gemeente Deventer

Exploitatieplan
Spijkvoorderenk
2e herziening

www.deventer.nl

Exploitatieplan Spijkvoorderenk
2e herziening

Versie 5 november 2012

Inhoud

1 Algemeen ... 6
1.1 Aanleiding ... 6
1.2 Leeswijzer ... 6
1.3 Het planologisch besluit waaraan het exploitatieplan is gekoppeld ... 7
1.4 Doel en functie van het exploitatieplan ... 7
1.5 Begrenzing van het exploitatieplan ... 8
1.6 Grondeigenaren en door onteigening te verwerven en verworven gronden ... 8
1.7 Eindafrekening ... 11

2 Toelichting op de Kaarten ... 13

3 Toelichting op de voorschriften ... 15
3.1 Algemeen en begrippen ... 15
3.2 Fasering en koppelingen ... 16
3.3 Eisen voor de werken en werkzaamheden ... 20
3.4 Regels omtrent het uitvoeren van de werken en werkzaamheden ... 21
3.4.1 Goedkeuring plan van aanpak ... 21
3.4.2 Goedkeuring bestekken ... 21
3.4.3 Aanbesteding ... 22
3.4.4 Eindinspectie en tussentijdse inspecties ... 22
3.4.5 Het werken met een gesloten grondbalans ... 22
3.5 Sociale huurwoningen ... 23
3.5.1 Aanwijzing en situering ... 23
3.5.2 Verbod doelgroepdoorkruising ... 23
3.6 Sociale koopwoningen ... 24
3.6.1 Aanwijzing en situering ... 24
3.6.2 Verbod doelgroepdoorkruising ... 24
3.7 Particulier opdrachtgeverschap ... 24
3.7.1 Aanwijzing en situering ... 24
3.7.2 Prijsvorming ... 25
3.7.3 Verkoop via openbare veiling ... 26
3.7.4 Verbod tot vervreemding ... 26
3.8 Verbods- en afwijkingsbepalingen ... 26
3.9 Slotbepalingen ... 28

4 Omschrijving van de werken en werkzaamheden ... 29
4.1 Bouwrijp maken uitgeefbaar gebied ... 29

4.2 Aanleg nutsvoorzieningen 29
4.3 Inrichting openbare ruimte 29

5 De exploitatieopzet 31
5.1 Ruimtegebruik 31
5.2 Eigendomsituatie 32
5.3 Programma 33
5.4 Kosten 33
5.4.1 Inbrengwaarde gronden en opstallen (artikel 6.2.3.a en 6.2.3.b Bro) 34
5.4.2 Inbrengwaarde sloopkosten (artikel 6.2.3.d Bro) 35
5.4.3 Onderzoekskosten (artikel 6.2.4.a Bro) 35
5.4.4 Bodemsanering en milieuhygiënische contouren (artikel 6.2.4.b en d Bro) 35
5.4.5 Bouw- en gebruiksrijp maken binnen exploitatiegebied (artikel 6.2.4.c Bro) 35
5.4.6 Kosten buiten het exploitatiegebied (artikel 6.2.4 e Bro) 36
5.4.7 Plankosten (artikel 6.2.4. g tot en met j Bro) 36
5.4.8 Tijdelijk beheer (artikel 6.2.4.k Bro) 37
5.4.9 Planschade (artikel 6.2.4.l Bro) 37
5.4.10 Overzicht kosten 37
5.5 Opbrengsten 38
5.5.1 Gronduitgifte opbrengsten (artikel 6.2.7.a Bro) 38
5.5.2 Overige opbrengsten (subsidies en bijdragen derden artikel 6.2.7.c Bro) 40
5.6 Grondgebruikkaart 40
5.7 Resultaat 40
5.7.1 Parameters 40
5.7.2 Fasering 41
5.8 Resultaat in netto contante waarde 41
5.9 Maximaal te verhalen kosten: totale kosten versus totale opbrengsten 41
5.10 Berekening exploitatiebijdrage 42
5.11 Gerealiseerde kosten 42

6 Voorschriften 43
Artikel 1 Begrippen 43
Artikel 2 Faseringen en koppelingen 43
Artikel 2.1 Faseringen en tijdvakken 43
Artikel 2.2 Koppelingen 43
Artikel 3 Eisen voor de werken en werkzaamheden 43
Artikel 3.1 Bouwrijp maken uitgeefbaar gebied 43
Artikel 3.2 Aanleg nutsvoorzieningen 44
Artikel 3.3 Gebruiksrijp maken en inrichten openbare ruimte 44
Artikel 4 Regels omtrent het uitvoeren van de werken en werkzaamheden 44
Artikel 4.1 Goedkeuring plan van aanpak 44
Artikel 4.2 Goedkeuring bestek 44

Artikel 4.3 Aanbesteding....44
Artikel 4.4 Eindinspectie en tussentijdse inspecties....45
Artikel 4.5 Regels voor het werken met een gesloten grondbalans....45
Artikel 5 Sociale huurwoningen....45
Artikel 5.1 Aanwijzing situering....45
Artikel 5.2 Verbod doelgroepdoorkruising....45
Artikel 6 Sociale koopwoningen....45
Artikel 6.1 Aanwijzing situering....45
Artikel 6.2 Verbod doelgroepdoorkruising....45
Artikel 7 Particulier opdrachtgeverschap....45
Artikel 7.1 Aanwijzing situering....45
Artikel 7.2 Prijsvorming....45
Artikel 7.3 Verkoop via openbare veiling....46
Artikel 7.4 Verbod tot vervreemding....46
Artikel 8 Verbods- en afwijkingsbepalingen....46
Artikel 9 Slotbepalingen....47

7 Bijlagen....48

1 Algemeen

1.1 Aanleiding

De gemeente Deventer wenst voor het gebied Spijkvoorderenk, als onderdeel van De Vijfhoek, een ontwikkeling te realiseren voor de bouw van circa 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 en waarop is gevolgd een 1e herziening vastgesteld door de raad d.d. 11 november 2010) teneinde kosten van grondexploitatie te verhalen en eisen te stellen aan de ontwikkeling van dit gebied.

Voorliggend document betreft een 2e herziening van Exploitatieplan Spijkvoorderenk. De gemeente voert deze herziening door vanwege de wettelijke verlichting op grond van artikel 6.15 Wro om het exploitatieplan ten minste één keer per jaar te herzien.
Het betreft een herziening op zowel structurele onderdelen van het exploitatieplan als niet structurele onderdelen. Aanpassingen hebben plaatsgevonden bij de kadastrale eigenaren, de fasering, de exploitatieopzet, diverse kaarten en de bindendheid van de woningbouwcategorie sociale koop. Daarnaast is het exploitatieplan geactualiseerd naar 2012. Omdat het exploitatieplan ook op structurele onderdelen wordt gewijzigd wordt de voorgeschreven openbare voorbereidingsprocedure van Afdeling 3.4 Awb gevolgd. De toelichting is integraal aangepast en de voorschriften zijn partieel herzien.
Herziening van het exploitatieplan kan leiden tot een hogere of lagere exploitatiebijdrage, met uitzondering van die percelen waarvoor dan al een rechtsgeldige omgevingsvergunning bouwen is verstrekt.

1.2 Leeswijzer

In de navolgende tekst van dit 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 toelichtingen op de Kaarten (hoofdstuk 2) en op de voorschriften (hoofdstuk 3)
- Dan de omschrijving van werken en werkzaamheden in hoofdstuk 4
- Vervolgens de exploitatieopzet in hoofdstuk 5, de voorschriften in hoofdstuk 6 en
- Tenslotte Kaarten en overige bijlagen in hoofdstuk 7

Begrippen die specifiek van belang zijn voor het begrip van de voorschriften of die vaker gehanteerd worden, zijn in hoofdstuk 6 gedefinieerd. Bijlagen zoals genoemd in hoofdstuk 7 maken deel uit van dit exploitatieplan.

1.3 Het planologisch besluit waaraan het exploitatieplan is gekoppeld

Dit exploitatieplan is verbonden met het bestemmingsplan Spijkvoorderenk.
Dit bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid het gebied, zoals aangegeven op de verbeelding, te bebouwen met woningen en een basisschool met voor- en naschoolse opvang. Om dit mogelijk te maken zijn diverse activiteiten nodig binnen en buiten het exploitatiegebied. Bij de activiteiten binnen het plangebied valt te denken aan ophogingen, aanpassing en aanleg van (ondergrondse) infrastructuur en groenvoorzieningen. Bij de activiteiten buiten het plangebied gaat het om de afronding van de Leonard Springerlaan.
In het bestemmingsplan is het projectbesluit voor de tijdelijke school ingepast. De tijdelijke school heeft daarmee een tijdelijke bestemming gekregen. Omdat bij het nemen van het projectbesluit het kostenverhaal anderszins verzekerd was, is bij dat besluit toen geen exploitatieplan vastgesteld. Dit exploitatieplan biedt geen basis voor het kostenverhaal voor de tijdelijke school. De locatie zelf wordt wel opgenomen in het exploitatiegebied, maar dan vanwege de definitieve bestemming.

1.4 Doel en functie van het exploitatieplan

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

1. De noodzakelijke publiekrechtelijke basis te leggen voor het kostenverhaal, waarvan de berekening plaatsvindt bij het bepalen van het betalingsvoorschrift bij de aan te vragen omgevingsvergunningen bouwen danwel waarvan de berekening wordt opgenomen in een overeenkomst welke wordt gesloten na de vaststelling van dit exploitatieplan (artikel 6.17 Wro)
2. Vast te leggen in welke tijdvakken en met welke onderlinge koppelingen de verlening van omgevingsvergunning bouwen, het bouwrijp maken en het gebruiksrijp maken plaatsvinden. Deze worden opgenomen om een kader te creëren voor de realisatie (artikel 6.13 lid 1 onder c ten vijfde en 6.13 lid 3 Wro)
3. Vast te leggen welke overige voorschriften en verboden van toepassing zijn bij de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte. Deze worden opgenomen om te waarborgen dat bij realisatie specifieke eisen ten aanzien van deze werken en werkzaamheden én regels voor de uitvoering in acht worden genomen (artikel 6.13 lid 2 onder b en c Wro). Ze worden tevens

opgenomen om te waarborgen dat er een goede afstemming ontstaat tussen de aanleg van de openbare ruimte, het bouwrijp maken van de kavels en het verlenen van de omgevingsvergunning bouwen

4. Eisen te stellen aan de ontwikkeling en realisatie van de woningbouwcategorieën sociale huur, sociale koop en particulier opdrachtgeverschap (artikel 6.13 lid 2 onder d Wro)

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

1.5 Begrenzing van het exploitatieplan

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

Deze begrenzing is aangegeven op de Kaart Exploitatiegebied en bestaande situatie, bijlage 7.1. 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 de 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 door onteigening te verwerven en verworven gronden

Gezien de wens van de gemeente alle gronden te verwerven en tot realisatie van bebouwing en openbare ruimte over te gaan, heeft de gemeente na een minnelijk traject om te komen tot verwerving (welke niet tot aankoop heeft geleid), een onteigeningsprocedure opgestart. In het daarop volgende Kroonbesluit van 5 december 2011 is bepaald dat het verzoek tot onteigening is toegewezen voor de bestemmingen met een infrastructureel karakter (Bos, Groen, Groen-landelijk, Verkeer-verblijfsdoeleinden en Maatschappelijk) als ook de restgedeelten van bouwkavels. De Kroon heeft de onteigening afgewezen voor die gronden bestemd voor bebouwing overwegende dat partijen gelet op hun hoedanigheid als ontwikkelaars en bouwers in

staat en bereid zijn om de bestemming conform de uitvoering zoals door gemeente beoogd te realiseren. Partijen hebben dit ook aangegeven.
Dit heeft ertoe geleid dat de gemeente en de particuliere eigenaren na het Kroonbesluit een laatste minnelijke poging hebben ondernomen om tot overeenstemming te komen over de overdracht van de gronden. Op een partij na hebben partijen overeenstemming bereikt over de koop van de gronden waarop de openbare ruimte gerealiseerd gaat worden en heeft de overdracht van de betreffende gronden aan de gemeente inmiddels plaatsgevonden.
Voor wat betreft de eigenaar waarmee de gemeente in de laatste minnelijke poging na het Kroonbesluit geen overeenstemming heeft verkregen over de verwerving van de grond, heeft de gemeente het onteigeningstraject voort gezet en heeft de rechter inmiddels de onteigening uitgesproken. Het betreffende perceel is bestemd voor zowel openbare voorzieningen als bouwkavels.
De uit het bovenstaande onstane nieuwe eigendomverhoudingen zijn aangeduid op de Kaart Eigendommen, bijlage 7.2

De gemeente wenst te verwerven door middel van onteigening:

A. het perceel sectie L 2194 waarop de openbare voorzieningen zijn geprojecteerd (het openbaar gebied), zoals aangegeven op de Kaart te onteigenen percelen, opgenomen als bijlage 7.3
B. het perceel sectie L 2194 waar de aangewezen bouwplannen zijn voorzien (het uitgeefbaar gebied), één en ander zoals aangegeven op de Kaart te onteigenen percelen, opgenomen als bijlage 7.3

Het betreft het perceel dat in het bestemmingsplan in artikel 17 en op de verbeelding van het bestemmingsplan is opgenomen waarvoor verwerkelijking van de bestemmingen in de naaste toekomst, zoals bedoeld in artikel 3.4 Wet ruimtelijke ordening, noodzakelijk wordt geacht. De gemeente wenst dit perceel te onteigenen.

Voor dit perceel geldt dat gemeentelijke verwerving nodig is om tijdig te komen tot aanleg, bebouwing en inrichting van openbare ruimte.

A. Redenen voor verwerving van de percelen van het openbaar gebied zijn:

1. De integrale vorm van planuitvoering inclusief het gegeven dat belangrijke delen van het exploitatiegebied niet uitgegeven danwel bebouwd kunnen of mogen worden voordat het openbaar gebied bouwrijp is gemaakt (aanleg bouwwegen en riolen). Tevens geldt dat bouwwegen en woonstraten tegelijk in gebruik zullen moeten zijn om woon- en werkverkeer afdoende van elkaar te scheiden. Onder bouwwegen worden in dit verband verstaan die wegen die nodig zijn om de uitgeefbare percelen bouwrijp te kunnen maken. Om die reden zal hierover bouwverkeer plaatsvinden. Heeft eenmaal bebouwing plaatsgevonden en worden de gebouwen in gebruik genomen dan worden de bouwwegen in een definitieve vorm bestraat zodat ze geschikt zijn voor woonverkeer. Dit laatste gebeurt niet met tijdelijke bouwwegen. Die worden opgeheven wanneer ze niet meer nodig zijn als bouwweg. Met het

oog op het gelijktijdig gebruik van bouwwegen en woonstraten wil de gemeente de ondergrond van de woonstraten tijdig verwerven. Ten behoeve van een tijdige en juiste volgtijdelijke realisatie alsmede in verband met de integraliteit van het werk is regie op het complete werk vereist en dient dit niet afhankelijk te zijn van de onzekerheid of de eigenaren bijtijds zal overgaan tot realisatie.

2. De kostenefficiency. Bij een integrale vorm van planuitvoering voor wat betreft de openbare voorzieningen geldt dat de gemeente als eigenaar tegen lagere kosten kan uitvoeren dan wanneer de eigenaar dat voor zijn eigen perceel moet doen. Zonder integrale uitvoering door de gemeente zou de eigenaar zelf zijn eigen afstemming met nutsbedrijven moeten organiseren, hetgeen hogere kosten met zich meebrengt door inefficiency. Het gaat ook ten kosten van de efficiency waar het betreft de voorbereiding, directievoering en het toezicht door de gemeente.

B. Redenen voor verwerving van percelen van het uitgeefbaar gebied zijn:

1. Het reeds ingezette actieve grondbeleid van de gemeente voor Spijkvoorderenk. De gemeente wenst een actief grondbeleid te voeren vanwege de maximale mogelijkheden om regie te voeren over de gehele gebiedsontwikkeling en daarmee ook over het gehele bouwprogramma van woningen en school inclusief de kwaliteit en de voortgang.
2. De kostenefficiency en de noodzaak tot het hanteren van een gesloten grondbalans. Gemeentelijke verwerving gewenst is vanwege de kostenefficiency. Het bouwrijp maken van de openbare ruimte (bouwwegen en riolen) geschiedt door de gemeente om redenen zoals hiervoor onder A genoemd. Het bouwrijp maken van de kavels in het uitgeefbaar gebied dient om redenen van kostenefficiency door de gemeente te worden gedaan. Indien dit namelijk gescheiden zou plaatsvinden van het bouwrijp maken van de openbare ruimte levert dit onnodig veel hogere kosten op dan bij een integrale aanpak van bouwrijp maken van uitgeefbaar en openbare ruimte. Die hogere kosten drukken op de exploitatie van het gehele exploitatiegebied. Daarnaast zou een gescheiden aanpak van bouwrijp maken van de openbare ruimte en van het uitgeefbare gebied tot problemen leiden om te komen tot een gesloten grondbalans. Het werken met een gesloten grondbalans is één van de regels die dit exploitatieplan aan de uitvoering van de werken en werkzaamheden stelt. Een gesloten grondbalans is nodig om redenen zoals genoemd in paragraaf 3.4.5. Om het werken met een gesloten grondbalans te bevorderen is voorzien in twee gronddepots.
3. Ten aanzien van de percelen die zijn aangewezen voor sociale huurwoningen, voor sociale koopwoningen en voor particulier opdrachtgeverschap geldt dat de eigenaar niet bereid en in staat is om volgens de regels van dit exploitatieplan deze woningbouwcategorieën te realiseren.
4. Tenslotte leidt de verkaveling, zoals vastgelegd op de Kaart ‘verkaveling, uitgifteprijzen en aangewezen woningbouwcategorieën’ tot een situatie waarin deze verkaveling bestaande kadastrale percelen - en daarmee bestaande eigendomsposities - doorsnijdt. De eigenaar kan de bestemming niet verwezenlijken volgens de vorm van planuitvoering die de gemeente met dit exploitatieplan voor ogen staat. Zelfrealisatie is daardoor niet aan de orde. Dit is ook gebleken uit gesprekken welke met de (economisch) eigenaar gevoerd zijn. De conclusie is

daarom dat de bestemmingen op dit perceel alleen gerealiseerd kunnen worden als de gemeente dit perceel verwerft.

1.7 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).

2 Toelichting op de Kaarten

In hoofdstuk 1 is al verwezen naar Kaarten voor de begrenzing van het exploitatiegebied en van de door de gemeente beoogde verwervingen. Bij dit exploitatieplan behoort nog een aantal Kaarten. De functie hiervan wordt hierna toegelicht. De kaarten zijn aangepast aan de gewijzigde kadastrale gegevens. Met betrekking tot de eigendomspositie van Mega en Rotij dient te worden vermeld dat Mega en Rotij hun eigendommen hebben verdeeld maar dat het Kadaster deze verdeling nog niet heeft verwerkt in kadastrale percelen. De verdeling van hun eigendom is daarom nog niet meegenomen in dit exploitatieplan.
Sommige Kaarten hebben alleen een informatieve status. Andere Kaarten zijn bindend voor de ontwikkeling van het exploitatiegebied. De status wordt hierna per Kaart aangegeven. Het exploitatieplan kan worden onderscheiden in twee deelgebieden: Ny Fetlaer en Spijkvoorderhout, met elk verschillende woningbouwprogramma's. De deelgebieden van het deel Ny Fetlaer zijn in de faseringskaart (bijlage 7.6) aangeduid met een F; de deelgebieden van het deel Spijkvoorderhout zijn aangeduid met een S.

Kaart verkaveling, uitgifteprijzen en aangewezen woningbouwcategorieën, bijlage 7.4.
Op deze kaart was in een tweetal parkeerkoffers een dubbele rij parkeerplaatsen weergegeven. Dit was een omissie en is aangepast naar één rij parkeerplaatsen per parkeerkoffer. Daarnaast zijn de parkeerkoffers aangepast van mandelig gebied naar openbaar gebied omdat de parkeerplaatsen in de parkeerkoffers niet op goede wijze aan de woningen toe te delen waren.

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 het openbaar gebied geldt dat deze Kaart bindend van karakter is door de verbinding met de artikelen 2 tot en met 4 van hoofdstuk 6 van dit exploitatieplan. De verkaveling voor de uitgeefbare gronden is niet bindend meer om zodoende meer flexibiliteit te creëren in de mogelijkheden voor bebouwing. Dit is ingegeven door de huidige marktomstandigheden.

2. *Uitgifteprijzen*. De exploitatieopzet bevat ramingen van de uitgifteprijzen van de uitgeefbare bouwpercelen. Op deze Kaart is aangegeven welke bedragen voor welke percelen zijn geraamd. De uitgifteprijzen behorende bij de categorieën zoals aangegeven op de Kaart zijn in paragraaf 5.5.1 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 hoofdstuk 5. 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 de artikelen 5 tot en met 7 van hoofdstuk 6 van dit exploitatieplan waarbij 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 hoofdstuk 3.6.1). 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

Kaart eigendommen, bijlage 7.2
Deze Kaart geeft inzicht in de kadastrale perceelsindeling van de gronden in het exploitatiegebied. Deze Kaart heeft alleen een informatieve functie.

Kaart te onteigenen percelen, bijlage 7.3
Op deze Kaart zijn de gronden aangegeven welke de gemeente door onteigening beoogt te verwerven, één en ander zoals aangegeven in paragraaf 1.6 van dit exploitatieplan.

Kaart tijdelijke voorzieningen en tijdelijke school, bijlage 7.5
Op deze Kaart is de locatie van de tijdelijke school met de bijbehorende tijdelijke parkeergelegenheid aangegeven. In dit opzicht is deze Kaart informatief van karakter. De Kaart bevat ook de situering van twee tijdelijke bouwwegen. Voor deze situeringen is de Kaart bindend van karakter.

Kaart faseringen, bijlage 7.6
Deze Kaart biedt een visualisering van de voorschriften voor faseringen van het bouwrijp maken, de verlening van de omgevingsvergunningen bouwen en het gebruiksrijp maken van de openbare ruimte, zoals opgenomen in artikel 2 van hoofdstuk 6 van dit exploitatieplan en is om die reden bindend van karakter. Deze Kaart bevat ook de fasering van de situatie rond de tijdelijke school en de definitieve situatie.

3 Toelichting op de voorschriften

3.1 Algemeen en begrippen

De ontwikkeling van het plangebied Spijkvoorderenk 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 voorschriften van een hoog detailniveau.
De voorschriften zijn dusdanig geformuleerd dat de gemeente daadwerkelijk handhavend kan optreden indien ervan wordt afgeweken.

De voorschriften hebben onder meer betrekking op de wijze van uitvoering en op kwalitatieve normen. Deze zijn opgenomen in het Document Uitvoeringsproces Spijkvoorderenk, bijlage 7.9 en in het Inrichtingsplan, bijlage 7.10.

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

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

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

geregeld in de Wabo. Hierdoor zijn de betreffende artikelen ook vernummerd als ook de verwijzingen naar de betreffende artikelen.

3.2 Fasering en koppelingen

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

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

De fasering van de ontwikkeling van het plangebied Spijkvoorderenk is in tabel 3.1 weergegeven. Hierin zijn de delen Ny Fetlaer en Spijkvoorderhout elk onderverdeeld in deelgebieden.
Artikel 2 stelt deze fasering bindend alsmede de koppelingen tussen het bouwrijp maken van de verschillende deelgebieden en tussen het bouwrijp maken van het ene deelgebied enerzijds en uitgifte en omgevingsvergunning bouwen van hetzelfde deelgebied anderzijds. De fasering van de kosten en opbrengsten in de tijd is bepalend voor het financiële resultaat van de exploitatie en daardoor essentieel voor de integrale en gestructureerde volgorde van ontwikkelen.

Hoofddoelstelling is de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken, de aanleg van de nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte zo voortvarend mogelijk, maar uiterlijk per 2017 gerealiseerd te hebben om overlast van bouwverkeer en bouwactiviteiten voor toekomstige bewoners en bewoners van aangrenzende buurten te beperken en om zo snel mogelijk te kunnen beschikken over een definitieve school. Inmiddels is aangevangen met het bouwrijp maken van fase Fa en Fb.
Binnen die hoofddoelstelling is een integrale en gestructureerde volgorde van ontwikkelen bepaald die ontleend is aan enkele overwegingen en afhankelijkheden waar de fasering en de planning, conform de tabel, op is gebaseerd. Deze fasering is daarmee het kader voor de volgordes en tijdsperiodes van de uitvoering. De exploitatieberekening is gebaseerd op tabel 3.1. Deze overwegingen en afhankelijkheden worden hierna onder de kopjes ‘doelstellingen en procedures’ en ‘afhankelijkheden’ beschreven.

Doelstellingen en procedures met betrekking tot de fasering.

De volgende *doelstellingen* zijn bepalend voor de fasering:

- Uitgaande van de hiervoor genoemde hoofddoelstelling is bepalend de snelheid waarmee de woningen kunnen worden verkocht dan wel worden verhuurd en de kavels in particulier opdrachtgeverschap kunnen worden verkocht. Deze kunnen in vijf jaar worden afgezet.
- Doelstelling daarbij is het beperken van rentelasten. Dit wordt bereikt door niet de gehele infrastructuur in een keer aan te leggen. Indien namelijk de gehele infrastructuur in één bouwstroom voor het gehele gebied direct zou worden aangelegd, zouden de kosten van een

groot deel van deze voorzieningen onnodig vroeg worden gemaakt en voor onnodig hoge rentelasten zorgen. Deze rentelasten zouden dan in het kostenverhaal betrokken worden. Dat is zowel voor de gemeente als voor exploitanten belastend. De hoofdinfra wordt daarentegen wel in één keer aangelegd, zo nodig met een nadere deelfasering zowel in Ny Fetlaer als in Spijkvoorderhout.

