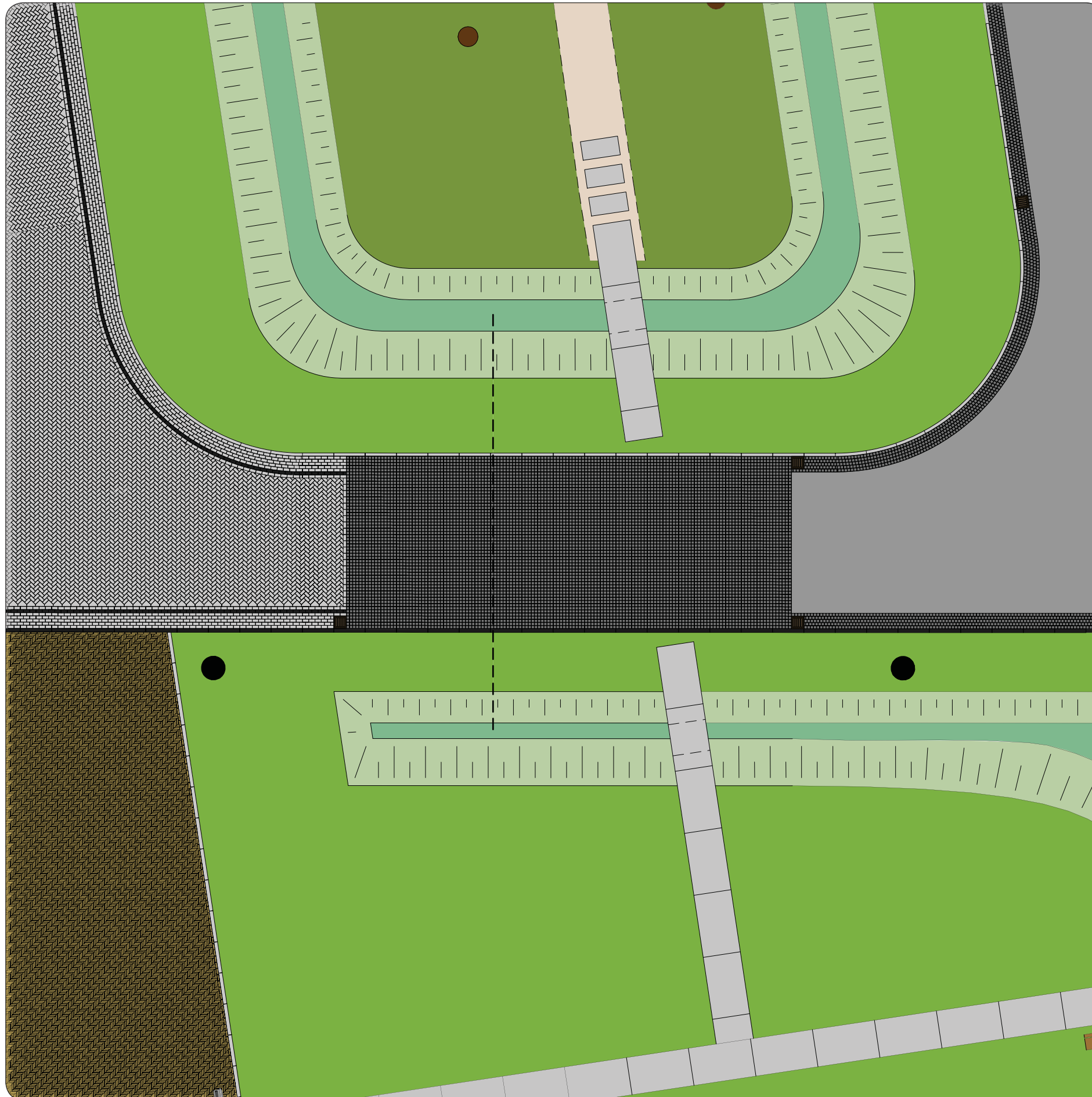
overzicht profielen



overzicht aansluitingen



profiel 17: laan



aansluiting 6: entree Spijkvoorderhout (bij basisschool)

Boombeplanting

Bomen algemeen

- Opbouw conform civieltechnische profielen (bijlage 5)
- Gemiddelde HOH afstand/plantpatroon: conform DO Inrichtingsplan (bijlage 6)

Laanbomen (situering indicatief)

- Soort: 50% Moerasedik (*Quercus palustris*)
- Soort: 50% Scharlakeneik (*Quercus coccinea* 'Sledens')
- Plantmaat: stamomtrek 200-250 mm
- Grootte: 1^e orde

Bomen insteekstraatjes Oerdijk (situering indicatief)

- Soort: Amerikaanse eik (*Quercus rubra* 'Aurea')
- Plantmaat: stamomtrek 200-250 mm

Overige beplanting

Bermen/wadi's

- Bermenmengsel: B3

Beplanting rondom multifunctioneel speelveld

- Soort: Rhododendron (*Rhododendron ponticum*)
- Plantmaat: 800 mm
- Eindhoogte: 1800 mm
- Aantal stuks per 10 m²: 3

Spijkvoorderhout erfafscheidingen

Lanen

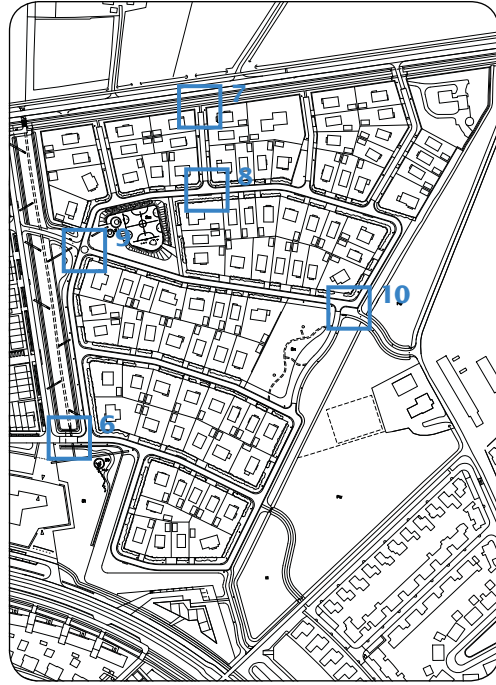
- Soort: Rhododendron (*Rhododendron ponticum*)
- Plantmaat: 800 mm
- Eindhoogte: 1800 mm
- Aantal stuks per 10 m²: 3

Groene haag zone Oerdijk

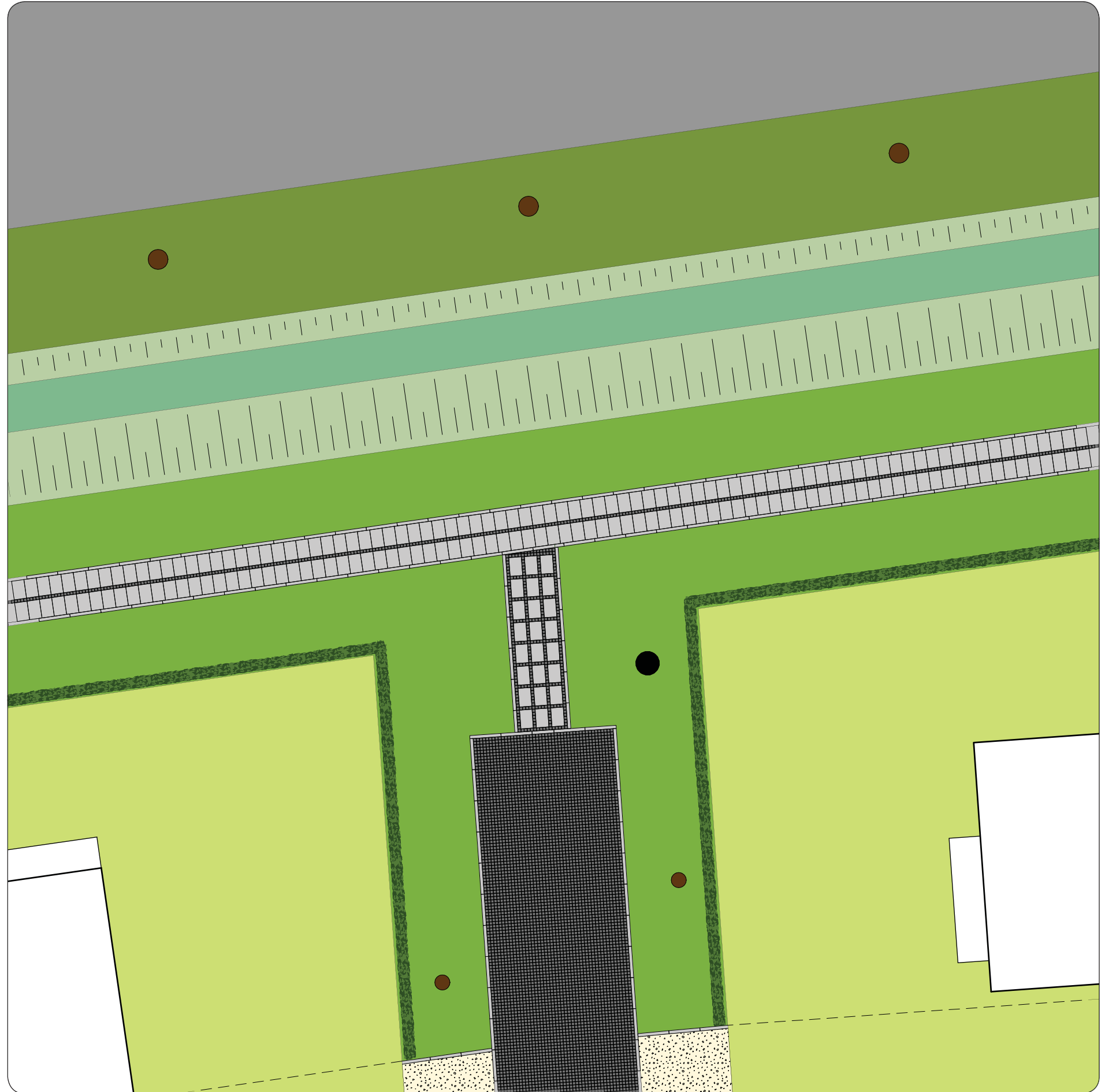
- Soort: Beukenhaag (*Fagus sylvatica*)
- Plantmaat: 1000-1200 mm
- Aantal stuks per m²: 5

Grens zij- en achtertuinen houtwallen/Eikenbosje

- Materiaal: betonnen paal markering hoeken kavels
- Kleur: lichtgrijs
- Formaat: 150x150x500 mm



overzicht aansluitingen



aansluiting 7: insteekstraatje/voetpad Oerdijk



aansluiting 8: laan/insteekstraatje

Spel en sport

Speelplek bij het multifunctionele sportveld (S)

- Materiaal valondergrond: EPDM rubberen gietvloer
- Materiaal opsluitband: beton
- Materiaal speelobjecten: Robinia (FSC)
- Kleur ondergrond: iedere speelplek een eigen kleur
- Kleur opsluitband: lichtgrijs
- Kleur speelobjecten: naturel
- Afmetingen ondergrond: dikte afhankelijk van hoogte speeltoestellen
- Afmetingen opsluitband: 1000x500x400 (r=variabel conform DO Inrichtingsplan - zie bijlage 6)
- Doelgroep: 0-6 jaar
- Soort speelobjecten: klimmen, glijden, verstoppert
- Aantal speelobjecten per speelplek: 1

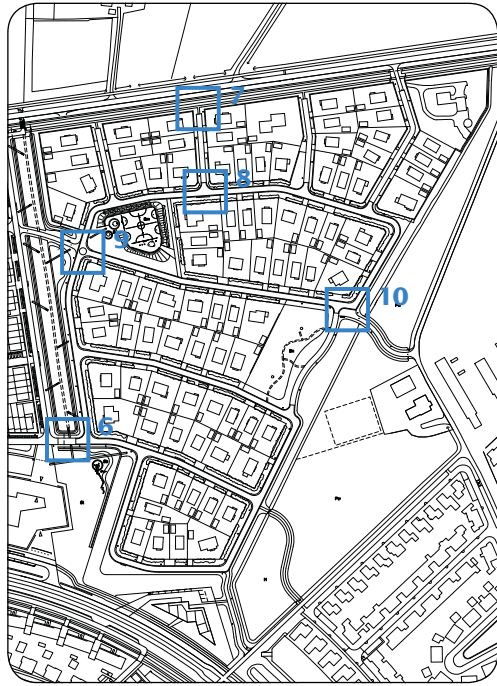
Multifunctioneel sportveld (Sm)

- Materiaal ondergrond: waterpasserende betonvloer
- Materiaal keermuur: beton, type Giro keermuur
- Materiaal zitelement: beton
- Materiaal sportvoorzieningen: thermisch verzinkt
- Kleur betonvloer: lichtgrijs met felgekleurde lijnen en vlakken
- Kleur betonelementen: lichtgrijs
- Afmetingen keermuur: 1500 mm
- Afmetingen zitelement: 400x400 mm
- Doelgroep: alle leeftijden
- Soort sportvoorzieningen: voetbal, basketbal, fitness

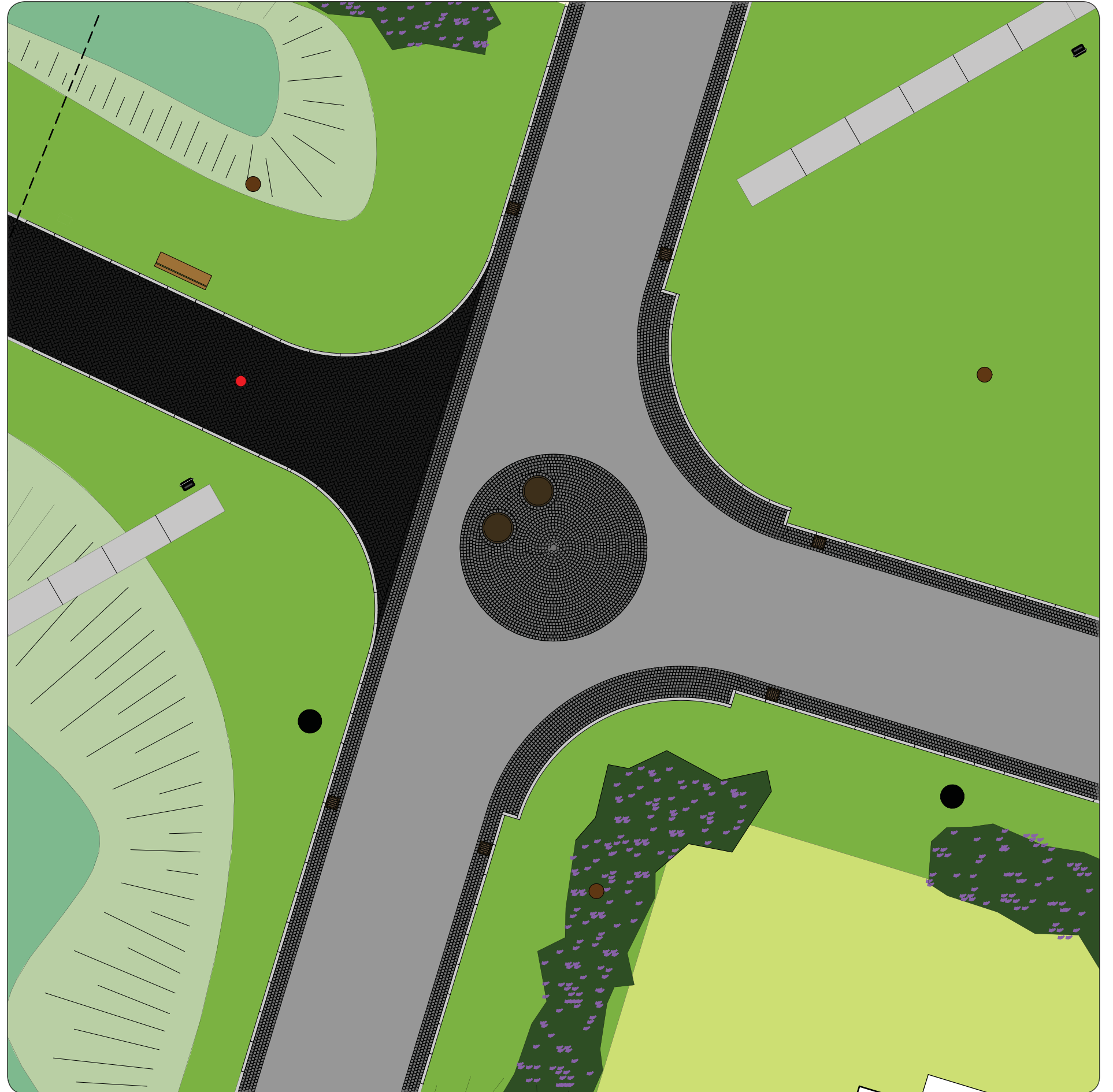
Natuurspeelplek/pad (situering indicatief) (Sn)

- Materiaal: houtsnippers
- Kleur: naturel

Verlichting en overig straatmeubilair



overzicht aansluitingen



aansluiting 9: secundaire fietsroute/lanen



aansluiting 10: secundaire fietsroute/lanen/Eikenbosje

Verlichtingsarmatuur (situering indicatief)

- Type: Industria 2020
- Kleur: RAL zwart 9005
- Verlichtingsniveau: NPR13201-1 S5 E gem 3 lux Uh 0.2
- Lamptype: PL-L24 watt
- Masthoogte: 4000 mm
- Gemiddelde HOH afstand: conform DO Inrichtingsplan (bijlage 6)

Zitbank

- Type: De Vijfhoek
- Kleur: RAL zwart 9005
- Aantal: conform DO Inrichtingsplan (bijlage 6)

Prullenbak

- Type: Capitole
- Kleur: RAL zwart 9005 bak met thermisch verzinkte beugel
- Aantal: conform DO Inrichtingsplan (bijlage 6)

Oversteekbeveiliging fietsers

- Type: Leon
- Kleur: thermisch verzinkt
- Formaat: lengte 1200 mm (met dwarsstang)
- Aantal: conform DO Inrichtingsplan (bijlage 6)

Ondergrondse afvalcontainer

- Afmetingen: 1800x1800x2880 mm (opgaaf Circulus)
- Aantal: conform DO Inrichtingsplan (bijlage 6)

Fietspaaltje

- Type: Vuurtoren
- Kleur: rood-wit
- Aantal: conform DO Inrichtingsplan (bijlage 6)



Bijlagen

- 1 Rapportage civieltechnische uitgangspunten*
- 2 Parkeerbilans Spijkvoorderenk (nachtsituatie)*
- 3 Parkeren rondom basisschool (dagsituatie)*
- 4a Civieltechnische tekening VO1, schaal 1:500*
- 4b Civieltechnische tekening VO2, schaal 1:500*
- 5 Civieltechnische tekening profielen VO3, schaal 1:50*
- 6 Presentatietekening DO Inrichtingsplan d.d. 23 juli 2010, schaal 1:1000*

Bijlage 1: rapportage civieltechnische uitgangspunten

Gemeente Deventer

Inrichtingsplan Spijkvoorderenk Deventer

Uitgangspunten bij raming van kosten

Projectnummer: 2009-014
Datum: 7 mei 2010

Colofon:

Auteur: J. Stuiver
Rapportnummer: 2009-014-R01
Status: DEFINITIEF CONCEPT

Gemeente Deventer

Inrichtingsplan Spijkvoorderenk Deventer
Uitgangspunten bij raming

Inhoud

<u>1</u>	<u>Inleiding</u>	2
1.1	Aanleiding	2
1.2	Doelstelling	2
1.3	Uitgangspunten	2
<u>2</u>	<u>Algemene uitgangspunten</u>	3
2.1	Algemeen	3
2.2	Grondgesteldheid/ontwatering/aanlegpeilen	3
2.2	Waterhuishoudkundig plan	3
2.3	Diversen	4
<u>3</u>	<u>Toegepaste constructies</u>	5
3.1	Algemeen	5
3.2	Constructies	5
<u>4</u>	<u>Raming van kosten</u>	10
4.1	Algemeen	10
4.2	Slotopmerkingen	10

Bijlagen:

- Bijlage 1: Ramingen van kosten d.d. 07-05-2010
- a. Raming van kosten totaal
 - b. Raming van kosten bouwrijp maken
 - c. Overzicht kosten per fase totaal
 - d. Overzicht kosten per fase bouwrijp maken
 - e. Overzicht kosten per fase woonrijp maken
 - f. Kostenbegroting speelvoorzieningen
- Bijlage 2: Tekeningen
- 2009-016-V01 situatie Ny Fetlaer d.d. 07-05-2010
 - 2009-016-V02 situatie Spijkvoorderhout d.d. 07-05-2010
 - 2009-016-V03 profielen d.d. 07-05-2010

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Gemeente Deventer heeft HKB Stedenbouwkundigen opdracht verstrekt voor het maken van een inrichtingsplan met daarbij behorende kostenraming ten behoeve van de bestemmingsplanprocedure. Stuver Civiele Techniek heeft een opdracht gekregen van HKB Stedenbouwkundigen om een technische uitwerking te maken inclusief raming van kosten met betrekking tot dit inrichtingsplan.

1.2 Doelstelling

Doel van dit rapport is het inzichtelijk maken van de gehanteerde uitgangspunten bij de raming.

1.3 Uitgangspunten

De volgende uitgangspunten liggen ten grondslag aan dit rapport:

- GBKN, digitaal aangeleverd;
- Stedenbouwkundig plan Spijkvoorderenk, tekeningen 1 t/m 5 d.d. 07-05-2010, HKB Stedenbouwkundigen;
- Beeldkwaliteitplan Spijkvoorderenk, d.d. 01-12-2009, HKB Stedenbouwkundigen;
- Voorontwerp Bestemmingsplan Spijkvoorderenk, niet gedateerd, Pouderoyen Compagnons;
- Geohydrologisch onderzoek de Vijfhoek, Dv.360.5 d.d. februari 1995, Witteveen en Bos;
- Uitwerking waterhuishouding Spijkvoorderenk, DV737-11 d.d. 29-01-2010, Witteveen en Bos;
- Inmeting Arcadis m.b.t. hoogtes en bomen, digitaal aangeleverd;
- Tekening lokale situatie met meetpunten, DV737.1 d.d. 01-06-2001, Witteveen en Bos;
- Locatie eisen Spijkvoorderenk, RS/EC/VB d.d. 16 november 2009, Gemeente Deventer;
- Programma van Eisen Openbare Ruimte, CONCEPT, niet gedateerd (ca. februari 2010), Gemeente Deventer;
- Excel-sheet-model t.b.v. opzet ramingen incl. toelichting, d.d. 9-12-2009, Gemeente Deventer;
- Grondbalans Spijkvoorderenk, medio oktober 2009, Gemeente Deventer;
- Kaart grondgebruik, fasering bouwrijp, 200910025-2 d.d. 04-02-2010, Gemeente Deventer;
- Verslag beheeradvies Spijkvoorderenk, d.d. 22-03-2010, gemeente Deventer.

2 Algemene uitgangspunten

2.1 Algemeen

In dit hoofdstuk worden de uitgangspunten zoals vermeld in hoofdstuk 1 nader uitgewerkt ten behoeve van het bepalen van de werkzaamheden voor het bouw- en woonrijp maken van het bestemmingsplan Spijkvoorderenk.

2.2 Grondgesteldheid/ontwatering/aanlegpeilen

Het gebied kent de volgende globale geohydrologische/bodemkundige situatie:

- hoogte bestaand maaiveld ca. 6.00+ N.A.P.
- 0.00 tot ca. 0.50- m.v. humeus zand
- 0.50- en dieper (lemig) zand
- gemiddeld hoogste grondwaterstand 5.50+ N.A.P.
- zomerpeil watergangen 5.20+ N.A.P.

Draagkracht ondergrond

De wegen en riolering kunnen zonder extra maatregelen t.g.v. zettingen worden aangelegd waarbij t.p.v. de wegen minimaal het aanwezige humeuze zand verwijderd dient te worden.

Ontwatering/aanlegpeil wegen

Om een ontwateringsdiepte van 0,80 m voor de wegen te kunnen garanderen boven de heersende grondwaterstand is een aanleghoogte nodig van minimaal 6.30+ N.A.P.

Om de wegen onder afschot naar de watergangen te kunnen leggen zullen de wegpeilen variëren van 6.30+ tot 6.50+ N.A.P. (Dit komt overeen met de door gemeente Deventer aangeleverde grondbalans).

De grondwaterstand kan eventueel nog worden gereguleerd met de aan te leggen drainbuis/IT-riolering die onderdeel vormt van het waterhuishoudkundig plan.

2.3 Waterhuishoudkundig plan

Door Witteveen en Bos is een waterhuishoudkundig plan gemaakt voor de Spijkvoorderenk. Hierbij is voor de raming een combinatie van maatregelen opgenomen.

Ny Fetlaer:

- waterpasserende bestrating in rijbaan en parkeervakken
- onderconstructie met hardsteenfundering dik 250 mm, holle ruimte ca. 30%
- ter aanvulling een drainbuis diam. 250 mm afvoerend naar wadi's
- trottoirs uitvoeren in normale tegels
- achterzijde woningen 20 mm afkoppelen door bewoners (maatregelen vallen buiten exploitatie en kostenramingen)

Spijkvoorderhout:

- asfaltconstructie op normale puinfundering
- afvoer hemelwater via kolken naar IT-riolering
- afvoer vanuit IT-riolering naar wadi's
- woningen niet aankoppelen door bewoners (maatregelen vallen buiten exploitatie en kostenramingen)

Wadi Oerdijk

- aanleg bodem minimaal 0,30 m boven hoogste grondwaterstand
- taluds aan Oerdijkzijde 1:1,5 (als bestaand)
- taluds aan planzijde 1:4 (maaibaar)
- waterpeil tot 6.10+ eens in de 100 jaar
- eventueel afvoer naar bestaande greppel/wadi bestaand gedeelte Fetlaer

Wadi langs boswal

- aanleg bodem minimaal 0,30 m boven hoogste grondwaterstand
- taluds aan boswalzijde 1:1,5
- taluds aan planzijde 1:4 (maaibaar)
- waterpeil tot 6.10+ eens in de 100 jaar
- eventueel afvoer via wadi Oerdijk

NB. T.b.v. de haalbaarheid van de aanlegdiepte en breedte van deze wadi is het noodzakelijk nader onderzoek te verrichten naar het wortelgestel van de bomen in de boomwal.

De maximaal te creëren waterberging in openbaar terrein omvat:

- | | |
|--|---------------------------|
| - hardsteenfundering t.p.v. waterpass. bestrating: 17500 m ² x 0,25 m x 30% = | 1300 m³ |
| - IT-riolering in Spijkvoorderhout: 1750 m x diam. 250 mm = | 85 m³ |
| - Wadi langs Oerdijk: 700 m x 2,60 m ³ per m ¹ = | 1820 m³ |
| - Wadi langs boswal 650 m x 1,60 m ³ per m ¹ = | 1040 m³ |

Totaal: **4245 m³**

Deze hoeveelheid te creëren berging is conform Uitwerking waterhuishouding Spijkvoorderenk meer dan voldoende (in combinatie met infiltratie in de bodem) om een situatie eens in de 100 jaar te kunnen verwerken. Zeker doordat nu alle hemelwater in het gedeelte Spijkvoorderenk van particuliere terreinen niet op het hemelwaterstelsel in de weg wordt aangekoppeld.

Hiernaast zal rekening worden gehouden met grondverbetering in de vorm van drainzand rondom de IT-riolering/drainbuis. De hoeveelheid berging in dit pakket is nog niet opgenomen in de hoeveelheidsbepaling.

NB. Het waterhuishoudkundig plan/rioleringsplan dient voor de werkelijke dimensionering van de diverse onderdelen nader te worden uitgewerkt en berekend.

2.4 Diversen

Naast bovenstaande uitgangspunten zijn de volgende zaken van belang:

Geluid

Er zijn, in overleg met gemeente Deventer, geen maatregelen opgenomen i.v.m. geluid, dit in tegenstelling tot de adviezen in het akoestisch onderzoek. (Bv. geluidsreducerende deklaag op Oerdijk).

Tijdelijke school

Er zijn geen kosten voor de tijdelijke school en bijbehorende verhardingen opgenomen in de ramingen.

Uitgeefbare terreinen/kavels

Werkzaamheden op uitgeefbare terreinen en kavels zijn niet opgenomen in de ramingen. Dit met uitzondering van het op hoogte brengen van de terreinen/kavels met vrijgekomen grond bij bouwrijp maken en het afwerken hiervan.

3 Toegepaste constructies e.d.

3.1 Algemeen

In dit hoofdstuk worden de in de raming aangehouden constructies beschreven.

Deze constructies kunnen afwijken van het Programma van Eisen Openbare Ruimte omdat het stedenbouwkundig ontwerp of waterhuishoudkundige plan hiertoe aanleiding geeft.

3.2 Constructies e.d.

Wegen/paden e.d.

Wegen door Ny Fetlaer (profiel A/B/C/D/F/G)

- ontgraven cunet dik ca. 0,70 m
- aanvullen met drainzand dik 0,50 m
- aanbrengen grauwacke 0/45 dik 250 mm
- aanbrengen straatlaag split 2/5 dik 50 mm
- aanbrengen waterpasserende betonsteen kf, kleurvast, grijs/antraciet (rechte wegen) of antraciet/grijs (meanderend pad)
- aanbrengen voegmateriaal basaltsplit 1/2
- opsluiting betonband 100x200 mm, in specie op fundering met steunrug

Parkeren Ny Fetlaer e.d. (profiel A/D/F)

- ontgraven cunet dik ca. 0,70 m
- aanvullen met bomengranulaat dik 0,50 (t.p.v. bomen) óf
- aanvullen met drainzand dik 0,50 m
- aanbrengen grauwacke 0/45 dik 250 mm
- aanbrengen straatlaag split 2/5 dik 50 mm
- aanbrengen waterpasserende betonsteen kf, kleurvast, antraciet/grijs
- aanbrengen voegmateriaal basaltsplit 1/2
- opsluiting betonband 100x200 mm, in specie op fundering met steunrug
- t.p.v. opstelplaats containers, tegel met logo toepassen

Voetpaden Ny Fetlaer e.d. (profiel A/B/D/F)

- ontgraven cunet dik ca. 0,30 m
- aanvullen met zand voor zandbed dik 0,30 m
- aanbrengen tegels, afm. 300x300x60 mm, kleur grijs
- in midden van voetpad strek laag van bss kf 210x105 mm, dik 60 mm, kleur rood
- opsluiting betonband 100x200 mm, in zand

Inritten in grasbermen Ny Fetlaer

- ontgraven cunet dik ca. 0,70 m
- aanvullen zand voor zandbed dik 0,50 m
- aanbrengen menggranulaat 0/31,5 dik 250 mm
- aanbrengen straatlaag brekerzand dik 50 mm
- aanbrengen grastegels afm 250x250 mm dik 80 mm, kleur grijs
- opsluiting betonband 100x200 mm, in specie op fundering met steunrug

Parallelweg langs Oerdijk in Ny Fetlaer (profiel E)

- ontgraven cunet dik ca. 0,70 m
- aanvullen met zand voor zandbed dik 0,50 m
- aanbrengen menggranulaat 0/31,5 dik 250 mm
- aanbrengen onderlaag AC-base dik 50 mm

- aanbrengen tussenlaag AC-bind dik 40 mm
 - aanbrengen deklaag SMA dik 30 mm
 - afwatering via berm rechtstreeks naar wadi
- NB. Profiel opschuiven i.v.m. groeiruimte haag: dan komt weg/haag niet parallel met bestaande parallelweg in bestaand gedeelte Fetlaer

Weg door Spijkvoorderhout, asfalt (profiel I/L)

- ontgraven cunet dik ca. 0,70 m
- aanvullen met zand voor zandbed dik 0,50 m
- aanbrengen menggranulaat 0/31,5 dik 250 mm
- aanbrengen onderlaag AC-base dik 50 mm
- aanbrengen tussenlaag AC-bind dik 40 mm
- aanbrengen deklaag AC-bind dik 30 mm
- aanbrengen enkelvoudige oppervlakbehandeling, parelgrind
- molgoten, 2 zijdig, 5 strek granietkeien, in specie op fundering
- opsluiting betonband 100x200 mm, in specie op fundering met steunrug
- kolken afvoerend naar IT-riolering

Doodlopende wegen door Spijkvoorderhout, granietkeien (profiel K)

- ontgraven cunet dik ca. 0,70 m
- aanvullen met drainzand dik 0,50 m
- aanbrengen menggranulaat 0/31,5 dik 250 mm
- aanbrengen straatlaag brekerzand dik 50 mm
- aanbrengen granietkeien 100x100x100 mm
- opsluiting betonband 100x200 mm, in specie op fundering
- afwaterend in lengterichting weg naar wadi

Inritten Spijkvoorderhout

- ontgraven cunet dik ca. 0,70 m
- aanvullen zand voor zandbed dik 0,50 m
- aanbrengen menggranulaat 0/31,5 dik 250 mm
- aanbrengen schelpenverharding dik 100 mm
- geen opsluiting

Paden over wadi

- ontgraven cunet dik ca. 0,30 m
- aanvullen zand voor zandbed dik 0,30 m
- aanbrengen stelconplaten (esticon) afm. 1,00x2,00 m dik 140 mm, zonder stalen rand
- geen opsluiting
- t.p.v. overbrugging wadi toepassen van duikerelementen 1,00x1,50 m (bxh), incl. 1 element met doorvoer van duiker diam. 250 mm, de stelconplaten op de duikerelementen plaatsen en verankeren

Pad door boswal

- ontgraven cunet dik ca. 0,30 m
- aanvullen zand voor zandbed dik 0,30 m
- aanbrengen schelpenverharding dik 100 mm
- geen opsluiting

Voetpaden klinkers

- ontgraven cunet dik ca. 0,30 m
- aanvullen met zand voor zandbed dik 0,30 m
- aanbrengen klinkers df, op de kant gestraat, A4/12, kleur rood
- opsluiting betonband 100x200 mm, in zand

Riolering/afwateringDWA-riolering

- buizen PP diam. 250 mm over gehele plan
- putten PP diam. 800 mm
- putrand TBS type 313
- toepassen bronbemaling t.b.v. aanleg
- huisaansluitingen:
 - o PP diam. 125 mm
 - o knevelinlaat met zettingsmof
 - o bochtstuk 90 gr.
 - o onstopningsstuk met klemdeksel op erfgrens
 - o afdoppen op erfgrens
 - o 1 per woning
 - o niet gecombineerd

RWA-riolering

- buizen PP-IT-buis diam. 250 mm over gehele plan
- putten PP diam. 800 mm
- putrand TBS type 313
- toepassen bronbemaling t.b.v. aanleg
- sleufverbetering drainzand
- huisaansluitingen (ook in Spijkvoorderenk aanleggen, maar niet aansluiten!=calamiteitenmogelijkheid):
 - o PP diam. 125 mm
 - o knevelinlaat met zettingsmof
 - o bochtstuk 90 gr.
 - o onstopningsstuk met klemdeksel op erfgrens
 - o afdoppen op erfgrens
 - o 1 per woning
 - o niet gecombineerd

Wadi's

- ontgraven wadi's conform profielen (profiel D/E/M)
- ontgraven en aanbrengen drainzand/humeus materiaal incl. drain PP125 mm
- duikers in dammen PP diam. 250 mm, zie betonpadconstructie
- beperkte afvoer d.m.v. knijpduiker-constructie (diam. 160 mm) richting Zandwetering

GroenBomen 2^e orde grootte (met name Ny Fetlaer)

- boommaat 20/25
- bomen in verharding
- groeiplaatsverbetering met bomengranulaat 25 m3 per boom
- beluchttingsdrain diam. 80 mm, incl. voorzieningen
- bewateringsring PE-scherm
- 2 boompalen met band per boom
- boomspiegels niet verhard, afmetingen 1,50x2,00 m
- nazorg drie jaar

Bomen 1^e orde grootte (met name Spijkvoorderhout)

- boommaat 20/25

- bomen in bermen
- geen groeiplaatsverbetering
- beluchtingsdrain diam. 80 mm, incl. voorzieningen
- bewateringsring PE-scherm
- 2 boompalen met band per boom
- onderhoud 12 maanden
- nazorg drie jaar

Haag

- plantmateriaal 60/80 (haag laag), 1 rij, 5 stuks per m
- plantmateriaal 80/120 (haag hoog), 1 rij, 5 stuks per m
- grondverbetering met vrijkomende humeuze grond
- spitten en frezen grond
- aanbrengen paal + draad midden in haag
- onderhoud 12 maanden
- nazorg drie jaar

Heesterbeplanting (bij tennisvelden)

- plantmateriaal 60/80, 3 stuks per m²
- grondverbetering met vrijkomende humeuze grond
- spitten en frezen grond
- aanbrengen paal + draad rondom plantvak
- onderhoud 12 maanden
- nazorg drie jaar

Rhododendrons

- plantmateriaal afm. ca. 0,60 m
- grondverbetering met vrijkomende humeuze grond
- bemesting geschikt voor Rhododendrons
- spitten en frezen grond
- onderhoud 12 maanden
- nazorg drie jaar

Grasbermen

- bermenmengsel B3
- vrijkomende humeuze grond
- spitten en frezen grond

Speelplekken

In bijlage 1 F is een opsomming van onderdelen opgenomen voor de speelplekken.

Bouwrijp maken**Bouwwegen Ny Fetlaer**

T.p.v. het Ny Fetlaer is rekening gehouden met de volgende constructie tijdens de bouwrijpfase:

- betonstraatstenen (gebruikt of nieuw) kf, geblokt, incl. tijdelijke kolken aan te sluiten op drainagesysteem, breedte corresponderend met uiteindelijke breedte rijbaan incl. eventuele parkeerstroken
- opsluiting betonband 100x200 mm
- zandbed tot diepte benodigd conform definitieve profielen
- aanleg rioleringen/huisaansluitingen incl. benodigde grondverbetering sleuf drainagesysteem

Bouwwegen Spijkvoorderhout

T.p.v. het Spijkvoorderhout is rekening gehouden met de volgende constructie tijdens de bouwrijpfase:

- aanleg constructie conform omschrijving tot aan de deklaag

waarbij:

- o onderlaag en tussenlaag over breedte van weg incl. molgoten wordt aangebracht
- o op nader te bepalen plaatsen tijdelijke kolken aanbrengen
- o tijdens woonrijp asfalt zagen, asfalt opbreken, goten stellen incl. banden en deklaag aanbrengen

Tijdelijke aansluiting op rondweg/bouwwegen buiten profielen

- ontgraven cunet dik ca. 0,70 m
- aanvullen met zand voor zandbed dik 0,50 m
- aanbrengen menggranulaat 0/31,5 dik 250 mm
- aanbrengen straatlaag brekerzand dik 50 mm
- aanbrengen bss kf
- opsluiting betonband 100x200 mm, in specie op fundering
- afwaterend naar bermen en/of bestaande afwatering

Diversen**Lichtmasten**

- lichtmasten conform type vijfhoek h.o.h. gemiddeld 20 m (per lengtemeter weg)
- stelpost per mast incl. bekabeling EUR 1250,-

Scheidingsmuur t.p.v. school

- hoogte muur 3,50 m
- verankerd aan te bouwen woningen
- steens metselwerk met verstevigingribben, geborstelde voeg
- fundering op staal (betonstrook)

4 Raming van kosten

4.1 Algemeen

Op basis van de uitgangspunten in hoofdstuk 3 is een raming opgesteld (bouwrijp en woonrijp maken) op basis van de door gemeente Deventer aangeleverde opzet in Excel. Deze raming is opgenomen in bijlage 1.

Bij de raming zijn de volgende algemene uitgangspunten gehanteerd:

- prijspeil 2010

De raming sluit totaal op een bedrag van ca. EUR [REDACTED]
Dit is een bedrag van ca. EUR [REDACTED] per ha. (totaal ca. 21 ha. plangebied)

De ramingen zijn **exclusief**:

- BTW
- onvoorzien (op te nemen in exploitatieberekeningen)
- sloop opstallen
- parkeerkoffers *
- herstraten Bosboomstraat **
- reconstrueren rotonde Leonard Springerlaan
- werkzaamheden fase Sd
- aanbrengen infiltratievoorzieningen op particulier terrein
- aanbrengen bomen op particulier terrein spijkvoorderhout

* Parkeerkoffers

De globale kosten voor het aanleggen van 1 parkeerkoffer bedraagt ca. 250 m² x € [REDACTED]
(betreft aanneemsom, excl. BTW en excl. engineering/toezicht e.d.).

** Herstraten Bosboomstraat

De globale kosten voor het herstraten van de Bosboomstraat bedragen ca. 1500 m² x € [REDACTED]
[REDACTED] (betreft aanneemsom, excl. BTW en excl. engineering/toezicht e.d.).

Uitsplitsing in bouw- en woonrijp maken

Tevens is ten behoeve van een splitting in bouw en woonrijp maken een raming gemaakt waarin de werkzaamheden m.b.t. het woonrijp maken zijn verwijderd waardoor een begroting van het bouwrijp ontstaat.

In de overzichten van de kosten per fase zijn drie overzichten opgenomen:

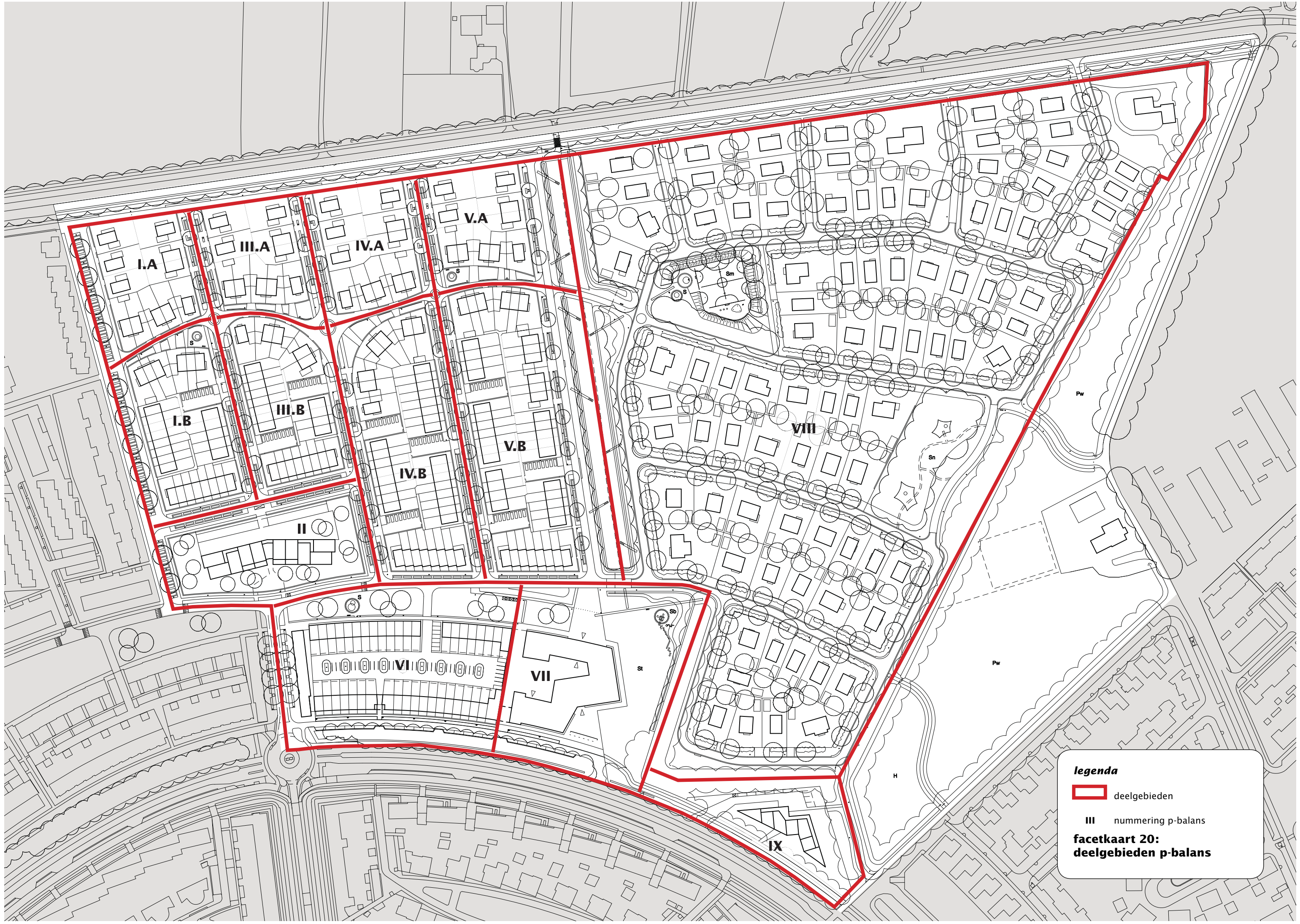
- raming totaal
- raming bouwrijp maken
- raming woonrijp maken

4.2 Slotopmerkingen

De ramingen zijn gebaseerd op de op dit moment bekende gegevens. Bij nadere uitwerking zullen de gehanteerde uitgangspunten moeten worden beoordeeld om zodoende de waarde van de raming te kunnen beoordelen.

Bijlage 1 Raming van kosten

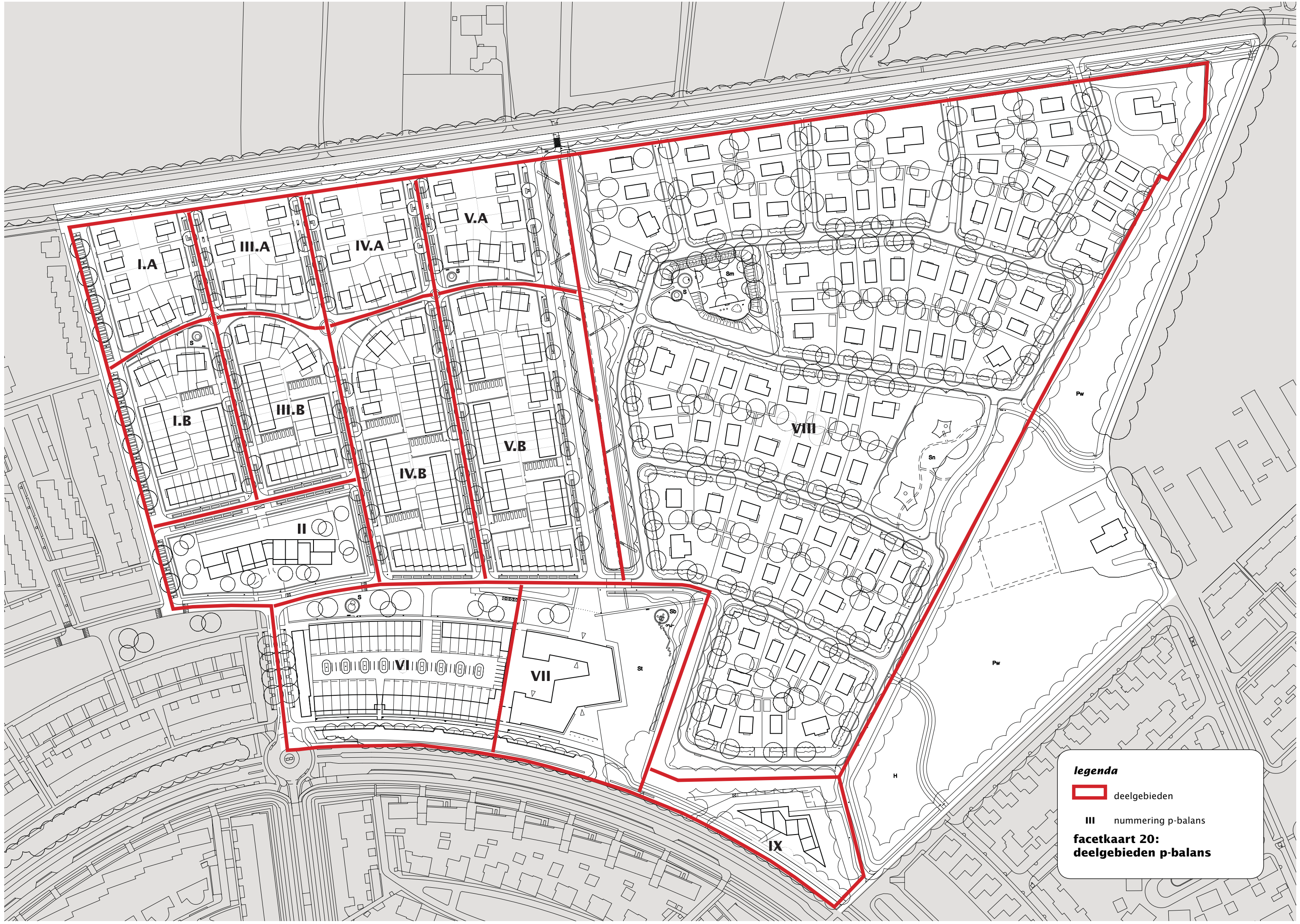
- g. Raming van kosten totaal
- h. Raming van kosten bouwrijp maken
- i. Overzicht kosten per fase totaal
- j. Overzicht kosten per fase bouwrijp maken
- k. Overzicht kosten per fase woonrijp maken
- l. Kostenbegroting speelvoorzieningen



legenda

-  deelgebieden
- III** nummering p-balans

**facetkaart 20:
deelgebieden p-balans**



legenda

-  deelgebieden
- III** nummering p-balans

**facetkaart 20:
deelgebieden p-balans**

Bijlage 3: parkeren rondom basisschool (dagsituatie)

!!!	!"#"				
))	&5 - 0				
" "	\$ #	#			
32)*5)**0	&&27&0	4255*(7-* -91)6""50-/	+(355	&&27&06-66(,330	!%
4&5/**59335; 7'9 :3222&3 * 58-17*+)**0) \$					
0&64&5/*5*2 :32*2 \$&+26735 &&7					
9335;-*2*2 ,&0*2 '5*2 ;8-.)*- 6(,330					
/-66 &2) 5-)*					
4&5/*5*2 3* 5'&&2 2335))*- 6(,330					
"	"!				
4535&11& 32)*5)**0			&&27&04*54535&11& 32)*5)**0		
4&5/*5*2 '&6-66(,330 !%56B2**0 '*;3*/					
,&0*2 '5*2 ;8-.)*- 6(,330					
,&0*2 '5*2 2335))*- 6(,330					
/-66 &2) 5-)*					
!	\$	\$!"#"		



Colofon

Uitgave: gemeente Deventer, eenheid Ruimte & Samenleving, cluster Expertisecentrum,
team: Ruimtelijk Ontwerp & Beheer
Ontwerp Inrichtingsplan: HKB Stedenbouwkundigen i.s.m. Stuiver civiele techniek
Ontwerp huisstijl: Morskieft ontwerpers van visuele identiteit, Enter
Vormgeving: Océ Business Services

september 2010

Bijlage 8 7a Addendum bij het Inrichtingsplan

Addendum bij het Inrichtingsplan De Vijfde Hoek d.d. 4 september 2010

Het inrichtingsplan De Vijfde Hoek is vastgesteld in september 2010. Met voortschrijdend inzicht hebben wijzigingen plaatsgevonden op dit plan. Vragen van bewoners, beheeroverwegingen, en gewijzigd beleid hebben er toe geleid dat aanpassingen in materiaalkeuzes zijn doorgevoerd. In dit addendum zijn de wijzigingen uiteengezet, waarbij ook de afweging is opgenomen die tot de wijziging heeft geleid. Dit addendum wordt toegevoegd aan de 7^e herziening van het exploitatieplan.

Overzicht:

1. Inritten Spijkvoorderhout:

Volgens plan: halfverharding

Afwegingen:

- Voorgestelde verharding heeft grote kans op onkruidgroei. Deze wordt slechts plaatselijk bereiden waardoor de verwachting is dat mos en onkruid zal groeien.
- Het laten liggen van verhardingen die door bewoners aangelegd zijn in de openbare ruimte leidt tot een grote diversiteit aan inboet van materiaal wanneer werkzaamheden in de openbare ruimte uitgevoerd moeten worden (bv aanleg kabels).
- Vanuit beeldkwaliteit in de straten is uniformiteit in materiaalgebruik belangrijk, mede om verrommeling te voorkomen;
- Exclusieve uitstraling moet behouden blijven.

Oplossing:

- Portugese keitjes met voegvulling die de kans op onkruidgroei tot een minimum beperkt



2. Uitlopers toegangswegen aan zijde van de Oerdijk:

Volgens plan: Portugese keitjes toepassen met open voegvulling/LD mix

Afwegingen:

- Voorgestelde verharding heeft grote kans op onkruidgroei. Deze wordt slechts plaatselijk bereiden waardoor de verwachting is dat mos en onkruid zal groeien.
- Exclusieve uitstraling moet behouden blijven.
- Samenhang met overige materialisatie van wegen

Oplossing:

- Wegen uitvoeren in asfalt,
- goot in Portugese keitjes zoals vd Marcklaan,
- dichte voegvulling zodat onkruidgroei tot een minimum wordt beperkt.