- Een omgevingsvergunning bouwen voor de definitieve school is inmiddels afgegeven en op onherroepelijk geworden.
- Het gebruik van de tijdelijke school dient zo kort mogelijk te zijn. Het integrale stedenbouwkundige plan voorziet op een andere locatie in een definitieve school. De locatie van de tijdelijke school dient conform het stedenbouwkundig plan te worden bebouwd met woningen. Een school met voor- en naschoolse opvang is in het stedenbouwkundig plan opgenomen om te bewerkstelligen dat deze voorziening in De Vijfhoek zelf wordt gerealiseerd en ouders hiervoor niet afhankelijk zijn van dergelijke voorzieningen buiten De Vijfhoek.
- De ontwikkeling van de woningen zal zo spoedig mogelijk starten
- Met de fasering wordt een spreiding van de verschillende woningcategorieën in de tijd beoogd.
- De bereikbaarheid van de uitgeefbare percelen dient gewaarborgd te zijn voordat de omgevingsvergunningen bouwen, binnen de betreffende fase volgens tabel 3.1, kunnen worden verleend.
- De percelen die in een eerdere fase zijn ontwikkeld dienen zoveel als mogelijk op een veilige manier permanent bereikbaar te zijn voor de bewoners (het woonverkeer)
- Woonverkeer dient zo min mogelijk last te ondervinden van bouwverkeer. Om die reden worden de delen Ny Fetlaer en Spijkvoorderhout elk van een eigen tijdelijke bouwverkeerontsluiting voorzien: In Ny Fetlaer langs de tijdelijke school en in Spijkvoorderhout langs de randen van het plangebied, beide op verschillende plaatsen aan te sluiten op de Leonard Springerlaan.

De volgende *procedures* zijn bepalend voor de fasering:
Procedureel is bepalend de datum waarop bestemmingsplan en exploitatieplan in werking treden. Zowel het bestemmingsplan als het exploitatieplan zijn na een beroepsprocedure onherroepelijk geworden op 28 december 2011. In de tabel is daar mee rekening gehouden. Ook is rekening gehouden met onteigening. De tabel voorziet ook in de gevallen dat beroep en voorlopige voorziening of onteigening niet aan de orde zouden zijn geweest. De beginjaartallen zijn daar op afgestemd.

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

1. In Spijkvoorderhout wordt gefaseerd van noord naar zuid omdat op deze wijze de overlast van nieuwe bewoners van bouwverkeer het geringst is. Vanwege de noodzaak om te werken met een gesloten grondbalans wordt in Spijkvoorderhout gestart in het noordelijke gedeelte vanwege de hogere ligging ten opzichte van het zuidelijke deel.
2. In Ny Fetlaer wordt tegelijk gestart met deelgebied Fa (woningen) en deelgebied Fb (school). Een directe start van de ontwikkeling van de woningen kan alleen plaatsvinden door de tijdelijke bouwweg aan te leggen ten oosten van de tijdelijke school
3. De tijdelijke school en de tijdelijke parkeerplaats kunnen eerst worden verwijderd als de definitieve school is gerealiseerd en bereikbaar is en in gebruik is genomen. Eerst dan kunnen de deelgebieden Fd en Fe in ontwikkeling worden genomen.
4. De (tijdelijke) bouwweg wordt vanuit de L. Springerlaan dan ook in één bouwstroom aangelegd als onderdeel van deelgebied Sa.
5. Vanwege de afzetbaarheid in de markt zullen de woningen gespreid in de tijd worden verkocht en gebouwd. De fasering in de deelgebieden is daarop afgestemd, zodat ontwikkeling van een deelgebied afhankelijk is van de voortgang van de ontwikkeling van een eerder gefaseerd deelgebied. Voor de ontwikkeling van de deelgebieden wordt uitgegaan van een start van een deelgebied als 70 % van de omgevingsvergunningen bouwen in een daaraan voorafgaand gefaseerd deelgebied is verleend.
6. De regeling dat 80% van de woningen moeten zijn voltooid alvorens gebruiksrijp gemaakt gaat worden is aangepast omdat gebleken is dat in de huidige markt de deelgebieden voor deze regeling te groot zijn. Het gebruiksrijp maken vindt plaats per deelgebied al naar gelang de voortgang in de bebouwing.

Tijdsindeling fasen
Bepalend voor de fasering, zoals aangegeven in tabel 3.1, zijn de doelstellingen en afhankelijkheden. De periodes welke daaraan gekoppeld zijn, zijn volgend op de doelstellingen en afhankelijkheden. Dat betekent dat, als er vertraging ontstaat in een fase, die vertraging doorwerkt naar een fase die daarvan afhankelijk is.

Om rentekosten te besparen wordt niet het gehele uitgeefbare gebied in één keer bouwrijp gemaakt. Het bouwrijp maken daarvan zal in een aantal fasen geschieden uiteraard afgestemd op de gronduitgifte in de verschillende deelgebieden. Het bouwrijp maken van de infrastructuur volgt die fasen, met uitzondering van de hoofdinfra. Die wordt in een keer aangelegd, zo nodig in een nadere deelfasering, zowel in Ny Fetlaer als in Spijkvoorderhout.

Projectmatige woningen: Gestart wordt met het bouwrijp maken van de kavels en de aanleg van bouwwegen en riolen in deelgebied Fa en Fb, dat dure, middeldure, sociale koop en sociale huurwoningen en de school bevat. Het bouwrijp maken van fase Fa en Fb is inmiddels aangevangen. De hoofdinfra voor Ny Fetlaer is in deelgebied Fa inbegrepen, zodat met het bouwrijp maken van deelgebied Fa ook de hoofdinfra als bouwweg wordt aangelegd. Onder hoofdinfra wordt hier verstaan de hoofdwegen zoals aangegeven op de Kaart faseringen, bijlage 7.6 en de onder die wegen aan te leggen rioleringen, kabels en leidingen.

Gelet op de prognose voor de afzetbaarheid in de markt is voor de afgifte van deze omgevingsvergunningen bouwen uitgegaan van de periode twee jaar. Het bouwrijp maken en de aanleg van bouwwegen en riolen in deelgebied Fc, vindt, vanwege de nodige spreiding in de markt, plaats zodra 70 % van de omgevingsvergunningen bouwen voor deelgebied Fa is verleend.

Kavels in particulier opdrachtgeverschap: Om er voor te zorgen dat er een zo kort mogelijke periode zit tussen bouwrijp en gebruiksrijp maken wordt ten aanzien van deze kavels een spreiding over drie deelgebieden (Sa, Sb en Sc) gehanteerd. De hoofdinfra voor Spijkvoorderhout is in deelgebied Sa inbegrepen, zodat met het bouwrijp maken van dit deelgebied ook de hoofdinfra als bouwweg wordt aangelegd. Onder hoofdinfra wordt hier verstaan de hoofdwegen zoals aangegeven op de Kaart faseringen, bijlage 7.6 en de onder die wegen aan te leggen riolering, kabels en leidingen.

In deelgebied Sb zal gestart worden met bouwrijp maken als 70 % van de omgevingsvergunningen bouwen in deelgebied Sa is verleend.
In deelgebied Sc zal gestart worden met bouwrijp maken als 70 % van de omgevingsvergunningen bouwen in deelgebied Sb is verleend.

Uitgangspunt is dat de verkoop van de kavels in totaal in vijf jaar plaatsvindt.

Deelgebied Sd
De realisatie van de wooneenheden zorg in deelgebied Sd kan starten direct na het in werking treden van dit exploitatieplan en het bestemmingsplan Spijkvoorderenk en zodra het tijdelijke gronddepot niet meer nodig is.
Deelgebied H/B
Dit deelgebied is opgegaan in de overige fases.

Het bovenstaande resulteert in de volgende tabel die bindend is op grond van artikel 2 in hoofdstuk 6:

Tabel 3.1 Fasering

Deelgebied	**Bouwrijp maken, incl. aanleg bouwwegen en riolen**	**Verlening omgevingsvergunning bouwen**	**Gebruiksrijp maken openbare ruimte**
Deelgebied Fa Projectmatige woningbouw, inclusief hoofdinfra	2011 - 2012	2011 - 2013	2013 - 2014
Deelgebied Fb School	2011 - 2012	2010 - 2011	2013

Deelgebied Fc Projectmatige woningbouw	2013 - 2014	2013 - 2015	2015 - 2016
Deelgebied Fd Vizier	2013 - 2014	2013 - 2015	2014 - 2015
Deelgebied Fe Projectmatige woningbouw	2013 - 2014	2013 - 2015	2014 - 2015
Deelgebied Sa Particulier opdrachtgeverschap, inclusief hoofdinfra	2011 - 2012	2011 - 2013	2013 - 2014
Deelgebied Sb Particulier opdrachtgeverschap	2012 - 2013	2012 - 2014	2015 - 2016
Deelgebied Sc Particulier opdrachtgeverschap	2014 - 2015	2014 - 2016	2016 - 2017
Deelgebied Sd Zorgwoningen	2011 - 2015	2011 - 2015	2012 - 2016

Deze tabel geeft een volgorde aan van het bouwrijp maken van de diverse deelgebieden. In relatie tot artikel 2 (inclusief de koppelingsvoorschriften) werkt deze tabel zo dat geen omgevingsvergunningen bouwen in een deelgebied mogen worden verleend als de gronden in het betreffende deelgebied niet bouwrijp zijn gemaakt, dat omgevingsvergunningen bouwen in een deelgebied niet eerder mogen worden verleend dan het beginjaartal in het betreffende deelgebied en dat het verboden is te starten met bouwrijp maken in een deelgebied als het bouwrijp maken in een deelgebied, dat volgens de periodes in de tabel daaraan voorafgaand wordt ontwikkeld, nog niet is afgerond of als de in de tabel aangegeven periode nog niet is aangevangen. Er kan in een deelgebied niet eerder worden gestart met bouwrijp maken of met gebruiksrijp maken dan het beginjaartal in het betreffende deelgebied. De einddata in de tabel geven de voortgang van de ontwikkeling en daarmee de planning van de fasering aan, maar deze data zijn niet bindend in die zin dat bijvoorbeeld na afloop van de betreffende periode van verlening omgevingsvergunning bouwen in het betreffende deelgebied geen omgevingsvergunningen bouwen meer zouden mogen worden verleend.
Met de in deze tabel aangegeven jaartallen worden de gehele kalenderjaren bedoeld. Aanduidingen als 2011 - 2012 betekenen 2011 tot en met 2012.
Voor het overige vormen de in deze tabel aangegeven tijdsperiodes de beleidsmatige onderbouwing van de snelheid van ontwikkelen.

3.3 Eisen voor de werken en werkzaamheden

In paragraaf 3.1 is reeds aangegeven dat er redenen zijn een aantal voorschriften van veelal hoog detailniveau te hanteren voor de eisen aan de werken en werkzaamheden in het exploitatiegebied. Deze eisen zijn vervat in het Inrichtingsplan en in het Document Uitvoeringsproces Spijkvoorderenk, welke als bijlage 7.10 respectievelijk 7.9 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 de werken en werkzaamheden

De gemeente acht het noodzakelijk om eisen aan de werken en werkzaamheden te stellen en om regels te stellen aan de uitvoering en de wijze van uitvoering van de werken en werkzaamheden. Deze regels zijn mede vervat in het Inrichtingsplan en verder in het Document Uitvoeringsproces Spijkvoorderenk. Dit document bestaat uit een deel over het proces van uitvoering (deel 1), een deel met een programma van eisen voor de openbare ruimte (deel 2) en een deel met voorzieningen op de uitgeefbare gronden (deel 3).
Voornoemd programma van eisen voor de openbare ruimte (deel 2) dat is opgenomen in het Uitvoeringsproces is aangepast. Voor de nieuwe versie wordt verwezen naar de internetsite http://pveopenbareruimte.deventer.nl/pveopenbareruimte waar de meest recente van het programma van eisen voor de openbare ruimte staat, zijnde versie 1 juli 2012. In artikel 4 gaat het om regels ten aanzien van het proces, van goedkeuring van bestekken, van aanbesteding, van toezicht op de uitvoering en van het werken met een gesloten grondbalans.

3.4.1 Goedkeuring plan van aanpak

Voorafgaande aan de start van de werkzaamheden is het van belang om te kunnen waarborgen dat tijdens de uitvoering zoveel mogelijk overeenkomstig de eisen en regels van dit exploitatieplan wordt gewerkt ten aanzien van het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van de nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte. Het is tevens nodig om bij uitvoering zo min mogelijk handhavend op te hoeven treden. Om dit te bereiken moet een plan van aanpak worden opgesteld. Hierin moet ook aandacht worden besteed aan de procesmatige kant van de uitvoering. Dit plan heeft de voorafgaande goedkeuring nodig van burgemeester en wethouders. Indien de gemeente zelf overgaat tot uitvoering van de werken en werkzaamheden voor bouwrijp maken, aanleg nutsvoorzieningen en of inrichting openbare ruimte gelden deze voorschriften niet.
Ingediende plannen van aanpak moeten voldoen aan het Document Uitvoeringsproces Spijkvoorderenk, bijlage 7.9.

3.4.2 Goedkeuring bestekken

Ten aanzien van de voorafgaande toetsing en goedkeuring van bestekken geldt hetzelfde als gesteld in paragraaf 3.4.1. Het betreft hier de bestekken inzake bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte. Toetsing vindt plaats aan een goedgekeurd plan van aanpak als bedoeld in paragraaf 3.4.1, aan het Inrichtingsplan, bijlage 7.10 en aan het Document Uitvoeringsproces Spijkvoorderenk, bijlage 7.9. Indien de gemeente zelf overgaat tot uitvoering van de werken en werkzaamheden voor bouwrijp maken, aanleg nutsvoorzieningen en of inrichting openbare ruimte gelden deze voorschriften niet.

3.4.3 Aanbesteding

Op grond van Europees recht en - in lijn daarmee - op grond van gemeentelijk beleid rekent de gemeente het tot haar taak om mededinging te bewerkstelligen als het gaat om werken, leveringen en diensten, zoals bedoeld in het Besluit aanbestedingsregels voor overheidsopdrachten (hierna: Bao). De desbetreffende Europese regels en beginselen zijn voor Nederland vervat in het Bao. Ingevolge artikel 6.2.9 Bro zijn deze regels ook van toepassing voor dit exploitatieplan en schrijft de gemeente - aanvullend - haar eigen gemeentelijk aanbestedingsbeleid voor dat ook ziet op openbare aanbestedingen van werken en werkzaamheden beneden de drempel van de Europese regelgeving.
Om te waarborgen dat deze aanbestedingen conform deze regels en dit beleid worden gehouden schrijft de gemeente voor dat eerst een aanbestedingsprotocol bij burgemeester en wethouders moet worden ingediend. Uit dit protocol moet blijken voor welke werken en werkzaamheden de aanbestedingsregelgeving leidt tot welke vorm van aanbesteding.
Na goedkeuring door burgemeester en wethouders volgt een tweede stap: De aanbestedingsprocedure zelf. Voordat feitelijk wordt gegund dient het verslag van de tot dan toe gevoerde aanbestedingsprocedure met een voorgenomen gunningbesluit ter goedkeuring aan burgemeester en wethouders te worden voorgelegd. Beide goedkeuringsstappen dienen er toe dat de gemeente zich ervan verzekert dat de geldende aanbestedingsregels en het geldende aanbestedingsbeleid wordt nageleefd.

3.4.4 Eindinspectie en tussentijdse inspecties

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

3.4.5 Het werken met een gesloten grondbalans

De grondbalans wordt gesloten door binnen het exploitatiegebied uit te gaan van inbreng van afgegraven gronden, door uitname van op te hogen gronden in het exploitatiegebied. Het belang

van een gesloten grondbalans is gelegen in het kostenefficiënt omgaan met vervoer van gronden en in de noodzaak tot controle van de milieukwaliteit van de af- en een te voeren gronden. Omdat inbreng en uitname in de tijd niet naadloos op elkaar zullen aansluiten zal de gemeente twee gronddepots inrichten, één in deelgebied Sd en één in deelgebied Sa op de plaats die in het Inrichtingsplan als multifunctionele speelplaats is aangegeven.

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

3.5 Sociale huurwoningen

3.5.1 Aanwijzing en situering

De woningbouwprogrammering volgens het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid is neergelegd in de Woonvisie. De toelichting op het bestemmingsplan verwoordt in paragraaf 3.4.3 de relevante zaken uit de Woonvisie en vertaalt dit voor De Vijfhoek en Spijkvoorderenk. In artikel 20 van de bestemmingsplanregels worden voor Spijkvoorderenk percentages opgenomen voor sociale huurwoningen. In dit exploitatieplan is dit vertaald naar 92 sociale huurwoningen. 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 aangepast. De aantallen sociale koopwoningen zijn vrijgelaten mits het past binnen de bestemmingsplanregels. Er is enkel aangegeven dat op de betreffende kavels sociale koopwoningen zijn gesitueerd. Dit betekent dat op de aangegeven kavels alleen sociale koopwoningen kunnen worden gebouwd zijnde zowel de categorie SKL (tot EUR 174.000 v.o.n.) als de categorie SKH (EUR 174.000 tot EUR 200.000 v.o.n.). De situering ervan vloeit voort uit de stedenbouwkundige visie. De situering is aangegeven op de kaart Verkaveling, uitgifteprijzen en aangewezen woningbouwcategorieën. De kaart Verkaveling, uitgifteprijzen en aangewezen woningbouwcategorieën (bijlage 7.4) is hierop aangepast. Deze aanpassing is ingegeven door de huidige marktomstandigheden en de wens tot meer flexibiliteit.
Aanvragen voor de bouw van andere woningen op die kavels worden geweigerd op grond van artikel 2.10 Wabo.

3.6.2 Verbod doelgroepdoorkruising

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

3.7 Particulier opdrachtgeverschap

3.7.1 Aanwijzing en situering

De woningbouwprogrammering volgens het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid is neergelegd in de Woonvisie. De toelichting op het bestemmingsplan verwoordt in paragraaf 3.4.3 de relevante zaken uit de Woonvisie en vertaalt dit voor De Vijfhoek en Spijkvoorderenk. In artikel 20 van de bestemmingsplanregels worden voor Spijkvoorderenk percentages opgenomen voor kavels in particulier opdrachtgeverschap. In dit exploitatieplan is dit vertaald naar de uitgifte van 89 kavels in particulier opdrachtgeverschap. De situering ervan vloeit voort uit de stedenbouwkundige visie. Het bepalen van zowel de aantallen als de situering van deze woningbouwcategorie in dit exploitatieplan geschiedt op basis van artikel 6.2.10 sub a Bro.

De situering is aangegeven op de Kaart verkaveling, uitgifteprijzen en aangewezen woningbouwcategorieën. Bedoeling hiervan is dat op de aangegeven kavels alleen verkocht mogen worden voor bouw in particulier opdrachtgeverschap. Aanvragen voor de omgevingsvergunning bouwen door niet particuliere opdrachtgevers op die kavels worden geweigerd op grond van artikel 2.10 Wabo.
Met particulier opdrachtgeverschap wordt, ingevolge artikel 1.1.1. sub f Bro bedoeld de situatie dat een burger (of groep van burgers) ten minste de economische eigendom verkrijgt en volledige zeggenschap heeft over en de verantwoordelijkheid draagt voor het gebruik van de grond, het ontwerp en de bouw van de eigen woning. De rol van projectontwikkelaars, bouwondernemingen en dergelijke is hiermee beperkt tot het bouwrijp maken en verkopen van de onbebouwde kavels.

3.7.2 Prijsvorming

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

De procedure van prijsvorming gaat uit van het initiatief van de eigenaar. Na melding van een voornemen tot verkoop van een aantal kavels dient de eigenaar de marktconforme prijs te (laten) bepalen door een taxatie uit te laten voeren door een onafhankelijk beëdigd taxateur. Het rapport wat naar aanleiding van de taxatie is opgemaakt, dient samen met de melding van voornemen tot verkoop van kavels aan de gemeente ter instemming overlegd te worden en mag niet ouder zijn dan maximaal 6 maanden voorafgaand aan de feitelijke verkoop.
De procedure is dan dat burgemeester en wethouders beslissen over de aanvaarding van voornoemde taxatie. Als burgemeester en wethouders de uitkomst niet wensen te aanvaarden melden zij 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. Voorzover kavels niet binnen een half jaar zijn verkocht (waaronder wordt verstaan de ondertekening van de koopovereenkomsten voor de betreffende kavels) wordt rekening gehouden met de mogelijkheid dat de prijzen niet meer over een stemmen met de marktwaarde en dient een nieuwe taxatie plaats te vinden.
Omdat het hier om kavels in de vrije sector gaat geldt het principe van vrije vestiging conform de Huisvestingswet. Om die reden zijn in artikel 7.2 geen beperkingen opgenomen in de kring van geïnteresseerde kopers.

De procedure tot aanvaarding van de taxatie geldt niet voor de kavels die eigendom zijn van de gemeente. Anders zou de gemeente immers aan zichzelf de uitkomst ter aanvaarding moeten voorleggen.

3.7.3 Verkoop via openbare veiling

Zoals in paragraaf 3.7.2 is aangegeven is dit voorschrift 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 hoofdstuk 6 van dit exploitatieplan). 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 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. Voorzover het gaat om overtreding van regels met betrekking tot de uitvoering van werken en werkzaamheden (artikel 4) en tot de woningbouwcategorieën (artikel 5 tot en met 7) is het verbod bedoeld om duidelijk te maken dat deze overtreding een economisch delict is (op grond van de Wet economische delicten) en uit dien hoofde strafbaar is.
De afwijkingsmogelijkheid van lid 3 is toegelicht in paragraaf 3.7.4.

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

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

In lid 6 is 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 7.4 en/of het Inrichtingsplan bijlage 7.10 en/of het document Uitvoeringsproces Spijkvoorderenk bijlage 7.9. Deze documenten bevatten exacte situeringen van de uitgeefbare delen en de openbare ruimte. Niet uitgesloten is dat bij (de voorbereiding van) de uitvoering door feitelijke oorzaken geringe verschillen tussen werkelijkheid en kaarten naar voren komen. In lid 6 is een flexibiliteitsbepaling opgenomen die de mogelijkheid biedt om binnen de gestelde bandbreedte af te kunnen wijken van de op de genoemde bijlagen aangegeven situering. De situeringen hiervan mogen ten hoogste 2 meter verschillen van de situatie als aangegeven op de genoemde bijlagen. Bij grotere verschillen zal dit tot situeringsproblemen kunnen leiden, zodat voor grotere verschillen een herziening van het exploitatieplan nodig wordt geacht. Burgemeester en

wethouders kunnen bij omgevingsvergunning besluiten in te stemmen met een verzoek om qua situering af te wijken, mits binnen de bandbreedte wordt gebleven.

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

3.9 Slotbepalingen

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

4 Omschrijving van de werken en werkzaamheden

4.1 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

Eén en ander conform de Kaart verkaveling, uitgifteprijzen en aangewezen woningbouwcategorieën, bijlage 7.4, het Inrichtingsplan, bijlage 7.10 en het Document Uitvoeringsproces Spijkvoorderenk, bijlagen 7.9.

4.2 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

Eén en ander conform de Kaart verkaveling, uitgifteprijzen en aangewezen woningbouwcategorieën, bijlage 7.4, het Inrichtingsplan, bijlage 7.10 en het Document Uitvoeringsproces Spijkvoorderenk, bijlage 7.9.

4.3 Inrichting openbare ruimte

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

- Aanleg bouwwegen en tijdelijke bouwwegen inclusief ontgraven cunetten en aanbrengen fundering
- Aanleg van tijdelijke passages

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

en in de fase van het gebruiksrijp maken:

- Aanleg ontsluiting van het plangebied op de Leonard Springerlaan
- Aanleg inritten vanaf de kavels naar de openbare weg
- Aanleg definitieve wegen, voetpaden, fietspaden en bijbehorende bermen, inclusief het herstellen van wegen
- Aanleg bovengrondse hemelwaterafvoer (waterpasserende bestrating in het deel Ny Fetlaer 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

Eén en ander conform de Kaart verkaveling, uitgifteprijzen en aangewezen woningbouwcategorieën, bijlage 7.4, het Inrichtingsplan, bijlage 7.10 en het Document Uitvoeringsproces Spijkvoorderenk, bijlage 7.9.

5 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)
- Zonodig een fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen, en zo nodig koppelingen hiertussen (lid 5)
- De wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden (lid 6)

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

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

5.1 Ruimtegebruik

Het huidige ruimtegebruik is aangegeven op de Kaart exploitatiegebied en bestaande situatie, bijlage 7.1. Het plangebied wordt momenteel voornamelijk gebruikt voor agrarische doeleinden. In de nieuwe situatie zal het gebied voornamelijk gebruikt worden voor woondoeleinden.

In tabel 5.1 staat het toekomstige ruimtegebruik aangegeven. Het exploitatiegebied is circa 20,8 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 7.1.

In tabel 5.1 wordt een overzicht gegeven van het toekomstig ruimtegebruik. De uitgeefbare delen van tabel 5.1 zijn per categorie gevisualiseerd in de Kaart verkaveling, uitgifteprijzen en aangewezen woningbouwcategorieën, bijlage 7.4. In vergelijking met het exploitatieplan van 2010 is 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.

Tabel 5.1 Toekomstig ruimtegebruik

Toekomstig ruimtegebruik	Opp in m^2	
Totaal exploitatiegebied	**208.468**	**100%**
Uitgeefbaar zorgwoningen	2.702	1,3%
Uitgeefbaar school	3.259	1,6%
Uitgeefbaar beneden/bovenwoningen	491	0,2%
Uitgeefbaar sociale huurappartementen	4.909	2,4%
Uitgeefbaar PO kavels	57.212	27,4%
Uitgeefbaar overige woningen	40.700	19,5%
Subtotaal uitgeefbaar excl. mandelig	**109.273**	52,4%
Uitgeefbaar mandelig overige woningen	517	0,2%
Subtotaal uitgeefbaar inclusief mandelig	**109.790**	52,7%
Totaal openbaar gebied	**98.678**	47,3%

In het vorige exploitatieplan was sprake van mandelig gebied. Hiermee werd gedoeld op de parkeerkoffers en achterpaden welke in eigendom met de woningen worden uitgegeven. Inmiddels is besloten de parkeerkoffers tot de openbare ruimte te rekenen. In bovenstaande tabel is dit zichtbaar doordat het totaal aantal m^2 openbaar gebied is toegenomen. De achterpaden blijven wel mandelig uit te geven.

5.2 Eigendomsituatie

In het exploitatiegebied hebben verschillende eigenaren grondpositie. Tussen het exploitatieplan van 2010 en nu 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 7.2 opgenomen. Het kan zo zijn dat tussen het moment van opstellen van deze herziening en de vaststelling ervan eigendomsposities wijzigen. Dit zal dan in een volgende herziening worden verwerkt.

Tabel 5.2 is bepalend voor de taxatie van inbrengwaarden. Zoals blijkt uit de tabel heeft de gemeente de grootste eigendomspositie binnen het exploitatiegebied.