3. Tegelpaden richting en parallel aan Oerdijk:

Volgens plan: Mix van tegels 40/60 met stroken Portugese keitjes

Afwegingen:

- Voorgestelde verharding heeft grote kans op onkruidgroei. De paden liggen tussen extensief beheerd gras, waardoor zaden snel in de (ruime) voegen gaan zitten. Deze wordt slechts plaatselijk bereden/belopen waardoor de verwachting is dat mos en onkruid zal groeien.
- Parkachtige halfverharding zoals voetpad in bomenlaan zou hier goede oplossing zijn.

Oplossing:

- voetpaden uitvoeren in halfverharding,
- materiaal overeenkomstig nabijgelegen pad bomenlaan.



4. Rijloper vd Marcklaan door bosje (4 op afbeelding)

Volgens plan: rijbaan voor gemotoriseerd verkeer, gematerialiseerd met Portugese keitjes

Afwegingen:

- Voorgestelde verharding heeft grote kans op onkruidgroei. Deze wordt slechts plaatselijk bereden waardoor de verwachting is dat mos en onkruid zal groeien.
- Verwachte bezwaren tegen kap bomen
- Ecologische samenhang van het bosje met houtwal niet onderbreken
- Verlichting in bosje niet wenselijk
- Alternatieve ontsluiting door de wijk is logischer en voor de verbinding voor de hand liggender
- Noodontsluitingen in noordelijk en zuidelijk deel van Spijkvoorderhout aanwezig (ri Oerdijk en ri Vijfhoeksweg)
- Afwaarderen mogelijk, nog wel afstemmen met verkeerskundige

Oplossing:

- Weg afwaarderen tot fietsroute,
- uitvoeren in halfverharding, soort nader te bepalen (graustabiel)
- gebruik maken van de open ruimte die er nu is, meer aan de zijde van de houtwal
- goede aansluiting op fietsroute Landje van Niets maken
- kap bomen alleen indien strikt noodzakelijk, en tot minimum beperken
- verlichting vervalt (beleid: geen verlichting in parkomgeving)



5. Fietspad door Landje van Niets (5)

Betreft: verbinding Nieuwedijk en verbinding Vijfhoeksweg

Afwegingen:

- meest geschikte materiaalgebruik
- bochten kunnen flauwer

Oplossing:

- aanhouden Stedenbouwkundig plan, namelijk BSS Antraciet.
- S-bocht flauwer maken

6. Voetpad ter hoogte van hondenuitlaatveld (6)

Volgens plan: slingerpad door veld van halfverharding

Afwegingen:

- alternatieven beschikbaar (zie fietspaden)
- geen aanpassing hondenveld nodig

Oplossing:

- pad verval.

7. Honingbomen

Volgens plan: Honingbomen plaatsen (Saphora Japonica Regent). Neemt dit de bezonning van de tuinen niet te veel weg?

2018-02-21 Addendum bij inrichtingsplan 4
september 2010

Afwegingen:

- De boom wordt 10-12 m hoog en niet 20 m zoals door de bewoners gesuggereerd.
- De Honingboom is reeds aangeplant in het zuidelijk deel van deze straat.
- Er is rekening gehouden met de bezonning van de achtertuin van de betreffende bewoners, namelijk situering van de boom aan de westzijde van de straat.

Oplossing:

- Vraag betreft een individuele situatie. Gezien de hoogte van de bomen (12 mtr ipv 20) is er geen aanleiding bomen te laten vervallen.
- Honingbomen niet aanpassen (Zie ook: www.straatbomen.nl)

8. Afzetzpalen

Volgens plan: Het inrichtingsplan staan afzetzpalen in Spijkvoorderenk/Hoogeveenstraat. Dit kan tot ongewenste keerbewegingen en parkeerproblemen leiden en misleidend voor navigatiegebruikers. Bovendien wil de gemeente beleidsmatig geen palen in de openbare ruimte.

Afweging:

- Beleid: gemeente plaatst geen palen meer
- Weg kan smal zijn bij passeren voertuigen

Oplossing:

- Palen vervallen.

9. Banken/prullenbakken

Volgens plan op aantal plekken banken en prullenbakken plaatsen

Afwegingen:

- beleidsmatig worden in principe geen banken en prullenbakken meer geplaatst. Wel op bijzondere plekken, bv de sport en spelplek. Deze worden dan wel bij de uitgangen geplaatst, niet naast zitelementen die onderdeel uitmaken van de speelaanleidingen.

Oplossing:

- Banken en prullenbakken niet meer plaatsen behoudens twee prullenbakken bij de grote sport/spelplek aan de vd Marcklaan. Gaandeweg aan de hand van meldingen/signalen/klachten kijken welke plekken nog meer aanleiding vormen.

10. Spelen:

Volgens plan: inrichten sport en speelplekken met speeltoestellen

Afwegingen:

- Beleidsmatig worden geen speeltoestellen meer geplaatst. De visie op spelen geeft aan vooral bewegen, uitdaging en ontwikkeling te stimuleren. Door speelaanleiding te bieden kan hier een passende invulling aan worden gegeven.

Oplossing:

- In samenspraak met bewoners is in een participatief traject (2017) een passende invulling voor de sport en speelplekken tot stand gekomen waarin geen toestellen worden geplaatst, maar speelaanleidingen zijn opgenomen.

**Bijlage 9 Inkoop en aanbestedingsbeleid gemeente Deventer,
'Inkoophandboek DOWR' juni 2014 (vervallen)**

Bijlage 10 Toelichting op de 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 grondgebruiksanalyse, 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 170 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 20,92 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, uitgiftepreizen 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.

Bij de zevende herziening is het plangebied enigszins aangepast. Het pad door het Landje van niets ligt op een iets andere plek. Daarnaast is zowel het ontwerp als het woningaantal van de Groene Ring (nog te realiseren sociale huurwoningen langs de Leonard Springerlaan) aangepast. Dit geeft veranderingen in de verhouding oppervlakte uitgeefbaar/openbare ruimte. De wijzigingen zijn weergegeven op de kaart verkaveling, uitgifteprijzen en aangewezen woningbouwcategorieën (bijlage 3) en de kaart exploitatiegebied (bijlage 1)

Tabel 1 Toekomstig ruimtegebruik

Toekomstig ruimtegebruik	Opp in m ²	
Totaal exploitatiegebied	209.243	100%
Uitgeefbaar school	3.285	1,6%
Uitgeefbaar sociale huur appartement	375	0,2%
Uitgeefbaar sociale grondgebonden huurwoningen of huurappartementen	10.984	5,2%
Uitgeefbaar PO kavels	57.207	27,3%
Uitgeefbaar overige woningen	35.955	17,2%
Subtotaal uitgeefbaar excl. mandelig	107.806	51,5%
Uitgeefbaar mandelig overige woningen	517	0,2%
Subtotaal uitgeefbaar inclusief mandelig	108.323	51,8%
Totaal openbaar gebied	100.920	48,2%

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.

In de zevende herziening is de grond onder de sociale huurwoningen in de Groene Ring overgedragen van Megahome naar de gemeente Deventer. De gemeente heeft deze grond als bouwrijpe grond verkocht. Dit is aangepast op de Kaart eigendommen (bijlage 1 van deel A).

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	Juridisch oppervlakte totaal binnen exploitatiegebied	Oppervlakte uitgeefbaar in m2	Oppervlakte openbaar in m2
Eigenaar			
Gem. Deventer	163.691	62.230	101.219
Rotij	17.236	17.236	0
Mega	28.316	28.316	0
Totaal exploitatiegebied	209.243	107.782	101.461

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. Bij de zevende herziening is de hierboven genoemde overdracht van grond van Megahome naar de gemeente in de tabel verwerkt. Ook de vergroting van het plangebied als gevolg van de aanpassing bij het "landje van niets" is in deze tabel verwerkt.

3 Programma

Het te realiseren programma is in tabel 3 opgenomen. Als basis bij de bepaling van het programma is de Kaart verkaveling, uitgifteprijs 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.

Het programma sociale huur (grondgebonden en de beneden/bovenwoningen) is aangepast. De beneden/bovenwoningen zijn omgezet in sociale huur appartementen. Door aanpassing van de beukmaten van de grondgebonden sociale huurwoningen is het aantal aangepast.

De in de tabel en Kaart verkaveling, uitgifteprijsen 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	79	22,6%
	0	0%
Sociale huur appartementen	8	2,3%
Maatschappelijk wonen of zorgwonen	0	0,0%
Sociale koop laag tot EUR 174.000	67	19,2%
Sociale koop hoog EUR 174.000 - EUR 200.000	8	2,3%
Goedkoop tot EUR 200.000	23	6,6%
Middelduur EUR 200.000 - EUR 250.000	42	12,0%
Duur boven de EUR 250.000	33	9,5%
Particulier opdrachtgeverschap	89	25,5%
Totaal aantal woningen	349	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 1-1-2018, 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 taxateur heeft aangegeven dat de inbrengwaarde tussen 1-1-2016 en 1-1-2018 geïndexeerd mag worden met de CPI (zie bijlage 9i). Tussen 1-1-2016 en 1-1-2017 was dit 0,32%. Tussen 1-1-2017 en 1-1-2018 was dit 1,39%.

Voor de extra m2 in het plangebied is getaxeerd inbrengwaarde van € 38 per 1-1-2016 plus de hierboven genoemde indices gehanteerd.

De totale inbrengwaarde van de gronden en opstallen in het gebied bedraagt op prijspeil 27 oktober 2010 EUR9.387.762,00.. 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.

Het pad door "het Landje van niets" ligt nu op een iets andere locatie. Daardoor is het plangebied in zeer geringe mate gewijzigd. Deze wijziging is doorgevoerd in onderstaande tabel.

Tabel 4 Inbrengwaarde per eigenaar

Eigendomspositie	Juridisch oppervlakte totaal binnen exploitatiegebied	Totaal inbrengwaarde
Eigenaar		
Gem. Deventer	163.691	€7.718.564

Rotij	17.236	€ 599.895
Mega	28.316	€ 1.069.303
Totaal exploitatiegebied	209.243	€ 9.387.762

4.2 Inbrengwaarde sloopkosten (artikel 6.2.3.d Bro)

De totale sloopkosten bedragen EUR 115.217. Hiervan is per 1-1-2018 100% 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 schaaft 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. Na 1-1-2016 is gebleken dat er toch nog enkele bodemonderzoeken nodig zijn. Op 1-1-2018 is in totaal € 141.755 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 163.390 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 173.390, is EUR 163.390 gerealiseerd. Dit komt overeen met een percentage van 94,2%.

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

De kosten voor het bouw- en gebruikrijp 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 gebruikrijp maken is inmiddels aanbesteed. De kosten voor het bouwrijp maken zijn geraamd op EUR 3.622.721. Hiervan is inmiddels 66,2% 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. De stijging in de kosten voor civiele techniek zijn het gevolg van eerder niet meegeraamde kosten voor de openbare ruimte bij de Groene Ring en de bijbehorende parkeervoorzieningen. Het ontwerp voor het vizier is nader uitgewerkt. Dit heeft geleid tot hogere kosten dan verwacht. Daarnaast zijn er aanpassingen in de inrichting van de openbare ruimte doorgevoerd. Dit geeft hogere kosten voor inrichting. Een deel van de kosten voor het gebruikrijp maken is geboekt onder het bouwrijp maken.

Het gebruikrijp 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 gebruikrijp maken zijn geraamd op EUR 2.551.994. Hiervan is 28,6% gerealiseerd.

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.

Eerder waren kosten buiten het plangebied geraamd voor de aansluiting op het plangebied. Deze blijken niet nodig te zijn. De kosten hiervoor zijn verwijderd uit de exploitatieopzet. Het blijkt echter dat er enkele werkzaamheden buiten het plangebied noodzakelijk zijn voor een goede aansluiting op het omliggende gebied. Het gaat onder andere om een oversteek naar de Oerdijk en kleine aanpassingen op de rotonde naar de Leonard Springerlaan. Hiervoor is in totaal € 35.000 gereserveerd. De kosten buiten exploitatiegebied bedragen in totaal EUR 1.165.074,00. Deze zijn voor 97,0% gerealiseerd.

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

In het verleden zijn de plankosten geraamd via de plankostenscan conform het ontwerp van een ministeriële regeling, gedateerd januari 2010, zoals gepubliceerd door het ministerie van VROM. Per 1 april 2017 is de definitieve regeling in werking getreden. Deze regeling heeft nu als uitgangspunt gediend voor het ramen van de plankosten. 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.

Invoer van gegevens van het plan in de plankostenscan leidt tot een totaal bedrag aan plankosten van EUR 2.923.216,00. Het ingevulde model behoort als bijlage 9c tot dit exploitatieplan.

Tabel 5 Plankosten

Nr.	Product	Raming (EUR)
1	Verwerving	55.047,00
2	Stedenbouw	314.157,00
3	Ruimtelijke Ordening	173.183,00
4	Civiele en cultuurtechniek	1.293.348,00
5	Landmeten/vastgoedinformatie	61.154,00
6	Communicatie	0,00
7	Management	712.579,00
8	Planeconomie	313.747,00
	Totaal	2.923.216,00

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 gebruikrijp 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 44.426.

4.9 Planschade (artikel 6.2.4.1 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 zevende herziening is 1 januari 2018. 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 2018. 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 suppletierегeling 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

RENTE TOT 31-12-2015				
			5%	1-1-2016
Rente berekenen over:				
kosten buiten ex.gebied	Bedrag	per datum	Rente% tot	1-1-2016 rente bedrag
start exploitatie				
Inbrengwaarde	€ 9.387.762	27-10-2010	28,74%	€ 2.698.042,22
onderzoekskosten	€ 25.000	27-10-2010	28,74%	€ 7.185,00
plankosten	€ 2.923.216	27-10-2010	28,74%	€ 840.132,08
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	€ -2.185.756	1-7-2013	12,97%	€ -283.550,15
2014				
Sloop	€ 3.267	1-7-2014	7,59%	€ 248,06
Tijdelijk beheer	€ 4.716	1-7-2014	7,59%	€ 358,06
Onderzoek	€ 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	€ -2.009.388	1-7-2015	2,47%	€ -49.622,00
Totaal rente	€ 10.308.849			€ 3.672.288,91
Totaal exclusief rente inbrengwaarde				€ 974.246,69
RENTE VANAF 31-12-2015				
			2,7%	31-12-2017
Rente berekenen over:				
kosten buiten ex.gebied	Bedrag	per datum	Rente% tot	31-12-2017 rente bedrag
2016				
Kosten/opbrengsten per 31-12-2015	€ 10.308.849			
Rente tot en met 31-12-2015	€ 3.672.289			
Saldo per 31-12-2015	€ 13.981.138	31-12-2015	5,47%	€ 765.174
Sloop	€ 18.643	1-7-2016	4,08%	€ 760
Tijdelijk beheer	€ 13.268	1-7-2016	4,08%	€ 541
Onderzoek	€ 2.540	1-7-2016	4,08%	€ 104
Bouwrijp maken	€ 416.832	1-7-2016	4,08%	€ 16.995
Groen	€ 16.550	1-7-2016	4,08%	€ 675
grondverkoop	-€ 2.266.654	1-7-2016	4,08%	-€ 92.416
2017				
Tijdelijk beheer	€ 15.755	1-7-2017	1,34%	€ 211
Onderzoek	€ 4.510	1-7-2017	1,34%	€ 60
Bouwrijp maken	€ 353.944	1-7-2017	1,34%	€ 4.746
Groen	€ 25.211	1-7-2017	1,34%	€ 338
grondverkoop	-€ 3.580.059	1-7-2017	1,34%	-€ 48.009
Totaal	€ 5.329.389			€ 4.321.468
Boekwaarde totaal				€ 9.650.857

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	9.387.762
Sloopkosten	115.217
Tijdelijk beheer	15.403
Onderzoekskosten	141.755
Bodemsanering en milieuhygiënische contouren	173.390
Bouwrijp maken	3.622.721
Gebruiksrijp maken	2.551.994
Plankosten conform plankostenscan	2.923.216
Kosten buiten exploitatiegebied	1.165.074
Boekwaarde rentekosten	4.321.468
Kosten exploitatieplan	24.439.916

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 2017 en 2018. Hierin is voor de Vijfde Hoek het volgende opgenomen: De grondopbrengsten voor de reeds verkochte grond is conform de zesde herziening. In de zesde herziening was onderstaande tabel opgenomen.

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

Tabel 8 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 opdrachtgeverschap Spijkvoorderhout	De kavels voor particulier opdrachtgeverschap in Spijkvoorderhout zijn getaxeerd. De kavelprijzen zijn opgenomen in bijlage 9a
School	€ 355.500

De grondwaarde voor de nog te verkopen gronden zijn als volgt bepaald:

1. Sociale huurwoningen (grondgebonden en appartementen): de methode voor het bepalen van de grondwaarde is ongewijzigd ten opzichte van de zesde herziening.
2. Goedkope koop: de hoekwoning zijn opgenomen voor € 200.000 en de tussenwoningen voor € 185.000. De grondquote is conform sociale koop hoog, zie bovenstaande tabel
3. P.O.-kavels in Spijkvoorderhout: deze kavels zijn per stuk getaxeerd. De taxatie is opgenomen in bijlage 9j
4. Nog te realiseren dure en middeldure woningen Spijkvoorderenk: Deze kavels zullen waarschijnlijk als (C.)P.O.-kavels worden verkocht. Deze gronden zijn getaxeerd op € 270,00 per m2 (zie bijlage 9k).

Bovenstaande leidt tot een berekende grondopbrengst van EUR 24.550.114.

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 per 1 januari 2018.

7.1 Parameters

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

Tabel 9 Projectparameters

Prijspeildatum	1-1-2018
Startdatum exploitatie	27-10-2010
Contante waarde datum	1-1-2018
Laatste jaar kosten of opbrengsten	2021
Einddatum exploitatie	31-12-2021
Aantal jaar exploitatieduur	11
Rente per jaar tot 1-1-2016	5 %
Rente per jaar vanaf 1-1-2016	2,7%
Discontovoet contante waarde	2 %
Kostenstijging per jaar	2,5 %

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

Opbrengstenstijging per jaar vanaf 1-1-2019 2 %

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. In de regels is opgenomen dat de ontwikkeling uiterlijk 31-12-2021 gereed moet zijn. Dit is uitgangspunt voor de fasering van kosten en opbrengsten. 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.

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 586.492 op contante waarde per 1 januari 2018.

Tabel 10 Resultaat

KORTE VERSIE EXPLOITATIEPLAN (SAMENVATTING) Contante waarde	
Kosten exploitatieplan	
Kosten exploitatieplan	25.075.110
Opbrengsten exploitatieplan	
Opbrengsten exploitatieplan	24.460.885
Resultaat	-614.225

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 24.974.766. De contante waarde van de opbrengsten uit grondverkoop bedragen EUR 24.360.541. 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 24.360.541, verhaald op contante waarde peildatum 1-1-2018. 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 24.360.541,00 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 bouwkvavel te delen door de totale geraamde grondopbrengsten wordt de bruto-exploitatiebijdrage per bouwkvavel bepaald. In de tabel van deze bijlage is af te lezen welke bruto exploitatiebijdrage per bouwkvavel van toepassing is. De exploitatiebijdrage is hier uitgedrukt in contante waarde per 1-1-2018. Dat betekent dat de exploitatie vanaf 1-1-2018 tot het moment van vergunningverlening met de discontovoet wordt geïndexeerd.

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, uitgifteprijs 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 uitgegaan 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 bouw kavels 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 m ²	Contante opbrengsten	Percentage opbrengsten	Te verhalen kosten
Grondeigenaar				
Gem. Deventer	62.230	12.614.012	81,8 %	12.614.012
Rotij	17.236	4.238.015	17,4 %	4.238.015
Mega	28.316	7.508.514	30,8 %	7.508.514
Totaal	107.782	24.360.541	100,0 %	24.360.541

10 Gerealiseerde kosten

Per 1 januari 2018 is een deel van de kosten reeds gemaakt. Het betreft een bedrag van EUR 21.354.768. In totaal gaat het hier om 87,4% van de totale kosten.

Per 1 januari 2018 is een deel van de opbrengsten gerealiseerd. Het betreft een bedrag van EUR 11.703.911. In totaal gaat het hier om 48,2% van de totale inkomsten.

Bijlage 11 9a Grondprijzen per kavel

Bruto exploitatiebijdrage per

1-1-2018

percnr	oppervlakte	categorie	grondwaarde	exploitatiebijdrage	Eigenaar
1	454	duur	€ 122.580	€ 121.633	Gemeente
2	361	duur	€ 97.470	€ 96.717	Gemeente
3	351	duur	€ 94.770	€ 94.038	Gemeente
4	291	middelduur	€ 78.570	€ 77.963	Gemeente
5	302	duur	€ 81.540	€ 80.910	Gemeente
6	290	middelduur	€ 78.300	€ 77.695	Gemeente
7	285	middelduur	€ 76.950	€ 76.356	Mega
8	332	duur	€ 89.640	€ 88.948	Mega
9	289	middelduur	€ 78.030	€ 77.427	Gemeente
10	291	middelduur	€ 78.570	€ 77.963	Gemeente
11	475	duur	€ 128.250	€ 127.260	Gemeente
12	265	middelduur	€ 53.952	€ 53.535	Gemeente
13	150	goedkoop	€ 23.182	€ 23.003	Rotij
14	256	middelduur	€ 52.230	€ 51.826	Rotij
15	253	middelduur	€ 51.661	€ 51.262	Rotij
16	138	goedkoop	€ 23.182	€ 23.003	Rotij
17	239	middelduur	€ 49.039	€ 48.660	Rotij
18	165	goedkoop	€ 23.182	€ 23.003	Rotij
19	124	goedkoop	€ 23.182	€ 23.003	Rotij
20	123	goedkoop	€ 23.182	€ 23.003	Rotij
21	123	goedkoop	€ 23.182	€ 23.003	Rotij
22	128	goedkoop	€ 23.182	€ 23.003	Rotij
23	122	goedkoop	€ 23.182	€ 23.003	Rotij
24	122	goedkoop	€ 23.182	€ 23.003	Rotij
25	161	goedkoop	€ 23.182	€ 23.003	Rotij
26	171	goedkoop	€ 46.983	€ 46.621	Mega
27	100	goedkoop	€ 41.255	€ 40.936	Mega
28	101	goedkoop	€ 41.255	€ 40.936	Mega
29	102	goedkoop	€ 41.255	€ 40.936	Mega
30	108	goedkoop	€ 41.255	€ 40.936	Mega
31	110	goedkoop	€ 41.255	€ 40.936	Mega
32	102	goedkoop	€ 41.255	€ 40.936	Mega
33	171	goedkoop	€ 46.983	€ 46.621	Mega
34	182	goedkoop	€ 46.983	€ 46.621	Mega
35	139	goedkoop	€ 41.255	€ 40.936	Mega
36	139	goedkoop	€ 41.255	€ 40.936	Mega
37	147	goedkoop	€ 41.255	€ 40.936	Mega
38	185	goedkoop	€ 46.983	€ 46.621	Mega
39	453	duur	€ 122.310	€ 121.366	Mega
40	398	duur	€ 107.460	€ 106.630	Mega
41	239	middelduur	€ 64.530	€ 64.032	Mega
42	286	middelduur	€ 77.220	€ 76.624	Mega
43	275	middelduur	€ 74.250	€ 73.677	Mega
44	246	middelduur	€ 66.420	€ 65.907	Gemeente
45	319	duur	€ 86.130	€ 85.465	Gemeente
46	258	middelduur	€ 69.660	€ 69.122	Gemeente
47	290	middelduur	€ 78.300	€ 77.695	Gemeente
48	466	duur	€ 125.820	€ 124.848	Gemeente
49	354	duur	€ 79.059	€ 78.449	Mega
50	158	soc.koop laag	€ 23.182	€ 23.003	Gemeente
51	124	soc.koop laag	€ 23.182	€ 23.003	Gemeente
52	123	soc.koop laag	€ 23.182	€ 23.003	Gemeente
53	123	soc.koop laag	€ 23.182	€ 23.003	Gemeente
54	123	soc.koop laag	€ 23.182	€ 23.003	Gemeente
55	122	soc.koop laag	€ 23.182	€ 23.003	Gemeente
56	129	soc.koop laag	€ 23.182	€ 23.003	Gemeente
57	162	soc.koop laag	€ 23.182	€ 23.003	Gemeente
58	167	soc.koop laag	€ 23.182	€ 23.003	Gemeente
59	99	soc.koop laag	€ 23.182	€ 23.003	Gemeente
60	99	soc.koop laag	€ 23.182	€ 23.003	Gemeente
61	99	soc.koop laag	€ 23.182	€ 23.003	Gemeente
62	108	soc.koop laag	€ 23.182	€ 23.003	Gemeente
63	110	soc.koop laag	€ 23.182	€ 23.003	Gemeente
64	101	soc.koop laag	€ 23.182	€ 23.003	Gemeente
65	172	soc.koop laag	€ 23.182	€ 23.003	Gemeente
66	165	soc.koop laag	€ 23.182	€ 23.003	Gemeente
67	126	soc.koop laag	€ 23.182	€ 23.003	Gemeente
68	133	soc.koop laag	€ 23.182	€ 23.003	Gemeente
69	166	soc.koop laag	€ 23.182	€ 23.003	Gemeente
70	284	middelduur	€ 57.660	€ 57.215	Gemeente
71	264	middelduur	€ 53.759	€ 53.344	Gemeente
72	248	middelduur	€ 50.718	€ 50.327	Gemeente
73	259	middelduur	€ 52.801	€ 52.393	Gemeente
74	469	duur	€ 100.888	€ 100.109	Gemeente
75	413	duur	€ 82.053	€ 81.420	Gemeente
76	396	duur	€ 79.120	€ 78.509	Gemeente
77	355	duur	€ 79.249	€ 78.637	Gemeente
78	270	middelduur	€ 54.918	€ 54.494	Gemeente
79	292	middelduur	€ 59.252	€ 58.794	Gemeente

percnr	oppervlakte	categorie	grondwaarde	exploitatiebijdrage	Eigenaar
80	287	<i>middelduur</i>	€ 58.255	€ 57.805	<i>Gemeente</i>
81	274	<i>middelduur</i>	€ 55.696	€ 55.266	<i>Gemeente</i>
82	339	<i>duur</i>	€ 69.284	€ 68.749	<i>Gemeente</i>
83	341	<i>duur</i>	€ 69.629	€ 69.091	<i>Gemeente</i>
84	479	<i>duur</i>	€ 93.442	€ 92.721	<i>Gemeente</i>
85	291	<i>middelduur</i>	€ 59.052	€ 58.596	<i>Gemeente</i>
86	286	<i>middelduur</i>	€ 58.056	€ 57.608	<i>Gemeente</i>
87	285	<i>middelduur</i>	€ 57.858	€ 57.411	<i>Gemeente</i>
88	263	<i>middelduur</i>	€ 53.567	€ 53.153	<i>Gemeente</i>
89	257	<i>middelduur</i>	€ 52.420	€ 52.015	<i>Gemeente</i>
90	244	<i>middelduur</i>	€ 49.969	€ 49.583	<i>Gemeente</i>
91	329	<i>duur</i>	€ 67.558	€ 67.036	<i>Gemeente</i>
92	184	<i>middelduur</i>	€ 39.267	€ 38.964	<i>Gemeente</i>
93	140	<i>soc.koop laag</i>	€ 23.182	€ 23.003	<i>Gemeente</i>
94	131	<i>soc.koop laag</i>	€ 23.182	€ 23.003	<i>Gemeente</i>
95	131	<i>soc.koop laag</i>	€ 23.182	€ 23.003	<i>Gemeente</i>
96	131	<i>soc.koop laag</i>	€ 23.182	€ 23.003	<i>Gemeente</i>
97	137	<i>soc.koop laag</i>	€ 23.182	€ 23.003	<i>Gemeente</i>
98	129	<i>soc.koop laag</i>	€ 23.182	€ 23.003	<i>Gemeente</i>
99	170	<i>soc.koop laag</i>	€ 23.182	€ 23.003	<i>Gemeente</i>
100	197	<i>soc.koop hoog</i>	€ 40.868	€ 40.552	<i>Gemeente</i>
101	123	<i>soc.huur</i>	€ 20.000	€ 19.846	<i>Gemeente</i>
102	128	<i>soc.huur</i>	€ 20.000	€ 19.846	<i>Gemeente</i>
103	133	<i>soc.huur</i>	€ 20.000	€ 19.846	<i>Gemeente</i>
104	131	<i>soc.huur</i>	€ 20.000	€ 19.846	<i>Gemeente</i>
105	136	<i>soc.huur</i>	€ 20.000	€ 19.846	<i>Gemeente</i>
106	133	<i>soc.huur</i>	€ 20.000	€ 19.846	<i>Gemeente</i>
107	238	<i>middelduur</i>	€ 48.854	€ 48.477	<i>Gemeente</i>
108	158	<i>soc.koop laag</i>	€ 23.182	€ 23.003	<i>Gemeente</i>
109	119	<i>soc.koop laag</i>	€ 23.182	€ 23.003	<i>Gemeente</i>
110	120	<i>soc.koop laag</i>	€ 23.182	€ 23.003	<i>Gemeente</i>
111	120	<i>soc.koop laag</i>	€ 23.182	€ 23.003	<i>Gemeente</i>
112	127	<i>soc.koop laag</i>	€ 23.182	€ 23.003	<i>Gemeente</i>
113	121	<i>soc.koop laag</i>	€ 23.182	€ 23.003	<i>Gemeente</i>
114	121	<i>soc.koop laag</i>	€ 23.182	€ 23.003	<i>Gemeente</i>
115	162	<i>soc.koop laag</i>	€ 23.182	€ 23.003	<i>Gemeente</i>
116	164	<i>soc.koop laag</i>	€ 23.182	€ 23.003	<i>Gemeente</i>
117	123	<i>soc.koop laag</i>	€ 23.182	€ 23.003	<i>Gemeente</i>
118	124	<i>soc.koop laag</i>	€ 23.182	€ 23.003	<i>Gemeente</i>
119	124	<i>soc.koop laag</i>	€ 23.182	€ 23.003	<i>Gemeente</i>
120	124	<i>soc.koop laag</i>	€ 23.182	€ 23.003	<i>Gemeente</i>
121	125	<i>soc.koop laag</i>	€ 23.182	€ 23.003	<i>Gemeente</i>
122	133	<i>soc.koop laag</i>	€ 23.182	€ 23.003	<i>Gemeente</i>
123	176	<i>soc.koop hoog</i>	€ 37.440	€ 37.151	<i>Gemeente</i>
124	475	<i>duur</i>	€ 92.752	€ 92.036	<i>Gemeente</i>
125	387	<i>duur</i>	€ 77.567	€ 76.968	<i>Gemeente</i>
126	253	<i>middelduur</i>	€ 51.661	€ 51.262	<i>Gemeente</i>
127	260	<i>middelduur</i>	€ 52.992	€ 52.583	<i>Gemeente</i>
128	254	<i>middelduur</i>	€ 59.232	€ 58.774	<i>Gemeente</i>
129	220	<i>middelduur</i>	€ 51.945	€ 51.544	<i>Gemeente</i>
130	368	<i>duur</i>	€ 74.288	€ 73.714	<i>Gemeente</i>
131	274	<i>middelduur</i>	€ 55.696	€ 55.266	<i>Gemeente</i>
132	309	<i>duur</i>	€ 63.629	€ 63.138	<i>Gemeente</i>
133	482	<i>duur</i>	€ 93.960	€ 93.234	<i>Gemeente</i>
134	307	<i>duur</i>	€ 63.213	€ 62.725	<i>Gemeente</i>
135	147	<i>soc.koop laag</i>	€ 23.182	€ 23.003	<i>Gemeente</i>
136	249	<i>middelduur</i>	€ 50.906	€ 50.513	<i>Gemeente</i>
137	248	<i>middelduur</i>	€ 50.718	€ 50.327	<i>Gemeente</i>
138	152	<i>soc.koop laag</i>	€ 23.182	€ 23.003	<i>Gemeente</i>
139	299	<i>duur</i>	€ 61.555	€ 61.079	<i>Gemeente</i>
140	196	<i>soc.koop hoog</i>	€ 40.701	€ 40.387	<i>Gemeente</i>
141	153	<i>soc.koop laag</i>	€ 23.182	€ 23.003	<i>Gemeente</i>
142	152	<i>soc.koop laag</i>	€ 23.182	€ 23.003	<i>Gemeente</i>
143	195	<i>soc.koop hoog</i>	€ 40.535	€ 40.222	<i>Gemeente</i>
144	170	<i>soc.koop laag</i>	€ 23.182	€ 23.003	<i>Gemeente</i>
145	127	<i>soc.koop laag</i>	€ 23.182	€ 23.003	<i>Gemeente</i>
146	134	<i>soc.koop laag</i>	€ 23.182	€ 23.003	<i>Gemeente</i>
147	134	<i>soc.koop laag</i>	€ 23.182	€ 23.003	<i>Gemeente</i>
148	126	<i>soc.koop laag</i>	€ 23.182	€ 23.003	<i>Gemeente</i>
149	126	<i>soc.koop laag</i>	€ 23.182	€ 23.003	<i>Gemeente</i>
150	191	<i>soc.koop hoog</i>	€ 39.874	€ 39.566	<i>Gemeente</i>
151	212	<i>soc.koop hoog</i>	€ 43.404	€ 43.069	<i>Gemeente</i>
152	146	<i>soc.koop laag</i>	€ 23.182	€ 23.003	<i>Gemeente</i>
153	154	<i>soc.koop laag</i>	€ 23.182	€ 23.003	<i>Gemeente</i>
154	186	<i>soc.koop hoog</i>	€ 39.055	€ 38.753	<i>Gemeente</i>
155	207	<i>soc.koop hoog</i>	€ 42.551	€ 42.222	<i>Gemeente</i>
156	125	<i>soc.huur</i>	€ 20.000	€ 19.846	<i>Gemeente</i>
157	129	<i>soc.huur</i>	€ 20.000	€ 19.846	<i>Gemeente</i>
158	132	<i>soc.huur</i>	€ 20.000	€ 19.846	<i>Gemeente</i>
159	124	<i>soc.huur</i>	€ 20.000	€ 19.846	<i>Gemeente</i>
160	127	<i>soc.huur</i>	€ 20.000	€ 19.846	<i>Gemeente</i>
161	124	<i>soc.huur</i>	€ 20.000	€ 19.846	<i>Gemeente</i>

percnr	oppervlakte	categorie	grondwaarde	exploitatiebijdrage	Eigenaar
244	511	P.O.	€ 135.150	€ 134.106	Gemeente
245	610	P.O.	€ 161.500	€ 160.253	Gemeente
246	618	P.O.	€ 162.350	€ 161.096	Gemeente
247	701	P.O.	€ 179.350	€ 177.965	Gemeente
248	469	P.O.	€ 124.671	€ 123.708	Gemeente
249	465	P.O.	€ 134.504	€ 133.466	Mega
250	495	P.O.	€ 143.182	€ 142.076	Mega
251	962	P.O.	€ 246.463	€ 244.560	Mega
252	883	P.O.	€ 209.950	€ 208.329	Gemeente
253	496	P.O.	€ 135.273	€ 134.228	Gemeente
254	739	P.O.	€ 177.116	€ 175.748	Rotij
255	470	P.O.	€ 135.950	€ 134.901	Mega
256	470	P.O.	€ 135.950	€ 134.901	Mega
257	603	P.O.	€ 159.471	€ 158.240	Mega
258	751	P.O.	€ 189.550	€ 188.086	Rotij
259	558	P.O.	€ 147.900	€ 146.758	Rotij
260	512	P.O.	€ 136.000	€ 134.950	Rotij
261	749	P.O.	€ 188.700	€ 187.243	Rotij
262	484	P.O.	€ 128.350	€ 127.359	Rotij
263	855	P.O.	€ 219.050	€ 217.358	Rotij
264	546	P.O.	€ 144.500	€ 143.384	Rotij
265	524	P.O.	€ 145.074	€ 143.954	Rotij
266	549	P.O.	€ 145.350	€ 144.228	Rotij
267	644	P.O.	€ 167.653	€ 166.358	Rotij
268	754	P.O.	€ 193.174	€ 191.682	Rotij
269	893	P.O.	€ 214.025	€ 212.372	Rotij
270	573	P.O.	€ 149.169	€ 148.018	Rotij
271	608	P.O.	€ 150.744	€ 149.580	Rotij
272	566	P.O.	€ 147.347	€ 146.209	Rotij
273	614	P.O.	€ 159.843	€ 158.609	Mega
274	753	P.O.	€ 192.917	€ 191.428	Mega
275	590	P.O.	€ 153.595	€ 152.409	Mega
276	604	P.O.	€ 157.240	€ 156.025	Mega
277	775	P.O.	€ 204.959	€ 203.376	Mega
278	995	P.O.	€ 254.917	€ 252.949	Mega
279	459	P.O.	€ 132.769	€ 131.743	Mega
280	432	P.O.	€ 124.959	€ 123.994	Mega
281	691	P.O.	€ 179.888	€ 178.499	Mega
282	698	P.O.	€ 178.826	€ 177.446	Mega
283	455	P.O.	€ 125.971	€ 124.998	Mega
284	468	P.O.	€ 129.570	€ 128.570	Rotij
285	761	P.O.	€ 188.678	€ 187.221	Mega
286	1020	P.O.	€ 240.248	€ 238.393	Mega
287	700	P.O.	€ 179.339	€ 177.954	Mega
288	583	P.O.	€ 151.773	€ 150.601	Mega
289	582	P.O.	€ 151.512	€ 150.342	Rotij
290	709	P.O.	€ 181.645	€ 180.242	Rotij
291	767	P.O.	€ 202.843	€ 201.277	Rotij
292	630	P.O.	€ 169.215	€ 167.908	Mega
293	473	P.O.	€ 136.818	€ 135.762	Mega
294	472	P.O.	€ 136.529	€ 135.475	Mega
295	654	P.O.	€ 170.256	€ 168.942	Mega
296	637	P.O.	€ 165.831	€ 164.550	Mega
297	754	P.O.	€ 193.174	€ 191.682	Mega
298	636	P.O.	€ 162.942	€ 161.684	Mega
299	747	P.O.	€ 185.207	€ 183.776	Mega
300	426	P.O.	€ 123.223	€ 122.272	Mega
301	416	P.O.	€ 120.331	€ 119.401	Rotij
302	486	P.O.	€ 136.562	€ 135.507	Rotij
303	596	P.O.	€ 160.083	€ 158.847	Rotij
304	915	P.O.	€ 219.298	€ 217.604	Mega
305	632	P.O.	€ 161.917	€ 160.667	Mega
306	587	P.O.	€ 155.240	€ 154.041	Mega
307	552	P.O.	€ 148.264	€ 147.120	Mega
308	448	P.O.	€ 129.587	€ 128.586	Mega
subtotaal	93636		22.475.114	22.301.564	
Groene ring grond (gem)	3730	40	800.000	€ 793.822	Gemeente
Groene ring app(gem)	375	8	112.000	€ 111.135	Gemeente
Groene ring (rotij)	803	8	160.000	€ 158.764	Rotij
312 Accent	1070	1.070	267.500	€ 265.434	Gemeente
310 vizier (sociale huur	4909	19	380.000	€ 377.066	Gemeente
subtotaal	10.887		1.719.500	1.706.222	
311 school	3259	1	355.500	€ 352.755	Gemeente
Subtotaal	3259		355.500	352.755	
totaal	107782		24.550.114	24.360.541	

Bijlage 12 9 b Exploitatieberekening exploitatieplan

Uitgangspunten

discontovoet	2,00%
Rente tot 31-12-2015	5,00%
Rente vanaf 1-1-2016	2,70%
Kostenstijging	2,50%
Opbrengstenstijging tot en met 31-12-2018	0,00%
Opbrengstenstijging vanaf 1-1-2019	2,00%
Startdatum/prijsspeeldatum	1-1-2018

KOSTEN EN OPBRENGSTEN NOMINAAL
Overzicht kosten

	kosten totaal	boekwaarde*	gefaseerd	01-07-2018	01-07-2019	01-07-2020	01-07-2021
verwerving	€ 9.387.762	€ 9.387.762	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
sloop- en milieu	€ 430.411	€ 420.362	€ 10.000	€ 5.000	€ 5.000	€ -	€ -
Civiele Techniek/uitvoering	€ 6.238.522	€ 3.171.886	€ 3.047.254	€ 1.694.620	€ 572.695	€ 480.015	€ 299.924
-	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
plankosten	€ 2.923.216	€ 2.923.216	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
hoofdstructuur	€ 1.165.245	€ 1.130.074	€ 35.000	€ 17.500	€ 17.500	€ -	€ -
bijdragen	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
onvoorzien	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
rente	€ 4.321.468	€ 4.321.468	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Totaal incl. kostenstijging	€ 24.466.624	€ 21.354.768	€ 3.092.254	€ 1.717.120	€ 595.195	€ 480.015	€ 299.924

Overzicht opbrengsten

	Opbrengsten totaal	boekwaarde*	gefaseerd	01-07-2018	01-07-2019	01-07-2020	01-07-2021
sociale huur	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
vrije sector huur	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
sociale koop	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
vrije sector koop	€ 23.839.114	€ 11.250.775	€ 12.588.339	€ 3.697.125	€ 6.316.845	€ 2.574.369	€ -
-	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
-	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
kantoren bedrijven	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
niet-commerciële voorz.	€ 355.500	€ 355.500	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
-	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
-	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
-	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Bijdragen	€ 97.636	€ 97.636	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Totaal incl. kostenstijging	€ 24.292.251	€ 11.703.911	€ 12.588.339	€ 3.697.125	€ 6.316.845	€ 2.574.369	€ -

KOSTEN EN OPBRENGSTEN OP CONTANTE WAARDE

	Boekwaarde		gefaseerd	01-07-2018	01-07-2019	01-07-2020	01-07-2021
	01-01-18						
verwerving	€ 9.648.130	€ 9.648.130	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
sloop- en milieu	€ 442.142	€ 432.021	€ 10.122	€ 5.066	€ 5.066	€ -	€ -
Civiele Techniek/uitvoering	€ 6.342.381	€ 3.259.858	€ 3.082.523	€ 1.716.900	€ 579.094	€ 484.433	€ 302.096
-	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
plankosten	€ 3.004.291	€ 3.004.291	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
hoofdstructuur	€ 1.196.842	€ 1.161.416	€ 35.426	€ 17.730	€ 17.696	€ -	€ -
bijdragen	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
onvoorzien	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
rente	€ 4.441.323	€ 4.441.323	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Totaal	€ 25.075.110	€ 21.947.040	€ 3.128.070	€ 1.739.696	€ 601.846	€ 484.433	€ 302.096

87,53%

	boekwaarde*	gefaseerd	01-07-2018	01-07-2019	01-07-2020	01-07-2021
sociale huur	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
vrije sector huur	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
sociale koop	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
vrije sector koop	€ 23.995.181	€ 11.562.814	€ 12.432.368	€ 3.699.770	€ 6.216.423	€ 2.516.175
-	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
-	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
kantoren bedrijven	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
niet-commerciële voorz.	€ 365.360	€ 365.360	€ -	€ -	€ -	€ -
-	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
-	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Bijdragen	€ 100.344	€ 100.344	€ -	€ -	€ -	€ -
Totaal	€ 24.460.885	€ 12.028.518	€ 12.432.368	€ 3.699.770	€ 6.216.423	€ 2.516.175

Contante waarde	€ 614.225- nadelig
-----------------	--------------------

CW Kosten	€ 25.075.110
CW Bijdragen en subsidies	€ 100.344
CW max te verhalen kosten	€ 24.974.766
CW Grondopbrengsten	€ 24.360.541
CW Te verhalen	€ 24.360.541 na macrotoetopping

KOSTENVERHAAL PER EIGENAAR

Totaal	Bruto exploitatiebijdrage	inbrengwaarde uitgeefbaar	Netto exploitatiebijdrage
Gemeente	12.614.012	3.984.427	8.629.585
Rotj	4.238.015	814.572	3.423.443
Mega	7.508.514	1.451.962	6.056.552
Totaal	24.360.541	6.250.961	18.109.580

Bijlage 13 9c Invulling ontwerpregeling plankostenscan

Regeling plankosten exploitatieplan 2017

Vragenlijst

Datum	26-3-2018	
Gemeente	<input type="text" value="Deventer"/>	
Projectnaam	<input type="text" value="Vijfde Hoek"/>	
Projectnummer	<input type="text" value="...."/>	
Datum prijspeil	1-1-2017	
Looptijd project in jaren	13	<input type="button" value="print"/>
Aantal werkweken per jaar	42	

A Algemeen

- 1 Wat is de looptijd van het project vanaf het moment van vaststellen van het ruimtelijk besluit ? jaren
- 2 Wat is de grootte van het exploitatiegebied in m2 (netto) ? m2
- 3 Wat voor een locatie is het exploitatiegebied? historisch gebied binnenstedelijke locatie inbreidingslocatie
 uitbreidingslocatie uitleglocatie
- 4 Betreft het een herstructureringsopgave ? ja nee

B Inbreng en verwerving

- 5 Uit hoeveel kadastrale percelen bestaat het exploitatieplan en hoeveel daarvan zijn onbebouwd en bebouwd?
- | | | | |
|---|----------------------------|---------------------------------|-------|
| a | aantal onbebouwde percelen | <input type="text" value="19"/> | stuks |
| b | aantal bebouwde percelen | <input type="text" value="4"/> | stuks |
- 6 Hoeveel onroerende zaken is de gemeente van plan daadwerkelijk te verwerven ?
- | | | | |
|---|--|--------------------------------|-------|
| a | waarvan onbebouwde percelen | <input type="text" value="7"/> | stuks |
| b | waarvan percelen met woningen | <input type="text" value="1"/> | stuks |
| c | waarvan percelen met (agrarische) bedrijven/winkels/kantoren (inclusief bijbehorende bedrijfswoning) | <input type="text" value="1"/> | stuks |
| d | waarvan percelen met bijzondere objecten | <input type="text" value="0"/> | stuks |
- 7 Van hoeveel huur(pacht)ontbindingen is sprake ? stuks
- 8 Indien er met een onteigeningsplan wordt gewerkt (administratieve procedure)
- | | | | |
|---|--|-------------------------------|-------|
| a | voor hoeveel onroerende zaken ? | <input type="text" value=""/> | stuks |
| b | in hoeveel van die gevallen komt het tot een gerechtelijke procedure ? | <input type="text" value=""/> | stuks |
- 9 Wordt of is een voorkeursrecht gevestigd (Wvg) ? ja nee

C Beoogde programma

- 10 Wat is het beoogde programma volgens het ruimtelijk besluit ?
- | | | |
|--------------------|------------------------------------|----------------|
| woningen | <input type="text" value="340"/> | aantal |
| bedrijvigheid | <input type="text" value=""/> | m2 uitgeefbaar |
| commercieel/retail | <input type="text" value=""/> | m2 bvo |
| maatschappelijk | <input type="text" value="3.285"/> | m2 bvo |
| recreatie | <input type="text" value=""/> | m2 |
- 11 Wat is de beoogde verdeling tussen uitgeefbaar en openbaar gebied ?
- | | | |
|--------------------------------------|----------------|-----|
| <input type="text" value="108.323"/> | m2 uitgeefbaar | 52% |
| <input type="text" value="100.920"/> | m2 openbaar | 48% |

D Stedenbouwkundige planvorming

- 12 Wordt er een prijsvraag georganiseerd ? Ja Nee
- 13 Worden de volgende produkten opgesteld ?
- Programma van eisen
 - Masterplan
 - Beeldkwaliteitsplan
 - Stedenbouwkundig plan
 - Inrichtingsplan Openbare Ruimte

E Onderzoeken

14 Zijn de volgende onderzoeken nodig?

Milieu Effect Rapportage (MER)

Nader onderzoek luchtkwaliteit

Aanvullend archeologisch onderzoek

F Ruimtelijke ordening procedures

15 Wordt het ruimtelijk besluit opgesteld via een globaal uit te werken plan, een 'omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan' of een projectuitvoeringsbesluit? ja nee

16 Indien sprake is van een globaal uit te werken plan, hoeveel uitwerkingsplannen verwacht u? aantal

17 Of wordt het ruimtelijk besluit herzien via een gedetailleerd bestemmingsplan? ja nee

18 Of kan gebruik gemaakt worden van een wijziging van het ruimtelijk besluit? ja nee

18 Maakt dit exploitatieplan deel uit van een groter ruimtelijk besluit? % van het totale ruimtelijke besluit

zo ja, wat is de verhouding in oppervlakte ten opzichte van dit ruimtelijk besluit?

G Civiele en cultuurtechniek

19 Wat is de (te verwachten) bodemgesteldheid in het gebied? slecht normaal goed

Slopen

20 Is sprake van sloop van onroerende zaken?

a Zo ja, hoeveel m3 moet er gesloopt worden? m3

b Wat voor een soort te slopen onroerende zaken zijn het? Het gaat hoofdzakelijk om:

Meerdere antwoorden zijn mogelijk (agrarisch) %

overige onroerende zaken %

21 Is er sprake van asbest in de te slopen onroerende zaken? ja nee **ga door naar vraag 22**

a Zo ja, in hoeveel procent van het totaal aantal te slopen m3 is sprake van asbest? %

22 Op welke wijze wordt het slopen aanbesteed?

Meerdere antwoorden zijn mogelijk

Openbaar % Design&constructie %

Enkelvoudig onderhands % Turn key %

Meervoudig onderhands % Europees %

Ophogen/voorbelasten

23 Is sprake van ophoging danwel voorbelasting? ja nee **ga door naar vraag 24**

a Wordt er integraal of partieel opgehoogd? integraal partieel

b In hoeveel deelplannen/fasen wordt er opgehoogd/voorbelaast? deelplan/fase

c Wat is de gemiddelde te verwachten zettingstijd? jaar

d Wat is de gemiddelde hoogte van de voorbelasting? m1

Bouw-en woonrijpmaken

24 Is sprake van bouw-en of woonrijpmaken? ja nee

25 Op welke wijze wordt het bouw-en woonrijpmaken aanbesteed?

Meerdere antwoorden zijn mogelijk

Openbaar % Design&constructie %

Enkelvoudig onderhands % Turn key %

Meervoudig onderhands % Europees %

26 Is er sprake van bodemsanering?

a Zo ja, in hoeveel procent van het exploitatiegebied is sprake van bodemsanering? %

Regeling plankosten exploitatieplan 2017

Producten/activiteitenlijst

Datum 26-3-2018
 Gemeente **Deventer**
 Projectnaam **Vijfde Hoek**
 Projectnummer
 Datum prijspeil 1-1-2017
 Looptijd in jaren 13

print

info

Antwoorden uit vragenlijst gebruiken

Produkt / Activiteit

Verwerving

- | | | |
|---|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> 1.1 | 1.1 Taxatie inbrengwaarde percelen | uur per onbebouwd perceel
uur per bebouwd perceel
ambtelijke begeleiding onderzoek
jaarlijkse herziening (plus 1 maal per 5 jaar hertaxatie) |
| <input checked="" type="checkbox"/> 1.2 | 1.2 Taxatie en aankoop onroerende zaak | uur per onbebouwde perceel
uur per woning (ook huur/pachtonbinding)
uur per agrarisch/bedrijf/winkel/kantoor
uur per agrarisch/bedrijf/winkel/kantoor in herstructurering
uur per bijzonder object
uur per bijzonder object in herstructurering |
| <input type="checkbox"/> 1.3 | 1.3 Onteigenen van onroerende zaken | uur per administratieve procedure
uur per gerechtelijke procedure
vast bedrag advocaatkosten per onteigening |
| <input type="checkbox"/> 1.4 | 1.4 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente | uur voor vestiging voorkeursrecht |

Stedenbouw

- | | | |
|---|-------------------------------------|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> 2.1 | 2.1 Programma van Eisen | uur voor opstellen pve
uur bij maatschappelijk programma |
| <input type="checkbox"/> 2.2 | 2.2 Prijsvraag | uur voor organiseren |
| <input checked="" type="checkbox"/> 2.3 | 2.3 Masterplan | uur per woning
uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw |
| <input checked="" type="checkbox"/> 2.4 | 2.4 Beeldkwaliteitsplan | uur per woning
uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw |
| <input checked="" type="checkbox"/> 2.5 | 2.5 Stedenbouwkundig plan | uur per woning
uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw
uur bij maatschappelijk programma |
| <input checked="" type="checkbox"/> 2.6 | 2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte | uur per woning
uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw |

Ruimtelijke ordening

- | | |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> 3.1 | 3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan, omgevingsvergunning of projectuitvoeringsbesluit |
|---|--|