Tabel 5.2 Eigendomspositie

Eigendomspositie			
Eigenaar	**Juridisch oppervlakte totaal binnen exploitatiegebied**	**Oppervlakte uitgeefbaar in m2**	**Oppervlakte openbaar in m2**
Gem. Deventer	158.605	61.124	97.481
Mega/Rotij	45.241	44.856	385
Jansen, A.J.	4.622	3.810	812
Totaal exploitatiegebied	**208.468**	**109.790**	**98.678**

5.3 Programma

Het te realiseren programma is in tabel 5.3 opgenomen. Als basis bij de bepaling van het programma is de Kaart verkaveling, uitgifteprijzen en aangewezen woningbouwcategorieën, bijlage 7.4 gehanteerd. In dit exploitatieplan is ook de ligging van de infrastructuur bepaald. Het exploitatieplan gaat uit van 354 woningen verdeeld over diverse woningcategorieën waarbij de woningen in de categorie sociale koop onderling uitwisselbaar zijn, zie verder paragraaf 3.6.1. Daarnaast wordt er een permanente school met voor- en naschoolse opvang gebouwd.

De in de tabel en Kaart verkaveling, uitgifteprijzen en aangewezen woningbouwcategorieën genoemde sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en P.O. kavels worden middels dit exploitatieplan voorgeschreven. De in de tabel en deze kaart genoemde prijsklassen zijn de prijsklassen die de gemeente vanwege volkshuisvestelijke gronden nastreeft en die worden gehanteerd in de opbrengstenraming van paragraaf 5.5.

Tabel 5.3 Programma

Bouwprogramma	Aantal woningen	
Sociale huur grondgebonden	53	15,0%
Sociale huur beneden boven woningen	7	2,0%
Sociale huur appartementen	32	9,0%
Maatschappelijk wonen of zorgwonen	7	2,0%
Sociale koop laag tot EUR 174.000	52	14,7%
Sociale koop hoog EUR 174.000 - EUR 200.000	35	9,9%
Middeldure koop EUR 200.000 - EUR 250.000	24	6,8%
Dure koop boven de EUR 250.000	55	15,5%
Particulier opdrachtgeverschap	89	25,1%
Totaal aantal woningen	**354**	**100%**
School	**1**	

5.4 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 1-1-2012, behalve daar waar anders wordt aangegeven.

5.4.1 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 het exploitatieplan toegevoegd als bijlage 7.14.

De reden dat er een nieuwe taxatie is uitgevoerd, is dat er in de vorige taxatie uitgegaan is van volledige onteigening. Inmiddels heeft de Kroon uitspraak gedaan en is duidelijk welke gronden wel en welke niet onteigend mogen worden.
De raming van de inbrengwaarde is onder meer afhankelijk van de vraag of er sprake zal zijn van onteigening. Artikel 6.13.5 Wro geeft aan hoe de inbrengwaarde van grond moet worden bepaald. Voor gronden welke onteigend zijn of waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of welke op onteigeningsbasis zijn of worden verworven is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de onteigeningswet. Indien geen sprake is van onteigening wordt de inbrengwaarde van de grond vastgesteld met overeenkomstige toepassing van artikel 40b tot en met 40f van de onteigeningswet (de zogenoemde verkeerswaarde. Of al dan niet het uitgangspunt onteigening wordt gehanteerd is aangegeven in paragraaf 1.6.

De totale inbrengwaarde van de gronden en opstallen in het gebied bedraagt op prijspeil 27 oktober 2010 EUR 9.737.000,00. Dit is exclusief sloopkosten. Bij de vaststelling van het exploitatieplan is deze waarde rentedragend ingebracht. Inclusief rente tot 1 januari 2012 bedraagt de post inbrengwaarde EUR 10.314.040,00. Deze rente wordt ook betrokken in de aftrek van de inbrengwaarde bij de bepaling van de te betalen exploitatiebijdrage ingevolge art. 6.19 Wro.
De inbrengwaarde uitgesplitst naar eigenaar is te zien in onderstaande tabel.

Tabel 5.4 Inbrengwaarde per eigenaar

Eigendomspositie		
Eigenaar	**Juridisch oppervlakte totaal binnen exploitatiegebied**	**Totaal inbrengwaarde**
Gem. Deventer	158.605	7.844.627
Mega/Rotij	45.241	1.708.396
Jansen, A.J.	4.622	183.977
Totaal exploitatiegebied	**208.468**	**9.737.000**

5.4.2 Inbrengwaarde sloopkosten (artikel 6.2.3.d Bro)

De totale sloopkosten bedragen EUR 107.648,00. Hiervan is per 1-1-2012 0% gerealiseerd. Indien een exploitant zelf sloopt, worden de sloopkosten van de uiteindelijk door exploitant te betalen exploitatiebijdrage afgetrokken.

5.4.3 Onderzoekskosten (artikel 6.2.4.a Bro)

Voor voorliggend plan is een scala aan onderzoeken uitgevoerd. Het Bro schaart de kosten en de ambtelijke bestede uren van het verrichten van onderzoek onder de verhaalbare kostensoorten. In dit project gaat het om milieukundig bodemonderzoek, akoestisch onderzoek, luchtkwaliteitonderzoek, onderzoek naar flora en fauna, watertoets, archeologisch onderzoek, planschaderisicoanalyse en explosievenonderzoek. In het exploitatieplan van 2010 is geen rekening gehouden met explosievenonderzoek. Inmiddels is gebleken dat dit onderzoek wel noodzakelijk is. Dat is de reden dat dit onderzoek in deze herziening is toegevoegd.
De totale nominale onderzoekskosten bedragen circa EUR 90.605,00. Het grootste deel van dit bedrag, te weten circa EUR 51.000,00 wordt besteed aan explosievenonderzoek. Hiervan wordt echter circa EUR 30.000 terugverwacht middels een suppletie uitkering uit het gemeentefonds. Van de totale onderzoekskosten (exclusief suppletie) is 50,3 % gerealiseerd.

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

Bij de sloop van verschillende panden is ontdekt dat er in asbest in de grond zit. De nog te maken kosten voor de sanering hiervan worden geraamd op EUR 90.000,00. In 2011 is hier reeds EUR 1.275,00 aan uitgegeven. Om de milieuhygiënische contouren te beperken is EUR 10.000,00 uitgegeven. Van de totale kosten voor bodemsanering en het beperken van milieuhygiënische contouren, te weten EUR 101.275,00, is 11,1% gerealiseerd.

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

De kosten voor het bouw- en gebruiksrijp maken zijn gebaseerd op het Inrichtingsplan, bijlage 7.10.

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. De totale kosten voor bouwrijp maken zijn geraamd op EUR 3.110.537,00. Van de totale kosten voor bouw- en gebruiksrijp maken is 0% gerealiseerd. 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.

Het gebruiksrijp maken bestaat uit de definitieve inrichting van het openbaar gebied, zoals de definitieve bestrating casu quo de afwerking daarvan, de aanleg van straatverlichting, de aanleg van fietspaden en groenvoorzieningen. De totale nominale kosten voor gebruiksrijp maken zijn geraamd op EUR 3.394.755,00.

5.4.6 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 (zie bijlage 7.8).
Bij de vaststelling van het exploitatieplan is deze waarde rentedragend ingebracht. Inclusief rente tot 1 januari 2012 bedraagt de post EUR 1.197.045,00.

Daarnaast worden er om goed op de bestaande situatie te kunnen aansluiten direct buiten het plangebied kosten gemaakt. Deze kosten worden geraamd op EUR 71.788,00, waarmee de totale nominale kosten buiten het plangebied EUR 1.268.833,00.

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

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

Ten opzichte van het exploitatieplan van 2010 is de enige wijziging een verlaging van de sloopkosten. Invoer van gegevens van het plan in de plankostenscan leidt tot een totaal bedrag aan plankosten van EUR 4.375.573,00. Het ingevulde model behoort als bijlage 7.13 tot dit exploitatieplan.

Tabel 5.5 Plankosten

Nr.	Product	Raming (EUR)
1	Verwerving	642.000,00
2	Stedenbouw	344.573,00
3	Ruimtelijke Ordening	123.675,00
4	Civiele en cultuurtechniek	1.086.544.00
5	Landmeten/vastgoedinformatie	55.409,00
6	Communicatie	123.733,00
7	Gronduitgifte	692.960,00

8	Management	1.009.541,00
9	Planeconomie	297.139,00
	Totaal	**4.375.573,00**

Bij de vaststelling van het exploitatieplan is deze waarde rentedragend ingebracht. Inclusief rente tot 1 januari 2012 bedraagt de post plankosten EUR 4.634.881,00.

5.4.8 Tijdelijk beheer (artikel 6.2.4.k Bro)

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

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

5.4.9 Planschade (artikel 6.2.4.l Bro)

De planschade is gebaseerd op een planschaderisicoanalyse opgesteld door een extern bureau, zie bijlage 7.15. De verwachting is dat er geen sprake van planschade zal zijn.

5.4.10 Overzicht kosten

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

Tabel 5.6 Overzicht kosten

Overzicht kosten	EUR
Inbrengwaarde gronden en opstallen	9.737.000
Sloopkosten	107.648
Tijdelijk beheer	-
Onderzoekskosten	60.605
Bodemsanering en milieuhygiënische contouren	101.275
Bouwrijp maken	3.110.537
Gebruiksrijp maken	3.394.755
Plankosten conform plankostenscan	4.375.573
Kosten buiten exploitatiegebied	1.201.862
Boekwaarde rentekosten	905.595
Kosten exploitatieplan	**22.994.849**

5.5 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.

5.5.1 Gronduitgifte opbrengsten (artikel 6.2.7.a Bro)

De uitgifteprijzen voor de verschillende kavels voor woningen en de school zijn afgeleid van het gemeentelijk grondprijsbeleid. De grondprijzen voor Spijkvoorderenk zijn door de gemeente als volgt vastgesteld:

Tabel 5.7

Categorie	**Wijze van grondprijsbepaling exclusief BTW**
Sociale huur grondgebonden	EUR 20.000,00 per woning
Sociale huur appartementen en beneden /boven woningen	ERU 14.000,00 per woning
Sociale koop laag (tot V.O.N. EUR 174.000,00)	Grondquote van 20 % van VON ex BTW
Sociale koop hoog (V.O.N. EUR 174.000 – EUR 200.000)	Grondquote van 23,75% tot 26,25% ex BTW
P.O.	Prijs komt tot stand d.m.v. taxatie
Projectmatig	Residueel berekende grondwaarde waarbij als minimum grondquote geldt: van EUR 200.000,00 tot EUR 300.000,00 een oplopende grondquote van 26,25 % tot 30 %; boven de EUR 300.000,00 een grondquote van 30 %.
School	EUR 117,50 per m^2 bvo
Maatschappelijke functie	EUR 200,00 per m^2 bvo

Bovengenoemd grondprijsbeleid leidt voor de berekening van de grondopbrengsten in de verschillende categorieën in dit exploitatieplan tot de onderstaande grondprijs bepalingen per categorie.
Voor de meeste categorieën geldt dat de grondprijs per kavel direct volgt uit bovenstaand grondprijsbeleid. Voor de projectmatig te ontwikkelen koopwoningen is bij het ontbreken van concrete bouwplannen de grondquote aangehouden en een nadere relatie gelegd tussen kavelafmeting en VON-prijs om de grondwaarde per kavel te kunnen bepalen.

Tabel 5.8

	Categorie	Grondprijsbepaling exclusief BTW
A	Sociale huur grondgebonden	EUR 20.000,00 per woning
B	Sociale huur beneden/boven woning	EUR 14.000,00 per woning
C	Sociale koop laag (tot EUR 174.000)	Omdat de V.O.N.prijs ten tijde van het opstellen van het ontwerp exploitatieplan nog niet bekend is, is een V.O.N.prijs aangenomen van EUR 165.000,00 per woning. In het exploitatieplan aangehouden grondprijs is EUR 28.000,00 exclusief BTW per woning. (EUR 165.000/1,19 x 20 %)
D	Sociale huur appartementen	EUR 14.000,00 per woning
E	Sociale koop hoog (EUR 174.000,00 tot EUR 200.000,00)	Uitgangspunt is dat deze woning een kavelgrootte heeft van 125 m^2 tot 175 m^2, waarbij de VON-prijs oploopt van EUR 174.000,00 op de kavel van 125 m^2 tot een VON-prijs van EUR 200.000,00 op een kavel van 175 m^2. De grondquote loopt eveneens op van 23,75 % tot 26,25 %
F	Projectmatige koop middelduur (EUR 200.000,00 tot EUR 250.000,00)	Uitgangspunt is dat deze woning een kavelgrootte heeft van 175 m^2 tot 250 m^2, waarbij de VON-prijs oploopt van EUR 200.000,00 op de kavel van 175 m^2 tot een VON-prijs van EUR 250.000,00 op een kavel van 250 m^2. De grondquote loopt eveneens op van 26,25 % tot 28,75 %
G	Projectmatige koop duur (boven de EUR 250.000,00)	Uitgangspunt is dat een woning tussen de EUR 250.000,00 en EUR 300.000,00 een kavelgrootte heeft van 250 m^2 tot 312,5 m^2, waarbij de VON-prijs oploopt van EUR 250.000,00 op de kavel van 250 m^2 tot een VON-prijs van EUR 300.000,00 op een kavel van 312,5 m^2. De grondquote loopt eveneens op van 28,75 % tot 30 %. Uitgangspunt is dat een woning tussen de EUR 300.000,00 en EUR 450.000,00 een kavelgrootte heeft van 312,5 m^2 tot 500 m^2, waarbij de VON-prijs oploopt van EUR 300.000,00 op de kavel van 312,5 m^2 tot een VON-prijs van EUR 450.000,00 op een kavel van 500 m^2. De grondquote is hier 30 %.
H	Particulier opdrachtgeverschap	De kavelprijs bedraagt EUR 312,00/m^2 voor de eerste 600 m^2; Voor het meerdere boven de 600 m^2 tot 800 m^2 75 % hiervan; voor het meerdere boven de 800 m^2 50 % hiervan.
I	Particulier opdrachtgeverschap kavel met schuur	De kaveluitgifteprijs is bepaald op EUR 400.000,00 exclusief BTW voor grond inclusief schuur.
J	Wooneenheden zorg of sociaal	Uitgangspunt is dat er 7 kleine wooneenheden (60/70 m^2) op deze kavel passen. Per wooneenheid is een grondprijs van EUR 14.000,00 aangehouden.

Op de Kaart verkaveling, uitgifteprijzen en aangewezen woningbouwcategorieën is aangegeven welke woningbouwcategorieën zijn voorzien op welke kavels. De (woning)bouwkavels zijn in deze tekening voorzien van een nummer. In de legenda is te zien welke woningbouwcategorie op welke kavel voorzien is. Bijlage 7.7 bevat een tabel met daarin per bouwkavel een kavelafmeting en een grondopbrengst.
Bovenstaande leidt tot een berekende grondopbrengst van EUR 27.599.500,00. Hierbij is uitgegaan van de berekende grondopbrengst uit het vorige exploitatieplan, waarbij de grondprijzen gezien de huidige economische situatie, niet zijn geïndexeerd.

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

Er zijn geen subsidies en bijdragen in de exploitatie toegekend.

5.6 Grondgebruikkaart

Via de Kaart verkaveling, uitgifteprijzen en aangewezen woningbouwcategorieën, bijlage 7.4 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 7.7 kan vervolgens worden opgezocht welke grondwaarden (opbrengstpotentieel) per perceel te verwachten is.

5.7 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 2012.

5.7.1 Parameters

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

Tabel 5.9 Projectparameters

Prijspeildatum	1-1-2012
Startdatum exploitatie	27-10-2010
Contante waarde datum	1-1-2012
Laatste jaar kosten of opbrengsten	2017
Einddatum exploitatie	31-12-2017
Aantal jaar exploitatieduur	8
Rente per jaar	5 %
Kostenstijging per jaar	2 %
Opbrengstenstijging per jaar	0 %

5.7.2 Fasering

Om rekening te kunnen houden met kosten- en opbrengstenstijging en rentekosten en -opbrengsten is een fasering van de kosten en opbrengsten noodzakelijk. De fasering van Spijkvoorderenk is in tabel 3.1 opgenomen. De fasering van de kosten en opbrengsten in de tijd heeft uiteindelijk zijn weerslag in het financiële resultaat van de exploitatie. Dit is te zien in de Exploitatieberekening exploitatieplan, bijlage 7.8.

5.8 Resultaat in netto contante waarde

In onderstaande tabel is het resultaat weergegeven. Hieruit blijkt dat voorliggend plan op basis van de exploitatieopzet een voorzien positief saldo laat zien van EUR 2.752.877,00 op contante waarde per 1 januari 2012.

Tabel 5.10 Resultaat

KORTE VERSIE EXPLOITATIEPLAN (SAMENVATTING)	Contante waarde
Kosten exploitatieplan	
Inbrengwaarde	9.737.000
Sloopkosten	106.571
Tijdelijk beheer	
Onderzoekskosten	60.914
Bodemsanering en milieuhygiënische contouren	99.343
Bouwrijp maken	2.999.691
Gebruiksrijp maken	3.097.572
Plankosten conform plankostenscan	4.375.573
Kosten buiten exploitatiegebied	1.197.574
Boekwaarde rentekosten	905.595
Kosten exploitatieplan	*22.579.832*
Opbrengsten exploitatieplan	
Grondopbrengsten	25.332.710
Subsidies	
Opbrengsten exploitatieplan	*25.332.710*
Resultaat	**2.752.877**

5.9 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, zijn alle kosten verhaalbaar. Uit tabel 5.10 is op te maken dat dit laatste in dit plan aan de orde is en er geen sprake is van macro aftopping.

De kosten worden volledig verhaald op de exploitanten. In totaal wordt EUR 22.579.832,00 verhaald op contante waarde peildatum 1-1-2012. Indien het kostenverhaal later plaatsvindt wordt het bedrag verhoogd met rente.

5.10 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 22.579.832,00 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 7.7 als gewogen basiseenheid. Door de grondopbrengst per bouwkavel te delen door de totale geraamde grondopbrengsten wordt de bruto-exploitatiebijdrage per bouwkavel bepaald. In de tabel van deze bijlage is af te lezen welke bruto exploitatiebijdrage per bouwkavel van toepassing is. De exploitatiebijdrage is hier uitgedrukt in contante waarde per 1-1-2012.
Eigenaren/exploitanten kunnen op basis van deze bijlage berekenen welke bruto exploitatiebijdrage ze voor de bouwkavels op hun gronden verschuldigd zijn. Op deze bruto exploitatiebijdrage wordt de inbrengwaarde en de eventuele kosten van zelf verrichte werkzaamheden die exploitant heeft uitgevoerd in mindering gebracht.

Naast de bijdrage per kavel kan, nu de grondposities van de eigenaren gewijzigd zijn, ook de exploitatiebijdrage per eigenaar weergegeven worden. Vooruitlopend op de onteigening van kavel L 2194 (zie paragraaf 1.6) kan de volgende verdeling gemaakt worden van de exploitatiebijdrage.

Tabel 5.11 Exploitatiebijdrage

	uitgeefbaar oppervlak in m^2	Contante opbrengsten	Percentage opbrengsten	Te verhalen kosten
Grondeigenaar				
Gem. Deventer + Jansen A.J.	64.934	14.081.500	51,0%	11.520.373
Mega/Rotij	44.856	13.518.000	49,0%	11.059.459
Totaal	**109.790**	**27.599.500**	**100%**	**22.579.832**

5.11 Gerealiseerde kosten

Per 1 januari 2012 is een deel van de kosten reeds gemaakt. Het betreft een bedrag van EUR 1.256.200,00 dat besteed is aan onderzoekskosten, sanering, kosten buiten het plangebied en rentelasten hierover. In totaal gaat het hier om 15,6 % van de totale kosten (waarbij de inbrengwaarde, de plankosten en de rente hierover buiten beschouwing zijn gelaten).

6 Voorschriften

Van toepassing verklaring

Op het exploitatieplan Spijkvoorderenk tweede herziening zijn van toepassing de regels en kaarten welke deel uitmaken van het exploitatieplan Spijkvoorderenk en het exploitatieplan Spijkvoorderenk eerste herziening met dien verstande dat de regels van het exploitatieplan Spijkvoorderenk en het exploitatieplan Spijkvoorderenk eerste herziening worden herzien zoals aangegeven in dit exploitatieplan.

Artikel 1 Begrippen

Het begrip:

Deelgebieden: Gebieden welke op de faseringskaart zijn aangegeven met de aanduidingen Fa, Fb, Fc, Fd, Fe, Sa, Sb, Sc en Sd en H/B.

wordt als volgt gewijzigd:

Deelgebieden: Gebieden welke op de faseringskaart zijn aangegeven met de aanduidingen Fa, Fb, Fc, Fd, Fe, Sa, Sb, Sc en Sd.

Artikel 2 Faseringen en koppelingen

Artikel 2.1 Faseringen en tijdvakken
Geen aanpassingen

Artikel 2.2 Koppelingen
Artikel 2.2 wordt als volgt gewijzigd:

1. Artikel 2.2.4 is komen te vervallen.
2. Artikel 2.2.7 is aangepast als volgt: Het gebruiksrijp maken vindt plaats per deelgebied al naar gelang de voortgang in de bebouwing.
3. Vanwege het vervallen van artikel 2.2.4 is het artikel vernummerd.

Artikel 3 Eisen voor de werken en werkzaamheden

Artikel 3.1 Bouwrijp maken uitgeefbaar gebied
Geen aanpassingen.

Artikel 3.2 Aanleg nutsvoorzieningen
Geen aanpassingen.

Artikel 3.3 Gebruiksrijp maken en inrichten openbare ruimte
Geen aanpassingen.

Artikel 4 Regels omtrent het uitvoeren van de werken en werkzaamheden

Artikel 4.1 Goedkeuring plan van aanpak
Artikel 4.1 wordt als volgt gewijzigd:

1. Artikel 4.1.2 is aangepast als volgt: Het is verboden te starten met de uitvoering van werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte, voordat burgemeester en wethouders met een omgevingsvergunning hebben ingestemd met het plan als bedoeld in lid 1.
2. Artikel 4.1.4 is komen te vervallen.
3. Door het vervallen van artikel 4.1.4 is het artikel vernummerd.

Artikel 4.2 Goedkeuring bestek
Artikel 4.2 wordt als volgt gewijzigd:

1. Artikel 4.2.1 is aangepast als volgt: Het is verboden te starten met de uitvoering van werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte, voordat burgemeester en wethouders met een omgevingsvergunning hebben ingestemd met het bestek.
2. Artikel 4.2.2 is komen te vervallen.
3. Door het vervallen van artikel 4.2.2 is het artikel vernummerd.

Artikel 4.3 Aanbesteding
Artikel 4.3 wordt als volgt gewijzigd:

1. Artikel 4.3.2 is aangepast als volgt: De start van de uitvoering van de in dit exploitatieplan genoemde werken en werkzaamheden mag eerst plaatsvinden nadat burgemeester en wethouders met een omgevingsvergunning hebben ingestemd met een aanbestedingsprotocol.
2. Artikel 4.3.3 is komen te vervallen.
3. Artikel 4.3.4 is aangepast als volgt: De start van de uitvoering van de in dit exploitatieplan genoemde werken en werkzaamheden mag eerst plaatsvinden nadat burgemeester en wethouders met een omgevingsvergunning hebben ingestemd met een aanbestedingsverslag met een voorgenomen besluit tot gunning.
4. Artikel 4.3.5 is komen te vervallen.
5. Door het vervallen van artikel 4.3.3 en 4.3.5 is het artikel vernummerd.

Artikel 4.4 Eindinspectie en tussentijdse inspecties
Geen aanpassingen.

Artikel 4.5 Regels voor het werken met een gesloten grondbalans
Artikel 4.5.6 wordt als volgt gewijzigd:
Aanvoer van gronden van buiten het exploitatiegebied is verboden. Van dit verbod kunnen burgemeester en wethouders met een omgevingsvergunning afwijken 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 de omgevingsvergunning ten aanzien van de milieukwaliteit van de in te brengen gronden.

Artikel 5 Sociale huurwoningen

Artikel 5.1 Aanwijzing situering
Geen aanpassingen.

Artikel 5.2 Verbod doelgroepdoorkruising
Geen aanpassingen.

Artikel 6 Sociale koopwoningen

Artikel 6.1 wordt als volgt gewijzigd:
Ter uitvoering van het bepaalde in artikel 20.4 en 20.5 van het bestemmingsplan geldt dat de op de Kaart verkaveling, uitgifteprijzen en aangewezen woningbouwcategorieën met aanduiding SKL en SKH aangegeven gronden worden aangewezen voor sociale koopwoningen.

Artikel 6.2 Verbod doelgroepdoorkruising
Geen aanpassingen

Artikel 7 Particulier opdrachtgeverschap

Artikel 7.1 Aanwijzing situering
Geen aanpassingen

Artikel 7.2 Prijsvorming
Artikel 7.2 wordt als volgt gewijzigd:

1. Artikel 7.2.2 is vervangen door de volgende bepaling: 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.

2. Artikel 7.2.3 is vervangen door de volgende bepaling: De start van de verkoop kan niet eerder plaatsvinden dan nadat burgemeester en wethouders met een omgevingsvergunning hebben ingestemd met het taxatierapport. Indien burgemeester en wethouders niet instemmen met het taxatierapport, dient de eigenaar een nieuw taxatierapport op te laten maken conform lid 2 van dit artikel.
3. Artikel 7.2.4 tot en met artikel 7.2.13 zijn vervallen.

Artikel 7.3 Verkoop via openbare veiling
Artikel 7.3 is komen te vervallen.