Regeling plankosten exploitatieplan 2017

Producten/activiteitenlijst

Datum 26-3-2018
 Gemeente **Deventer**
 Projectnaam **Vijfde Hoek**
 Projectnummer
 Datum prijspeil 1-1-2017
 Looptijd in jaren 13

print

info

Antwoorden uit vragenlijst gebruiken

Produkt / Activiteit

<input type="checkbox"/>	3.2	Opstellen en procedure wijzigingsplan	uur per plan (art 3.6.1.a Wro)	- uur per globaal uit te werken plan, omgevingsvergunning of projectuitvoeringsbesluit - uur per uitwerkingsplan - uur per gedetailleerd bestemmingsplan
<input checked="" type="checkbox"/>	3.3	Opstellen en procedure exploitatieplan	uur per exploitatieplan jaarlijkse actualisatie	
Civiele en cultuur techniek				
<input checked="" type="checkbox"/>	4.1	Planontwikkeling	uur per week	
<input checked="" type="checkbox"/>	4.2	Vorbereiding, toezicht en directievoering	uren en bedragen slopen bedragen ophogen/voorbelasten uren en bedragen bouw en woonrijpmaken	
Landmeten/vastgoed informatie				
<input checked="" type="checkbox"/>	5.1	Kaartmateriaal	uur per week	
Communicatie				
<input type="checkbox"/>	6.1	Omgevingsmanagement	uur per week kosten gemid per jaar woningbouw kosten gemid per jaar bedrijvigheid/commercieel	
Management				
<input checked="" type="checkbox"/>	7.1	Projectmanagement	uur per week	
<input type="checkbox"/>	7.2	Projectmanagementassistentie	uur per week	
Planeconomie				
<input checked="" type="checkbox"/>	8.1	Planeconomie	uur per week	

Regeling plankosten exploitatieplan 2017

Resultaat

Datum	26-3-2018	Complexiteit		112%
Gemeente	Deventer	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;">print</div>		
Projectnaam	Vijfde Hoek			
Projectnummer			
Datum prijspeil	1-1-2017			
Looptijd project in jaren	13			
<i>Produkt/activiteit</i>	<i>uren</i>	<i>euro's</i>	<i>euro's in %</i>	
Verwerving	467	€ 55.047	2%	
1.1 Taxatie inbrengwaarde percelen	171	€ 20.119	1%	
1.2 Taxatie en aankoop onroerende zaak	296	€ 34.928	1%	
1.3 Onteigenen van onroerende zaken	-	€ -	0%	
1.4 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente	-	€ -	0%	
Stedenbouw	2.662	€ 314.157	11%	
2.1 Programma van Eisen	141	€ 16.638	1%	
2.2 Prijsvraag	-	€ -	0%	
2.3 Masterplan	582	€ 68.636	2%	
2.4 Beeldkwaliteitsplan	348	€ 41.089	1%	
2.5 Stedenbouwkundig plan	1.065	€ 125.676	4%	
2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte	526	€ 62.118	2%	
Ruimtelijke Ordening	1.468	€ 173.183	6%	
3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan, omgevingsvergunning of project	698	€ 82.305	3%	
3.2 Opstellen en procedure wijzigingsplan	-	€ -	0%	
3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan	770	€ 90.878	3%	
Civiele en cultuur techniek	13.148	€ 1.293.348	44%	
4.1 Planontwikkeling	1.532	€ 180.791	6%	
4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering	11.616	€ 1.112.557	38%	
Landmeten/vastgoedinformatie	665	€ 61.154	2%	
5.1 Kaartmateriaal	665	€ 61.154	2%	
Communicatie	-	€ -	0%	
6.1 Omgevingsmanagement	-	€ -	0%	
Management	5.318	€ 712.579	24%	
7.1 Projectmanagement	5.318	€ 712.579	24%	
7.2 Projectmanagementassistentie	-	€ -	0%	
Planeconomie	2.659	€ 313.747	11%	
8.1 Planeconomie	2.659	€ 313.747	11%	
totaal	26.385	€ 2.923.216	100%	

Bijlage 14 9d inbrengwaardetaxatierapport

Bijlage 15 9e Actualisatie inbrengwaardetaxatierapport

Bijlage 16 9f Makelaarsadvies uitgifteprijsen 2013



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





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.
Mobiël 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



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 Steenbergstraat, 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 in pandige 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 17 9g Planschaderisico-analyse

Risicoanalyse planschade

Spijkvoorderenk te Deventer

projectnr. 201328
revisie 02
1 maart 2010

Oprachtgever

De gemeente Deventer
Postbus 5000
7400 GC DEVENTER

datum vrijgave
1 maart 2010

beschrijving revisie 02
definitief rapport

goedkeuring
E. Sneep

vrijgave
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

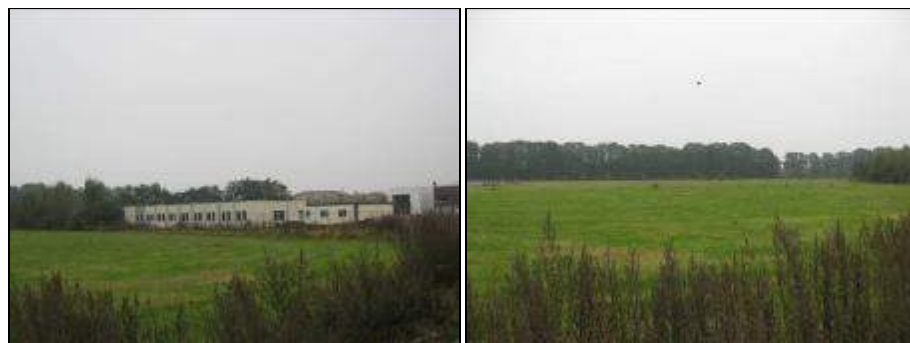
Het plangebied bevindt zich aan de noordzijde van de wijk Vijfhoek in de gemeente Deventer en kan omschreven worden als de laatste taartpunt van de wijk die nog ingevuld moet worden. Het gebied wordt begrensd door de Oerdijk, de Johannes Bosboomstraat, de Leonard Springerlaan, de Vijfhoeksweg en de Nieuwedijk. 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 duurzaamheidsthema. De samenhang binnen het deelgebied zal worden bereikt door het realiseren van groen-tuinstedelijk woonmilieu, waarbij door middel van toegevoegde stedenbouwkundige en/of duurzaamheidsthema'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 structurelementen 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 structurelementen 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 woonwagenstandplaatsen 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

Wonen

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 m ²	75 m ²
bouwpercelen oppervlakte > 500 en < 1.000 m ²	100 m ²
bouwpercelen oppervlakte > 1.000 m ²	150 m ²

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 parkeer- 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 toegestaan 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 zich 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 aangegeven wat de te verwachten planschade zou kunnen zijn.

Zoals in hoofdstuk 6 is beschreven worden de in het moederplan opgenomen uitwerkingen, 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 bebouwingmogelijkheden concreet.

Concluderend kunnen we stellen dat het nieuwe bestemmingsplan "Spijvoorderenk" 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 "Spijvoorderenk" 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 18 9h Taxatierapport inbrengwaarden exploitatieplan 'De Vijfde Hoek', zesde

TAXATIERAPPORT INBRENGWAARDEN

Exploitatieplan "De Vijfde Hoek", Deventer, zesde
herziening

12 JULI 2016

Contactpersoon

DHR. ING. RENÉ TIMMER RT
Taxateur MRICS

Arcadis Nederland B.V.
Postbus 63
9400 AB Assen
Nederland

**TAXATIERAPPORT INBRENGWAARDE 'DE
VIJFDE HOEK'**

WAARDERING INBRENGWAARDE EX ART. 6.13 LID 5 WRO

12 juli 2016, definitief

Inhoudsopgave

1 OPDRACHT EN UITGANGSPUNTEN	7
1.1 Opdracht en Opdrachtgever	7
1.2 Taxateur	7
1.3 Peildatum en toestandsdatum	7
1.4 Gegevensbronnen	7
1.5 Disclaimer	8
2 WIJZIGINGEN TEN OPZICHTE VAN 2013	9
2.1 Uitgangspunten	9
2.2 Eigendomssituatie	9
3 WAARDERING	10
3.1 Afbakening waardebegrip	10
3.2 Waarderingsgrondslag	10
3.3 Complexwaarde comparatief	11
3.3.1 Marktanalyse	11
3.3.2 Waardering	11
3.4 Complexwaarde residueel	12
3.5 Weging residueel vs comparatief	12
3.6 Actualisatie schadeloosstelling	13
3.7 Inbrengwaarde	13

DEFINITIEF

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 REFERENTIETRANSACTIONEN	21
BIJLAGE 5 RESIDUELE WAARDEBEREKENING	22
BIJLAGE 6 INBRENGWAARDE OVERZICHT	23
BIJLAGE 7 PLAUSIBILITEITSVERKLARING	24

1 OPDRACHT EN UITGANGSPUNTEN

1.1 Opdracht en Opdrachtgever

Op 31 mei 2016 is door Gemeente Deventer, zetelend te Deventer, kantoorhoudende aldaar aan het Grote Kerkhof 1, aan Arcadis Nederland BV schriftelijk opdracht verstrekt tot het uitbrengen van dit taxatierapport.

Contactpersoon namens opdrachtgever is dhr. A.J. Borst (projectmanager), hierna genoemd: opdrachtgever.

Het te taxeren vastgoed betreft de gronden en (inmiddels gesloopte) opstallen binnen het exploitatieplan 'De Vijfde Hoek'. (hierna: het vastgoed). De opdracht bestaat uit het taxeren van de inbrengwaarde conform afdeling 6.4 Wro. De taxatie heeft de status van 'hertaxatie' in het kader van de zesde herziening van dit exploitatieplan.

1.2 Taxateur

Deze taxatie is uitgevoerd door dhr. ing. R. Timmer MRICS, beëdigd rentmeester NVR en Register-Taxateur, geregistreerd bij de Stichting NRVT onder RT333396816, verbonden aan Arcadis Nederland BV (hierna: taxateur).

De taxateur beschikt over de kennis, vaardigheden en het inzicht om de taxatie vakbekwaam uit te voeren.

1.3 Peildatum en toestandsdatum

Opnamedatum: 17 mei 2016

In het kader van deze taxatie is de locatie betreden en globaal geïnspecteerd.

Toestandsdatum: 27 oktober 2010. De toestandsdatum is de fysieke toestandsdatum voor de in te brengen (te taxeren) gronden en opstallen.

Taxatiedatum: 1 juli 2016

De taxatiedatum (waardepeildatum) kan omschreven worden als de datum waarnaar de waarde is bepaald.

Rapportdatum: 12 juli 2016

De rapportdatum is de datum waarop het (concept)rapport door taxateur(s) afgerond is.

Indien de taxatiedatum na de opnamedatum ligt, is er bij de taxatie vanuit gegaan dat het getaxeerde tussen deze data niet is veranderd en geen gevolgen heeft voor de getaxeerde waarde.

1.4 Gegevensbronnen

- Geconsolideerd exploitatieplan "De Vijfde Hoek", incl. 1^e t/m 5^e herziening. (bron: gemeente Deventer)
- Een overzicht van de uitgeefbare kavels binnen het exploitatiegebied, excelbestand "20160603 spijkvoorderenk-eigendommen 1-1-2016.xlsx". (bron: gemeente Deventer)

DEFINITIEF

- Een overzicht van de uitgeefbare kavels, ingedeeld naar categorie en m.v.v. grondprijs, 'input grondopbrengsten tbv taxatie.xlsx' (bron: gemeente Deventer)
- Kadastrale uittreksels (bron: Kadaster).
- Transactiegegevens en aktes van gerealiseerde verkopen in en rondom het plangebied en wijdere omgeving. (bron: Kadaster)
- Startbespreking met opdrachtgever d.d. 17 mei 2016.
- Bestemmingsplan 'Spijkvoorderenk' (2^e partiële herziening). (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)
- Woningmarktcijfers NVM, regio 17 (Raalte e.o.).

1.5 Disclaimer

De taxatie betreft een hertaxatie en is gebaseerd op bovenstaande gegevens zoals deze door derden zijn verstrekt. De taxateur heeft deze gegevens globaal gecheckt en gaat ervan uit dat deze volledig en correct zijn. In 2013 heeft de taxateur een volledige taxatie verricht. Voor zover daar in deze rapportage niet expliciet van afgeweken wordt, gelden de uitgangspunten uit 2013 onverkort voor onderhavige taxatie.

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 "De Vijfde Hoek" (voorheen "Spijkvoorderenk").

Dit taxatierapport is op 7 juli 2016 in concept aan opdrachtgever toegezonden, ter beoordeling van de gehanteerde uitgangspunten.

2 WIJZIGINGEN TEN OPZICHTE VAN 2013

2.1 Uitgangspunten

Momenteel bereidt de gemeente de zesde herziening van het exploitatieplan “de Vijfde Hoek” (voorheen Spijkvoorderenk) voor. Hierbij dienen ook de inbrengwaarden opnieuw vastgesteld te worden. De ten opzichte van de vijfde herziening van het exploitatieplan gehanteerde uitgangspunten wijzigen volgens opgaaf van de gemeente op een aantal punten, waarvan de fasering en de mogelijke onteigening van een aantal percelen (inmiddels uitgeefbare) grond de belangrijkste zijn.

Daarnaast (c.q. als gevolg daarvan) zal de planeconomische opzet (exploitatieopzet) ten behoeve van de herziening van het exploitatieplan “de Vijfde Hoek” op een aantal onderdelen worden aangepast. Dit leidt tot een gewijzigd niveau van 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 zesde herziening van het exploitatieplan “de Vijfde Hoek”.

2.2 Eigendomssituatie

De eigendomssituatie ten opzichte van 2013 is flink gewijzigd. Ten behoeve van de uitgifte van bouwrijpe gronden zijn veel kadastrale percelen overgegaan in een groot aantal andere percelen (vnl uitgeefbare gronden). Dit leidt ook tot een andere totaaloppervlakte van het exploitatiegebied als gevolg van het inmeten van de individuele nieuwe kavels. Deze verschillen beperken zich in sommige gevallen niet tot een paar vierkante meters maar zijn groter, de verschillen zijn soms aanzienlijk.

Taxateur heeft getracht te achterhalen of aan de geconstateerde verschillen nog een andere reden ten grondslag kan liggen dan alleen het uitsplitsen van de percelen en het inmeten van de nieuwe kavels. Ook na overleg met de gemeente Deventer is dit echter niet helder geworden. Taxateur is daarom uitgegaan van de nieuwe oppervlakten.

Voor de gronden binnen het exploitatiegebied zijn momenteel in hoofdlijn een drietal partijen te onderscheiden:

- Gemeente Deventer 16 44 88 ha
- Megahome.nl 02 93 12 ha
- Rotij Projecten BV 01 48 89 ha

De gronden van Megahome.nl staan op naam van zowel Megahome.nl BV als Megahome.nl Grond BV. De gronden van ‘gemeente Deventer’ staan feitelijk op naam van diverse partijen. Dit komt doordat de gemeente zowel de niet-uitgeefbare gronden op naam heeft (c.q. had) als een groot deel van de uitgeefbare kavels. De uitgeefbare gronden zijn voor een aanzienlijk deel al uitgegeven c.q. overgedragen aan de nieuwe eigenaar/ eigenaren. Een deel van de kavels is in handen van projectontwikkelaars (naast bovengenoemde partijen Rotij en Megahome) die met de gemeente hebben gecontracteerd. Omdat voor deze gronden geen kostenverhaal meer nodig is, worden deze gronden beschouwd als gronden van ‘gemeente Deventer’.

Voor een gedetailleerd overzicht van alle gronden behorende tot het exploitatiegebied wordt verwezen naar **bijlage 1** bij deze rapportage. Vanwege de vele kadastrale vernummers zijn in dit overzicht de kadastrale percelen en oppervlakten uit de taxatie van 2013 afgezet tegen de kadastrale percelen en oppervlakten per heden (rapportdatum).

3 WAARDERING

3.1 Afbakening waardebegrip

De wetgever heeft ten aanzien van de inbrengwaarde aangegeven dat die bestaat uit¹:

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

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 **bijlage 2** is de afbakening van het exploitatiegebied weergegeven.

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 3** 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

3.3 Complexwaarde comparatief

3.3.1 Marktanalyse

De marktomstandigheden in de tussenliggende periode (1 juli 2013 – 1 januari 2016) voor nieuwbouw woningen alsmede de woningmarkt in meer algemene zin zijn redelijk positief het opkrabbelen. Uitzonderd de Randstad is er echter nog geen sprake van doorzettende en sectorbrede prijsstijgingen. Wel kan worden gesproken van een stabilisering c.q. lichte stijging van de woningprijzen. Er heeft in 2013 echter nog wel een lichte prijsdaling van zowel bestaande als nieuwbouwwoningen plaatsgevonden, gevolgd door een stabilisering sinds begin 2014². Vanaf halverwege 2014 tot januari 2016 is sprake van een lichte stijging van de woningprijzen. Ook de bouwproductie is sinds 2014 gestabiliseerd en sinds 2015 weer voorzichtig aan het aantrekken³.

Er is echter nog steeds weinig tot geen handel in “warme gronden” bestemd voor toekomstige woningbouw. Incidenteel worden nog gronden ge- en verkocht om tot afronding van plannen te kunnen komen. Nieuwbouwplannen waren door gemeenten in het hele land uitgefaseerd danwel geschrapt of verkleind. Daarin komt sinds 2015 een voorzichtige kentering. Dit betekent echter niet dat er sprake is van nieuwe bouwplannen, wel leidt dit er naar de mening van taxateur in algemene zin toe dat de verkoop in bestaande nieuwbouwplannen aantrekt. Dit alles heeft een sterke relatie met de blijvend lage hypotheekrente, de sinds halverwege 2014 weer afnemende werkloosheid en het sinds 2013 weer toenemende vertrouwen in de woningmarkt c.q. de sinds 2014 weer groeiende economie⁴.

3.3.2 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).

Voor het eerst per peildatum 1 augustus 2010 en laatstelijk per peildatum 1 juli 2013 is de inbrengwaarde van de gronden en opstallen binnen het exploitatiegebied gewaardeerd. Daarbij is telkens de afweging gemaakt, voor welke gronden en opstallen een hogere waarde dan de ‘ruwe bouwgrondwaarde’ (complexwaarde) geldt. Voor een aantal gronden is door de gemeente Deventer een volledige schadeloosstelling ter voorkoming van danwel bij onteigening betaald. Voor deze gronden is in voornoemde taxaties uit 2010 en 2013 (en tussenliggende periodes) de hogere waarde c.q. de schadeloosstelling als inbrengwaarde opgenomen. Deze hogere waarde is ook in onderhavig rapport als basis genomen, waarbij de waardes uit 2013 zijn geïndexeerd naar 1 januari 2016.

Gerealiseerde prijzen (market evidence)

De waarde is allereerst bepaald op basis van de comparatieve methode. Daarvoor zijn enige marktgegevens beschikbaar, zowel binnen als in een ruimere regio buiten het plangebied. Deze marktgegevens zijn echter niet van heel recente datum danwel niet goed vergelijkbaar met de situatie in Deventer, de Vijfde Hoek. In het plangebied zelf dateren de laatste transacties uit 2013. Een overzicht van die referentietransacties is als **bijlage 4** bij dit rapport gevoegd.

² bron: NVM regioanalyse

³ bron: sectorupdate ABN AMRO

⁴ bron: CBS Statline

DEFINITIEF

Op basis van zowel de analyse van de gerealiseerde transacties als de meer globale marktanalyse en trendontwikkelingen, is de zogenaamde complexwaarde van de gronden in het plangebied "De Vijfde Hoek" volgens ondergetekende per peildatum vast te stellen op **€ 36,00 per m²** plangebied.

3.4 Complexwaarde residueel

Uitgangspunten

Taxateur heeft van de gemeente Deventer het geconsolideerd exploitatieplan inclusief de 1^e t/m de 5^e herziening ontvangen. Hierin is als bijlage 9b een exploitatieopzet opgenomen met als peildatum 1 januari 2016. Op basis van deze exploitatieopzet heeft taxateur de residuele waarde bepaald.

De exploitatieopzet is in hoofdlijnen gelijk gebleven. De fasering is op detailniveau gewijzigd (onderlinge doorlooptijd/ fasering uitgifte van de verschillende deelfases). Daarnaast is uiteraard een deel van de geplande kosten vervangen door gerealiseerde kosten.

De residueel bepaalde waarde is op basis hiervan door ondergetekende bepaald op (afgerond) **€ 42,00 per m²** (zie *bijlage 5*).

Hierbij zijn de totale kosten gecorrigeerd voor de in deze exploitatieopzet opgenomen inbrengwaarde. Immers, de inbrengwaarde dient opnieuw bepaald te worden in deze taxatie, de uitgangspunten zijn daarbij deels gewijzigd (voorbereiden onteigening percelen Megahome.nl). Vervolgens is gecorrigeerd voor de percelen waar een hogere waarde c.q. schadeloosstelling is/ wordt betaald.

Risicoanalyse

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. Omdat de meeste kosten al gerealiseerd zijn, zijn de risico's aan de kostenzijde niet groot. Aan de opbrengstzijde zijn nog wel risico's. Die risico's zijn bijvoorbeeld dat de gronduitgifte minder snel gaat dan verwacht. Dit risico is aanwezig, bijvoorbeeld voor de gronden van Megahome; de gemeente wenst voor deze gronden de onteigeningsprocedure op te starten, omdat de gemeente er maar niet in slaagt om met Megahome te contracteren. Het doorlopen van een onteigeningsprocedure kost (extra) tijd en geld. Aan de andere kant kan gesteld worden, dat ook dat de kans aanwezig is dat zich nog meevallers voordoen. Gezien de huidige woningmarkt valt bijvoorbeeld niet uit te sluiten dat een versnelling in de uitgifte mogelijk is. Bovendien is de verwachting dat ook de komende tijd de inflatie nog laag blijft.

Bovenstaande leidt naar de mening van taxateur tot het totaalbeeld dat de berekende residuele waarde realistisch is, gezien de kans van optreden van zowel financiële mee- als tegenvallers.

3.5 Weging residueel vs comparatief

De markt voor woningbouw is weer aan het aantrekken. Of dit op langere termijn doorzet is nog onzeker, maar voor de korte termijn zijn de vooruitzichten gunstig.

Er wordt in de regio momenteel bijna geen grond voor toekomstige woningbouw (ruwe bouwgrond) verhandeld. Er zijn slechts enkele transacties in de regio, de laatste transacties binnen het plangebied dateren van een paar jaar geleden. Deze transacties zijn bovendien niet goed vergelijkbaar met de situatie in het gebied 'de Vijfde Hoek'. 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. De residuele waardering komt weliswaar hoger uit, maar de uitkomst van de berekening is afhankelijk van vele parameters. In de berekening is bovendien geen rekening gehouden met een opslag voor winst en risico. De residuele waardering kan daarom naar de

mening van taxateur (slechts) dienen om aan te tonen dat de comparatief berekende grondwaarde haalbaar is vanuit de grondexploitatie.

Ondergetekende komt op basis van bovenstaande tot de conclusie dat het gerechtvaardigd is om de complexwaarde (marktwaarde van de ruwe bouwgrond) vast te stellen op **€ 38,00 per m²**.

3.6 Actualisatie schadeloosstelling

Voor de gronden van Megahome.nl is door de gemeente aangegeven dat zij voornemens zijn om deze gronden te onteigenen. Daarom dient voor deze gronden de inbrengwaarde op basis van volledige schadeloosstelling te worden bepaald. Daarnaast is een aantal andere gronden in het verleden tegen volledige schadeloosstelling, danwel tegen de (hogere) werkelijke waarde op basis van het voorheen geldende bestemmingsplan, aangekocht. De volledige schadeloosstelling c.q. hogere waarde geldt voor deze objecten als inbrengwaarde. Het is echter 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, na indexering naar prijspeil heden, een op een overgenomen dienen te worden. De schadeloosstellingen kunnen als kosten worden geactiveerd onder artikel 6.2.3 lid c Bro. Hiermee wordt ook aangesloten op eerder hierover gepubliceerde vakliteratuur.

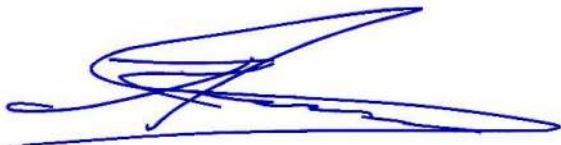
3.7 Inbrengwaarde

Alles meegenomen leidt dit tot een totale inbrengwaarde van: **€ 10.204.449,--**.

(zegge: tien miljoen tweehonderdvierduizend vierhonderdneegen-en-veertig euro)

Voor een gedetailleerde inbrengwaardenraming per perceel wordt verwezen naar **bijlage 6**.

Aldus gedaan en opgemaakt naar beste weten en kunnen te Assen op 12 juli 2016.



ing. R. Timmer RT MRICS

DEFINITIEF

BIJLAGEN

Bijlage 1

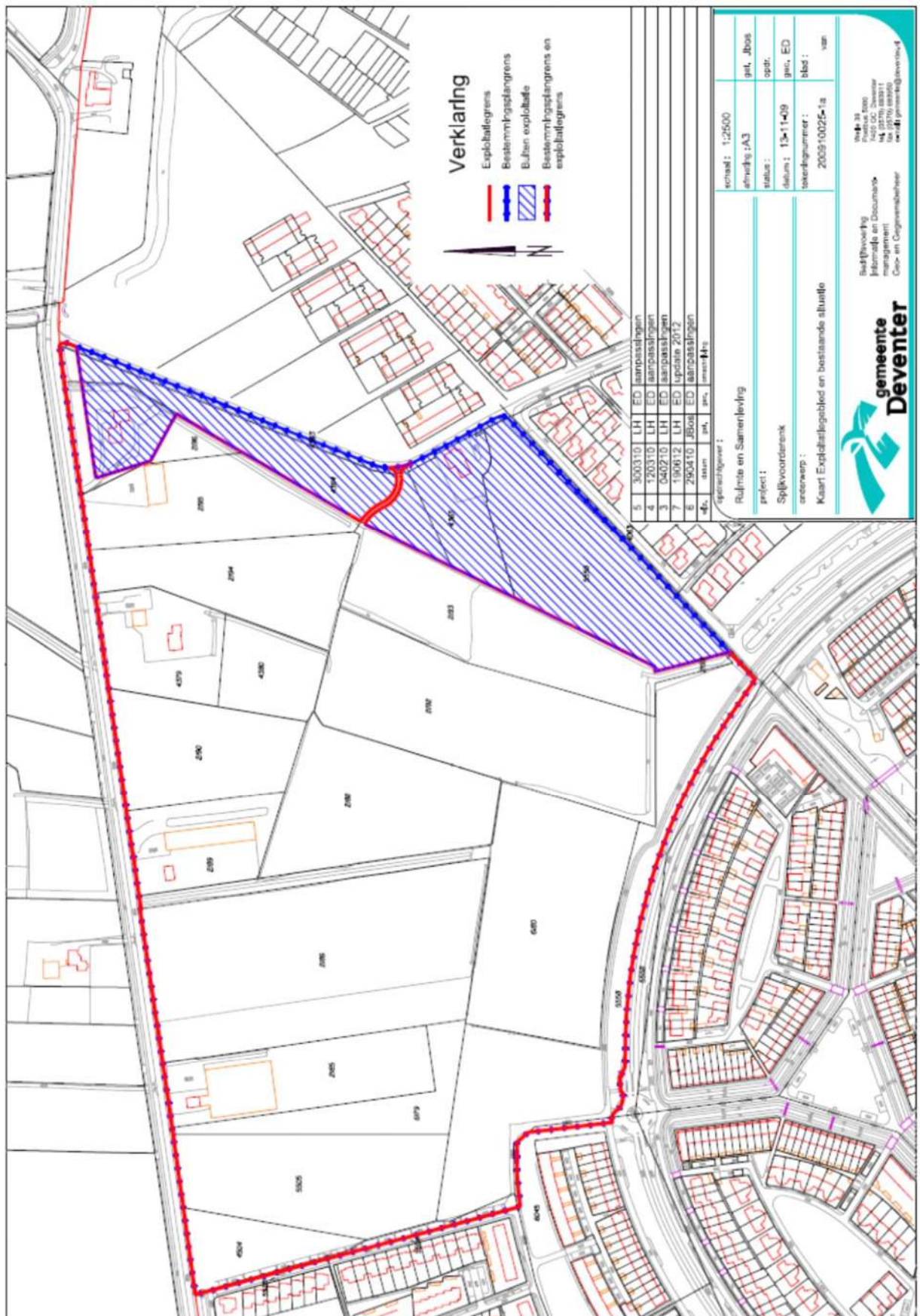
Overzicht gronden en
bijhorende oppervlaktes
binnen exploitatiegebied.

DEFINITIEF

kadgem	sectie	nr	grootte	in EP	eigenaar(s)	kadgem16	sectie16	nr16	oppEP16	eigenaar16	gebruik
Deventer	L	2185	01 00 90	01 00 90	Gemeente Deventer	Deventer	L		8888 00 66 04	Gemeente Deventer	rbg
Deventer	L	2186	02 97 10	02 97 10	Gemeente Deventer				8891 00 00 10	Gemeente Deventer	bouwkavel
									8889 00 01 43	Gemeente Deventer	bouwkavel
									8890 00 01 91	Gemeente Deventer	bouwkavel
									8689 00 01 13	Gemeente Deventer	bouwkavel
									6690 00 00 88	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
									6938 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

Bijlage 2

Kaart exploitatiegebied



Bijlage 4 Overzicht referentietransacties

nr aktenr	datum	plaats	straat	opp (ha)	€ totaal	€ per m ²	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. koopvk 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. koopvk 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
9 4 5992300153	6-5-2011	Zutphen	Rijksstraatweg	01 07 05	€ 160.575	€ 15,00	grasland, warme grond

Bijlage 5 Residuele waardeberekening

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	

Bijlage 6 Inbrengwaarde overzicht

			1-1-2016	€ 38,00
partij	omschrijving	opp	bedrag	aanv.schade
Gemeente	<u>vergoed obv 'huidig gebruik'</u>			
	Oerdijk 112A			
	Oerdijk 112C			
	Oerdijk 114			
	Oerdijk 114Abedr			
	Oerdijk 114Awon			
	<i>totaal</i>	02 89 91	€ 2.529.191	€ 758.576
	<i>overige grond (complexwaarde)</i>	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

Bijlage 7 Plausibiliteitsverklaring



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.

**Bijlage 19 9.i Taxatie inbrengwaarden exploitatieplan 'De Vijfde Hoek',
zevende herziening, 2017**

Gemeente Deventer
Mevrouw J. ter Veer
Postbus 5000
7400 GC DEVENTER

Arcadis Nederland B.V.
Mercatorplein 1
5223 LL 's-Hertogenbosch
Postbus 1018
5200 BA 's-Hertogenbosch
Nederland
Tel +31 (0)88 4261 261
www.arcadis.com

Onderwerp: Deventer, Vijfde Hoek, herziening inbrengwaarde 2018
Onze referentie: 079777433 A
Projectnummer: C05025
Datum: 7 maart 2018

Geachte mevrouw Ter Veer,

Op 27 februari 2018 verzocht u Arcadis de inbrengwaarde van het exploitatieplan Vijfde Hoek te Deventer te herzien naar de peildatum van 1 januari 2018.

Het exploitatieplan Vijfde Hoek was vastgesteld op 27 oktober 2010. Dat is de toestandsdatum waarnaar de taxatie van de inbrengwaarde bepaald dient te worden. Periodiek is het exploitatieplan herzien, onlangs in 2016 naar de peildatum 1 januari 2016.

Sinds de vorige herziening in 2016 hebben enkele structurele wijzigingen plaatsgevonden.

- De sociale woningbouw ten oosten van de school wordt iets anders verkaveld (andere beukmaat en gestapeld woningen net op een andere plek), waarbij ook de parkeeroplossing iets wijzigt. De stedenbouwkundige filosofie blijft overeind.
- Het weggetje door het "landje van niets" (uitsteekseltje aan de westzijde van het plangebied) verschuift met enkele meters.

Hoewel deze wijzigingen van structurele aard zijn, zijn deze dusdanig beperkt dat deze geen invloed hebben op de plankosten, de grondopbrengsten en de onderlinge verhouding van de toegekende gewichten.

Voor het actualiseren van de inbrengwaarde kan dan ook worden volstaan met een indexatie naar de nieuwe peildatum.

In 2016 heeft Arcadis de inbrengwaarden herzien vanwege wijziging in de exploitatieopzet, fasering en voornemen tot onteigening naar de peildatum 1 januari 2016. Deze herziene inbrengwaarden dienen dan ook als basis voor de indexatie naar de nieuwe peildatum van 1 januari 2018.



Register-Taxateur



Omdat inbrengwaarden in het kader van een exploitatieplan gezien worden als kosten, wordt de kostenstijging bepaald aan de hand van de gemiddelde historische kostenstijging, de zogenaamde CPI index.

Op basis van gepubliceerde CPI cijfers, zie bijlage, bedraagt de inflatie over de periode 1 januari 2016 naar 1 januari 2017 gemiddeld 0,32%.

De inflatie over 2017 is bepaald op 1,39%.

De inbrengwaarde was op 1 januari 2016 totaal € 10.204.449 en wordt na indexatie op 1 januari 2018:

$€ 10.204.449 * 1,0032 * 1,0139 = € 10.379.399.$

Een en ander onderverdeeld zoals in de bijlage vermeld.

Wij vertrouwen erop u hiermee naar genoegen geadviseerd te hebben.

Met vriendelijke groet,
Arcadis Nederland B.V.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Erik van Hassel', written over a light blue horizontal line.

Ing. P.W.E.M. van Hassel
Register-taxateur / Vastgoedadviseur

Contactpersoon: Ing. P.W.E.M. van Hassel
E-mail: erik.vanhassel@arcadis.com
Telefoon: +31 (0)6 2706 1818

Bijlage

- Vijfde Hoek, herziening inbrengwaarde

Deventer

Exploitatieplan 'De Vijfde Hoek'

Inbrengwaarde overzicht

Peildatum 1 januari 2016

Hertaxatie

Partij	Omschrijving	Opp	Bedrag	Aanv. Schade	Totaal
Gemeente	Vergoed obv huidige gebruik Oerdijk 112A Oerdijk 112C Oerdijk 114 Oerdijk 114A bedrijf Oerdijk 114A woning totaal	02 89 91	€ 2.529.191	€ 758.576	€ 3.287.767
	overige grond (complexwaarde)	13 54 72	€ 5.147.936		€ 5.147.936
Rotij		01 48 89	€ 565.782		€ 565.782
Mega		02 93 12	€ 1.113.856	€ 89.108	€ 1.202.964
Totaal exploitatiegebied		20 86 64	€ 9.356.765	€ 847.684	€ 10.204.449

Deventer

Exploitatieplan 'De Vijfde Hoek'

Inbrengwaarde overzicht

Peildatum 1 januari 2018

Indexatie

CPI

1,714%

Partij	Omschrijving	Opp	Bedrag	Aanv. Schade	Totaal
Gemeente	Vergoed obv huidige gebruik Oerdijk 112A Oerdijk 112C Oerdijk 114 Oerdijk 114A bedrijf Oerdijk 114A woning totaal	02 89 91	€ 2.572.553	€ 771.581	€ 3.344.134
	overige grond (complexwaarde)	13 54 72	€ 5.236.195		€ 5.236.195
Rotij		01 48 89	€ 575.482		€ 575.482
Mega		02 93 12	€ 1.132.952	€ 90.636	€ 1.223.589
Totaal exploitatiegebied		20 86 64	€ 9.517.182	€ 862.218	€ 10.379.399

Historische inflatie CPI	
CPI Nederland 2017	1,39%
CPI Nederland 2016	0,32%
CPI Nederland 2015	0,64%
CPI Nederland 2014	0,98%
CPI Nederland 2013	2,53%
CPI Nederland 2012	2,47%
CPI Nederland 2011	2,34%
CPI Nederland 2010	1,28%
CPI Nederland 2009	1,19%
CPI Nederland 2008	2,49%
CPI Nederland 2007	1,61%
CPI Nederland 2006	1,17%
CPI Nederland 2005	1,67%
CPI Nederland 2004	1,24%
CPI Nederland 2003	2,11%
CPI Nederland 2002	3,29%
CPI Nederland 2001	4,16%
CPI Nederland 2000	2,31%

BRON:

<http://nl.inflation.eu/inflatiecijfers/nederland/historische-inflatie/cpi-inflatie-nederland.aspx>

**Bijlage 20 9.j Actualisatie uitgifteprijzen particulier
opdrachtgeverschap, Spijkvoorderhout, zevende herziening, 2017**

Thoma Post Deventer
Mr. H.F. de Boerlaan 22
7417 DA Deventer

Tel: 0570 600 207
deventer@thomapost.nl
www.thomapost.nl



NL42 ABNA 0547861818
KvK 08117132
BTW 812401992B01

Gemeente Deventer
Team Projecten, Realisatie & Ontwikkeling
t.a.v. Mw. B. Kocak-Gulersen
Postbus 5000
7400 GC DEVENTER

Datum:
Deventer, 4 oktober 2017

Onze ref:
TPD/DvdB

Betreft: Taxatie Kavels de Vijfde Hoek / Spijkvoorderhout.

Geachte mevrouw Kocak,

De Vijfhoek nadert zijn voltooiing. Circa 20 jaar geleden namen de eerste bewoners in deze nieuwbouwwijk hun intrek. Nu, in 2017 worden de laatste vrije plekken voor wonen ingenomen door mensen die zelf (laten) bouwen en hier hun wooncarriere voortzetten.

In opdracht van de gemeente Deventer heeft ondergetekende het deelgebied "De Vijfde Hoek" en specifiek Spijkvoorderhout onder de loep genomen. Hier worden particuliere kavels uitgegeven deels op gemeentegrond en deels op grond van diverse ontwikkelaars. De vraag is een actuele- en marktconforme vierkante meter prijs en uitgifte prijs te formuleren. De wens is deze op korte termijn aan te leveren.

Ondergetekende heeft de locatie recent bezocht en een impressie is bij deze rapportage gevoegd. Het betreft een wijk aan de rand van de Vijfhoek tussen de Leonard Springerlaan en de Oerdijk. Het gebied ligt in een groen stuk nabij een basisschool, een buurtwinkelcentrum en diverse uitvalswegen. De Vijfhoek als geheel heeft zijn waarde in de afgelopen twee decennia al ruimschoots bewezen. Veel starters, jonge gezinnen, maar ook senioren vonden hier een prima woonplek. Opvallend is de verhuismigratie c.q. doorstroming binnen de Vijfhoek. Het beste bewijs dat men hier graag woont.

Er is in de afgelopen jaren regelmatig een mogelijkheid geweest binnen de Vijfhoek zelf te bouwen. Er zijn meerdere deelgebieden waar de verkoop van vrije sector kavels een succes is geweest. Het meest tot de verbeelding spreekt "het Graveland" waar in eerste instantie 120 kavels snel van eigenaar wisselden. Het gebied "Spijkvoorderhout" omvat 88 kavels en is één van de grootste deelgebieden met kavels naast de genoemde wijk "het Graveland".

Taxatie kavels De Vijfde Hoek/ Spijkvoorderhout

Thoma Post Makelaars Deventer

Het beeldkwaliteitsplan is groen van opzet, zowel aan de randen van de wijk als in de wijk is veel aandacht voor groen. De wegenstructuur is ruim van opzet en het geheel benadert de villawijk-achtige setting van "het Graveland". De gewenste bebouwing heeft invloeden van 20-er en 30-er jaren bouwstijlen. Op basis van de eerste woningen die aan de rand van de Oerdijk gerealiseerd zijn, valt op dat hier geen sprake is van een "standaard" nieuwbouwwijk. De woningen hebben een fraai karakter, een mooi volume en het geheel straalt klasse uit.

Ook de verkaveling, van 450m² tot circa 1.000m² biedt voor elk wat wils. De huidige situatie is dat 26 kavels aangeboden en verkocht zijn door de gemeente, een negental kavels door Megahome en 4 kavels door Roosdom Tijhuis. Momenteel worden er via Ten Hag nog een aantal kavels ter verkoop aangeboden, waarvan er enkele zijn verkocht, onder optie zijn of nog beschikbaar zijn.

De woningmarkt bevindt zich momenteel in een opwaartse spiraal. Er heeft een herstel plaatsgevonden na de crisisjaren en je kunt stellen dat we in Deventer weer richting prijsniveau gaan van voor de crisis. De vraag naar woningen in zijn algemeenheid is groter dan het aanbod. Er vindt een zekere vorm van stagnatie plaats in alle segmenten van de markt, waardoor de doorstroming in gevaar komt. Mede vanwege het stilvallen van nieuwbouw in de crisisjaren en het weer langzaam opgang komen van deze activiteiten. We zien een voorzichtig herstel in kavelverkoop. Eikendal, maar ook andere kleinere nieuwbouwprojecten met kavels kunnen zich in een hernieuwde belangstelling verheugen. Als het economisch klimaat en de rentestand blijven zoals ze zijn, lijkt er voorlopig geen kentering te komen in de marktsituatie.

Ten aanzien van de getaxeerde waardes het volgende. We hebben rekening gehouden met de ligging in het plan ten opzichte van groenvoorzieningen, de Oerdijk, het geplande speelterreintje en zonligging. Omdat op dit moment nog niet duidelijk is of de huidige bouw-weg een permanent karakter krijgt of niet, is het goed te vermelden dat de taxateur er van uit is gegaan dat deze weg bij realisatie van deze woonwijk niet meer door gemotoriseerd verkeer zal worden gebruikt. Inmiddels ben ik gaarne bereid desgewenst een nadere toelichting te geven.

Met vriendelijke groet,
Thoma Post Makelaars



Dick van der Burg
Register Makelaar.







**THOMA
POST**

makelaars met meer

Prijzen kavels De Vijfde Hoek

Kavel	Oppervlakte	Grondprijs per m2 incl. Btw	Grondprijs
Blok 1			
220	772	€ 315	€ 243.180
221	748	€ 315	€ 235.620
222	1086	€ 280	€ 304.080
223	722	€ 310	€ 223.820
Blok 2			
224	657	€ 315	€ 206.955
225	658	€ 315	€ 207.270
226	509	€ 350	€ 178.150
227	510	€ 350	€ 178.500
228	714	€ 310	€ 221.340
229	570	€ 310	€ 176.700
230	739	€ 310	€ 229.090
Blok 3			
231	637	€ 315	€ 200.655
232	476	€ 350	€ 166.600
233	683	€ 315	€ 215.145
234	476	€ 350	€ 166.600
235	519	€ 350	€ 181.650
236	650	€ 315	€ 204.750
237	1679	€ 220	€ 369.380
Blok 4			
238	704	€ 315	€ 221.760
239	585	€ 315	€ 184.275
240	559	€ 315	€ 176.085
241	629	€ 315	€ 198.135
242	492	€ 350	€ 172.200
243	658	€ 315	€ 207.270
244	511	€ 315	€ 160.965
245	610	€ 310	€ 189.100
246	618	€ 315	€ 194.670
247	701	€ 315	€ 220.815
Blok 5			
248	474	€ 350	€ 165.900
249	465	€ 350	€ 162.750
250	495	€ 350	€ 173.250
251	962	€ 310	€ 298.220
Blok 6			
252	883	€ 290	€ 256.070
253	496	€ 330	€ 163.680
254	739	€ 290	€ 214.310
255	470	€ 350	€ 164.500
256	470	€ 350	€ 164.500
257	603	€ 320	€ 192.960
258	751	€ 310	€ 232.810
259	558	€ 330	€ 184.140
260	512	€ 335	€ 171.520



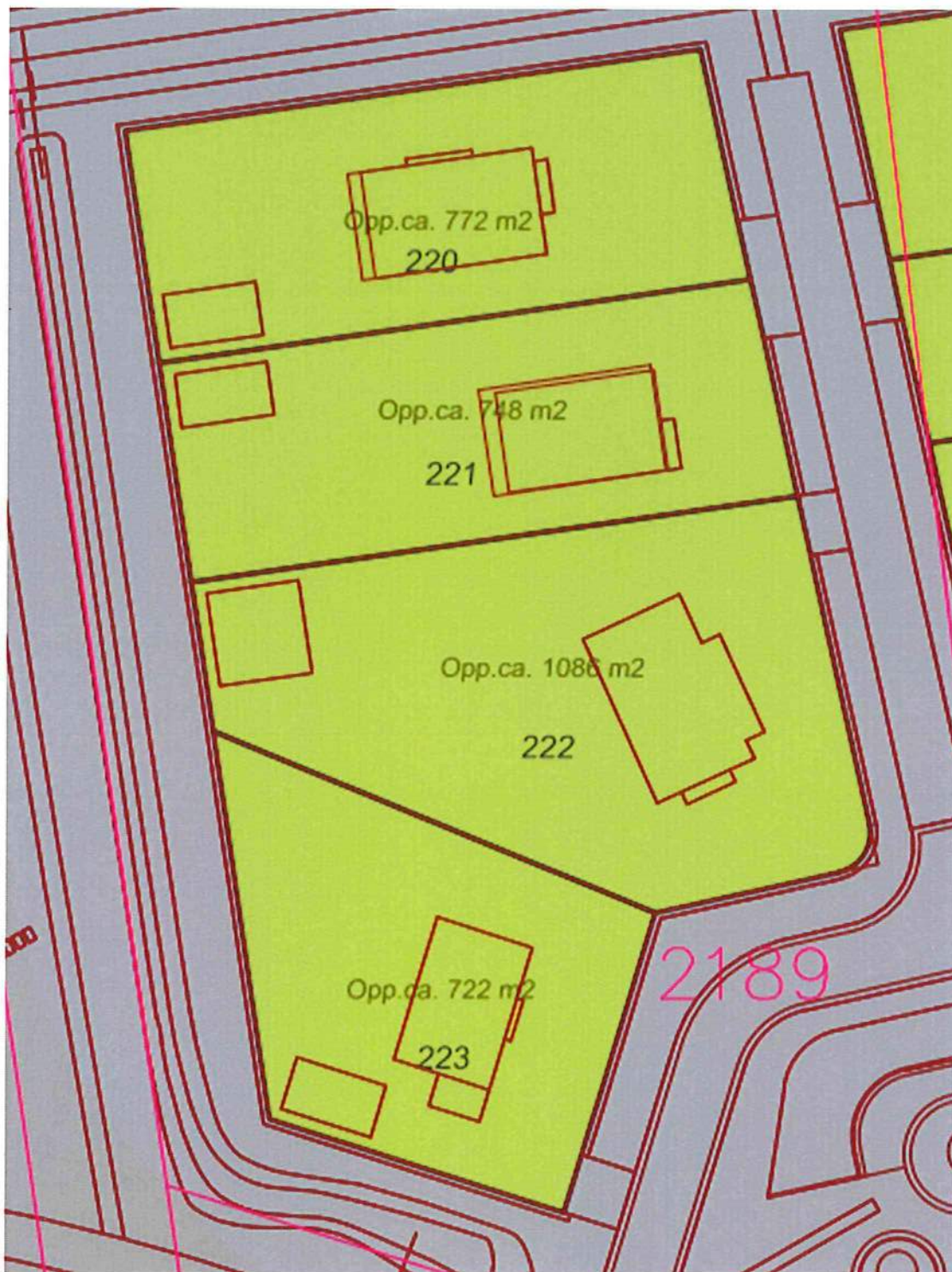


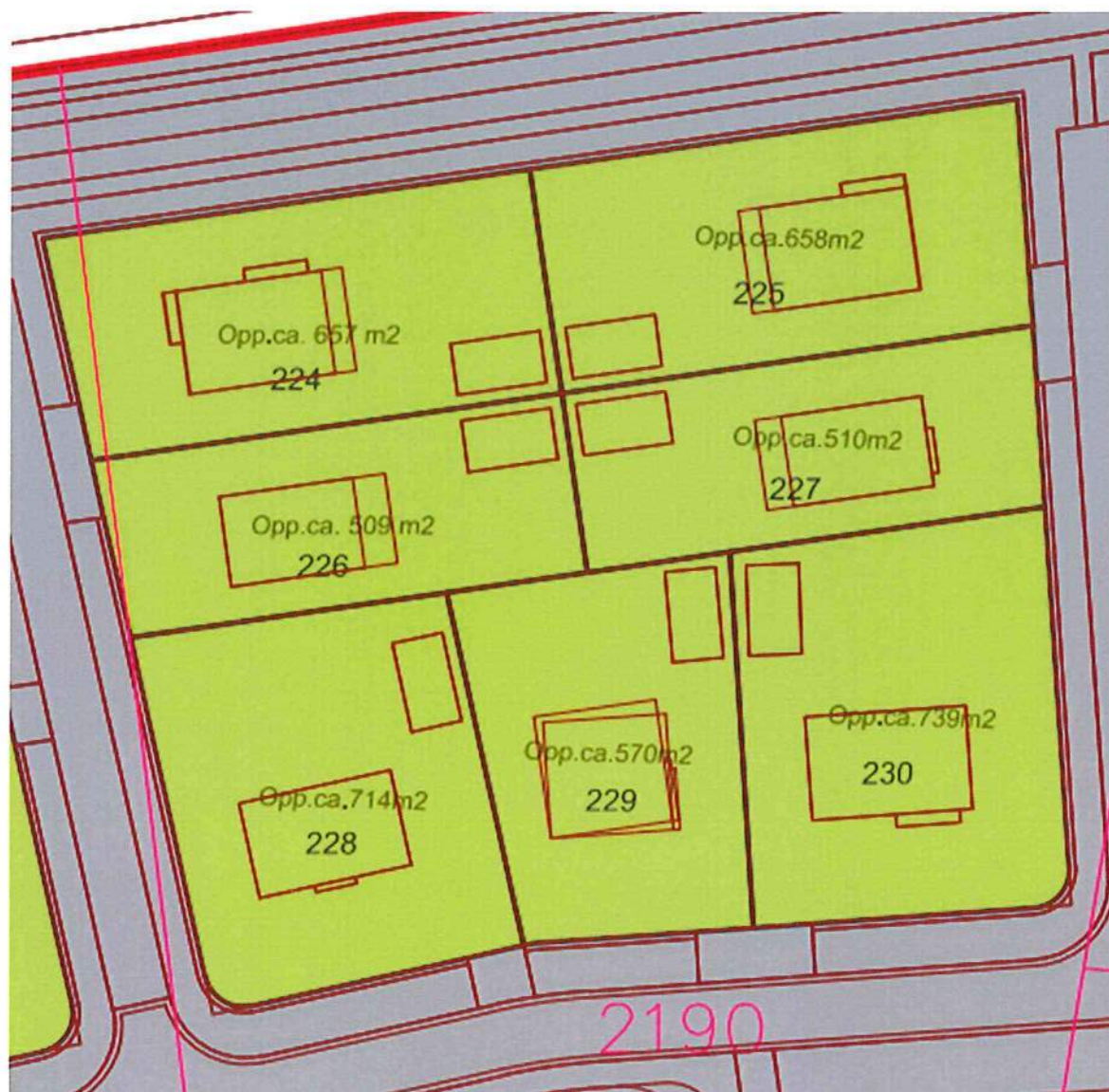
**THOMA
POST**

makelaars met meer

261	749	€	320	€ 239.680
262	484	€	350	€ 169.400
263	855	€	310	€ 265.050
264	546	€	335	€ 182.910
265	524	€	335	€ 175.540
266	549	€	335	€ 183.915
267	644	€	315	€ 202.860
268	754	€	310	€ 233.740
Blok 7				
269	893	€	290	€ 258.970
270	573	€	315	€ 180.495
271	608	€	300	€ 182.400
272	566	€	315	€ 178.290
273	614	€	315	€ 193.410
274	753	€	310	€ 233.430
275	590	€	315	€ 185.850
276	604	€	315	€ 190.260
277	775	€	320	€ 248.000
278	995	€	310	€ 308.450
279	459	€	350	€ 160.650
280	432	€	350	€ 151.200
281	691	€	315	€ 217.665
282	698	€	310	€ 216.380
283	455	€	335	€ 152.425
284	468	€	335	€ 156.780
Blok 8				
285	761	€	300	€ 228.300
286	1020	€	285	€ 290.700
287	700	€	310	€ 217.000
288	583	€	315	€ 183.645
289	582	€	315	€ 183.330
290	709	€	310	€ 219.790
291	767	€	320	€ 245.440
292	630	€	325	€ 204.750
293	473	€	350	€ 165.550
294	472	€	350	€ 165.200
295	654	€	315	€ 206.010
296	637	€	315	€ 200.655
297	754	€	310	€ 233.740
298	636	€	310	€ 197.160
Blok 9				
299	747	€	300	€ 224.100
300	426	€	350	€ 149.100
301	416	€	350	€ 145.600
302	486	€	340	€ 165.240
303	596	€	325	€ 193.700
304	915	€	290	€ 265.350
305	632	€	310	€ 195.920
306	587	€	320	€ 187.840
307	552	€	325	€ 179.400
308	448	€	350	€ 156.800







Blok 3





Blok 5



Blok 6









**Bijlage 21 9.k Actualisatie uitgifteprijzen particulier
opdrachtgeverschap, Spijkvoorderen, zevende herziening, 2018**

Thoma Post Deventer
Mr. H.F. de Boerlaan 22
7417 DA Deventer

Tel: 0570 600 207
deventer@thomapost.nl
www.thomapost.nl



NL42 ABNA 0547861818
KvK 08117132
BTW 812401992B01

Gemeente Deventer
Team Projecten, Realisatie & Ontwikkeling
t.a.v. Mevrouw B. Kocak-Gulersen
Postbus 5000
7400 GC DEVENTER
Per email: b.kocak.gulersen@deventer.nl

Datum:
Deventer, 9 maart 2018

Onze ref:
TPD/DvdB

Betreft: taxatie kavels Spijkvoorderenk

Geachte mevrouw Kocak,
Beste Berrin,

Mij is gevraagd t.b.v. de grondexploitatie te kijken naar een tweetal deelgebieden in Spijkvoorderenk. Dit gebied, als onderdeel van de Vijfhoek, behelst een 22-tal kavels grenzend aan de rand van de nieuwbouwwijk als sluitstuk van de bebouwing in dit plangebied. Uitgangssituatie is één vierkante meterprijs op basis van uitgifte in particulier opdrachtgeverschap.