Artikel 7.4 Verbod tot vervreemding
Geen aanpassingen

Artikel 8 Verbods- en afwijkingsbepalingen

Artikel 8 wordt als volgt gewijzigd:
Artikel 8.3, 8.4, 8.5 en 8.6 worden vervangen door onderstaande tekst:

3. Burgemeester en wethouders kunnen, op verzoek van de koper, met verlening van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.4 indien de koper door omstandigheden in de persoonlijke sfeer genoopt wordt tot verkoop van de kavel over te gaan. Burgemeester en wethouders kunnen hier voorwaarden aan verbinden. Burgemeester en wethouders kunnen hierbij ook medewerking verlenen aan een verzoek tot overdracht van een reeds verleende omgevingsvergunning bouwen
4. Burgemeester en wethouders kunnen met verlening van een omgevingsvergunning afwijken van artikel 2.2 wanneer de eigenaar de aanleg van de in het Inrichtingsplan voorziene parkeerkoffers en de daaromheen geprojecteerde hagen buiten de periode van de fasering conform artikel 2.1 wenst aan te leggen. Er wordt afgeweken onder de voorwaarde dat deze aanleg uiterlijk plaatsvindt in de periode welke de faseringstabel, als bedoeld in artikel 2.1, aangeeft voor het gebruiksrijp maken van het betreffende deelgebied.
5. Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 1 indien de realisatie conform de eisen en regels, genoemd in het document Uitvoeringsproces Spijkvoorderenk bijlage 7.9, vanwege onderling niet verenigbare eisen, niet uitvoerbaar blijkt te zijn. Voorwaarde voor het verlenen van de vergunning is dat met de afwijking een vergelijkbaar resultaat wordt bereikt als het resultaat zoals gehanteerd in het Document Uitvoeringsproces Spijkvoorderenk, bijlage 7.9. De vergunning wordt geweigerd indien de gevraagde afwijking zou leiden tot onevenredig hogere kosten van beheer van de openbare ruimte.
6. Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van de regels van dit exploitatieplan die betrekking hebben op de situering van voorzieningen van openbaar nut en van de uitgeefbare gronden, zoals aangegeven op Kaart verkaveling, uitgifteprijzen en aangewezen woningbouwcategorieën bijlage 7.4 en/of het Inrichtingsplan bijlage 7.10

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. De omgevingsvergunning wordt alleen verleend 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 met verlening van een omgevingsvergunning afwijken van overige voorschriften en verboden in dit exploitatieplan indien dit past in een in voorbereiding zijnde herziening van het exploitatieplan, mits het verlenen van de vergunning 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 met verlening van een omgevingsvergunning afwijken 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 de vergunningaanvraag met in achtneming van afdeling 3.4 Awb ter inzage is gelegd.

Artikel 9 Slotbepalingen

Geen aanpassingen.

7 Bijlagen

7.1 Kaart exploitatiegebied en bestaande situatie:
Deze kaart is geactualiseerd, zie bijlage 7.1.

7.2 Kaart eigendommen:
Deze kaart is geactualiseerd, zie bijlage 7.2.

7.3 Kaart te onteigenen percelen:
Deze kaart is geactualiseerd, zie bijlage 7.3.

7.4 Kaart verkaveling, uitgifteprijzen en aangewezen woningbouwcategorieën:
Deze kaart is aangepast als volgt:

1. De dubbele rij parkeerplaatsen per parkeerkoffers is aangepast naar een enkele rij parkeerplaatsen per parkeerkoffer.
2. De parkeerkoffers zijn aangepast naar openbaar gebied.
3. De aanduiding van de woningbouwcategorieën sociale koop laag en sociale koop hoog zijn aangepast.

Zie bijlage 7.4.

7.5 Kaart tijdelijke voorzieningen en tijdelijke school:
Deze kaart is geactualiseerd, zie bijlage 7.5.

7.6 Kaart faseringen:
Op deze kaart is het vervallen van fase HB verwerkt in de overige fases. Daarnaast is hij geactualiseerd, zie bijlage 7.6.

7.7 Grondprijzen per kavel en bruto-exploitatiebijdrage per kavel:
De grondprijs is met 1% geïndexeerd naar prijspeil 1-1-2012. De exploitatiebijdrage is opnieuw berekend naar aanleiding van de herziene exploitatieopzet, zie bijlage 7.7.

7.8 Exploitatieberekening exploitatieplan:
Alle aanpassingen zoals genoemd in Hoofdstuk 5 zijn doorgevoerd, zie bijlage 7.8.

7.9 Document Uitvoeringsproces Spijkvoorderenk:
Deze bijlage is aangepast. Het gedeelte Programma van eisen openbare ruimte (deel 2) is vervangen door de verwijzing naar http://pveopenbareruimte.deventer.nl/pveopenbareruimte.

7.10 Inrichtingsplan:
Geen aanpassingen.

7.11 Inkoop- en aanbestedingsbeleid gemeente Deventer, ‘Deventer in koopmanschap’ juni 2009:
Geen aanpassingen.

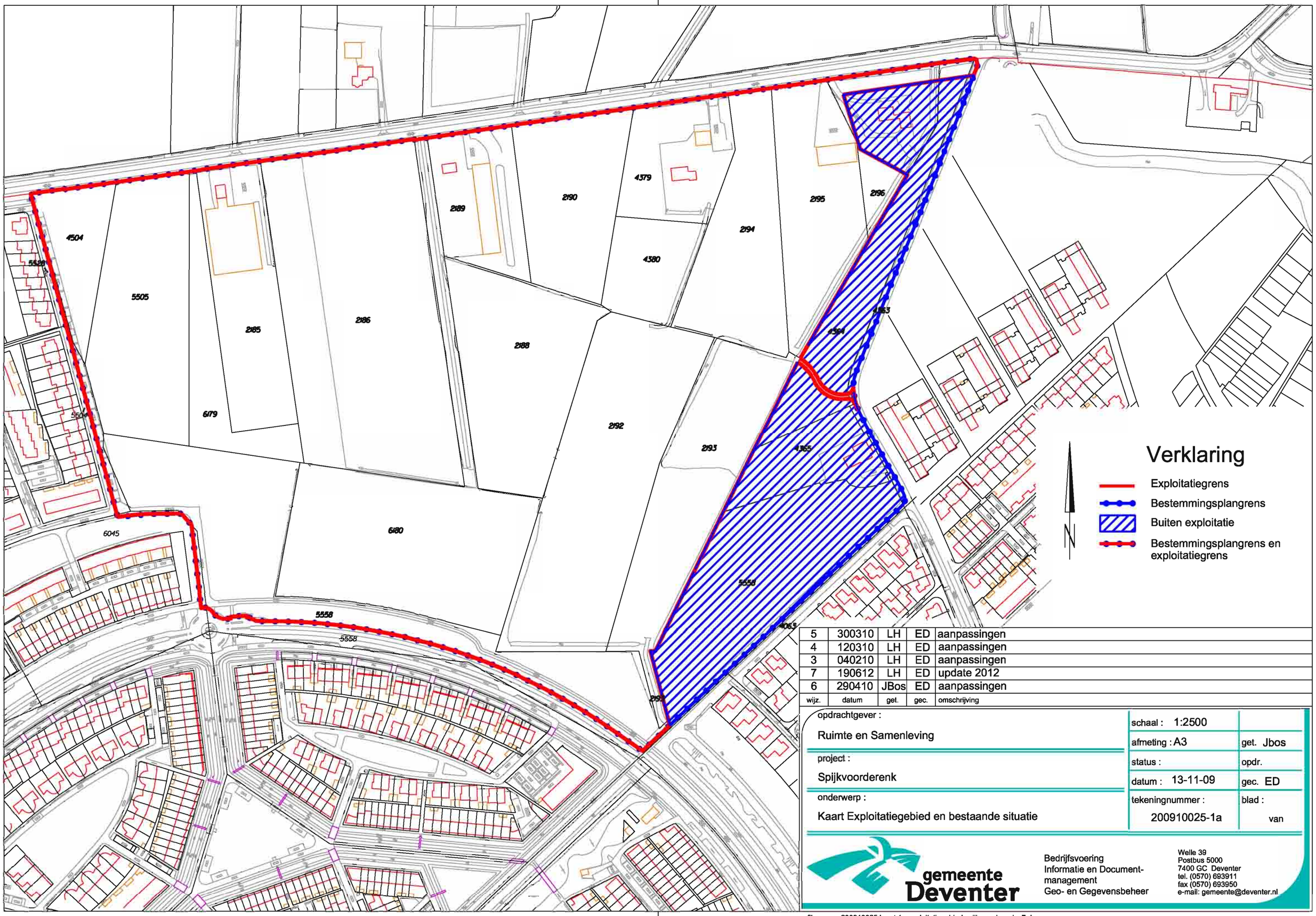
7.12 Bestemmingsplan Spijkvoorderenk:
Geen aanpassingen.

7.13 Invulling ontwerpregeling plankostenscan exploitatieplan:
Wijziging van de sloopkosten van € 226.600 naar € 107.648 is doorgevoerd, zie bijlage 7.13.

Een tweetal bijlagen zijn nieuw toegevoegd:
7.14 Inbrengwaardetaxatierapport
7.15 Planschaderisicoanalyse

Bijlage 7.1

Kaart exploitatiegebied en bestaande situatie



wijz.	datum	get.	gec.	omschrijving
5	300310	LH	ED	aanpassingen
4	120310	LH	ED	aanpassingen
3	040210	LH	ED	aanpassingen
7	190612	LH	ED	update 2012
6	290410	JBos	ED	aanpassingen

opdrachtgever :
Ruimte en Samenleving

project :
Spijkvoorderenk

onderwerp :
Kaart Exploitatiegebied en bestaande situatie

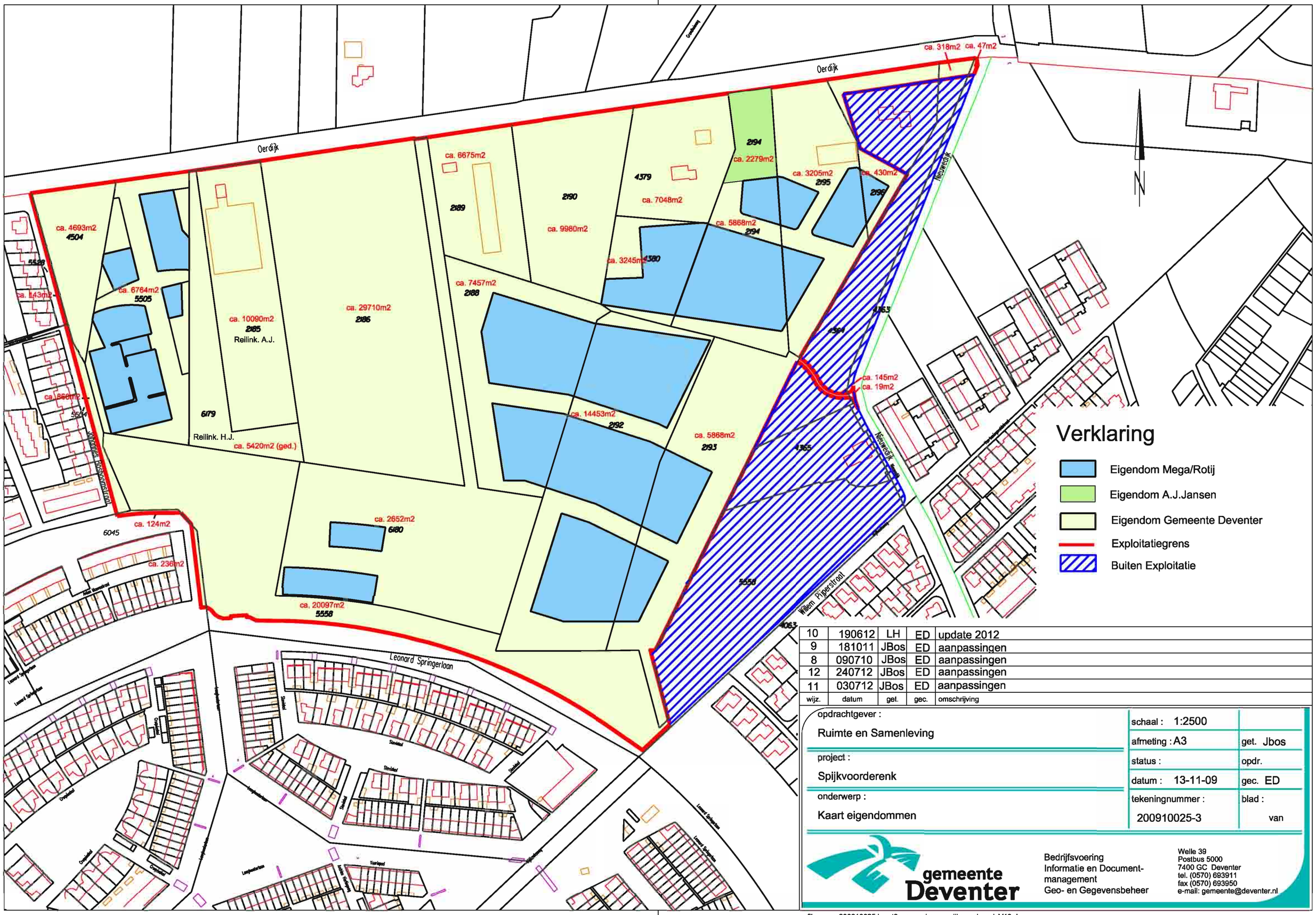
schaal : 1:2500
afmeting : A3
get. Jbos
status :
opdr.
datum : 13-11-09
gec. ED
tekeningnummer : 200910025-1a
blad : van

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

filenaam : 200910025 kaart 1a exploitatiegebied spijkvoorderenk v7.dgn

Bijlage 7.2

Kaart eigendommen



wijz.	datum	get.	gec.	omschrijving
10	190612	LH	ED	update 2012
9	181011	JBos	ED	aanpassingen
8	090710	JBos	ED	aanpassingen
12	240712	JBos	ED	aanpassingen
11	030712	JBos	ED	aanpassingen

opdrachtgever :
Ruimte en Samenleving

project :
Spijkvoorderenk

onderwerp :
Kaart eigendommen

schaal : 1:2500	
afmeting : A3	get. Jbos
status :	opdr.
datum : 13-11-09	gec. ED
tekeningnummer : 200910025-3	blad : van

gemeente Deventer

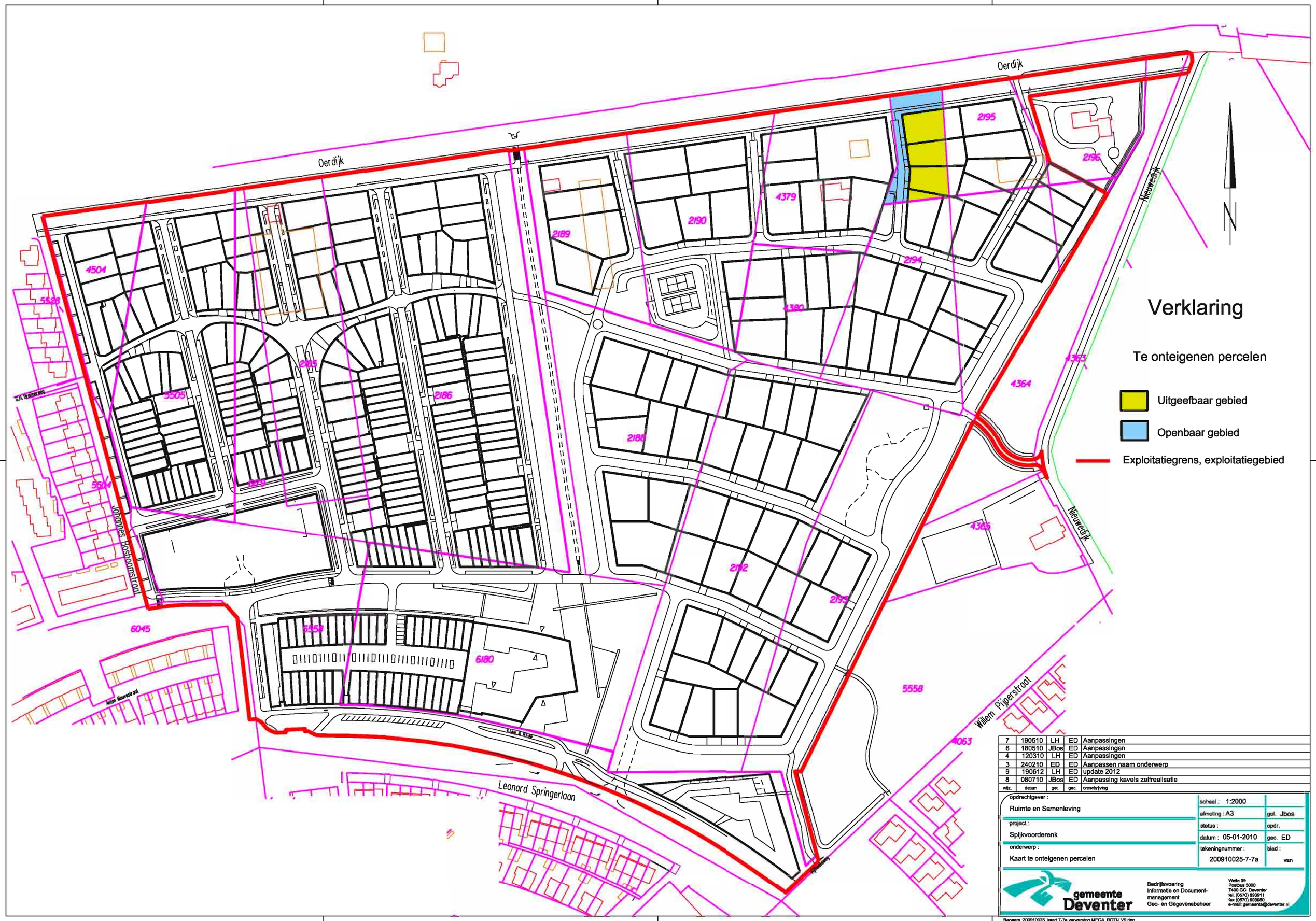
Bedrijfsvoering
Informatie en Document-
management
Geo- en Gegevensbeheer

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

filenaam :200910025 kaart3 verwervingen spijkvoorderenk V10.dgn

Bijlage 7.3

Kaart te onteigenen percelen



wijz.	datum	get.	gec.	omschrijving
7	190510	LH	ED	Aanpassingen
6	180510	JBos	ED	Aanpassingen
4	120310	LH	ED	Aanpassingen
3	240210	ED	ED	Aanpassen naam onderwerp
9	190612	LH	ED	update 2012
8	080710	JBos	ED	Aanpassing kavels zelfrealisatie

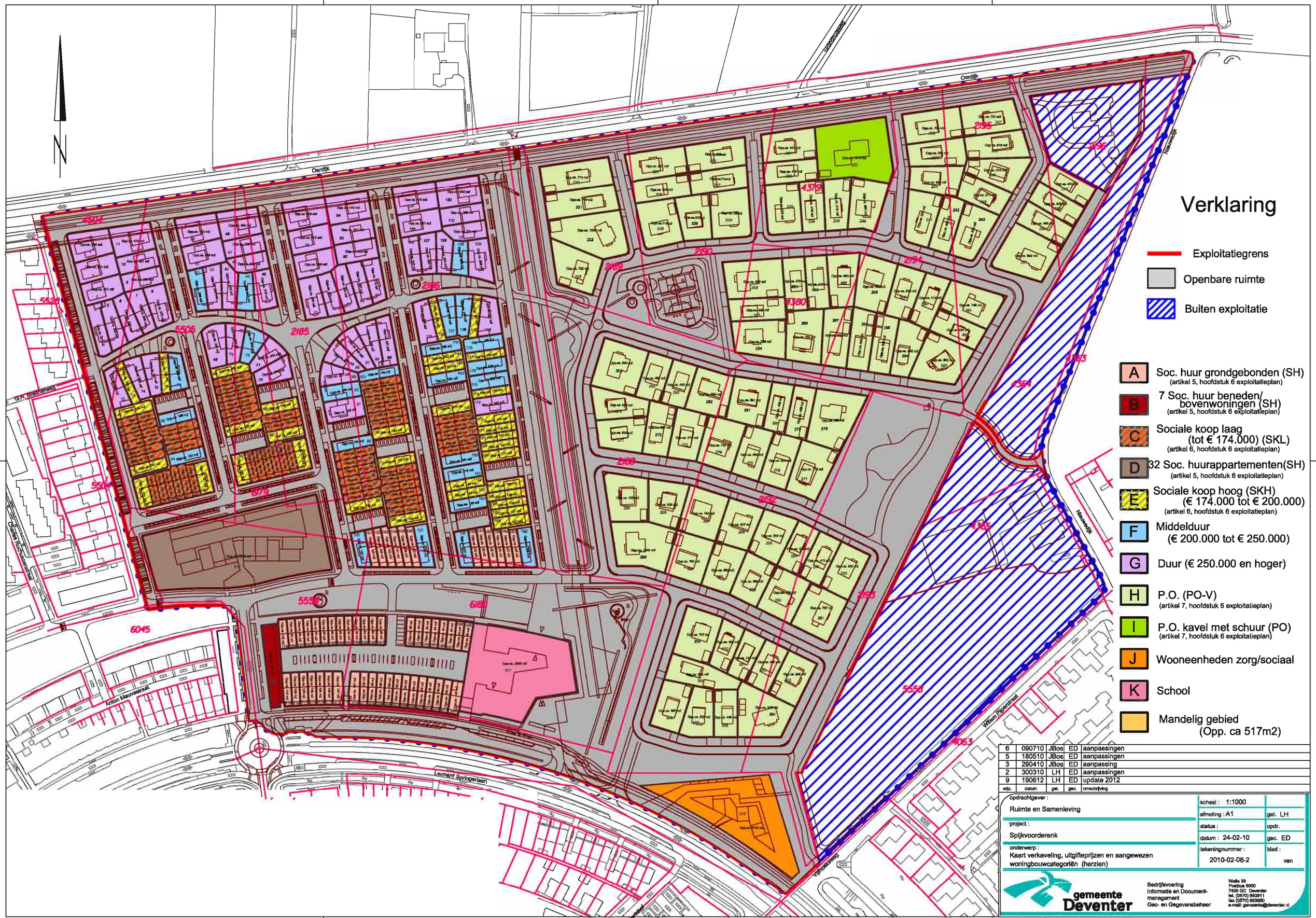
opdrachtgever : Ruimte en Samenleving	schaal : 1:2000	
	afmeting : A3	gel. Jbos
project : Spijkvoorderenk	status :	opdr.
	datum : 05-01-2010	gec. ED
onderwerp : Kaart te onteigenen percelen	tekeningnummer : 200910025-7-7a	blad : van

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

filenaam :200910025 kaart 7-7a verwerving MEGA_ROTIJ V9.dgn

Bijlage 7.4

Kaart verkaveling, uitgifteprijzen en aangewezen woningbouwcategorieën



wijz.	datum	get.	gec.	omschrijving
6	090710	JBos	ED	aanpassingen
5	180510	JBos	ED	aanpassingen
3	290410	JBos	ED	aanpassing
2	300310	LH	ED	aanpassingen
9	190612	LH	ED	update 2012

opdrachtgever : Ruimte en Samenleving

schaal : 1:1000

afmeting : A1

get. LH

project : Spijkvoorderenk

status :

opdr.

datum : 24-02-10

gec. ED

onderwerp : Kaart verkaveling, uitgifteprijzen en aangewezen woningbouwcategoriën (herzien)

tekeningnummer : 2010-02-06-2

blad : van

gemeente Deventer

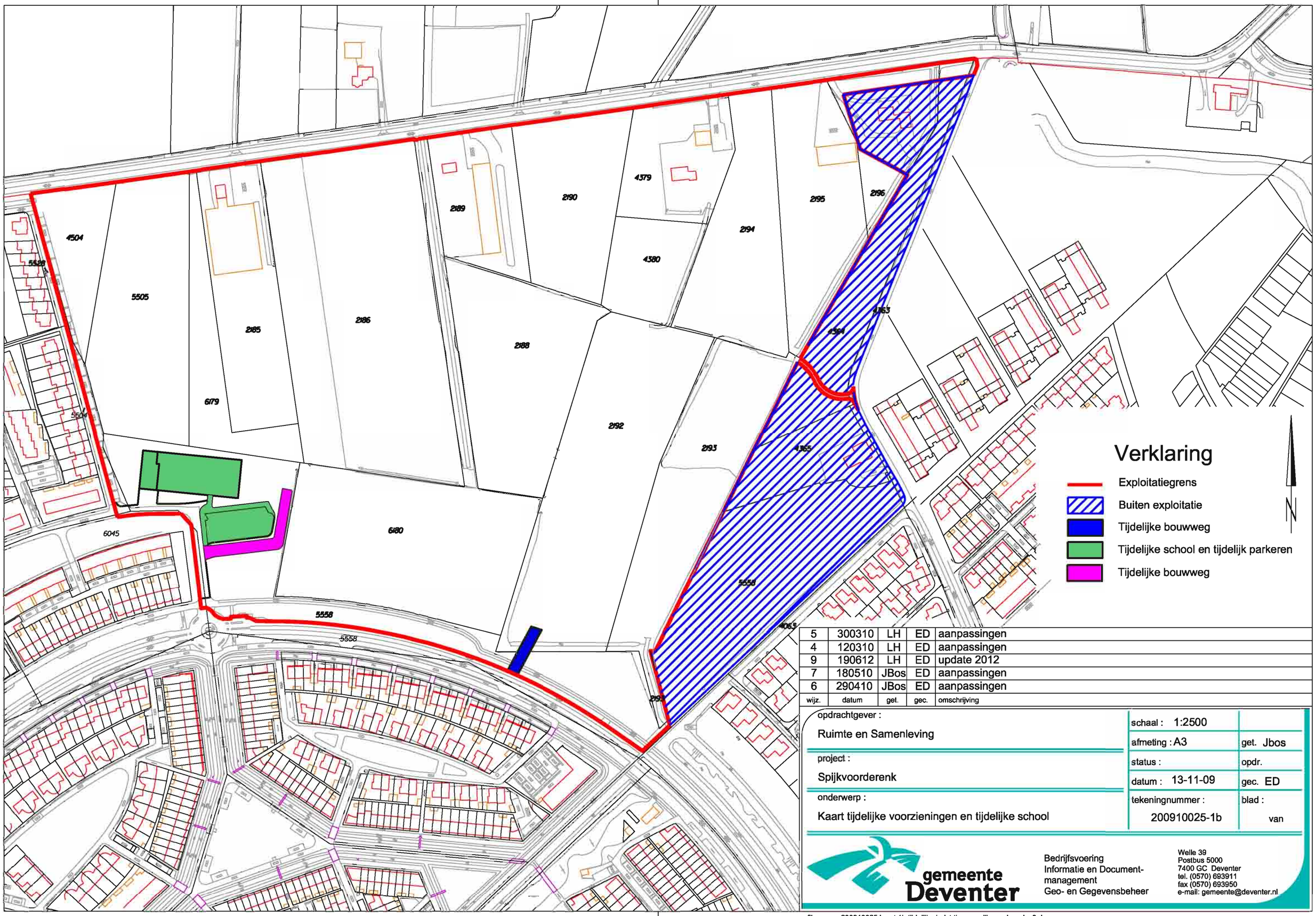
Bedrijfsvoering
Informatie en Document-management
Geo- en Gegevensbeheer