Bij mijn onderzoek heb ik nadrukkelijk betrokken de twee recent uitgebrachte rapportages ten behoeve van de gemeente d.d. 4 oktober 2017 alsmede die van 11 januari 2018. De teneur uit die rapporten is kort samengevat; een verkopersmarkt met weinig aanbod, in korte tijd snel groeiende prijzen alsmede een voortdurende én stabiele economische groei met een eveneens groeiend consumentenvertrouwen. Een ideaal klimaat voor verkoop dus.

Vooropgesteld dat er in het kavelaanbod grote verschillen zitten en dat taxateur het logischer vindt per kavel te prijzen i.p.v. één uniforme prijs, kiest de gemeente voor één uitgifte prijs. De kleinste kavel van 239m² verschilt maar liefst 236m² van de grootste kavel van 475m². Daarnaast hebben bijvoorbeeld de kavels aan de Oerdijk een betere ligging dan meer wijk-inwaarts. Ook bezonning etc. kunnen bij de prijsvorming een rol spelen.

Bij de prijsbepaling dient eveneens rekening gehouden te worden met het moment waarop de kavels in verkoop gaan. Is dit in de loop van 2018 of wordt het later. Een probleem waar veel mensen momenteel tegen aan lopen, bij zelf bouwen, is dat het vinden van een partij die de woning moet realiseren op korte termijn niet eenvoudig is. Wachttijden van een jaar voordat een aannemer kan beginnen, zijn op dit moment geen uitzondering meer.



Thoma Post Deventer
Mr. H.F. de Boerlaan 22
7417 DA Deventer

Tel: 0570 600 207
deventer@thomapost.nl
www.thomapost.nl



NL42 ABNA 0547861818
KvK 08117132
BTW 812401992B01

De eenheidsprijs die voorheen gehanteerd werd van € 250,- per m² (excl. B.T.W.) is momenteel te laag, d.w.z. kan prima verhoogd worden waarbij de afzet van de kavels niet in gevaar komt. Op basis van het voorgaande lijkt een prijsaanpassing maar € 270,- per m² verantwoord. Daarbij ga ik er van uit dat de kavels gedurende dit jaar in verkoop gaan. Gezien de verwachte prijsstijging over 2018 van circa 4%, zou een eventuele aanpassing naar € 280,- per m² het overwegen waard zijn. Bij fasering in het aanbod, bijvoorbeeld in eerste instantie 11 kavels aanbieden en later de tweede serie is dat een mogelijkheid.

Met vriendelijke groet,
Thoma Post Makelaars

Dick van der Burg
Register Makelaar

Bijlage 22 Ontwerpbesluit

Exploitatieplan De Vijfde Hoek, zevende herziening

Algemeen

Redactionele wijzigingen aan te brengen door, waar mogelijk, verwijzingen naar de eerste tot en met vijfde herziening uit de tekst te verwijderen en de redactionele aanpassingen die daardoor nodig worden door te voeren.

Toelichting

Tot nu toe werd steeds aangegeven wat in alle voorafgaande herzieningen was gebeurd en besloten. Nu de gemeente intussen aan de zevende herziening toe is, gaat deze benadering ten koste van de leesbaarheid. Verwijzingen naar de eerste tot en met vijfde herziening worden geschrapt om het exploitatieplan leesbaarder te krijgen. Dat gebeurt 'zoveel mogelijk'. Daarmee is bedoeld dat informatie uit verwijzingsteksten die thans nog nodig of belangrijk is wel gehandhaafd blijft. De informatie van geschrapte verwijzingen blijven overigens raadpleegbaar omdat die informatie uit vorige herzieningen traceerbaar is. Verwijzingen naar de zesde herziening zijn in het algemeen gehandhaafd omdat de wijzigingen in de zevende herziening wijzigingen betreffen ten opzichte van de zesde herziening. In een aantal gevallen ontstaan door het schrappen onlogische wendingen in de tekst. Hier is een redactionele bewerking voor verricht

Overall waar in de Toelichting en in de Regels het Inrichtingsplan is vermeld toe te voegen 'het Addendum'.

Toelichting

Na een aantal jaren werken met het Inrichtingsplan is gebleken dat een aanvulling hierop wenselijk is. Dit wordt het Addendum genoemd. Het wordt als bijlage 7a aan het exploitatieplan toegevoegd.

Overall waar prijspeildatum 1-1-2016 werd gebruikt deze datum te wijzigen in 1-1-2018.

Toelichting

Bij elke herziening wordt een nieuwe prijspeildatum gehanteerd om het exploitatieplan zo goed mogelijk te kunnen actualiseren

Deel A

1. Paragraaf 1.1 Aanleiding

Aan het eind van deze paragraaf de volgende tekst toe te voegen:

De 7^e herziening is een herziening van onder andere structurele onderdelen. Samenvattend hebben aanpassingen plaatsgevonden op de volgende punten:

- Door voortgaande contractvorming hoeft er voor minder gronden rekening gehouden te worden met verwerving en eventueel onteigening.
- De faseringsregel van artikel 2.1 is aangepast in een regel over een tijdvak met als gevolg dat er alleen nog een einddatum van toepassing is.
- De koppelingsregel van artikel 2.2 vervalt.
- Aan het Inrichtingsplan (genoemd in artikel 3 van de Regels) is een Addendum toegevoegd.
- Er is een actualisatie van de taxatie van de inbrengwaarde uitgebracht; de wijzigingen in de inbrengwaarden zijn aan de kostenkant verwerkt.
- Er zijn actualisaties van de taxatie van de uitgifteprijzen uitgebracht. Het betreft de actualisatie van de prijzen van de P.O.-kavels die geen eigendom van de gemeente zijn en de actualisatie van een deel van de kavels voor projectmatige bouw. De wijzigingen zijn aan de opbrengstenkant verwerkt.
- 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. de

aanpassing van de inbrengwaarden en de overgang naar het hanteren van de (definitieve) Ministeriële regeling plankosten exploitatieplan.

- Deze wijzigingen zijn verwerkt in de Kaart exploitatiegebied, de Kaart te onteigenen percelen en in de Kaart verkaveling, uitgifteprijs en aangewezen woningbouwcategorieën.
- Rapporten voor de taxatie van de inbrengwaarden uit 2012 en 2013 zijn vervallen omdat bij de zesde herziening een integrale actualisatie van het taxatierapport inbrengwaarden is opgenomen.

Toelichting

Het betreft hier een opsomming van de belangrijkste elementen van de herziening, zodat de gebruiker van de exploitatieplantekst op snelle wijze kan zien wat de belangrijkste veranderingen zijn.

2. Paragraaf 1.3 Planologisch besluit waaraan het exploitatieplan gekoppeld is

Aan de eerste zin een verwijzing naar de derde en vierde partiële herziening van het bestemmingsplan toe te voegen.

Toelichting:

De reden is dat de zevende herziening gekoppeld is aan de vierde partiële herziening van het bestemmingsplan. In de zesde herziening was abusievelijk verzuimd de verwijzing naar de derde partiële herziening van het bestemmingsplan te vermelden.

Te schrappen de zin: 'Bij de activiteiten buiten het plangebied gaat het om de afronding van de Leonard Springerlaan' en toe te voegen de zin: "Buiten het plangebied gaat het om enkele verkeersmaatregelen.'

Toelichting:

Bij controle bleek dat het stuk van de Leonard Springerlaan binnen het plangebied ligt. In eerdere jaren was verzuimd enkele verkeersmaatregelen te noemen onder het kopje van activiteiten buiten het plangebied.

Aan het eind van deze paragraaf de volgende passage toe te voegen:

Door de 4^e partiële herziening is, in het gebied van de verbeelding dat gelegen is nabij de L. Springerlaan, het volgende gewijzigd:

- Nabij de school waren boven- en benedenwoningen voorzien. Vanaf de 4^e partiële herziening zijn hier grondgebonden woningen voorzien;
- Er zijn meer grondgebonden woningen mogelijk gemaakt en minder appartementen, zodat vanaf de 4^e partiële herziening gerekend is met 48 grondgebonden woningen en 8 appartementen;
- Wat het parkeren betreft is vanaf de 4^e partiële herziening niet meer voorzien in parkeerplaatsen op eigen terrein (in de achtertuin) maar in een openbaar parkeerterrein.

Toelichting:

Hier worden de relevante wijzigingen van de vierde partiële herziening op een rij gezet.

3. Paragraaf 1.4 Doel en functie van het exploitatieplan

In de opsomming de tekst van het tweede punt te vervangen door te zin: 'Vast te leggen in welk tijdvak de ontwikkeling dient plaats te vinden.' en op andere plaatsen de combinatie 'fasering en koppeling' te vervangen door 'tijdvak'.

Toelichting

In de regels van het exploitatieplan wordt de koppelingsregel geschrapt. De koppelingsregel is verbonden met de jaartallen uit de faseringsregel voor de verlening van de omgevingsvergunningen voor het bouwen, het bouwrijp maken en het gebruikrijp maken. Aangezien het gebied geheel bouwrijp is, heeft een verbinding met het bouwrijp maken geen zin meer. Dat geldt ook voor een koppeling van bouwrijp maken aan verlening van omgevingsvergunningen. Wat resteert is het belang om een regel te hebben voor de einddatum van het geheel van de ontwikkeling. Een faseringstabel voor alle drie genoemde activiteiten is

niet meer nodig; volstaan kan worden met een einddatum. Dat belang is verbonden met de marktmogelijkheden tot ontwikkeling en het beperken van rentelasten. Dit belang komt terug bij andere onderdelen van deze zevende herziening.

In de laatste alinea aan het eind van de eerste zin de woorden toe te voegen: 'en de aanwijzing van specifieke woningbouwcategorieën' en in de derde zin de woorden 'de regels over de woningbouwcategorieën' onder schrapping van de woorden 'faserings- en koppelingsregels'.

Toelichting

Het gaat in de betreffende alinea over de functie van het exploitatieplan om te sturen door middel van locatie-eisen (regels). Voor de volledigheid wordt hier nu ook gewezen op de specifieke woningbouwcategorieën (waarmee bedoeld wordt op sociale huur, sociale koop en op particulier opdrachtgeverschap). De tweede zin heeft betrekking op situaties waarin de vergunning voor bouwen kan worden geweigerd. Dat kon voor de faserings- en koppelingsregel zoals deze was geformuleerd tot en met de zesde herziening. Deze optie vervalt nu, omdat de betreffende regel wordt vervangen door een tijdvak dat met name ook ziet op situaties na verlening van vergunningen. Toegevoegd is dat gewezen wordt op het voldoen aan de regels over specifieke woningbouwcategorieën. Immers, daarvan geldt dat als de aanvraag niet voldoet aan de betreffende regel, de vergunning wordt geweigerd.

4. Paragraaf 1.5 Begrenzing van het exploitatiegebied

De zin 'Deze begrenzing is bepaald door van het bestemmingsplangebied de reeds bebouwde gebieden uit te zonderen waarvan de bestaande functie wordt gehandhaafd (...)',

te vervangen door de zin 'Deze begrenzing is bepaald door van het bestemmingsplangebied gebieden uit te zonderen die bij vaststelling van het bestemmingsplan reeds bebouwd waren en waarvan de toen bestaande functie wordt gehandhaafd (...)',

Toelichting

Het betreft een verduidelijking.

Aan het eind van deze paragraaf de volgende zin toe te voegen: 'In de zevende herziening heeft het exploitatiegebied een zeer geringe aanpassing ondergaan omdat het pad door het 'Landje van niets' enigszins is verlegd.'

Toelichting

De verklaring blijkt uit de toevoeging zelf. De ligging is te zien op de aangepaste Kaart exploitatiegebied, bijlage 1 bij deel B (het exploitatieplan).

5. Paragraaf 1.6 Grondeigenaren en te verwerven gronden

De tweede alinea (waarin de redenen voor verwerving vermeld staan) te verwijderen

In de derde alinea in de tweede zin de passage 'één van de grondeigenaren (ontwikkelaars) niet tot ontwikkeling overgaat.' te vervangen door de passage 'één van de grondeigenaren (ontwikkelaars) failliet is gegaan. De gemeente is in overleg met de curator voor het sluiten van overeenkomsten. Zolang nog niet voor het gehele eigendom van de failliete ontwikkelaar afdwingbare overeenkomsten zijn gesloten houdt de gemeente rekening met de noodzaak zelf uitgeefbare gronden te verwerven en zo nodig te onteigenen. De daarop volgende zin 'De ontwikkeling van De Vijfde Hoek wordt daardoor belemmerd (...)' te vervangen door 'De tijdige ontwikkeling van De Vijfde Hoek zou anders belemmerd kunnen worden (...)'.

Te schrappen de passage: 'Ook kan de gemeente daardoor op sommige plekken in het deelgebied Spijkvoorderenk niet woonrijp maken (...) de betreffende projectontwikkelaar niet voldoet aan het zelfrealisatiecriterium 'in staan en bereid tot zelfrealisatie'.'

De daarop volgende zijn 'Zonder tijdige verwerving (conform de faseringstabel) door middel van onteigening (...)' te vervangen door de zin 'Zonder tijdige verwerving (conform de regel van artikel 2 over het tijdvak waarbinnen de ontwikkeling dient te hebben plaatsgevonden) door middel van onteigening (...).'

Toelichting:

De reden van deze wijzigingen vloeien voort uit het faillissement van de betreffende ontwikkelaar, waardoor een deel van de tekst verouderd is, en het contact dat de gemeente inmiddels met de curator heeft. De laatstgenoemde wijziging is het gevolg van de keus om de faserings- en koppelingsregel te wijzigen in een regel over het tijdvak.

6. Paragraaf 3.2 Faseringen en koppelingen

De titel van deze paragraaf 'Faseringen en koppelingen' te veranderen in 'Tijdvak'.

Toelichting

Dit is in punt 3 toegelicht.

De eerste zin van de derde alinea 'De fasering van de ontwikkeling van het plangebied De Vijfde Hoek in tabel 1 weergegeven.'

als volgt te wijzigen en aan te vullen:

'Tot en met de zesde herziening was de fasering van de ontwikkeling van het plangebied De Vijfde Hoek in een tabel weergegeven door onderscheid te maken in periodes voor a) het bouwrijp maken, b) de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen en c) het gebruikrijp maken. In de zevende herziening is dit vervangen door een eindjaartal (2021) waarbinnen de gehele ontwikkeling gerealiseerd dient te zijn. De reden van deze wijziging is dat weliswaar de gronden geheel bouwrijp zijn en dat met diverse marktpartijen contracten zijn gesloten over de uitvoering, maar er ook kavels zijn waarvan de uitvoering nog onzeker is omdat er geen contracten over gesloten zijn. Hieruit vloeit een onzekerheid voort ten aanzien van het gebruikrijp maken. Gelet op de onzekerheid qua bebouwing van kavels en gebruikrijp maken blijft in artikel 2 een eindjaartal relevant voor de gemeentelijke regie op de afronding van de ontwikkeling. Met 'de ontwikkeling' wordt hier derhalve geduid op het bebouwen van de kavels en het gebruikrijp maken.'

De laatste twee zinnen van deze alinea te schrappen.

Toelichting

De toelichting volgt uit de wijziging en aanvulling zelf. De laatste twee zinnen gaan over de bindende werking van de faserings- en koppelingsregel en over de link met het financiële resultaat. Die bindende werking vervalt met het vervallen van de faserings- en koppelingsregel. De passage over de link met het financiële resultaat wordt elders in deze paragraaf toegevoegd

De volgende alinea tot aan het kopje 'tijdsindeling fasen'

te schrappen onder herformulering van de eerste zin welke als volgt komt te luiden

'Hoofddoelstelling is de werken en werkzaamheden voor de aanleg van de nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte zo voortvarend mogelijk, maar uiterlijk per 2021 gerealiseerd te hebben.'

Toelichting

De geschrapte delen waren toelichtingen op de faseringen en koppelingen. Met het vervangen van deze regel door een regel over het tijdvak vervallen deze toelichtingen. Wat blijft is een toelichting op de reden voor het hanteren van een tijdvak.

Het kopje 'Tijdsindeling fasen' te wijzigen in 'Tijdsindeling' en de direct daarop volgende passage 'Bepalend voor de fasering (...)

te vervangen door de passage

'Bepalend voor de periode waarop de gehele ontwikkeling gereed moet zijn is de verwachting op basis van marktinschattingen over het mogelijke tempo van uitgifte en verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen. Een trager tempo leidt tot onnodige rentelasten die de gemeente probeert met haar regie te vermijden. Die rentelasten werken immers door in de exploitatiebijdragen.'

Het vervolg van de tekst onder dit kopje te schrappen, maar de daarin voorkomende zin 'Uitgangspunt is dat de verkoop van de kavels in totaal in 10 jaar plaatsvindt, gerekend vanaf 2014' te vervangen door de zin 'Uitgangspunt bij het hanteren van de periode 2021 is dat de verkoop van de kavels in totaal in 4 jaar plaatsvindt, gerekend vanaf 2018.'

Toelichting

Het schrappen van de faserings- en koppelingsregel betekent niet dat er geen regel meer nodig is die het tijdvak aangeven waarin de ontwikkeling moet zijn afgerond. Dat heeft te maken met de marktomstandigheden op basis waarvan een realistische inschatting van de resterende tijd van de ontwikkeling is gemaakt. Het tijdvak geeft dat tevens aan met welke periode in de exploitatieopzet is gerekend. Daar ligt een belang om rentelasten zo laag mogelijk te houden en daarmee de exploitatiebijdragen. Verder wordt een regel voor het tijdvak opgenomen om helder te maken binnen welke periode exploitanten een beroep op zelfrealisatie kunnen doen. Wat dat betreft werkt de regel over het tijdvak hetzelfde als de eerdere faseringsregel.

7. Paragraaf 3.4 Regels omtrent het uitvoeren van werken en werkzaamheden

Aan de titel van deze paragraaf toe te voegen de woorden (vervallen m.u.v. artikel 4.5) en te schrappen de toelichting op de tekst daarna met uitzondering van de toelichting van paragraaf 4.5.

Toelichting

In artikel 3.4 stonden allerlei bepalingen over het proces rond de voorbereiding en het uitvoeren van de werken en werkzaamheden. Geconstateerd is dat deze procesbepalingen ook zijn opgenomen in het document Uitvoeringsproces De Vijfde Hoek. Dit document is, via artikel 3, een bindende bijlage van het exploitatieplan. Daarmee bleek artikel 4 grotendeels een dubbeling en kan deze vervallen. Dat geldt niet voor artikel 4.5, welk artikel handelt over een gesloten grondbalans.

8. Paragraaf 3.5.1 Sociale huurwoningen

De passage vanaf de vierde regel

'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 88 tot maximaal 100 woningen.'

Te vervangen door de passage:

'In de zevende herziening is in het plandeel "de groene ring" het woningaantal gewijzigd. Hier zijn zeven extra grondgebonden sociale woningen mogelijk gemaakt. Daarnaast zijn zeven boven/benedenwoningen vervangen door zeven sociale huurappartementen. Per saldo stijgt het minimum- en maximum woningaantal met acht.'

Toelichting

De reden van deze wijziging blijkt uit de hier gewijzigde tekst zelf.

9. Paragraaf 3.8 Verbods- en afwijkingsbepalingen

Te schrappen de toelichting op lid 4 met betrekking tot de koppelingsregel.

Toelichting

Doordat de koppelingsregel vervalt, vervalt ook de mogelijkheid om ervan af te wijken en is de toelichting op de afwijkingsmogelijkheid niet meer nodig.

10. Paragraaf 3.9 Slotbepalingen

Aan het eind van de tweede zin de passage '(waaronder ook de voorschriften inzake faseringen en koppelingen)' te schrappen.

Toelichting

Doordat de faserings- en koppelingsregel vervalt, vervalt de verwijzing.

In de laatste zin de verwijzing naar lid 4 te schrappen.

Toelichting

Het gaat in deze paragraaf over strafbepalingen bij overtreding van een aantal met name genoemde regels. Daar viel ook de faserings- en koppelingsregel van lid 4 onder. Er is weliswaar sprake van een vervanging door een regel over een tijdvak. Deze fungeert echter op een andere manier dan de faserings- en koppelingsregel. Een overtreding leidt niet tot strafbaarheid, maar tot de constatering van de gemeente dat gemeentelijke verwerving nodig is om de het geheel van de ontwikkeling gereeds te kunnen krijgen, zoals in punt 5 (toelichting op paragraaf 1.6) ook is aangegeven.

11. Toelichting bijlagen deel A

Toe te voegen de zin 'Bij de zevende herziening is deze kaart aangepast als gevolg van aankoop van diverse percelen door de gemeente.'

Toelichting

De toelichting volgt uit de toevoeging zelf.

12. Toelichting bijlagen deel B

Ten aanzien van toelichting bij de 'Kaart verkaveling, uitgifteprijzen en aangewezen woningbouwcategorieën, bijlage 3' aan het eind van het derde punt toe te voegen de tekst 'In de zevende herziening is het programma sociale huur (grondgebonden en de beneden/bovenwoningen) aangepast. De beneden-/bovenwoningen zijn omgezet in sociale huurappartementen. Door aanpassing van de beukmaten van de grondgebonden sociale huurwoningen is het aantal aangepast.'

Toelichting

De toelichting volgt uit de toegevoegde tekst zelf.

Achter het kopje 'Kaart faseringen, bijlage 5' toe te voegen de aanduiding '(vervallen)' en de toelichting op dit kopje te laten vervallen.

Toelichting

Omdat de faseringsregel vervalt, is deze kaart niet meer nodig.

Toe te voegen het Addendum, bijlage 7a.

Toelichting

Het gebruik van het Addendum is toegelicht in punt 1.

De titel van het kopje 'Invulling ontwerp regeling plankostenscan' te vervangen door 'Invulling ministeriële regeling plankosten exploitatieplan'.

Toelichting

Sinds 1 april 2017 is een ministeriële regeling voor plankosten voor exploitatieplannen in werking getreden. In het moederplan en de herzieningen tot nu toe was een ontwerp van een ministeriële regeling gebruikt. Daarbij was aangegeven dat, als er een definitieve regeling in werking zou treden, die gevolgd zou worden. Dat gebeurt met ingang van deze zevende herziening.

Achter het kopje 'Inbrengwaardetaxatierapport, bijlage 9d' toe te voegen de aanduiding '(vervallen)' en de toelichting op dit kopje te laten vervallen. Hetzelfde te besluiten voor het kopje 'Taxatierapport inbrengwaarden exploitatieplan 'De Vijfde Hoek', derde herziening, 2013, bijlage 9e'.

Toelichting

Het moederplan bevatte een taxatierapport, bijlage 9d. Dit is met bijlage 9e geactualiseerd bij de derde herziening in 2013. In de zesde herziening van het exploitatieplan is het taxatierapport geheel geactualiseerd (als bijlage 9h opgenomen). Eerdere bijlagen 9d en 9e zijn daardoor niet meer relevant.

Toe te voegen drie nieuwe bijlagen met de volgende titels en toelichtingen:

- Taxatie inbrengwaarden exploitatieplan 'De Vijfde Hoek', zevende herziening, 2017, bijlage 9i
Deze bijlage bevat een actualisatie van het taxatierapport inbrengwaarden behorende bij de zevende herziening. Deze bijlage heeft een toelichtende functie.
- Actualisatie uitgifteprijs particulier opdrachtgeverschap, zevende herziening, 2017, bijlage 9j
Deze bijlage bevat een advies over de uitgifteprijs van de verschillende uitgiftecategorieën op het (per 1/1/2018) niet gerealiseerde deel van de gronden voor particulier opdrachtgeverschap. Deze actualisatie behoort bij de zevende herziening. De bijlage heeft een toelichtende functie.
- Actualisatie uitgifteprijs projectmatige bouw, zevende herziening, 2018, bijlage 9k
Deze bijlage bevat een advies over de uitgifteprijs van de verschillende uitgiftecategorieën op het (per 1/1/2018) niet gerealiseerde een deel van de gronden voor projectmatige woningbouw. Deze actualisatie behoort bij de zevende herziening. De bijlage heeft een toelichtende functie.

Toelichting

De toelichting volgt uit de toegevoegde teksten.

Deel B

13. Hoofdstuk 2 Exploitatieopzet

De tabel te wijzigen in de volgende geactualiseerde tabel

	uitgeefbaar oppervlak in m2	Contante opbrengsten	Percentage opbrengsten	Te verhalen kosten
Grondeigenaar				
Gem. Deventer	62.230	12.614.012	81,8 %	12.614.012
Rotij	17.236	4.238.015	17,4 %	4.238.015
Mega	28.316	7.508.514	30,8 %	7.508.514
Totaal	107.782	24.360.541	100,0 %	24.360.541

Toelichting

De exploitatiebijdrage in euro's, zoals deze wordt berekend met toepassing van artikel 6.19 Wro, wordt bepaald aan de hand van deze tabel, uitgaande van de uitgangspunten, kosten, opbrengsten en parameters zoals deze zijn opgenomen in de Toelichting exploitatieopzet (bijlage 9). De exploitatieopzet is hier in de meest kernachtige vorm weergegeven met verwijzing naar de opbouw ervan in bijlage 9, resulterend in tabel 13 die gelijk is aan bovenstaande tabel van hoofdstuk 2..

14. Hoofdstuk 3 Regels

Artikel 2.1 als volgt te formuleren: 'Het geheel van de ontwikkeling dient in 2021 te zijn afgerond.' en artikel 2.2 te laten vervallen.

Toelichting

Dit is in de punten 3 en 6 toegelicht.

Artikel 4 te laten vervallen met uitzondering van artikel 4.5 en achter het kopje van artikel 4.5 de aanduiding '(vervallen m.u.v. artikel 4.5) toe te voegen.

Toelichting

Dit is in punt 7 toegelicht.

In artikel 4.5 lid 1 te schrappen de woorden 'uitgaande van het maaiveldpeil'.

Toelichting

Dit lid verwijst voor wat betreft de grondbalans naar het Inrichtingsplan. Bij controle bleek dat in het Inrichtingsplan op het punt van de grondbalans niets wordt gezegd over een maaiveldpeil en dat dit hier bij nader inzien ook niet nodig is.

Het minimum- en maximaantal sociale huurwoningen in artikel 5.1 te veranderen naar 88 respectievelijk 100.

Toelichting:

Dit is in punt 8 toegelicht.

In artikel 8 lid 1 de verwijzing naar de faserings- en koppelingsregels te vervangen door de regel over het tijdvak.

Toelichting

Dit vloeit voort uit de wijzigingen zoals in de punten 3 en 6 is toegelicht.

Lid 4 van artikel 8 te schrappen.

Toelichting

Dit is in punt 9 toegelicht.

Uit artikel 9 lid 1 de verwijzing naar lid 4 te schrappen.

Toelichting

Dit is in punt 10 toegelicht.

15. Hoofdstuk 4, bijlage 3 Kaart verkaveling, uitgifteprijzen en aangewezen woningbouwcategorieën

Deze kaart aan te passen.

Toelichting:

Dit punt vloeit voort uit de eerder genoemde elementen die van invloed zijn op deze kaart.

16. Hoofdstuk 4 bijlage 5 Kaart faseringen

Achter de titel van deze bijlage toe te voegen de aanduiding (vervallen).

Toelichting:

Dit is in punt 12 toegelicht.

17. Hoofdstuk 4, bijlage 7a Addendum inrichtingsplan

Bijlage 7a toe te voegen.

Toelichting:

Dit punt vloeit voort uit punt 1.

18. Hoofdstuk 4, bijlage 9 Exploitatieberekening exploitatieplan

Bijlage 9 vast te stellen door de vaststelling van de navolgende punten 18.1 tot en met 18.20:

18.1 Hoofdstuk 4, bijlage 9 paragraaf 1 Ruimtegebruik

In de eerste paragraaf (ruimtegebruik) in de eerste alinea de aanduiding van het aantal gerealiseerde woningen te wijzigen van 130 naar 170 en in de tweede alinea de omvang van het exploitatiegebied te wijzigen van circa 20,87 ha naar circa 20,92 ha.

Toelichting.

Er is voortgang in de ontwikkeling zodat sinds de zesde herziening er meer woningen gerealiseerd zijn. De wijziging van de omvang van het exploitatiegebied wordt veroorzaakt door een iets andere situering van het pad door het 'landje van Niets'.

Voor tabel 1 de volgende passage toe te voegen

Bij de zevende herziening is het plangebied enigszins aangepast. Het pad door het Landje van niets ligt op een iets andere plek. Daarnaast is zowel het ontwerp als het woningaantal van de Groene Ring (nog te realiseren sociale huurwoningen langs de Leonard Springerlaan) aangepast. Dit geeft veranderingen in de verhouding oppervlakte uitgeefbaar/openbare ruimte. De wijzigingen zijn weergegeven op de kaart

verkaveling, uitgifteprijsen en aangewezen woningbouwcategorieën (bijlage 3) en de kaart exploitatiegebied (bijlage 1)

Toelichting:

De toelichting volgt uit de toegevoegde tekst zelf.

Tabel 1 te vervangen door de volgende geactualiseerde tabel 1

Tabel 1 Toekomstig ruimtegebruik

Toekomstig ruimtegebruik	Opp in m ²	
Totaal exploitatiegebied	209.243	100%
Uitgeefbaar school	3.285	1,6%
Uitgeefbaar sociale huur appartement	375	0,2%
Uitgeefbaar sociale grondgebonden huurwoningen of huurappartementen	10.984	5,2%
Uitgeefbaar PO kavels	57.207	27,3%
Uitgeefbaar overige woningen	35.955	17,2%
Subtotaal uitgeefbaar excl. mandelig	107.806	51,5%
Uitgeefbaar mandelig overige woningen	517	0,2%
Subtotaal uitgeefbaar inclusief mandelig	108.323	51,8%
Totaal openbaar gebied	100.920	48,2%

Toelichting

De toelichting volgt uit de toegevoegde passage boven tabel 1.

18.2 Hoofdstuk 4, bijlage 9, paragraaf 2 Eigendomssituatie

Na de derde alinea een nieuwe alinea toe te voegen met de volgende tekst:

‘In de zevende herziening is de grond onder de sociale huurwoningen in de Groene Ring overgedragen van Megahome naar de gemeente Deventer. De gemeente heeft deze grond als bouwrijpe grond verkocht. Dit is aangepast op de Kaart eigendommen (bijlage 1 van deel A).’

Toelichting:

Het betreft hier de stand van de eigendomswijzigingen tot 1 januari 2018.

Tabel 2 te vervangen door de volgende geactualiseerde tabel 2

Tabel 2 Eigendomspositie

Eigendomspositie	Juridisch oppervlakte totaal binnen exploitatiegebied	Oppervlakte uitgeefbaar in m ²	Oppervlakte openbaar in m ²
Eigenaar			
Gem. Deventer	163.691	62.230	101.219
Rotij	17.236	17.236	0
Mega	28.316	28.316	0
Totaal exploitatiegebied	209.243	107.782	101.461

In de tekst onder tabel 2 onderaan de volgende passage toe te voegen:

“Bij de zevende herziening is de hierboven genoemde overdracht van grond van Megahome naar de gemeente in de tabel verwerkt. Ook de vergroting van het plangebied als gevolg van de aanpassing bij het “Landje van niets” is in deze tabel verwerkt.”

Toelichting

De veranderingen in tabel 2 en de toevoeging van dit tekstdeel worden verklaard door het toegevoegde tekstdeel.

18.3 Hoofdstuk 4, bijlage 9, paragraaf 3 Programma

Boven de tekst van de laatste alinea boven tabel 3 de volgende passage toe te voegen:

“Het programma sociale huur (grondgebonden en de beneden/bovenwoningen) is aangepast. De beneden/bovenwoningen zijn omgezet in sociale huur appartementen. Door aanpassing van de beukmaten van de grondgebonden sociale huurwoningen is het aantal aangepast.”

Toelichting:

Dit is op iets andere wijze reeds toegelicht in punt 8.

Tabel 3 te vervangen door de geactualiseerde tabel 3

Tabel 3 Programma

Bouwprogramma	Aantal woningen	
Sociale huur grondgebonden	79	22,6%
Sociale huur beneden boven woningen	0	0,0%
Sociale huur appartementen	8	2,3%
Maatschappelijk wonen of zorgwonen	0	0,0%
Sociale koop laag tot EUR 174.000	67	19,2%
Sociale koop hoog EUR 174.000 - EUR 200.000	8	2,3%
Goedkoop tot EUR 200.000	23	6,6%
Middelduur EUR 200.000 - EUR 250.000	42	12,0%
Duur boven de EUR 250.000	33	9,5%
Particulier opdrachtgeverschap	89	25,5%
Totaal aantal woningen	349	100%
School	1	

Onder tabel 3 de volgende passage toe te voegen

‘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.’

Toelichting

De veranderingen worden verklaard door de bovenstaande toegevoegde passages.

18.4 Hoofdstuk 4, bijlage 9, paragraaf 4.1 Inbrengwaarden

Na de derde alinea toe te voegen een nieuwe alinea met de volgende tekst:

'De taxateur heeft aangegeven dat de inbrengwaarde tussen 1-1-2016 en 1-1-2018 geïndexeerd mag worden met de CPI (zie bijlage 9i). Tussen 1-1-2016 en 1-1-2017 was dit 0,32%. Tussen 1-1-2017 en 1-1-2018 was dit 1,39%.'

Toelichting

De veranderingen worden verklaard door de hiervoor genoemde toegevoegde passage.

De alinea daaronder te starten met een nieuwe zin:

'Voor de extra m2 in het plangebied is getaxeerd inbrengwaarde van € 38 per 1-1-2016 plus de hierboven genoemde indices gehanteerd.'

Direct boven tabel 4 twee nieuwe zinnen toe te voegen:

'Het pad door "het Landje van niets" ligt nu op een iets andere locatie. Daardoor is het plangebied in zeer geringe mate gewijzigd. Deze wijziging is doorgevoerd in onderstaande tabel.'

Het in deze paragraaf genoemde bedrag aan inbrengwaarden ad EUR 9.210.004 te wijzigen in EUR 9.387.762.

Toelichting

De opname van deze inbrengwaarde wordt veroorzaakt door de extra m2 in het 'Landje van niets', waardoor het exploitatiegebied iets wordt vergroot. De wijziging van het bedrag wordt daardoor veroorzaakt en door de genoemde indexatie.

Tabel 4 te vervangen door de geactualiseerde tabel 4

Tabel 4 Inbrengwaarde per eigenaar

Eigendomspositie		
Eigenaar	Juridisch oppervlakte totaal binnen exploitatiegebied	Totaal inbrengwaarde
Gem. Deventer	163.691	€7.718.564
Rotij	17.236	€ 599.895
Mega	28.316	€ 1.069.303
Totaal exploitatiegebied	209.243	€ 9.387.762

Toelichting

De veranderingen worden verklaard door al de hiervoor genoemde wijzigingen ten aanzien van inbrengwaarden en rente.

18.5 Hoofdstuk 4, bijlage 9, paragraaf 4.2 Inbrengwaarde sloopkosten

Het opgenomen bedrag van EUR 116.574 te wijzigen in EUR 115.217 en het percentage gerealiseerde kosten van 82.8 te wijzigen in 100.

Toelichting

Het bedrag is nu geen raming meer omdat de gehele post sloopkosten is gerealiseerd.

18.6 Hoofdstuk 4, bijlage 9, paragraaf 4.3 Onderzoekskosten

Te schrappen de een-na-laatste zin

'Inmiddels is EUR 134.705 uitgegeven aan onderzoekskosten'
en deze te vervangen door de volgende zin:

'Na 1-1-2016 is gebleken dat er toch nog enkele bodemonderzoeken nodig zijn. Op 1-1-2018 is in totaal € 141.755 uitgegeven aan onderzoekskosten.'

Toelichting

De toelichting volgt uit de toegevoegde tekst zelf.

18.7 Hoofdstuk 4, bijlage 9, paragraaf 4.4 Bodemsanering en milieuhygiënische contouren

Het bedrag in de eerste zin vervangen door EUR 163.000 en de laatste twee zinnen

'Van de totale kosten voor bodemsanering en het beperken van milieuhygiënische contouren, te weten EUR 218.390, is EUR 163.390 gerealiseerd. Dit komt overeen met een percentage van 74,8%.'

Te wijzigen in de volgende zinnen:

'Van de totale kosten voor bodemsanering en het beperken van milieuhygiënische contouren, te weten EUR 173.390, is EUR 163.390 gerealiseerd. Dit komt overeen met een percentage van 94,2%.'

Toelichting

Met het actuelere inzicht van nu konden de geraamde kosten neerwaarts worden bijgesteld.

18.8 Hoofdstuk 4, bijlage 9, paragraaf 4.5 Bouw- en bruikbaar maken binnen exploitatiegebied

Het bedrag en het gerealiseerde percentage van het bouwrijp maken in de tweede alinea ad EUR 2.646.531 respectievelijk 61,5% te wijzigen in EUR 3.622.721 en 66,2%.

Aan het eind van deze alinea toe te voegen de volgende passage

'De stijging in de kosten voor civiele techniek zijn het gevolg van eerder niet meegeraamde kosten voor de openbare ruimte bij de Groene Ring en de bijbehorende parkeervoorzieningen. Het ontwerp voor het vizier is nader uitgewerkt. Dit heeft geleid tot hogere kosten dan verwacht. Daarnaast zijn er aanpassingen in de inrichting van de openbare ruimte doorgevoerd. Dit geeft hogere kosten voor inrichting. Een deel van de kosten voor het bruikbaar maken is geboekt onder het bouwrijp maken.'

Het bedrag en het gerealiseerde percentage van het bruikbaar maken in de een-na-laatste alinea ad EUR 2.596.066 respectievelijk 26,5% te wijzigen in EUR 2.551.994 en 28,6%

Te schrappen de daarna volgende passage:

'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 bruikbaar maken zijn gedaald doordat er steeds meer bekend wordt over het plangebied en dat de ramingen steeds nauwkeuriger worden.'

Toelichting

De veranderde percentages worden veroorzaakt door de verdere voortgang van de ontwikkeling. Voor wat betreft de geschrapte passage geldt dat deze wijziging al in een vorige herziening was doorgevoerd en nu geen functie meer heeft.

18.9 Hoofdstuk 4, bijlage 9, paragraaf 4.6 Kosten buiten het exploitatiegebied

Te laten vervallen de laatste alinea met de woorden:

'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 EUR 1.203.999. 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.'

En deze te vervangen door de volgende tekst:

'Eerder waren kosten buiten het plangebied geraamd voor de aansluiting op het plangebied. Deze blijken niet nodig te zijn. De kosten hiervoor zijn verwijderd uit de exploitatieopzet.

Het blijkt echter dat er enkele werkzaamheden buiten het plangebied noodzakelijk zijn voor een goede aansluiting op het omliggende gebied. Het gaat onder andere om een oversteek naar de Oerdijk en kleine aanpassingen op de rotonde naar de Leonard Springerlaan. Hiervoor is in totaal € 35.000 gereserveerd. De kosten buiten exploitatiegebied bedragen in totaal EUR 1.165.074,00. Deze zijn voor 97,0% gerealiseerd.'

Toelichting

De wijziging wordt verklaard door de vervangende tekst.

18.10 Hoofdstuk 4, bijlage 9, paragraaf 4.7 Plankosten

De eerste alinea als volgt weer te geven:

In het verleden zijn de plankosten geraamd via de plankostenscan conform het ontwerp van een ministeriële regeling, gedateerd januari 2010, zoals gepubliceerd door het ministerie van VROM. Per 1 april 2017 is de definitieve regeling in werking getreden. Deze regeling heeft nu als uitgangspunt gediend voor het ramen van de plankosten.

In de derde alinea het bedrag van EUR 6.008.617 te wijzigen in EUR 2.923.216.

Tabel 5 te vervangen door de geactualiseerde tabel 5

Tabel 5 Plankosten

Nr.	Product	Raming (EUR)
1	Verwerving	55.047,00
2	Stedenbouw	314.157,00
3	Ruimtelijke Ordening	173.183,00
4	Civiele en cultuurtechniek	1.293.348,00
5	Landmeten/vastgoedinformatie	61.154,00
6	Communicatie	0,00
7	Management	712.579,00
8	Planeconomie	313.747,00
	Totaal	2.923.216,00

Toelichting

Tot en met de zesde herziening werden de plankosten geraamd op basis van het ontwerp van de ministeriële regeling van 2010. De toepassing van de definitieve regeling van 1 april 2017 leidt tot een lagere raming van het bedrag aan plankosten. Dit leidt tot een forse daling van de geraamde plankosten. Het overgrote deel van deze daling bestaat uit de volgende componenten:

- *De looptijd is ingekort; dit heeft een sterk effect;*
- *De kosten van verwerving en uitgifte van gronden zijn, in tegenstelling tot het ontwerp van de regeling, in de definitieve regeling geen verhaalbare plankosten. Ze zijn daarom niet opgenomen;*
- *De locatie wordt, op basis van graden van ingewikkeldheid in de regeling. Aangemerkt als een niet-ingewikkelde locatie. Om die reden worden geen kosten van projectassistentie opgenomen en vallen de kosten van communicatie lager uit dan op basis van het ontwerp van de regeling.*

18.11 Hoofdstuk 4, bijlage 9, paragraaf 4.8 Tijdelijk Beheer

De boekwaarde ad EUR 15.403 te wijzigen in EUR 44.426.

Toelichting

Er is geen sprake meer van tijdelijke verhuur. Intussen worden wel kosten van ozb over nog niet verkochte kavels betaald. Dit leidt tot een stijging.

18.12 Hoofdstuk 4, bijlage 9, paragraaf 4.10 Toegerekende rente

Tabel 6 te wijzigen in de volgende geactualiseerde tabel

Tabel 6 Toegerekende rente in euro's

RENTE TOT 31-12-2015				
			5%	1-1-2016
Rente berekenen over:				
kosten buiten ex. gebied	Bedrag	per datum	Rente% tot	1-1-2016 rente bedrag
start exploitatie				
Inbrengwaarde	€ 9.387.762	27-10-2010	28,74%	€ 2.698.042,22
onderzoekskosten	€ 25.000	27-10-2010	28,74%	€ 7.185,00
plankosten	€ 2.923.216	27-10-2010	28,74%	€ 840.132,08
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	€ -2.185.756	1-7-2013	12,97%	€ -283.550,15
2014				
Sloop	€ 3.267	1-7-2014	7,59%	€ 248,06
Tijdelijk beheer	€ 4.716	1-7-2014	7,59%	€ 358,06
Onderzoek	€ 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	€ -2.009.388	1-7-2015	2,47%	€ -49.622,00
Totaal rente	€ 10.308.849			€ 3.672.288,91
Totaal exclusief rente inbrengwaarde				€ 974.246,69

RENTE VANAF 31-12-2015				
			2,7%	31-12-2017
Rente berekenen over:				
kosten buiten ex. gebied	Bedrag	per datum	Rente% tot	31-12-2017 rente bedrag
2016				
Kosten/opbrengsten per 31-12-2015	€ 10.308.849			
Rente tot en met 31-12-2015	€ 3.672.289			
Saldo per 31-12-2015	€ 13.981.138	31-12-2015	5,47%	€ 765.174
Sloop	€ 18.643	1-7-2016	4,08%	€ 760
Tijdelijk beheer	€ 13.268	1-7-2016	4,08%	€ 541
Onderzoek	€ 2.540	1-7-2016	4,08%	€ 104
Bouwrijp maken	€ 416.832	1-7-2016	4,08%	€ 16.995
Groen	€ 16.550	1-7-2016	4,08%	€ 675
grondverkoop	€ -2.266.654	1-7-2016	4,08%	€ -92.416
2017				
Tijdelijk beheer	€ 15.755	1-7-2017	1,34%	€ 211
Onderzoek	€ 4.510	1-7-2017	1,34%	€ 60
Bouwrijp maken	€ 353.944	1-7-2017	1,34%	€ 4.746
Groen	€ 25.211	1-7-2017	1,34%	€ 338
grondverkoop	€ -3.580.059	1-7-2017	1,34%	€ -48.009
Totaal	€ 5.329.389			€ 4.321.468
Boekwaarde totaal				€ 9.650.857

Toelichting

Het betreft een actualisatie als gevolg van de toepassing van de renteparameter.

18.13 Hoofdstuk 4, bijlage 9, paragraaf 4.11

Tabel 7 te wijzigen in de volgende geactualiseerde tabel

Tabel 7 Overzicht kosten

Overzicht kosten	EUR
Inbrengwaarde gronden en opstallen	9.387.762
Sloopkosten	115.217
Tijdelijk beheer	15.403
Onderzoekskosten	141.755
Bodemsanering en milieuhygiënische contouren	173.390
Bouwrijp maken	3.622.721
Gebueksrijp maken	2.551.994
Plankosten conform plankostenplan	2.923.216
Kosten buiten exploitatiegebied	1.165.074
Boekwaarde rentekosten	4.321.468
Kosten exploitatieplan	24.439.916

Toelichting

Dit is het gevolg van de voornoemde financiële wijzigingen

18.14 Hoofdstuk 4, bijlage 9, paragraaf 5.1 Grondopbrengsten

Het jaartal van de grondprijzenbrief van 2016 in de eerste zin te wijzigen in de jaartallen 2017 en 2018, toe te voegen de zin 'De grondopbrengsten voor de reeds verkochte grond zijn conform de zesde herziening.' en te schrappen tabel 8 Grondprijzen en de zin: 'In de grondprijzenbrief voor 2016 is geen grondprijs voor scholen opgenomen omdat er geen verkoop van grond voor scholen wordt voorzien in dat jaar.'

Vanwege het schrappen van tabel 8 de tabellen 9 en verder te vernummern

Toelichting

Tabel 8 (Grondprijzen) en tabel 9 (Grondprijzen per categorie) bleken bij nader inzien een dubbeling. Daarom is tabel 8 verwijderd.

Onder tabel 9 (voortaan 8) toe te voegen de volgende passage:

'De grondwaarde voor de nog te verkopen gronden zijn als volgt bepaald:

1. Sociale huurwoningen (grondgebonden en appartementen): de methode voor het bepalen van de grondwaarde is ongewijzigd ten opzichte van de zesde herziening.
2. Goedkope koop: de hoekwoning zijn opgenomen voor € 200.000 en de tussenwoningen voor € 185.000. De grondquote is conform sociale koop hoog, zie bovenstaande tabel
3. P.O.-kavels in Spijkvoorderhout: deze kavels zijn per stuk getaxeerd. De taxatie is opgenomen in bijlage 9j
4. Nog te realiseren dure en middeldure woningen Spijkvoorderenk: Deze kavels zullen waarschijnlijk als (C.)P.O.-kavels worden verkocht. Deze gronden zijn getaxeerd op € 270,00 per m² (zie bijlage 9k).'

Te schrappen de passage onder tabel 9 (voortaan 8)

'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).'

Toelichting

Het uitgangspunt om te rekenen met kavels voor projectmatige bouw is vervangen door het uitgangspunt om te rekenen met kavels voor particulier opdrachtgeverschap dan wel collectief particulier opdrachtgeverschap.

Het bedrag aan berekende grondopbrengst van EUR 24.572.243,00 te wijzigen in EUR 24.55.114.

Toelichting

De aanpassing van het bedrag wordt veroorzaakt door de hiervoor genoemde wijzigingen.

18.15 Hoofdstuk 4, bijlage 9, paragraaf 7.1 Projectparameters

De volgende wijzigingen in de projectparameters door te voeren:

- Het laatste jaar van de exploitatie van 2020 te wijzigen in 2021.
- Het aantal jaren exploitatieduur van 16 jaar te wijzigen in 11 jaar.
- Het onderscheid tussen enerzijds kostenstijging per jaar tot en met 31 december 2018 en anderzijds een kostenstijging per jaar vanaf 1 januari 2019 te laten vervallen en de kostenstijging te stellen op 2,5% per jaar.
- De opbrengstenstijging per jaar vanaf 1 januari 2019 te wijzigen van op 1 naar 2%.

Aldus tabel 10 (voortaan tabel 9) als volgt vast te stellen

Tabel 9 Projectparameters

Prijspeildatum	1-1-2018
Startdatum exploitatie	27-10-2010
Contante waarde datum	1-1-2018
Laatste jaar kosten of opbrengsten	2021
Einddatum exploitatie	31-12-2021
Aantal jaar exploitatieduur	11
Rente per jaar tot 1-1-2016	5 %
Rente per jaar vanaf 1-1-2016	2,7%
Discontovoet contante waarde	2 %
Kostenstijging per jaar	2,5 %

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

Opbrengstenstijging per jaar vanaf 1-1-2019 2 %

Toelichting

De wijzigingen worden verklaard door de reguliere keus om aan te sluiten bij interne gemeentelijke grondexploitaties die aansluiten bij huidige marktomstandigheden.

18.16 Hoofdstuk 4, bijlage 9, paragraaf 7.2 Fasering

In de eerste alinea na de eerste zin toe te voegen de volgende zinnen:

‘In de regels is opgenomen dat de ontwikkeling uiterlijk 31-12-2021 gereed moet zijn. Dit is uitgangspunt voor de fasering van kosten en opbrengsten.’

en te schrappen de zin

‘De fasering van Spijkvoorderenk is in tabel 1 van de Regels (hoofdstuk 3 van deel B) opgenomen.’

Te schrappen de tweede alinea

‘Het uitgifte tempo 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.’

Toelichting

Dit is toegelicht in de punten 3 en 6.

18.17 Hoofdstuk 4, bijlage 9, paragraaf 7.3 Resultaat in netto contante waarde

Tabel 11 (voortaan tabel 10)

Tabel 10 Resultaat

KORTE VERSIE EXPLOITATIEPLAN (SAMENVATTING) Contante waarde	
Kosten exploitatieplan	
Kosten exploitatieplan	25.075.110
Opbrengsten exploitatieplan	
Opbrengsten exploitatieplan	24.460.885
Resultaat	-614.225

Toelichting

De wijzigingen worden verklaard door de toe te voegen passage

18.18 Hoofdstuk 4, bijlage 9, paragraaf 8 Maximaal te verhalen kosten

De volgende bedragen als volgt te wijzigen:

- De contante waarde van kosten verminderd met de contante waarde van de bijdragen en subsidies ad EUR 28.237.380 naar EUR 24.974.766
- De contante waarde van de opbrengsten uit grondverkoop ad EUR 24.431.071 naar EUR 24.360.541
- De kosten welke kunnen worden verhaald op de exploitanten tot de hoogte van de opbrengsten ad EUR 24.431.071 naar EUR 24.360.541,

Toelichting

De bedragen zijn de resultante van de wijzigingen zoals opgenomen in de eerdere paragrafen.

18.19 Hoofdstuk 4, bijlage 9, paragraaf 9 Berekening exploitatiebijdrage

In de eerste zin het bedrag van EUR 24.431.071 te wijzigen in EUR 24.360.541.

Toelichting

Deze wijziging is in de vorige paragraaf reeds genoemd.

Achter de negende regel de volgende zin toe te voegen:

Dat betekent dat de exploitatie vanaf 1-1-2018 tot het moment van vergunningverlening met de discontovoet wordt geïndexeerd.

Toelichting

Het betreft een extra stukje toelichting.

Tabel 12 (voortaan 11) te vervangen door de geactualiseerde tabel

Tabel 11 Exploitatiebijdrage in euro's

	uitgeefbaar oppervlak in m2	Contante opbrengsten	Percentage opbrengsten	Te verhalen kosten
Grondeigenaar				
Gem. Deventer	62.230	12.614.012	81,8 %	12.614.012
Rotij	17.236	4.238.015	17,4 %	4.238.015
Mega	28.316	7.508.514	30,8 %	7.508.514
Totaal	107.782	24.360.541	100,0 %	24.360.541

Toelichting

Het geheel van de wijzigingen in de eerdere paragrafen leidt tot een andere uitkomst van de exploitatiebijdragen.

18.20 Hoofdstuk 4, bijlage 9, paragraaf 10 Gerealiseerde kosten

De tekst van deze paragraaf te vervangen door de volgende tekst

'Per 1 januari 2018 is een deel van de kosten reeds gemaakt. Het betreft een bedrag van EUR 21.354.768
In totaal gaat het hier om 87,4% van de totale kosten.

Per 1 januari 2018 is een deel van de opbrengsten gerealiseerd. Het betreft een bedrag van EUR
11.703.911. In totaal gaat het hier om 48,2% van de totale inkomsten.'

Toelichting

Dit is het resultaat van de voornoemde financiële wijzigingen.

Vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Deventer op ** ***** **

De voorzitter,

De griffier,