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

filenaam :20100126_dev_Spijkvoorderenk_grondgebruik v6-3.dgn

Bijlage 7.5

Kaart tijdelijke voorzieningen en tijdelijke school



wijz.	datum	get.	gec.	omschrijving
5	300310	LH	ED	aanpassingen
4	120310	LH	ED	aanpassingen
9	190612	LH	ED	update 2012
7	180510	JBos	ED	aanpassingen
6	290410	JBos	ED	aanpassingen

opdrachtgever :
Ruimte en Samenleving

project :
Spijkvoorderenk

onderwerp :
Kaart tijdelijke voorzieningen en tijdelijke school

schaal : 1:2500
afmeting : A3
get. Jbos
status :
opdr.
datum : 13-11-09
gec. ED
tekeningnummer : 200910025-1b
blad : van

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

filenaam : 200910025 kaart 1b tijdelijke inrichtingen spijkvoorderenk v8.dgn

Bijlage 7.6

Kaart faseringen

Verklaring

Sa Deelgebied

Exploitatiegrens

Buiten Exploitatie

Tijdelijke voorzieningen

Hoofdinfrastructuur

wijz.	datum	get.	gec.	omschrijving
5	300310	LH	ED	aanpassingen
4	120310	LH	ED	aanpassingen
9	190612	LH	ED	update 2012
7	090710	JBos	Ed	aanpassingen
6	290410	JBos	ED	aanpassingen

opdrachtgever :
Ruimte en Samenleving

project :
Spijkvoorderenk

onderwerp :
Kaart faseringen

schaal : 1:2500
afmeting : A3
get. Jbos
status :
opdr.
datum : 13-11-09
gec. ED
tekeningnummer : 200910025-2
blad :
van

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

filenaam : kaart 2 grondgebruik-fasering spijkvoorderenk V8.dgn

Bijlage 7.7

Grondprijzen per kavel en bruto-exploitatiebijdrage per kavel

Tabel exploitatiebijdrage per kavel

percnr	oppervlakte	categorie	grondprijs per m2	grondprijs	exploitatie bijdrage
1	454	duur	€ 231	€ 105.000	€ 85.166
2	361	duur	€ 238	€ 86.000	€ 69.755
3	351	duur	€ 239	€ 84.000	€ 68.132
4	291	duur laag	€ 244	€ 71.000	€ 57.588
5	302	duur laag	€ 245	€ 74.000	€ 60.021
6	290	duur laag	€ 245	€ 71.000	€ 57.588
7	285	duur laag	€ 242	€ 69.000	€ 55.966
8	332	duur	€ 241	€ 80.000	€ 64.888
9	289	duur laag	€ 242	€ 70.000	€ 56.777
10	291	duur laag	€ 244	€ 71.000	€ 57.588
11	475	duur	€ 229	€ 109.000	€ 88.410
12	265	duur laag	€ 245	€ 65.000	€ 52.722
13	150	soc.koop hoog	€ 267	€ 40.000	€ 32.444
14	256	duur laag	€ 242	€ 62.000	€ 50.288
15	253	duur laag	€ 245	€ 62.000	€ 50.288
16	138	soc.koop hoog	€ 268	€ 37.000	€ 30.011
17	239	middelduur	€ 243	€ 58.000	€ 47.044
18	165	soc.koop hoog	€ 261	€ 43.000	€ 34.877
19	124	soc.koop laag	€ 226	€ 28.000	€ 22.711
20	123	soc.koop laag	€ 228	€ 28.000	€ 22.711
21	123	soc.koop laag	€ 228	€ 28.000	€ 22.711
22	128	soc.koop laag	€ 219	€ 28.000	€ 22.711
23	122	soc.koop laag	€ 230	€ 28.000	€ 22.711
24	122	soc.koop laag	€ 230	€ 28.000	€ 22.711
25	161	soc.koop hoog	€ 261	€ 42.000	€ 34.066
26	171	soc.koop hoog	€ 257	€ 44.000	€ 35.688
27	100	soc.koop laag	€ 280	€ 28.000	€ 22.711
28	101	soc.koop laag	€ 277	€ 28.000	€ 22.711
29	102	soc.koop laag	€ 275	€ 28.000	€ 22.711
30	108	soc.koop laag	€ 259	€ 28.000	€ 22.711
31	110	soc.koop laag	€ 255	€ 28.000	€ 22.711
32	102	soc.koop laag	€ 275	€ 28.000	€ 22.711
33	171	soc.koop hoog	€ 257	€ 44.000	€ 35.688
34	182	middelduur	€ 253	€ 46.000	€ 37.311
35	139	soc.koop laag	€ 201	€ 28.000	€ 22.711
36	139	soc.koop laag	€ 201	€ 28.000	€ 22.711
37	147	soc.koop laag	€ 190	€ 28.000	€ 22.711
38	185	middelduur	€ 254	€ 47.000	€ 38.122
39	453	duur	€ 232	€ 105.000	€ 85.166
40	398	duur	€ 236	€ 94.000	€ 76.243
41	239	middelduur	€ 243	€ 58.000	€ 47.044
42	286	duur laag	€ 245	€ 70.000	€ 56.777
43	275	duur laag	€ 244	€ 67.000	€ 54.344
44	246	middelduur	€ 244	€ 60.000	€ 48.666
45	319	duur laag	€ 245	€ 78.000	€ 63.266
46	258	duur laag	€ 244	€ 63.000	€ 51.099
47	290	duur laag	€ 245	€ 71.000	€ 57.588
48	466	duur	€ 232	€ 108.000	€ 87.599
49	354	duur	€ 240	€ 85.000	€ 68.944
50	158	soc.koop hoog	€ 259	€ 41.000	€ 33.255
51	124	soc.koop laag	€ 226	€ 28.000	€ 22.711
52	123	soc.koop laag	€ 228	€ 28.000	€ 22.711
53	123	soc.koop laag	€ 228	€ 28.000	€ 22.711
54	123	soc.koop laag	€ 228	€ 28.000	€ 22.711
55	122	soc.koop laag	€ 230	€ 28.000	€ 22.711
56	129	soc.koop laag	€ 217	€ 28.000	€ 22.711
57	162	soc.koop hoog	€ 259	€ 42.000	€ 34.066
58	167	soc.koop hoog	€ 257	€ 43.000	€ 34.877
59	99	soc.koop laag	€ 283	€ 28.000	€ 22.711
60	99	soc.koop laag	€ 283	€ 28.000	€ 22.711
61	99	soc.koop laag	€ 283	€ 28.000	€ 22.711
62	108	soc.koop laag	€ 259	€ 28.000	€ 22.711
63	110	soc.koop laag	€ 255	€ 28.000	€ 22.711
64	101	soc.koop laag	€ 277	€ 28.000	€ 22.711
65	172	soc.koop hoog	€ 256	€ 44.000	€ 35.688
66	165	soc.koop hoog	€ 261	€ 43.000	€ 34.877
67	126	soc.koop laag	€ 222	€ 28.000	€ 22.711
68	133	soc.koop laag	€ 211	€ 28.000	€ 22.711
69	166	soc.koop hoog	€ 259	€ 43.000	€ 34.877
70	284	duur laag	€ 243	€ 69.000	€ 55.966
71	264	duur laag	€ 242	€ 64.000	€ 51.910
72	248	middelduur	€ 246	€ 61.000	€ 49.477
73	259	duur laag	€ 243	€ 63.000	€ 51.099
74	469	duur	€ 230	€ 108.000	€ 87.599
75	413	duur	€ 235	€ 97.000	€ 78.677
76	396	duur	€ 235	€ 93.000	€ 75.432
77	355	duur	€ 239	€ 85.000	€ 68.944
78	270	duur laag	€ 244	€ 66.000	€ 53.533
79	292	duur laag	€ 243	€ 71.000	€ 57.588
80	287	duur laag	€ 244	€ 70.000	€ 56.777
81	274	duur laag	€ 245	€ 67.000	€ 54.344
82	339	duur	€ 242	€ 82.000	€ 66.510
83	341	duur	€ 240	€ 82.000	€ 66.510
84	479	duur	€ 230	€ 110.000	€ 89.221
85	291	duur laag	€ 244	€ 71.000	€ 57.588
86	286	duur laag	€ 245	€ 70.000	€ 56.777
87	285	duur laag	€ 242	€ 69.000	€ 55.966
88	263	duur laag	€ 243	€ 64.000	€ 51.910
89	257	duur laag	€ 245	€ 63.000	€ 51.099
90	244	middelduur	€ 246	€ 60.000	€ 48.666
91	329	duur	€ 243	€ 80.000	€ 64.888
92	184	middelduur	€ 250	€ 46.000	€ 37.311
93	140	soc.koop laag	€ 200	€ 28.000	€ 22.711
94	131	soc.koop laag	€ 214	€ 28.000	€ 22.711
95	131	soc.koop laag	€ 214	€ 28.000	€ 22.711
96	131	soc.koop laag	€ 214	€ 28.000	€ 22.711
97	137	soc.koop laag	€ 204	€ 28.000	€ 22.711
98	129	soc.koop laag	€ 217	€ 28.000	€ 22.711
99	170	soc.koop hoog	€ 259	€ 44.000	€ 35.688
100	197	middelduur	€ 249	€ 49.000	€ 39.744
101	123	soc.huur	€ 163	€ 20.000	€ 16.222
102	128	soc.huur	€ 156	€ 20.000	€ 16.222
103	133	soc.huur	€ 150	€ 20.000	€ 16.222
104	131	soc.huur	€ 153	€ 20.000	€ 16.222
105	136	soc.huur	€ 147	€ 20.000	€ 16.222
106	133	soc.huur	€ 150	€ 20.000	€ 16.222
107	238	middelduur	€ 244	€ 58.000	€ 47.044
108	158	soc.koop hoog	€ 259	€ 41.000	€ 33.255
109	119	soc.koop laag	€ 235	€ 28.000	€ 22.711
110	120	soc.koop laag	€ 233	€ 28.000	€ 22.711
111	120	soc.koop laag	€ 233	€ 28.000	€ 22.711
112	127	soc.koop laag	€ 220	€ 28.000	€ 22.711
113	121	soc.koop laag	€ 231	€ 28.000	€ 22.711
114	121	soc.koop laag	€ 231	€ 28.000	€ 22.711
115	162	soc.koop hoog	€ 259	€ 42.000	€ 34.066
116	164	soc.koop hoog	€ 256	€ 42.000	€ 34.066
117	123	soc.koop laag	€ 228	€ 28.000	€ 22.711
118	124	soc.koop laag	€ 226	€ 28.000	€ 22.711
119	124	soc.koop laag	€ 226	€ 28.000	€ 22.711
120	124	soc.koop laag	€ 226	€ 28.000	€ 22.711
121	125	soc.koop laag	€ 224	€ 28.000	€ 22.711
122	133	soc.koop laag	€ 211	€ 28.000	€ 22.711
123	176	middelduur	€ 256	€ 45.000	€ 36.500
124	475	duur	€ 229	€ 109.000	€ 88.410
125	387	duur	€ 238	€ 92.000	€ 74.621
126	253	duur laag	€ 245	€ 62.000	€ 50.288
127	260	duur laag	€ 242	€ 63.000	€ 51.099
128	254	duur laag	€ 244	€ 62.000	€ 50.288
129	220	middelduur	€ 245	€ 54.000	€ 43.799
130	368	duur	€ 239	€ 88.000	€ 71.377
131	274	duur laag	€ 245	€ 67.000	€ 54.344
132	309	duur laag	€ 243	€ 75.000	€ 60.833
133	482	duur	€ 230	€ 111.000	€ 90.032
134	307	duur laag	€ 244	€ 75.000	€ 60.833
135	147	soc.koop hoog	€ 265	€ 39.000	€ 31.633
136	249	middelduur	€ 245	€ 61.000	€ 49.477
137	248	middelduur	€ 246	€ 61.000	€ 49.477
138	152	soc.koop hoog	€ 263	€ 40.000	€ 32.444
139	299	duur laag	€ 244	€ 73.000	€ 59.210
140	196	middelduur	€ 250	€ 49.000	€ 39.744
141	153	soc.koop hoog	€ 261	€ 40.000	€ 32.444
142	152	soc.koop hoog	€ 263	€ 40.000	€ 32.444
143	195	middelduur	€ 251	€ 49.000	€ 39.744
144	170	soc.koop hoog	€ 259	€ 44.000	€ 35.688
145	127	soc.koop laag	€ 220	€ 28.000	€ 22.711
146	134	soc.koop laag	€ 209	€ 28.000	€ 22.711
147	134	soc.koop laag	€ 209	€ 28.000	€ 22.711
148	126	soc.koop laag	€ 222	€ 28.000	€ 22.711
149	126	soc.koop laag	€ 222	€ 28.000	€ 22.711
150	191	middelduur	€ 251	€ 48.000	€ 38.933
151	212	middelduur	€ 245	€ 52.000	€ 42.177
152	146	soc.koop hoog	€ 267	€ 39.000	€ 31.633
153	154	soc.koop hoog	€ 260	€ 40.000	€ 32.444
154	186	middelduur	€ 253	€ 47.000	€ 38.122
155	207	middelduur	€ 246	€ 51.000	€ 41.366
156	125	soc.huur	€ 160	€ 20.000	€ 16.222
157	129	soc.huur	€ 155	€ 20.000	€ 16.222
158	132	soc.huur	€ 152	€ 20.000	€ 16.222
159	124	soc.huur	€ 161	€ 20.000	€ 16.222
160	127	soc.huur	€ 157	€ 20.000	€ 16.222
161	124	soc.huur	€ 161	€ 20.000	€ 16.222
162	226	middelduur	€ 248	€ 56.000	€ 45.422
163	167	soc.koop hoog	€ 257	€ 43.000	€ 34.877
164	127	soc.koop hoog	€ 276	€ 35.000	€ 28.389
165	128	soc.koop hoog	€ 281	€ 36.000	€ 29.200
166	136	soc.koop hoog	€ 272	€ 37.000	€ 30.011
167	169	soc.koop hoog	€ 254	€ 43.000	€ 34.877
168	171	soc.koop hoog	€ 257	€ 44.000	€ 35.688
169	131	soc.koop hoog	€ 275	€ 36.000	€ 29.200
170	131	soc.koop hoog	€ 275	€ 36.000	€ 29.200
171	131	soc.koop hoog	€ 275	€ 36.000	€ 29.200
172	173	soc.koop hoog	€ 254	€ 44.000	€ 35.688
173	260	duur laag	€ 242	€ 63.000	€ 51.099
174	133	soc.koop hoog	€ 278	€ 37.000	€ 30.011
175	225	middelduur	€ 244	€ 55.000	€ 44.611
176	226	middelduur	€ 248	€ 56.000	€ 45.422
177	135	soc.koop hoog	€ 274	€ 37.000	€ 30.011
178	228	middelduur	€ 246	€ 56.000	€ 45.422
179	102	soc.huur	€ 196	€ 20.000	€ 16.222
180	94	soc.huur	€ 213	€ 20.000	€ 16.222
181	94	soc.huur	€ 213	€ 20.000	€ 16.222
182	94	soc.huur	€ 213	€ 20.000	€ 16.222
183	94	soc.huur	€ 213	€ 20.000	€ 16.222
184	94	soc.huur	€ 213	€ 20.000	€ 16.222
185	94	soc.huur	€ 213	€ 20.000	€ 16.222
186	94	soc.huur	€ 213	€ 20.000	€ 16.222
187	94	soc.huur	€ 213	€ 20.000	€ 16.222
188	94	soc.huur	€ 213	€ 20.000	€ 16.222
189	94	soc.huur	€ 213	€ 20.000	€ 16.222
190	94	soc.huur	€ 213	€ 20.000	€ 16.222
191	98	soc.huur	€ 204	€ 20.000	€ 16.222
192	98	soc.huur	€ 204	€ 20.000	€ 16.222
193	94	soc.huur	€ 213	€ 20.000	€ 16.222
194	94	soc.huur	€ 213	€ 20.000	€ 16.222
195	94	soc.huur	€ 213	€ 20.000	€ 16.222
196	94	soc.huur	€ 213	€ 20.000	€ 16.222
197	94	soc.huur	€ 213	€ 20.000	€ 16.222
198	94	soc.huur	€ 213	€ 20.000	€ 16.222
199	98	soc.huur	€ 204	€ 20.000	€ 16.222
200	147	soc.huur	€ 136	€ 20.000	€ 16.222
201	109	soc.huur	€ 183	€ 20.000	€ 16.222
202	109	soc.huur	€ 183	€ 20.000	€ 16.222
203	109	soc.huur	€ 183	€ 20.000	€ 16.222
204	109	soc.huur	€ 183	€ 20.000	€ 16.222
205	109	soc.huur	€ 183	€ 20.000	€ 16.222
206	109	soc.huur	€ 183	€ 20.000	€ 16.222
207	109	soc.huur	€ 183	€ 20.000	€ 16.222
208	109	soc.huur	€ 183	€ 20.000	€ 16.222
209	109	soc.huur	€ 183	€ 20.000	€ 16.222
210	109	soc.huur	€ 183	€ 20.000	€ 16.222
211	109	soc.huur	€ 183	€ 20.000	€ 16.222
212	137	soc.huur	€ 146	€ 20.000	€ 16.222
213	137	soc.huur	€ 146	€ 20.000	€ 16.222
214	109	soc.huur	€ 183	€ 20.000	€ 16.222
215	109	soc.huur	€ 183	€ 20.000	€ 16.222
216	109	soc.huur	€ 183	€ 20.000	€ 16.222

percnr	oppervlakte	categorie	grondprijs per m2	grondprijs	exploitatie bijdrage
217	109	soc.huur	€ 183	€ 20.000	€ 16.222
218	109	soc.huur	€ 183	€ 20.000	€ 16.222
219	112	soc.huur	€ 179	€ 20.000	€ 16.222
220	772	P.O.	€ 297	€ 229.000	€ 185.742
221	748	P.O.	€ 299	€ 224.000	€ 181.687
222	1086	P.O.	€ 260	€ 282.000	€ 228.730
223	722	P.O.	€ 302	€ 218.000	€ 176.820
224	657	P.O.	€ 309	€ 203.000	€ 164.653
225	658	P.O.	€ 309	€ 203.000	€ 164.653
226	509	P.O.	€ 316	€ 161.000	€ 130.587
227	510	P.O.	€ 316	€ 161.000	€ 130.587
228	714	P.O.	€ 303	€ 216.000	€ 175.198
229	570	P.O.	€ 316	€ 180.000	€ 145.998
230	739	P.O.	€ 300	€ 222.000	€ 180.064
231	637	P.O.	€ 311	€ 198.000	€ 160.598
232	476	P.O.	€ 315	€ 150.000	€ 121.665
233	683	P.O.	€ 306	€ 209.000	€ 169.520
234	476	P.O.	€ 315	€ 150.000	€ 121.665
235	519	P.O.	€ 316	€ 164.000	€ 133.021
236	650	P.O.	€ 309	€ 201.000	€ 163.031
237	1679	P.O.	€ 241	€ 404.000	€ 327.685
238	704	P.O.	€ 304	€ 214.000	€ 173.576
239	585	P.O.	€ 316	€ 185.000	€ 150.054
240	559	P.O.	€ 315	€ 176.000	€ 142.754
241	629	P.O.	€ 312	€ 196.000	€ 158.976
242	492	P.O.	€ 317	€ 156.000	€ 126.532
243	658	P.O.	€ 309	€ 203.000	€ 164.653
244	511	P.O.	€ 315	€ 161.000	€ 130.587
245	610	P.O.	€ 315	€ 192.000	€ 155.731
246	618	P.O.	€ 312	€ 193.000	€ 156.542
247	701	P.O.	€ 304	€ 213.000	€ 172.764
248	474	P.O.	€ 314	€ 149.000	€ 120.854
249	465	P.O.	€ 314	€ 146.000	€ 118.421
250	495	P.O.	€ 315	€ 156.000	€ 126.532
251	962	P.O.	€ 272	€ 262.000	€ 212.508
252	883	P.O.	€ 282	€ 249.000	€ 201.964
253	496	P.O.	€ 317	€ 157.000	€ 127.343
254	739	P.O.	€ 300	€ 222.000	€ 180.064
255	470	P.O.	€ 315	€ 148.000	€ 120.043
256	470	P.O.	€ 315	€ 148.000	€ 120.043
257	603	P.O.	€ 315	€ 190.000	€ 154.109
258	751	P.O.	€ 300	€ 225.000	€ 182.498
259	558	P.O.	€ 315	€ 176.000	€ 142.754
260	512	P.O.	€ 316	€ 162.000	€ 131.398
261	749	P.O.	€ 299	€ 224.000	€ 181.687
262	484	P.O.	€ 316	€ 153.000	€ 124.098
263	855	P.O.	€ 287	€ 245.000	€ 198.720
264	546	P.O.	€ 315	€ 172.000	€ 139.509
265	524	P.O.	€ 315	€ 165.000	€ 133.832
266	549	P.O.	€ 315	€ 173.000	€ 140.320
267	644	P.O.	€ 309	€ 199.000	€ 161.409
268	754	P.O.	€ 298	€ 225.000	€ 182.498
269	893	P.O.	€ 281	€ 251.000	€ 203.586
270	573	P.O.	€ 316	€ 181.000	€ 146.809
271	608	P.O.	€ 314	€ 191.000	€ 154.920
272	566	P.O.	€ 316	€ 179.000	€ 145.187
273	614	P.O.	€ 313	€ 192.000	€ 155.731
274	753	P.O.	€ 299	€ 225.000	€ 182.498
275	590	P.O.	€ 315	€ 186.000	€ 150.865
276	604	P.O.	€ 315	€ 190.000	€ 154.109
277	775	P.O.	€ 297	€ 230.000	€ 186.553
278	995	P.O.	€ 268	€ 267.000	€ 216.564
279	459	P.O.	€ 314	€ 144.000	€ 116.799
280	432	P.O.	€ 315	€ 136.000	€ 110.310
281	691	P.O.	€ 304	€ 210.000	€ 170.331
282	698	P.O.	€ 304	€ 212.000	€ 171.953
283	455	P.O.	€ 314	€ 143.000	€ 115.987
284	468	P.O.	€ 314	€ 147.000	€ 119.232
285	761	P.O.	€ 298	€ 227.000	€ 184.120
286	1020	P.O.	€ 266	€ 271.000	€ 219.808
287	700	P.O.	€ 304	€ 213.000	€ 172.764
288	583	P.O.	€ 316	€ 184.000	€ 149.243
289	582	P.O.	€ 316	€ 184.000	€ 149.243
290	709	P.O.	€ 303	€ 215.000	€ 174.387
291	767	P.O.	€ 297	€ 228.000	€ 184.931
292	630	P.O.	€ 311	€ 196.000	€ 158.976
293	473	P.O.	€ 315	€ 149.000	€ 120.854
294	472	P.O.	€ 314	€ 148.000	€ 120.043
295	654	P.O.	€ 309	€ 202.000	€ 163.842
296	637	P.O.	€ 311	€ 198.000	€ 160.598
297	754	P.O.	€ 298	€ 225.000	€ 182.498
298	636	P.O.	€ 311	€ 198.000	€ 160.598
299	747	P.O.	€ 300	€ 224.000	€ 181.687
300	426	P.O.	€ 315	€ 134.000	€ 108.688
301	416	P.O.	€ 315	€ 131.000	€ 106.254
302	486	P.O.	€ 317	€ 154.000	€ 124.910
303	596	P.O.	€ 315	€ 188.000	€ 152.487
304	915	P.O.	€ 279	€ 255.000	€ 206.831
305	632	P.O.	€ 312	€ 197.000	€ 159.787
306	587	P.O.	€ 315	€ 185.000	€ 150.054
307	552	P.O.	€ 315	€ 174.000	€ 141.132
308	448	P.O.	€ 315	€ 141.000	€ 114.365
subtotaal	97.912			**€ 26.839.000**	**€ 21.769.137**
312 zorgwo	2.702			€ 98.000	€ 79.488
309 kopwor	491			€ 98.000	€ 79.488
310 visier	4.909	soc.huur	€ 91	€ 448.000	€ 363.373
subtotaal	8.102			**€ 644.000**	**€ 522.349**
subtotaal	**106.014**			**€ 27.483.000**	**€ 22.291.486**
311 school	3.259			€ 355.500	€ 288.346
subtotaal	**109.273**			**€ 27.838.500**	**€ 22.579.832**
totaal	**109.273**			**€ 27.838.500**	**€ 22.579.832**

Bijlage 7.8

Exploitatieberekening exploitatieplan

8A: EXPLOITATIEBEREKENING EXPLOITATIEPLAN

Spijkvoorderenk

Versie 24b, D.O., november 2012

Renteparameter kosten	5,00%	Start exploitatie	1 januari 2010
Kostenstijging	2,00%	Prijspeildatum, contante waarde datum:	1 januari 2012
Opbrengstenstijging	0,00%	Eind exploitatie:	31 december 2017

	KOSTEN	hoeveelheid	eenheid	prijs per eenheid	bedrag	begin	eind	contante waarde	kostenstijging	rentekosten	eindwaarde
1	**Inbrengwaarde**										
	inbrengwaarden conform taxatie	1	post	9.737.000	9.737.000	1-jan-2012	1-jan-2012	9737000	0	3310640	13047639
	Subtotaal Inbrengwaarde				9.737.000			9737000			
2	**Sloopkosten**										
	sloop oerdijk 112a, 112c en 114	1	post	86216	86.216	1-jan-2012	30-jun-2012	85599	424	28063	114703
	schuur/werkplaats 114a	1	post	21432	21.432	1-jul-2012	31-dec-2012	20972	320	6350	28103
	Subtotaal Sloopkosten				107.648			106571			
3	**Tijdelijk beheer**										
	Kosten tijdekijk beheer	1	post	-	-	1-jan-2012	1-dec-2016	0	0	0	0
	Subtotaal Tijdelijk beheer				-			0			
4	**Onderzoekskosten**										
	boekwaarde diverse onderzoeken	1	post	39.285	39.285	1-jan-2012	1-jan-2012	39285	0	13357	52642
	boekwaarde explosievenonderzoek	1	post	6.320	6.320	1-jan-2012	1-jan-2012	6320	0	2149	8469
	nog te verwachten explosievenonderzoek	1	post	45.000	45.000	1-jul-2012	31-dec-2012	44034	672	13333	59006
	nog te verwachten compensatie explosievenonderzoek	1	post	30.000-	30.000-	31-dec-2012	31-dec-2013	-28724	-904	-7587	-38491
	Subtotaal Onderzoekskosten				60.605			60914			
5	**Bodemsanering**										
	boekwaarde Bodemsanering	1	post	11.275	11.275	1-jan-2012	1-jan-2012	11275	0	3834	15109
	nog te verwachten asbestsanering	1	post	90.000	90.000	1-jul-2012	31-dec-2012	88068	1344	26667	118011
	Subtotaal Bodemsanering				101.275			99343			
6	**Bouwrijp maken**										
	boekwaarde bouwrijp maken	1	post	-	-	1-jan-2012	1-jan-2012	0	0	0	0
	Fa	1	post	1.148.977	1.148.977	1-aug-2012	31-jan-2013	1121544	19126	334772	1502875
	Fb	1	post	134.444	134.444	1-jun-2012	30-nov-2012	131876	1783	40488	176715
	Fc	1	post	487.808	487.808	1-jan-2014	31-mrt-2014	458691	20947	105893	614648
	Fd	1	post	100.909	100.909	1-jan-2014	31-mrt-2014	94886	4333	21905	127148
	Fe	1	post	89.266	89.266	1-jan-2014	31-mrt-2014	83938	3833	19378	112477
	Sa	1	post	855.688	855.688	1-okt-2012	31-mrt-2013	831289	17078	241166	1113933
	Sb	1	post	232.002	232.002	1-jul-2013	30-sep-2013	221345	7574	57028	296604
	Sc	1	post	61.441	61.441	1-jan-2015	1-apr-2015	56121	3921	9842	75203
	Sd	1	post	-	-	1-jan-2014	2-apr-2014	0	0	0	0
	Subtotaal Bouwrijp maken				3.110.537			2999691			
7	**Gebruiksrijp maken**										
	boekwaarde gebruiksrijp maken	1	post	-	-	1-jan-2012	1-jan-2012	0	0	0	0
	Fa	1	post	1.031.567	1.031.567	1-okt-2014	30-dec-2014	949164	60369	179950	1271886
	Fb	1	post	403.530	403.530	1-okt-2013	30-dec-2013	382208	15246	93386	512161
	Fc	1	post	464.807	464.807	1-okt-2016	30-dec-2016	403572	47092	28890	540789
	Fd	1	post	113.462	113.462	1-okt-2015	30-dec-2015	101418	9040	13398	135900
	Fe	1	post	172.942	172.942	1-okt-2015	30-dec-2015	154584	13780	20422	207143
	Sa	1	post	901.303	901.303	1-jul-2014	29-sep-2014	835384	47999	170117	1119419
	Sb	1	post	255.977	255.977	1-jan-2016	31-mrt-2016	227140	21778	26614	304369
	Sc	1	post	51.166	51.166	1-jan-2017	1-apr-2017	44102	5466	2465	59097
	Sd	1	post	-	-	1-okt-2014	30-dec-2014	0	0	0	0
	Subtotaal Gebruiksrijp maken				3.394.755			3097572			
8	**Plankosten conform plankostenscan**										
	Planontwikkelingskosten conform plankostenscan (uitvoering)	1	post	4.375.573	4.375.573	1-jan-2012	1-jan-2012	4375573	0	1487722	5863295
	Subtotaal Plankosten conform plankostenscan				4.375.573			4375573			
9	**Kosten buiten exploitatiegebied**										
	Leonardspringerlaan en gemalen + planontwikkelingskosten + rente	1	post	1.130.074	1.130.074	1-jan-2012	1-jan-2012	1130074	0	384232	1514307
	aansluiting op Featlear; herinrichten bestaande weg+V&T	1	post	71.788	71.788	1-jan-2014	1-apr-2014	67500	3085	15578	90450
	Subtotaal Kosten buiten exploitatiegebied				1.201.862			1197574			
10	**Boekwaarde rentekosten**										
	boekwaarde rentekosten 1-1-2012	1	post	905.595	905.595	1-jan-2012	1-jan-2012	905595	0	307908	1213502
	Subtotaal Boekwaarde rentekosten				905.595			905595			
	TOTAAL KOSTEN				22.994.849			22579832	304306	6957959	30257114

	OPBRENGSTEN	hoeveelheid	eenheid	prijs per eenheid	bedrag	begin	eind	contante waarde	kostenstijging	rentekosten	eindwaarde
1	**Grondopbrengsten**										
	Fase Fa	1	post	5420000	5.420.000	1-jan-2012	31-dec-2013	5162077	0	1497215	6917215
	Fase Fb	1	post	355500	355.500	1-jan-2012	1-apr-2012	353340	0	117978	473478
	Fase Fc	1	post	3635000	3.635.000	1-jan-2014	1-jan-2016	3139945	0	572545	4207545
	Fase Fd	1	post	448000	448.000	1-jan-2014	31-mrt-2014	403907	0	93238	541238
	Fase Fe	1	post	498000	498.000	1-jan-2014	31-dec-2014	440822	0	92704	590704
	Fase Sa	1	post	7972000	7.972.000	1-jan-2012	1-jul-2013	7685749	0	2326951	10298951
	Fase Sb	1	post	6126000	6.126.000	1-jul-2013	30-dec-2014	5489878	0	1230470	7356470
	Fase Sc	1	post	3047000	3.047.000	1-jan-2015	1-jan-2016	2568637	0	394989	3441989
	Fase Sd	1	post	98000	98.000	1-jan-2014	31-mrt-2014	88355	0	20396	118396
	Subtotaal Grondopbrengsten				27.599.500			25332710			
2	**Subsidies**										
					0			0	0	0	0
	Subtotaal Subsidies				0			-			
	TOTAAL OPBRENGSTEN				27.599.500			25.332.710	-	6.346.486	33.945.986

RESULTAAT EXPLOITATIEPLAN	nominaal	contante waarde	kostenstijging	rente	eindwaarde
TOTAAL KOSTEN	22.994.849	22.579.832	304.306	6.957.959	30.257.114
TOTAAL OPBRENGSTEN	27.599.500	25.332.710	-	6.346.486	33.945.986
RESULTAAT	**4.604.651**	**2.752.877**	**304.306-**	**611.473-**	**3.688.873**
RESULTAAT AFGEROND	4.600.000	2.800.000	300.000-	600.000-	3.700.000

Bijlage 7.9

Document uitvoeringsproces Spijkvoorderenk

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

http://pveopenbareruimte.deventer.nl/pveopenbareruimte

Bijlage 7.13

Invulling ontwerpregeling plankostenscan exploitatieplan

Ruimte en Milieu
Ministerie van Volkshuisvesting,
Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer

Verkorte * toelichting excel model behorend bij het ontwerp van de ministeriële regeling plankosten exploitatieplan

Het model invullen wanneer het exploitatieplan voorziet in 1 of meer van de volgende bouwplannen
a. een bouwplan voor meer dan 1 (bedrijfs)woning
b. een bouwplan voor een hoofdgebouw voor agrarische doeleinden of bedrijfsdoeleinden (muv horeca, kantoor, detailhandel) met een oppervlakte van meer dan 1.500 m2 bvo
c. een bouwplan voor een ander hoofdgebouw
d. een bouwplan voor een uitbreiding van een gebouw voor agrarische doeleinden of bedrijfsdoeldeinden (muv horeca, kantoor, detailhandel) met meer dan 2.000 m2 bvo of met een woning of meer dan 1 bedrijfswoning
e. een bouwplan voor een uitbreiding van een ander gebouw met meer dan 2.000 m2 bvo of met meer dan 1 woning
f. een bouwplan voor kassen met een oppervlakte van meer dan 30.000 m2 bvo

tabblad vragenlijst:
1. Vul de gegevens in cel E10, E11 en E12 in .
2. Geef een antwoord op de vragen 1 t/m 18, uitgangspunt is een actieve gemeentelijke grondexploitatie.
3. Klik op de grijze ? buttons voor meer informatie over de vraag.

tabblad produktenlijst
Geef in kolom B per produkt/activiteit aan of het bij dit project van toepassing is: vul ja of nee in.

tabblad resultaat
In cel G51 staat het forfaittair bedrag dat in het exploitatieplan op het moment van vaststelling ruimtelijk besluit wordt opgenomen. Dus niet nader faseren.

printen
Print het blad vragenlijst, produktenlijst en resultaat met behulp van de printbuttons
Deze uitdraaien moeten bij het exploitatieplan gevoegd worden.

berekening kosten voorbelasten/ophogen en bestemmingsplannen
In een hulpblad worden de kosten voor voorbelasten/ophogen separaat berekend.
Tevens zijn hierin de uren voor het maken van ruimtelijke ordening produkten aangegeven.
Met deze button wordt het hulpblad zichtbaar danwel verborgen.

hulpblad tonen

hulpblad verbergen

technische informatie
Om de scan goed te laten functioneren dient het beveiligingsniveau in Excel op "laag" gezet te worden.
Extra, Macro, beveiliging, laag

* een uitgebreide toelichting is te vinden in de bijlagen bij de ontwerp regeling.

Dit excel model is in opdracht van het Ministerie van Volkshuisvesting Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer op basis van de Plankostenscan ontwikkeld en opgesteld door :

Bieleveld van Hoek
Economie en Planologie

Mevr drs B.A.M.P. van Hoek
b.van.hoek@bieleveldvanhoek.nl
073- 615 60 77

Twynstra Gudde
Adviseurs en Managers

mevr mr ing. M.E Krul-Seen
MKN@tg.nl
de heer ir M.J. D. Stout
MJS@tg.nl
033 467 7777

Vragenlijst ontwerp regeling plankosten exploitatieplan

Datum	20-8-2012
Gemeente	Deventer
Projectnaam	Spijkvoorderenk
Projectnummer	...
Datum prijspeil	1-1-2010
Looptijd project in jaren	10
Aantal werkweken per jaar	42

print

A Algemeen

1	Wat is de looptijd van het project vanaf het moment van vaststellen van het ruimtelijk besluit ?	7	jaren
2	Wat is de grootte van het exploitatiegebied (netto) ?	21	ha
3	Waar ligt het exploitatiegebied ?		
	historisch gebied	○ ja ◉ nee	
	binnenstedelijke locatie	○ ja ◉ nee	
	inbreidingslocatie	○ ja ◉ nee	
	uitleglocatie	◉ ja ○ nee	
4	Betreft het een herstructureringsopgave ?	○ ja ◉ nee	

B Eigendomsituatie

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

C Beoogde programma

9	Wat is het beoogde programma volgens het ruimtelijk besluit ?		
	woningen	354	aantal
	bedrijvigheid	0	m2 uitgeefbaar
	commercieel/retail	0	m2 bvo
	maatschappelijk	2.850	m2 bvo
	recreatie	0	m2

D Onderzoeken

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

E Ruimtelijke ordeningsprocedures

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

F Civiele en cultuurtechniek

14	Wat is de (te verwachten) bodemgesteldheid in het gebied?		
	Slecht	○ ja ◉ nee	
	Normaal	◉ ja ○ nee	
	Goed	○ ja ◉ nee	
15	Wat zijn de (te verwachten) sloopkosten?	€	107.648
16	Is sprake van ophoging danwel voorbelasting?	○ ja ◉ nee	
	Indien er opgehoogd/voorbelast wordt, de volgende vragen invullen:	**vraag 16 a t/m d NIET invullen**	
a	Wordt er integraal of partieel opgehoogd?	integraal ○ ja ◉ nee	fout
		partieel ○ ja ◉ nee	
b	In hoeveel deelplannen/fasen wordt er opgehoogd/voorbelast?	0	deelplan/fase
c	Wat is de te verwachten zettingstijd?	0	jaar
d	Wat is de hoogte van de voorbelasting?	0	m1
17	Wat zijn de (te verwachten) kosten voor bouw en woonrijpmaken ?	€	6.254.027

G Gronduitgifte

18 a	hoeveel vrije kavels worden uitgegeven ?	88	stuks
b	hoeveel uitgiftecontracten woningbouw verwacht u ?	6	stuks
c	hoeveel uitgiftecontracten bedrijvigheid verwacht u ?	0	stuks
d	hoeveel uitgiftecontracten commercieel vastgoed verwacht u ?	0	stuks
e	hoeveel uitgiftecontracten maatschappelijke voorzieningen verwacht u ?	1	stuks
f	hoeveel uitgiftecontracten met gemengde uitgiften verwacht u ?	0	stuks

Produkten/activiteitenlijst
ontwerp regeling plankosten exploitatieplan

print

invullen!

Datum	20-8-2012
Gemeente	Deventer
Projectnaam	Spijkvoorderenk
Projectnummer	...
Datum prijspeil	1-1-2010
Looptijd project in jaren	10

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

Produkten/activiteitenlijst
ontwerp regeling plankosten exploitatieplan

print

invullen!

Datum	20-8-2012
Gemeente	Deventer
Projectnaam	Spijkvoorderenk
Projectnummer	...
Datum prijspeil	1-1-2010
Looptijd project in jaren	10

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

Resultaatsheet ontwerp regeling plankosten exploitatieplan

Datum	20-8-2012	Complexiteit	134%
Gemeente	Deventer		
Projectnaam	Spijkvoorderenk		
Projectnummer	...		
Datum prijspeil	1-1-2010		
Looptijd project in jaren	10		

print

	Produkt/activiteit	uren	euro's	euro's in %
	Verwerving	***2.050***	***€ 642.000***	***15%***
1.1	Taxatie en aankoop onroerende zaak	780	€ 93.600	2%
1.2	Onteigenen van onroerende zaken	1.210	€ 541.200	12%
1.3	Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente	60	€ 7.200	0%
	Stedenbouw	***2.871***	***€ 344.573***	***8%***
2.1	Programma van Eisen	141	€ 16.920	0%
2.2	Prijsvraag	-	€ -	0%
2.3	Masterplan	720	€ 86.454	2%
2.4	Beeldkwaliteitsplan	361	€ 43.335	1%
2.5	Stedenbouwkundig plan	1.104	€ 132.434	3%
2.6	Inrichtingsplan Openbare ruimte	545	€ 65.430	1%
	Ruimtelijke Ordening	***1.031***	***€ 123.675***	***3%***
3.1	Opstellen en procedure bestemmingsplan of project (afwijkings) besluit	728	€ 87.300	2%
3.2	Opstellen en procedure wijziging	-	€ -	0%
3.3	Opstellen en procedure exploitatieplan	303	€ 36.375	1%
	Civiele en cultuur techniek	***1.406***	***€ 1.086.544***	***25%***
4.1	Planontwikkeling	1.406	€ 141.981	3%
4.2	Voorbereiding, toezicht en directievoering		€ 944.563	22%
	Landmeten/vastgoedinformatie	***609***	***€ 55.409***	***1%***
5.1	Kaartmateriaal	609	€ 55.409	1%
	Communicatie	***562***	***€ 123.733***	***3%***
6.1	Omgevingsmanagement	562	€ 123.733	3%
	Gronduitgifte	***5.680***	***€ 692.960***	***16%***
7.1	Gronduitgiftecontracten	5.680	€ 692.960	16%
	Management	***8.524***	***€ 1.009.541***	***23%***
8.1	Projectmanagement	4.871	€ 677.086	15%
8.2	Projectmanagementassistentie	3.653	€ 332.454	8%
	Planeconomie	***2.436***	***€ 297.139***	***7%***
9.1	Planeconomie	2.436	€ 297.139	7%
	totaal	***25.169***	***€ 4.375.573***	***100%***

Bijlage 7.14

Inbrengwaarde taxatierapport

ARCADIS

Infrastructuur · Water · Milieu · Gebouwen

Imagine the result

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

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

10 juli 2012
076520699:0.1
B01012.212865.0100

ARCADIS

Inhoud

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

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

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

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

5 Samenvatting 19

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

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

Bijlage 3 Bestemmingsplan "Spijkvoorderenk"(vigerend) 22

Bijlage 4 Kaart "te onteigenen percelen" 23

Bijlage 5 Gedetailleerd overzicht inbrengwaarden per perceel 24

1 Inleiding

1.1 OPDRACHTGEVER

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

Gemeente Deventer
Postbus 5000
7400 GC te Deventer

Contactpersoon:
Mevrouw K.S. van der Velden.

Hierna genoemd: opdrachtgever.

1.2 TAXATEURS

De taxatie is uitgevoerd door de heren:

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

Hierna genoemd: taxateurs.

1.3 AANLEIDING, DOEL VAN DE TAXATIE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.4 PEILDATUM EN OPNAME

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

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

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

1.5 GEGEVENSBRONNEN, VOORWAARDEN

Voor de taxatie zijn de volgende bronnen gebruikt voor informatie:

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

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

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

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

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

2 Exploitatiegebied

2.1 PLANOLOGIE

2.1.1 VOORHEEN VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

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

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

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

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

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

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

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

2.1.2 HUIDIG BESTEMMINGSPLAN

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

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

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

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

2.2 INBRENGWAARDE IN RELATIE TOT PLANOLOGIE

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

2.3 AFBAKENING EXPLOITATIEGEBIED

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

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

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

2.4 BESCHRIJVING HUIDIGE INRICHTING EN GEBRUIK EXPLOITATIEGEBIED

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

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

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

2.5 BESCHRIJVING TOEKOMSTIGE INRICHTING EN GEBRUIK EXPLOITATIEGEBIED

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

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

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

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

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

3 Inbrengwaarde

3.1 AFBAKENING WAARDEBEGRIP

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

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

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

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

3.2 WAARDERINGSGRONDSLAG

3.2.1 WETTELIJKE BASIS

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

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

3.2.2 WERKELIJKE WAARDE

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

---

[1] Bro, artikel 6.2.3

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

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

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

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

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

3.2.3 VOLLEDIGE SCHADELOOSSTELLING

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

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

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

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

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

3.2.4 SPIJKVOORDERENK

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

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

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

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

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

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

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

3.3 TAXATIEMETHODE

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

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

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

3.3.1 GEBRUIKSWAARDE: HUIDIG GEBRUIK EN BESTEMMING

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

[5] LJN BU9461, 28 december 2011

[6] Staatsblad 21 april 2008

Comparatieve methode

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

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

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

Overige waarderingsmethoden

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

3.3.2 COMPLEXWAARDE: TOEKOMSTIGE BESTEMMING

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

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

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

[7] Onteigeningswet, artikel 40d lid 2

Comparatieve methode

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

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

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

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

Residuele methode

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

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

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

4 Waardering inbrengwaarde

4.1 INLEIDING

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

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

4.2 COMPLEXWAARDE COMPARATIEF

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

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

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

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

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

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

4.3 WAARDE BIJ HUIDIG GEBRUIK EN BESTEMMING

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

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

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

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

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

4.4 VOLLEDIGE SCHADELOOSSTELLING

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

Bebouwde objecten

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.5 COMPLEXWAARDE RESIDUEEL

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

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

Toelichting op enkele posten:

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

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

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

Totaal risico circa: € 3,14 miljoen

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

4.6 COMPLEXWAARDE: CONCLUSIES

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

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

5 Samenvatting

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

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

Inbrengwaarde

De inbrengwaarden zijn als volgt gewaardeerd:

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

Totaal, zegge: tien miljoen driehonderdveertienduizend tachtig euro.

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

De taxateurs,

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

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

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

HOOFDSTUK II BESTEMMINGSBEPALINGEN

Artikel 4 Woondoeleinden

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

4.1. Doeleindenomschrijving

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

met bijbehorende bebouwing

4.2 Beschrijving in hoofdlijnen

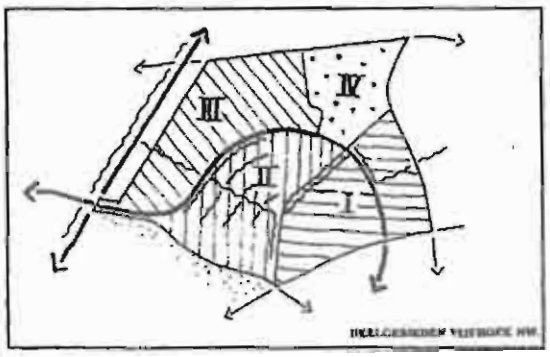
De wijze waarop de in dit artikel toegekende doeleinden in de uitwerking zullen worden nagestreefd, kan in hoofdlijnen als volgt worden omschreven.

4.2.1 Deelgebieden

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

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

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



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

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

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

4.2.3. Structuurelementen

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

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

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

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

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

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

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

4.2.4 *Stedebouwkundige accenten*

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

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

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

4.2.5 *Overige bepalingen*

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

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

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

* Duurzame ontwikkeling: basismilieukwaliteit en thema's

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

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

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

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

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

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

4.3 *Uitwerkingregels*

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

4.3.1 Woonbebouwing, tuinen, erven

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

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

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

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

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

4.3.2 Groenvoorzieningen, speelvoorzieningen

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

4.3.3 Zelfstandige kantoren: lokatiebeleid

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

Schema lokatiebeleid

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

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

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

4.3.4 *Wet Geluidhinder*

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

4.3.5 *Woonwagens*

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

4.4 *Procedure*

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

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

HOOFDSTUK III ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 5 *Gebruik van gronden en bouwwerken*

Gebruiksverbod

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

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

Vormen van verboden gebruik

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

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

Artikel 6 *Bouwen en gebruik bij hoogspanningslijnen*

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

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

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

Artikel 7 *Algemene vrijstellingsbevoegdheden*

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

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

Artikel 8 *Procedure-voorschriften*

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

Artikel 9 *Overgangsbepalingen*

Bouwen

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

Artikel 10 *Strafbepaling*

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

Artikel 11 *Naam*

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

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

WOONDOELEINDEN

STRUCTUURELEMENTEN

BESTAANDE TE HANDHAVEN WEGEN

BESTAANDE TE HANDHAVEN GROEN-ELEMENTEN

GEPROJECTEERDE WIJKONTSLUITINGSWEG

AANSLUITPUNT GEPROJECTEERDE BUURT-ONTSLUITINGSWEG

GEPROJECTEERDE LANGZAAMVERKEER-ROUTE

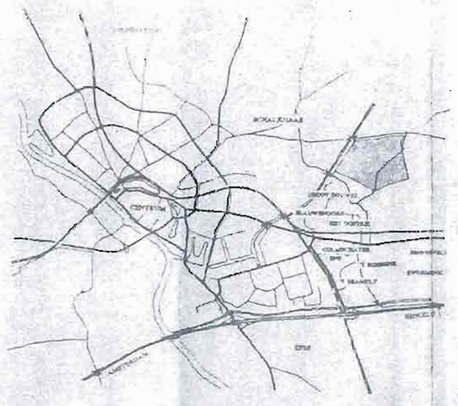
GEPROJECTEERDE WATER- EN GROEN-STRUCTUUR

STEDEBOUWKUNDIGE ACCENTEN

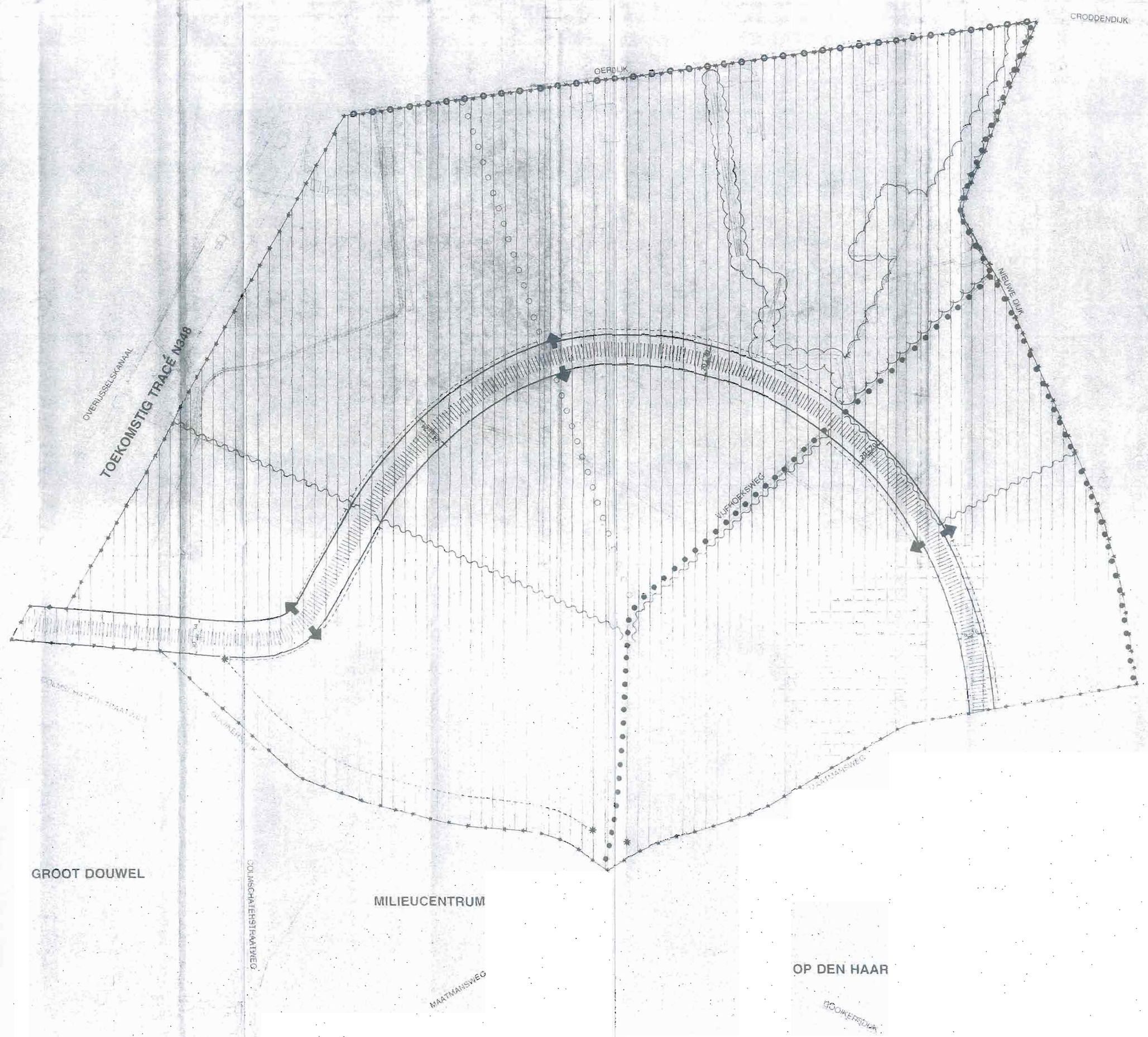
CENTRUMGEBIED

BEGELEIDENDE BEBOUWING

HOOGTE-ACCENTEN



VIJFHOEK NOORD-WEST



VERKLARING

AANDUIDINGEN

HOOGSPANNINGSLIJN

TOPOGRAFISCHE GEGEVENS

GRENS VAN HET PLAN

GEMEENTEGRENS

50 dB(A) CONTOUR WEGVERKEERSLAWAAI

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

WOONDOELEINDEN

STRUCTUURELEMENTEN

BESTAANDE TE HANDHAVEN WEGEN

BESTAANDE TE HANDHAVEN GROEN-ELEMENTEN

GEPROJECTEERDE WIJKONTSLUITINGSWEG

AANSLUITPUNT GEPROJECTEERDE BUURT-ONTSLUITINGSWEG

GEPROJECTEERDE LANGZAAMVERKEER-ROUTE

GEPROJECTEERDE WATER- EN GROEN-STRUCTUUR

STEDEBOUWKUNDIGE ACCENTEN

CENTRUMGEBIED

BEGELEIDENDE BEBOUWING

HOOGTE-ACCENTEN

SCHAAL 1:2500

GEMEENTE DEVENTER

BESTEMMINGSPLAN "DE VIJFHOEK NOORD-WEST 1996"

DIENST STEDELIJKE ONTWIKKELING SECTOR R.M.W.
JAN.1996 TEK.NR.1.2.49/15 SCHAAL 1:2500

Bijlage 2

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

TOPOGRAFISCHE GEGEVENS

UITBREIDINGSPLANNEN IN ONDERDELEN

STEDEBOUWKUNDIGE BEBOUWDE KOM

VALLEND BUITEN DE HERZIENING VAN HET UITBREIDINGSPLAN IN HOOFDZAAK

HOOGSPANNINGSLEIDING

VOORGEVELROOILIJN

GEMEENTEGRENS TEVENS BUITENWAARTSE BEGRENZING VAN HET PLAN

BUITENWAARTSE BEGRENZING VAN HET PLAN

AGRARISCHE DOELEINDEN I WAAROP GEEN KASSEN ZIJN TOEGESTAAN

N

nummer: 6.01.

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

KAST EXEMPLAAR
AFDELING RO

Tek. nr. 1.2.25.1./1.

HERZIENING UITBREIDINGSPLAN IN HOOFDZAAK

GEMEENTE DIEPENVEEN	NUMMER DOSSIER 150.202 — 1
[illegible] ONTWERPING EN ARCHITECTUUR KANTZ [illegible] DEN REE EN VAN TIL	7.4.64 — 2 27.5.64 19.6.64 10.12.64
1:10.000 — 90x110	

WIJTENHORST
KAMPWEG

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

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

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

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

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

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

Artikel 5

Agrarische doeleinden II

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 6

Agrarische doeleinden III

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

Artikel 7

Toekomstige uitbreiding dorpskern

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

Artikel 8

Toekomstige industrieterrein

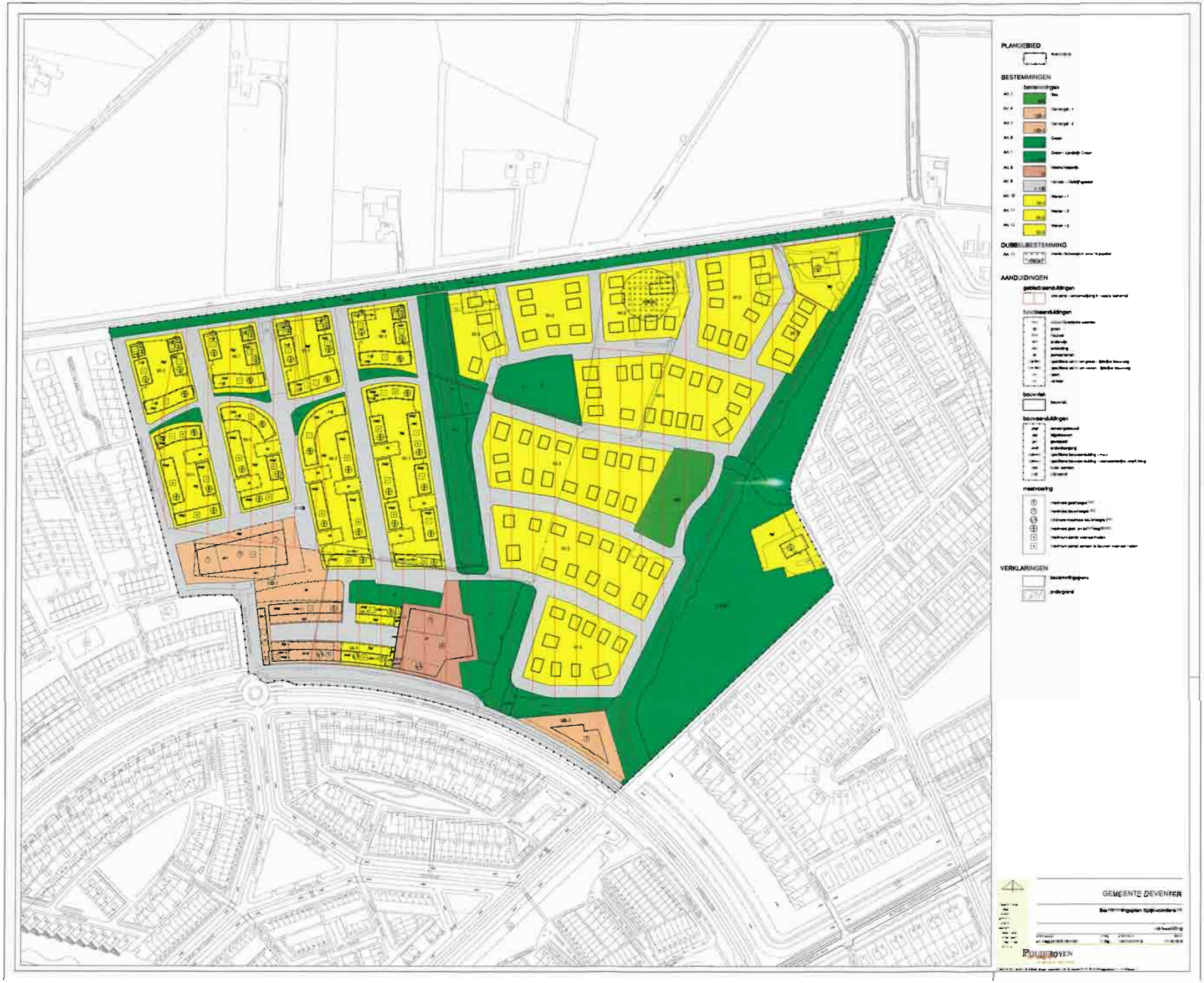
Op de gronden, bestemd voor "toekomstige industrieterrein" mogen, nadat voor deze gronden een uitbreidingsplan in onderdelen is vastgesteld, worden gebouwd gebouwen ten behoeve van handel en nijverheid, zoals fabrieksgebouwen, laboratoria, pakhuizen, loodsen, kantoren, dienstwoningen enz., alsmede worden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

Artikel 9

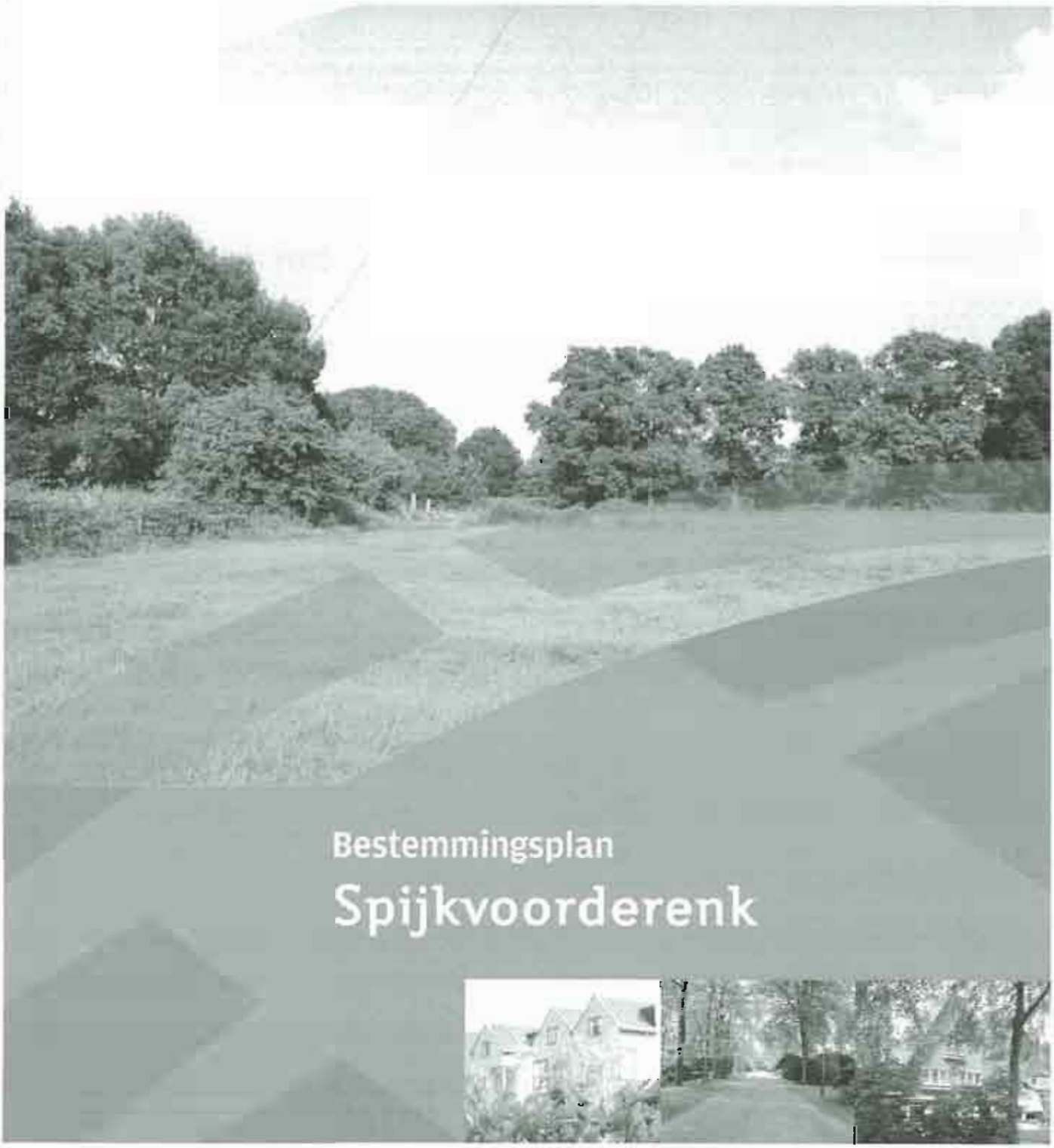
Toekomstige volkstuinen

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

Bijlage 3 Bestemmingsplan "Spijkvoorderenk"(vigerend)


PLANGEBIED
BESTEMMINGEN
DUBBELBESTEMMING
AANDUIDINGEN
VERKLARINGEN
GEMEENTE DEVENTER
POLDERVOYEN

gemeente
Deventer



Bestemmingsplan

Spijkvoorderenk

www.deventer.nl

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bos

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

met de daarbij behorende

f. paden, verhardingen, en dergelijke.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

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

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

3.3 Aanlegvergunning

3.3.1 Aanlegvergunningplicht

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

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

3.3.2 Uitzonderingen

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

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

3.3.3 Toepassingsvoorwaarden

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

Artikel 4 Gemengd - 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

en de daarbij behorende

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

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

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

4.2.2 Onderwijs

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

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

4.2.3 *Wonen*

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

a Gestapeld

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

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

b Aaneengebouwd

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

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

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

c Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

d Onderdoorgang

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

4.2.4 Verkeer en Groen

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

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

4.3 Ontheffing van de bouwregels

4.3.1 Bevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:

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

4.3.2 Toepassingsvoorwaarden

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

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

4.3.3 Procedure

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

4.4 Ontheffing van de gebruiksregels

4.4.1 Bevoegdheid

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

4.4.2 Toepassingsvoorwaarden

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

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

4.4.3 Procedure

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

4.5 Wijzigingsbevoegdheid

4.5.1 Bevoegdheid

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

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

Artikel 5 Gemengd - 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

met de daarbij behorende:

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

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

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

5.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

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

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

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

Artikel 6 Groen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

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

6.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

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

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

6.3 Ontheffing van de bouwregels

6.3.1 Ontheffingsbevoegdheid

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

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

6.3.2 Toepassingsvoorwaarden

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

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

6.3.3 Procedure

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

6.4 Ontheffing van de gebruiksregels

6.4.1 Bevoegdheid

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

6.4.2 Toepassingsvoorwaarden

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

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

6.4.3 Procedure

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

6.5 Aanlegvergunning

6.5.1 Aanlegvergunningplicht

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

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

6.5.2 Uitzonderingen

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

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

6.5.3 Toepassingsvoorwaarden

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

6.6 Wijzigingsbevoegdheid

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

Artikel 7 Groen - Landelijk groen

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

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

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

7.3 Aanlegvergunning

7.3.1 Aanlegvergunningplicht

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

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

7.3.2 Uitzonderingen

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

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

7.3.3 Toepassingsvoorwaarden

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

Artikel 8 Maatschappelijk

8.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

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

8.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

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

8.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

Artikel 9 Verkeer - Verblijfsgebied

9.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemeen

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

9.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende regel:

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

9.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

9.3 Ontheffing van de bouwregels

9.3.1 Ontheffingsbevoegdheid

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

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

9.3.2 Toepassingsvoorwaarden

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

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

9.3.3 Procedure

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

Artikel 10 Wonen - 1

10.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

met de daarbij behorende

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

10.2 Bouwregels

10.2.1 Algemeen

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

10.2.2 Aanvullende bouwregels hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

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

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

10.2.3 Aanvullende bouwregels aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

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

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

10.2.4 Aanvullende bouwregels bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

10.2.5 Bouwvlakoverschrijding ondergeschikte bouwdelen

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

10.3 Ontheffing van de bouwregels

10.3.1 Bevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:

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

10.3.2 Toepassingsvoorwaarden

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

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

10.3.3 Procedure

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

10.4 Ontheffing van de gebruiksregels

10.4.1 Bevoegdheid

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

10.4.2 Toepassingsvoorwaarden

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

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

10.4.3 Procedure

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

10.5 Wijzigingsbevoegdheid

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

Artikel 11 Wonen - 2

11.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. woningen met de daarbij behorende bijgebouwen, andere bouwwerken, tuinen en verhardingen, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis, conform het gestelde in artikel 16.2;

b. zorgwoningen, mits ontheffing als bedoeld in artikel 11.4.1 is verleend;

met de daarbij behorende

c. tuinen en erven;

d. paden;

e. groenvoorzieningen.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Algemeen

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

b. Het bebouwingspercentage mag per bouwperceel niet meer dan 60% bedragen;

c. De gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen , uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bij een hoofdgebouw mag:

   1. op bouwpercelen met een oppervlakte tot 500 m^2, niet meer dan 75 m^2 bedragen;
   2. op bouwpercelen met een oppervlakte van 500 m^2 tot 1000 m^2, niet meer dan 100 m^2 bedragen;
   3. op bouwpercelen met een oppervlakte van meer dan 1000 m^2, niet meer dan 150 m^2 bedragen.

11.2.2 Aanvullende bouwregels hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;

b. hoofdgebouwen mogen uitsluitend in de voorgevel-bouwgrens worden gebouwd;

c. de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' is aangeduid;

d. per bestemmingsvlak is niet meer dan 1 woning toegestaan.

11.2.3 Aanvullende bouwregels aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

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

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

11.2.4 Aanvullende bouwregels bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

11.2.5 Bouwvlakoverschrijding ondergeschikte bouwdelen

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

11.2.6 Afwijkingenregeling

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

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

11.3 Ontheffing van de bouwregels

11.3.1 Bevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:

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

11.3.2 Toepassingsvoorwaarden

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

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

11.3.3 Procedure

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

11.4 Ontheffing van de gebruiksregels

11.4.1 Bevoegdheid

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

11.4.2 Toepassingsvoorwaarden

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

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

11.4.3 Procedure

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

Artikel 12 Wonen - 3

12.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

12.2 Bouwregels

12.2.1 Algemeen

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

12.2.2 Aanvullende bouwregels hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

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

12.2.3 Aanvullende bouwregels aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

a aanbouwen, uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en overkappingen

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

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

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

b **Vrijstaande bijgebouwen**

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

12.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

12.2.5 Bouwvlakoverschrijding ondergeschikte bouwdelen

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

12.3 Ontheffing van de bouwregels

12.3.1 Bevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:

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

12.3.2 Toepassingsvoorwaarden

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

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

12.3.3 Procedure

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

12.4 Sloopvergunning

12.4.1 Sloopvergunningplicht

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

12.4.2 Uitzonderingen

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

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

12.4.3 Toepassingsvoorwaarden

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

Artikel 13 Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied

13.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

13.2 Bouwregels

13.2.1 Archeologisch rapport

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

13.2.2 Koppelen voorwaarden

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

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

13.3 Aanlegvergunning

13.3.1 Aanlegvergunningplicht

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

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

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

13.3.2 Uitzonderingen

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

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

13.3.3 Toepassingsvoorwaarden

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

13.3.4 Koppelen voorwaarden

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

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

13.4 Wijzigingsbevoegdheid

13.4.1 wijzigingsregels

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

13.4.2 Procedure

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 14 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 15 Algemene bouwregels

15.1 Regels bouwverordening

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

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

Artikel 16 Algemene gebruiksregels

16.1 Strijdig gebruik

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

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

16.2 Beroep of bedrijf aan huis

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

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

Artikel 17 Algemene aanduidingsregels

17.1 Wro-zone - verwerkelijking in naaste toekomst

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

Artikel 18 Algemene ontheffingsregels

18.1 Bevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

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

mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

18.2 Procedureregels

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

Artikel 19 Algemene wijzigingsregels

19.1 Bevoegdheid

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

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

Artikel 20 Overige regels

20.1 Particulier opdrachtgeverschap

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

20.2 Sociale huurwoningen

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

20.3 Sociale koopwoningen

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 21 Overgangsrecht

21.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

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

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

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

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

21.2 Overgangsrecht ten aanzien van het gebruik

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

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

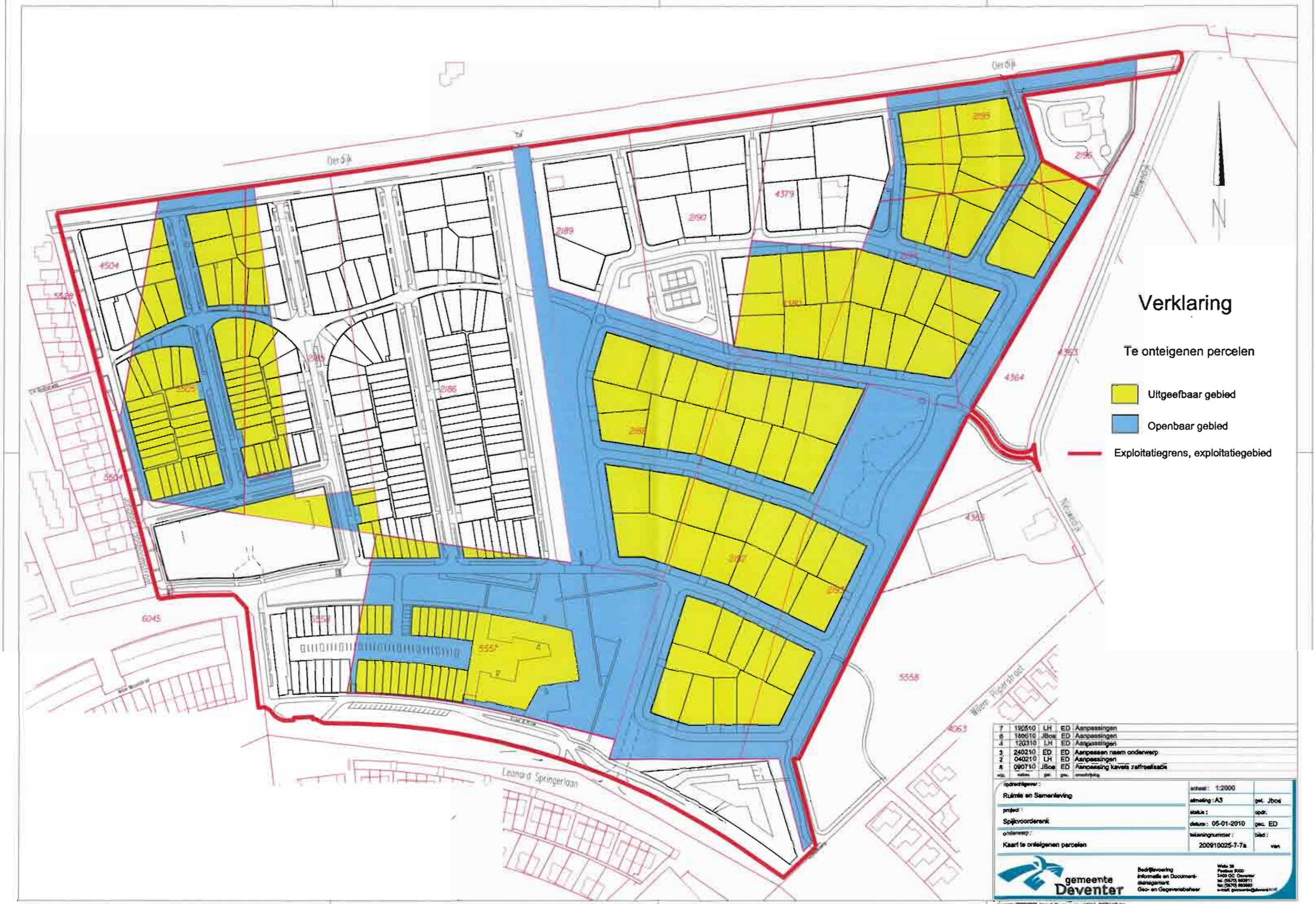
21.2.3 Verbod hervatting strijdig gebruik
Indien het gebruik, bedoeld in artikel 21.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

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

Artikel 22 Slotregel

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

Bijlage 4 Kaart "te onteigenen percelen"


Verklaring
Te onteigenen percelen
Uitgeefbaar gebied
Openbaar gebied
Exploitatiegrens, exploitatiegebied
N
Leonard Springerlaan
Willem Pieterstraat
Nieuwedijk
Oerdijk
4504
5529
5505
5504
6045
2189
2190
4379
2195
2196
4380
2188
2186
2187
4364
4363
4365
5557
5558
4063
7 190510 LH ED Aanpassingen
6 180510 JBos ED Aanpassingen
4 120310 LH ED Aanpassingen
3 240210 ED ED Aanpassen naam onderwerp
2 040210 LH ED Aanpassingen
1 090710 JBos ED Aanpassing kavels zelfrealisatie
opdrachtgever : Ruimte en Samenleving
schaal : 1:2000
afmeting : A3
gel. JBos
project : Spijkvoorderenk
status :
opdr.
datum : 05-01-2010
gec. ED
onderwerp : Kaart te onteigenen percelen
tekeningnummer : 200910025-7-7a
blad : van
gemeente Deventer
Bedrijfsvoering Informatie en Document-management Geo- en Gegevensbeheer
Wilhelmina Postbus 5000 7400 GC Deventer tel. (0570) 693911 fax (0570) 693660 e-mail: gemeente@deventer.nl

Bijlage 5 Gedetailleerd overzicht inbrengwaarden per perceel

Overzicht waardering per perceel in exploitatiegebied "Spijkvoorderenk"

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

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

www.arcadis.nl

ARCADIS

Bijlage 7.15

Planschaderisicoanalyse

Risicoanalyse planschade

Spijkvoorderenk te Deventer

projectnr. 201328
revisie 02
1 maart 2010

Opdrachtgever

De gemeente Deventer
Postbus 5000
7400 GC DEVENTER

datum vrijgave	beschrijving revisie 02	goedkeuring	vrijgave
1 maart 2010	definitief rapport	E. Sneep	J.A. Zijlstra

Inhoud

Blz.

1	Opdracht	2
2	Deskundigen	2
3	Overleg	2
4	Opname ter plaatse	2
5	Overgelegde documenten	2
6	Achtergrond van Afdeling 6.1 Wro: tegemoetkoming in schade	2
7	Locatie	5
8	Het vigerende planologische regime	6
9	Het nieuwe planologische regime	8
10	Planologische vergelijking	11
11	Voorzienbaarheid	14
12	Eindoordeel	15

1 Opdracht

Opdrachtgever heeft Oranjewoud verzocht een risicoanalyse planschade op te stellen in verband met het realiseren van de laatste wijk binnen het globale bestemmingsplan "De Vijfhoek Noord-West 1996". Het gaat om het gebied tussen de Oerdijk, Nieuwedijk/Vijfhoeksweg, Leonard Springerlaan en de Johannes Bosboomstraat te Deventer. Dit gebied heet Spijkvoorderenk.

2 Deskundigen

Als deskundigen zijn opgetreden de heer J.A. Zijlstra en mevrouw mr. E. Sneep, beiden als adviseur op het gebied van planschade werkzaam bij Oranjewoud Vastgoed, Economie & Legal.

3 Overleg

Op 21 september 2009 heeft overleg plaatsgevonden met mevrouw Van Neck-Kliest en de heer Hamming van de gemeente Deventer.

4 Opname ter plaatse

Op 22 oktober 2009 heeft deskundige de betreffende locatie en de nabije omgeving bezichtigd.

5 Overgelegde documenten

Ten behoeve van het opstellen van de risico-inventarisatie planschade zijn de navolgende stukken als uitgangspunt genomen:

- kopie bestemmingsplan "De Vijfhoek Noord-West 1996";
- kopie concept bestemmingsplan "Spijkvoorderenk", d.d. 24 september 2009;
- concept Voorlopig Ontwerp, Deventer - Spijkvoorderenk, d.d. 15 mei 2009.

6 Achtergrond van Afdeling 6.1 Wro: tegemoetkoming in schade

Artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening luidt als volgt:

1. Burgemeester en wethouders kennen degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een in het tweede lid genoemde oorzaak, op aanvraag een tegemoetkoming toe, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd.
2. Een oorzaak als bedoeld in het eerste lid is:

a. een bepaling van een bestemmingsplan of inpassingsplan, niet zijnde een bepaling als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, of van een beheersverordening als bedoeld in artikel 3.38;
b. een bepaling van een planwijziging of een planuitwerking, onderscheidenlijk een ontheffing of een nadere eis, als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder a tot en met d;
c. een krachtens een beheersverordening als bedoeld in artikel 3.38 verleende ontheffing;
d. een besluit als bedoeld in artikel 3.10, 3.22, 3.23, 3.27, 3.29, 3.40, 3.41 of 3.42;
e. de aanhouding van een besluit omtrent het verlenen van een bouw-, sloop- of aanlegvergunning ingevolge artikel 50, eerste lid, van de Woningwet, onderscheidenlijk artikel 3.18, tweede lid, en artikel 3.20, vijfde lid;
f. een bepaling van een provinciale verordening als bedoeld in artikel 4.1, derde lid, of van een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 4.3, derde lid, voorzover die bepaling een weigeringsgrond bevat als bedoeld in de artikelen 3.16, eerste lid, onder c, of 3.20, derde lid, onder b, dan wel artikel 44, eerste lid, onder f of g van de Woningwet;
g. een koninklijk besluit als bedoeld in artikel 10.4.

Voor een inhoudelijke beoordeling van de aanvraag om tegemoetkoming van de schade dient een vergelijking te worden gemaakt tussen de twee opeenvolgende planologische regimes, waarbij volgens bestendige jurisprudentie dient te worden uitgegaan van de maximale bouw- en gebruiksmogelijkheden van het oude planologische regime, ongeacht of de realisering daarvan heeft, of zou hebben plaatsgevonden.

Onder de Wet ruimtelijke ordening vormen - anders dan onder de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening - uitwerkingsplannen en binnenplanse vrijstellingen of ontheffingen een zelfstandige grondslag voor planschade. De wet volgend dient er dan ook van uit te worden gegaan dat - ten aanzien van indirecte schade - de in het moederplan opgenomen uitwerkings-, vrijstellings- en ontheffingsmogelijkheden, voorzover daaraan nog geen toepassing was gegeven, bij de maximale invulling van het vigerende regime buiten beschouwing dienen te worden gelaten. In de praktijk is echter gebleken dat deze benadering gevolgen heeft, die contrasteren met de bedoeling van de wetgever om het aantal planschadeaanvragen en de hoogte van de planschadebedragen te beperken.

Inmiddels is desgevraagd door het Ministerie van VROM aan ons aangegeven dat de Minister van VROM het voornemen heeft om het parlement voor te stellen de Wet ruimtelijke ordening op dit punt aan te passen, waarbij teruggaan naar de systematiek van de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening als meest voor de hand liggende optie wordt beschouwd. Dit zou betekenen dat uitwerkingsplannen, binnenplanse vrijstellingen of ontheffingen niet meer zelfstandig voor schadevergoeding in aanmerking kunnen komen en dat de mogelijkheden daartoe als onderdeel van de maximale invulling van de ruimtelijke plannen bij de planologische vergelijking betrokken dienen te worden.

Op het moment van schrijven van deze risicoanalyse is de bedoelde wetswijziging echter nog niet meer dan een ambtelijk voornemen. In overleg met de gemeente Deventer is daarom besloten niet te anticiperen op deze mogelijke wetswijziging maar te werken volgens de huidige stand van de wetgeving. De in het moederplan opgenomen uitwerkings-, vrijstellings- en ontheffingsmogelijkheden worden, voorzover daaraan nog geen toepassing is gegeven, daarom in deze risicoanalyse - ten aanzien van indirecte schade - niet bij de maximale invulling van het vigerende regime betrokken.

Indien een aanvrager door het nieuwe planologische regime in een planologisch nadeliger positie is gebracht, zal moeten worden bezien in hoeverre dit planologisch nadeel zich ook heeft vertaald in planschade. Daarvoor zal het desbetreffende object dienen te worden gewaardeerd onder vigeur van de beide opeenvolgende planologische regimes. Daarbij geldt als peildatum het moment waarop de planologische mutatie in werking is getreden.

Omdat bij een risicoanalyse planschade de peildatum nog niet vaststaat, gaan wij uit van datum opname. Bij planschade in de vermogenssfeer dient deze geobjectiveerd te worden vastgesteld. Dit wil zeggen dat dient te worden geabstraheerd van de persoonlijke perceptie van aanvrager. Het gaat erom hoe de markt voor onroerende zaken reageert op het geconstateerde planologisch nadeel. Voor de vaststelling van de omvang van inkomensschade wordt veelal aangesloten bij berekeningsmethoden die in het onteigeningsrecht gebruikelijk zijn.

Ingevolge artikel 6.3 van de Wet ruimtelijke ordening dient vervolgens te worden onderzocht in hoeverre sprake kan zijn van omstandigheden op grond waarvan de schade deels of geheel voor rekening van aanvrager dient te blijven. Daarbij dienen burgemeester en wethouders in ieder geval te betrekken de voorzienbaarheid van de schadeoorzaak, maar ook de mogelijkheden van de aanvrager om de schade te voorkomen of te beperken. Ingevolge artikel 6.1 dient daarnaast beoordeeld te worden of de schade anderszins is verzekerd (wat bijvoorbeeld kan blijken uit een grondtransactie). In het kader van een risicoanalyse planschade worden de zojuist genoemde omstandigheden niet nader onderzocht, omdat de beoordeling daarvan een afzonderlijke toetsing vergt van ieder mogelijk getroffen object en de daarvoor benodigde informatie bovendien in de regel ontbreekt.

De Wet ruimtelijke ordening regelt verder dat schade, die binnen het normale maatschappelijke risico valt, voor rekening van de aanvrager blijft. Dit betekent dat eigenaren van onroerende zaken en exploitanten van bedrijven die schade lijden door ontwikkelingen die plaatsvinden op onroerende zaken die in de nabijheid van hun percelen gelegen zijn, de schade slechts vergoed krijgen als (en voor zover) de schade meer bedraagt dan 2% van de waarde van hun onroerende zaak c.q. hun inkomen voorafgaand aan de planologische wijziging. In gevallen dat het schadeveroorzakende besluit betrekking heeft op het eigen perceel, kan wel sprake zijn van volledige schadevergoeding. In deze rapportage zullen wij het 2% forfait reeds doorberekenen in onze indicatie van de tegemoetkoming planschade.

Hoewel deze rapportage een duidelijke indicatie geeft van de te verwachten gevolgen van een voorgenomen ontwikkeling op de nabije omgeving en deze indicatie tot uitdrukking wordt gebracht in een specifiek bedrag, is het niet uitgesloten dat de adviseur die door burgemeester en wethouders wordt ingeschakeld om over concrete aanvragen om tegemoetkoming in planschade advies uit te brengen, te zijner tijd tot een ander oordeel kan komen. Op dit moment staat de peildatum (moment waarop de planologische maatregel in werking treedt) immers nog niet vast en is de situatie beoordeeld naar de ons thans bekende jurisprudentie, welke in de toekomst zal kunnen wijzigen. Voorts zijn de objecten bezichtigd vanaf de openbare weg en is niet gesproken met eventuele belanghebbenden, waardoor het kan voorkomen dat relevante informatie niet mede is betrokken bij de beoordeling. Ten slotte is het rechterlijk oordeel uiteindelijk beslissend voor de definitieve beoordeling van een aanvraag om tegemoetkoming in de planschade.

7 Locatie

Het plangebied bevindt zich aan de noordzijde van de wijk Vijfhoek in de gemeente Deventer en kan omschreven worden als de laatste taartpunt van de wijk die nog ingevuld moet worden. Het gebied wordt begrensd door de Oerdijk, de Johannes Bosboomstraat, de Leonard Springerlaan, de Vijfhoeksweg en de Nieuwedijk. In het gebied bevindt zich in de huidige feitelijke situatie veel grasland, bomen en een vijftal percelen met bebouwing. Aan de noordzijde van het projectgebied is eenzelfde beeld te zien met veel grasland met her en der bos en bebouwing.

Aan de west-, zuid- en oostkant grenst het projectgebied aan de relatief nieuwe wijk De Vijfhoek. Het projectgebied maakt onderdeel uit van deze wijk. De ontwikkeling en planvorming van de wijk, waaronder het projectgebied, is gebaseerd op een door de raad van Deventer in 1995 vastgestelde structuurschets. Het realiseren van woningbouw in het projectgebied zal de laatste fase van deze ontwikkeling zijn.

Onderstaande (lucht-)foto geeft een impressie van het projectgebied en zijn omgeving.

Afbeelding 1: Luchtfoto van het projectgebied (Bron: Google Maps 2009).

Afbeelding 2 en afbeelding 3: respectievelijk het noodgebouw van een school in het zuidwesten van het projectgebied en het projectgebied bezien vanuit het westen.

Afbeelding 4 en afbeelding 5: respectievelijk de woningen ten westen en ten oosten van het projectgebied.

8 Het vigerende planologische regime

Bestemmingsplan "De Vijfhoek Noord-West 1996"

Bestemmingsplan "De Vijfhoek Noord-West 1996" is vastgesteld op 23 april 1996 en vervolgens door Gedeputeerde Staten van Overijssel goedgekeurd op 21 juni 1996. Het onderhavige projectgebied heeft in het bestemmingsplan de bestemming "Woondoeleinden, uit te werken bestemming ex artikel 11 WRO". De gronden zijn bestemd voor woningen, bijzondere woonvormen en woonwagenstandplaatsen, tuinen en erven, onderwijsvoorzieningen, detailhandel, (zelfstandige) kantoren, horeca, praktijkruimtes, kleinschalige bedrijven, medische voorzieningen, sportvoorzieningen, religieuze voorzieningen, sociaal-culturele voorzieningen, verkeersdoeleinden en parkeervoorzieningen, groen- en speelvoorzieningen en water en nutsvoorzieningen, alles met bijbehorende bebouwing (zie artikel 4 van de planvoorschriften).

Het bestemmingsplan is opgedeeld in deelgebieden. Het projectgebied valt deels in deelgebied III, de westkant van het projectgebied, en bestrijkt heel deelgebied IV, de oostkant van het projectgebied. Deelgebied III kent geen overkoepelend stedenbouwkundig of duurzaamheidthema. De samenhang binnen het deelgebied zal worden bereikt door het realiseren van groen-tuinstedelijk woonmilieu, waarbij door middel van toegevoegde stedenbouwkundige en/of duurzaamheidthema's de differentiatie in woonmilieus moet worden versterkt. Deelgebied IV dient, onder meer vanwege de ligging in het plangebied, de bereikbaarheid en de aanwezige landschappelijke elementen, een relatief lage bebouwingsdichtheid met voornamelijk vrijstaande woningen te krijgen. Er dient sprake te zijn van een groen woonmilieu.

Op de plankaart (het hele bestemmingsplangebied) zijn enkele structuurelementen aangegeven. Zo dienen bestaande groenelementen te blijven bestaan (dit zijn globaal gezien de huidige bomen in het gebied). Daarnaast is er een langzaamverkeerroute geprojecteerd op de kaart. Ook de bestaande wegen, de Nieuwedijk en de Vijfhoeksweg, dienen gehandhaafd te blijven. De ligging van geprojecteerde structuurelementen mag maximaal 50 m verschuiven.

Bestaande te handhaven wegen
Over de bestaande te handhaven wegen zegt artikel 4.2.3 lid a van de planvoorschriften het volgende. "De in het plangebied aanwezige wegen, bestaande uit een gedeelte van de Gooikersdijk en de Vijfhoeksweg (*alleen deze laatste is voor het projectgebied van belang*) worden (nagenoeg) gehandhaafd. Dit geldt ook voor de langs deze

wegenstructuur aanwezige boombeplanting. Deze bestaande wegen zullen primair gaan functioneren als langzaam verkeerroute".

Bestaande te handhaven groenelementen
Artikel 4.2.3. lid b vermeldt: "Een aantal reeds in het plangebied Vijfhoek Noord-West aanwezige landschappelijke elementen zal fungeren als basis van de stedenbouwkundige structuur van het woongebied. Als belangrijkste kunnen genoemd worden:

- laanbeplantingen langs bestaande wegen;
- op de plankaart (in projectgebied) aangeduide bosjes en houtwallen tussen Vijfhoeksweg en Oerdijk;
- solitaire bomen.

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

Geprojecteerde langzaam verkeerroute (artikel 4.2.3. lid c)
"Ter plaatse van de op de plankaart aangegeven geprojecteerde langzaam verkeerroute wordt een verkeerroute ten behoeve van langzaam verkeer gerealiseerd. Deze langzaam verkeerroute zal een verbinding vormen tussen de Vijfhoeksweg en de Oerdijk". De geprojecteerde langzaam verkeerroute ligt ongeveer op de grens, ter hoogte van de Johannes Bosboomstraat.

Overige bepalingen
De functies detailhandel en horeca kunnen niet in het projectgebied gevestigd worden. Deze dienen in alle gevallen in het Centrumgebied te worden gevestigd. Zelfstandige kantoorvestigingen, onderwijsvoorzieningen alsmede medische en sociaal-culturele voorzieningen dienen voor 75% van de voorzieningenbehoefte van het plangebied binnen het Centrumgebied te worden gerealiseerd. Het gezamenlijke brutovloeroppervlak van de vestigingen van genoemde zelfstandige kantoren mag niet meer dan 3.000 m² bedragen. Het bruto vloeroppervlak per vestiging mag in het projectgebied maximaal 150 m² bedragen. De zelfstandige kantoorvestigingen moeten worden gesitueerd aan, of direct bereikbaar zijn vanaf de wijkontsluitingsweg of een buurtontsluitingsweg.

Binnen de grenzen van bestemmingsplan"De Vijfhoek Noord-West 1996" zullen maximaal 2.700 woningen worden gerealiseerd, gedifferentieerd naar de categorieën rijenbouw, gestapeld, 2- en 3-onder-één-kap en vrijstaand. Het maximum aantal bouwlagen bedraagt zowel voor niet-gestapelde woningen als voor gestapelde woningen vier. Bij iedere woning is een praktijkruimte voor een aan-huis-gebonden beroep of bedrijf toegestaan, mits er aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan, waaronder dat de ten behoeve van de beroeps-/bedrijfsactiviteiten in gebruik te nemen vloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan 30% van de totale beschikbare vloeroppervlakte van de woning. Binnen de woongebieden dient ruimte te worden gereserveerd voor groenvoorzieningen, waaronder speelvoorzieningen en trapveldjes.

In het plangebied mogen maximaal 5 locaties voor woonwagens met elk maximaal 6 standplaatsen worden opgenomen. Er mogen in totaal maximaal 27 woonwagenstand-plaatsen gerealiseerd worden.

9 Het nieuwe planologische regime

Bestemmingsplan "Spijkvoorderenk"
Op het concept van de bestemmingsplankaart zijn de bestemmingen die de gemeente wil gaan realiseren in het projectgebied aangeduid. Het projectgebied is op te delen in twee delen. Aan de westkant van het projectgebied zullen de gronden als "Wonen" samen met "Verkeer-Verblijfsgebied", "Maatschappelijk" en op kleinere schaal "Groen" worden bestemd. Op de oostelijke zijde van het projectgebied zullen de gronden de bestemmingen "Woongebied" met "Verkeer-Verblijfsruimte" en "Groen" krijgen en zal een klein deel bestemd worden voor "Wonen-Zorgwoning". Dit is op de onderstaande concept plankaart te zien.

Afbeelding 6: concept bestemmingsplankaart Spijkvoorderenk

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 m²	75 m²
bouwpercelen oppervlakte > 500 en < 1.000 m²	100 m²
bouwpercelen oppervlakte > 1.000 m²	150 m²

Tabel 1: toegestane oppervlakte

Daarnaast geldt dat hoofdgebouwen alleen in het bouwvlak mogen worden gebouwd. De voorgevel dient in de voorgevel-bouwgrens te worden gebouwd. De goothoogte is voor alle woningen maximaal 6 m. De nokhoogte bedraagt maximaal 8 m, behalve voor het bestemmingsvlak wat het meest zuidelijk is gelegen. Daar bedraagt de maximale nokhoogte 10,5 m. Zowel de aanduidingen 'vrijstaand', 'twee-aaneen' en 'aaneengebouwd' komen voor in dit gedeelte van het projectgebied. Het hoofdgebouw dient te worden afgedekt met ten minste twee hellende dakvlakken, waarvan de helling niet minder dan 20º en niet meer dan 60º mag bedragen. Daarnaast zijn aan-, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen onder bepaalde voorwaarden toegestaan. Het college kan ontheffing verlenen voor ondergeschikte bouwdelen (zoals erkers).

Wonen-2
In het oostelijke gedeelte van het projectgebied komen twee bestemmingsvlakken voor met deze bestemming. Het betreffen twee reeds bestaande locaties. De gronden zijn bestemd voor woningen met de daarbij horende bijgebouwen, andere bouwwerken, tuinen en verhardingen, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis. Op deze gronden mogen alleen bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd. Per bestemmingsvlak is één woning toegestaan en het bebouwingspercentage bedraagt maximaal 40%.

De oppervlakte, goothoogte en hoogte zijn gelijk aan de oppervlakte, goothoogte en hoogte welke aanwezig zijn ten tijde van het in ontwerp ter visie leggen van het plan. Met ontheffing kan dit vergroot worden. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 3 m en voor de gebouwen is een kap verplicht met een dakhelling van tenminste 12˚ en ten hoogte 50˚. Daarnaast zijn, onder voorwaarden, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

Wonen - gestapeld
Het betreft een klein bestemmingsvlak in het zuidwesten van het projectgebied. Woongebouwen, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis en zorgwoningen, met de daarbij behorende groenvoorzieningen in de vorm van tuinen, erven, plantsoenen, groenstroken en speelvoorzieningen en verkeersvoorzieningen in de vorm van voet- en/of rijwielpaden, inritten en perkeer- en ontsluitingsvoorzieningen zijn op deze gronden toegestaan. Alleen gebouwen ten dienste van de bestemming zijn toegestaan en wel binnen het bouwvlak. De bouwhoogte bedraagt voor het grootste gedeelte 6 m en een klein gedeelte 9 m. Er mogen 7 wooneenheden komen. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toestaan als deze niet meer dan 2 m hoog zijn binnen het bouwvlak en buiten het bouwvlak niet meer dan 1 m (met ontheffing 2 m).

Wonen-Zorgwoning
Deze gronden zijn bestemd voor zorgwoningen met de daarbij behorende groenvoorzieningen in de vorm van gemeenschappelijke tuinen, plantsoenen, groenstroken, water en speelvoorzieningen, verkeersvoorzieningen in de vorm van voet- en/of rijwielpaden, inritten, parkeer- en ontsluitingsvoorzieningen. Ook hier mogen uitsluitend bouwwerken die ten dienste staan van de bestemming worden gebouwd. Het

bebouwingspercentage bedraagt 70%. De goot- en nokhoogte zijn nog niet bekend. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toestaan als deze niet meer dan 2 m hoog zijn binnen het bouwvlak en buiten het bouwvlak niet meer dan 1 m (met ontheffing 2 m).

In totaal komen er ongeveer 375 tot 400 woningen in het projectgebied.

Verkeer-Verblijfsgebied
Deze gronden zijn bestemd voor woonstraten, verblijfsvoorzieningen (waaronder pleinen), voet- en rijwielpaden, kunstwerken, groen- en speelvoorzieningen (waaronder JOP), parkeer- en nutsvoorzieningen (alleen met ontheffing), watergangen en andere waterpartijen, bruggen, duikers en faunapassages.

Op deze bestemmingsvlakken mogen gebouwen ten behoeve van speelvoorzieningen gebouwd worden tot een hoogte van niet meer dan 4 m en een oppervlakte per gebouw van maximaal 15 m². Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt een hoogste bouwhoogte van maximaal 8 m.

Maatschappelijk
De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor educatieve, (sociaal)medische, sociaal-culturele, sport en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, voor- en naschoolse opvang en voorzieningen ten behoeve van kinderopvang en de daarbij behorende groenvoorzieningen in de vorm van tuinen, erven, plantsoenen, groenstroken en speelvoorzieningen, verkeersvoorzieningen in de vorm van inritten, parkeer- en ontsluitingsvoorzieningen. Twee percelen binnen het plangebied krijgen de bestemming "Maatschappelijk'. Het ene perceel ligt centraal aan de zuidkant van het gebied, grenzend aan de Leonard Springerlaan. Voor dit perceel geldt een maximaal bebouwingspercentage van 40 %. Het andere perceel is gelegen in de zuidwesthoek van het gebied, op de hoek van de Willem Witsenstraat, de Vincent van Goghstraat en de Johannes Bosboomstraat. Hier geldt een maximaal bebouwingspercentage van 60%.

Het bestemmingsvlak met de bestemming Maatschappelijk-voorlopig bevindt zicht in de (zuid)westhoek van het plangebied. Het mag tot 60% bebouwd worden met een goothoogte van 9 m en een nokhoogte van 14 m. Hierbij is tevens aangegeven dat er maximaal 32 wooneenheden mogen worden gerealiseerd. Deze grond is alleen bestemd voor educatieve en sportvoorzieningen, voor- en naschoolse opvang, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening en voorzieningen ten behoeve van kinderopvang en de daarbij behorende groen- en verkeersvoorzieningen (in de vorm zoals hierboven beschreven). Aangegeven is dat deze bestemming wordt afgestemd met het afgegeven projectbesluit en om die reden dus positief bestemd wordt.

Daarnaast mogen er ook bouwwerken (geen gebouwen zijnde) onder voorwaarden worden gebouwd, waarbij het hoogste bouwwerk maximaal 8 m kan worden.

Groen
Deze gronden zijn, op grond van artikel 2 van de planvoorschriften, bestemd voor groenvoorzieningen, bermen en beplanting, voet- en rijwielpaden, verhardingen, parkeervoorzieningen (alleen met ontheffing), speelvoorzieningen (waaronder ook de mogelijkheid voor een JOP), waterlopen en -partijen (en daarbij behorende bruggen, dammen, duikers, kades, taluds, beschoeiing), nutsvoorzieningen (alleen met ontheffing), het beheer, herstel en instandhouding van de monumentale houtwal en ontsluiting.

Op deze gronden mogen alleen bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd. De gebouwen mogen niet meer dan 4 m hoog worden en de oppervlakte per gebouw mag niet meer dan 15 m² bedragen. Bouwwerken (geen gebouwen zijnde) zijn, onder voorwaarden, toegestaan. De hoogste bouwhoogte van een bouwwerk bedraagt 8 m.

Voor de groen-monumentale houtwal in het zuiden van het projectgebied geldt een aanlegvergunningplicht.

Het meest oostelijke deel van het projectgebied is bestemd voor Groen - Landelijk groen. Hiervoor geldt dat deze zijn bestemd voor weiland, groenvoorziening, bermen en beplanting, voet- en rijwielpaden en verhardingen. Hierop mogen alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd tot een hoogte van 2 m.

Woongebied
Dit gedeelte ligt in het oosten van het projectgebied. Deze gronden zijn bestemd voor woningen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep of bedrijf en de daarbij behorende tuinen en erven. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd die ten dienste staan van de bestemming. Het gaat om vrijstaande woningen die op een grote kavel staan, althans, niet kleiner dan 350 m². De goothoogte bedraagt maximaal 4 m en de nokhoogte maximaal 11 m. In totaal komen er ongeveer 95 woningen. Het bebouwingspercentage mag per bouwperceel niet meer dan 40% bedragen.

Bijgebouwen, aan- en uitbouwen zijn, onder voorwaarden, toegestaan.

Daarnaast geldt er in het oosten van het projectgebied nog de dubbelbestemming "Waarde - archeologisch verwachtingsgebied". Deze gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische verwachtingswaarden. Er geldt een aanlegvergunningensysteem. Tot slot geldt er een algemene ontheffingsregel dat het college ontheffing kan verlenen voor afwijkingen van maten, afmetingen en percentages tot 10%.

10 Planologische vergelijking

Van belang voor de beoordeling of er sprake is van een planologische verslechtering, is te bezien in hoeverre de voorgenomen ontwikkeling afwijkt van het vigerende planologische regime. Daarvoor is niet de feitelijke situatie van belang, maar hetgeen op basis van het vigerende planologische regime maximaal is toegestaan. In het hiernavolgende zal worden bezien of en zo ja, in hoeverre, deze afwijkingen de planologische positie van betrokken objecten kunnen beïnvloeden.

Volgens bestendige jurisprudentie kunnen de als gevolg van een planologische ontwikkeling optredende voordelen, de nadelen geheel of gedeeltelijk compenseren. Aldus zal bezien moeten worden in hoeverre betrokken objecten per saldo in een planologisch nadeliger positie zullen worden gebracht. Een en ander hangt uiteraard sterk samen met de manier waarop de op te richten bebouwing ter plaatse zal worden uitgevoerd en voorts met de ligging van de nieuwbouw ten opzichte van de bestaande objecten.

Wanneer de conclusie luidt dat in beginsel sprake is van een planologische verslechtering, zal voor de verschillende objecten die binnen de invloedssfeer van de voorgenomen ontwikkeling zijn gesitueerd worden aangeven wat de te verwachten planschade zou kunnen zijn.

Zoals in hoofdstuk 6 is beschreven worden de in het moederplan opgenomen uitwerkings, vrijstellings- en ontheffingsmogelijkheden, voorzover daaraan nog geen toepassing is gegeven, in deze risicoanalyse niet bij de maximale invulling van het vigerende regime betrokken.

We richten ons eerst op de zogenaamde indirecte schade, dit is schade die optreedt als gevolg van planologische wijzigingen van omliggende percelen. Wij maken daarbij onderscheid tussen de gebruiks- en de bouwmogelijkheden. Daarna wijden wij enkele passages aan de directe schade, dit is schade als gevolg van planologische mutaties op het eigen perceel.

Afbeelding 7: in de analyse betrokken objecten.

Indirecte schade

Gebruiksmogelijkheden

Onder het vigerende planologische regime zijn de gronden bestemd voor gebruik voor woningen, bijzondere woonvormen en woonwagenstandplaatsen, tuinen en erven, onderwijsvoorzieningen, (zelfstandige) kantoren, praktijkruimtes, kleinschalige bedrijven, medische voorzieningen, sportvoorzieningen, religieuze voorzieningen, sociaal-culturele voorzieningen, verkeersdoeleinden en parkeervoorzieningen, groen- en speelvoorzieningen en water en nutsvoorzieningen. Echter, het betreft een uit te werken bestemming waarvan, zoals eerder opgemerkt, de uitwerking niet in de maximale invulling mag worden betrokken. Slechts de nu bestaande gebruiksmogelijkheden zijn van belang. Vanwege het in de bestemming opgenomen bouwverbod zijn de gebruiksmogelijkheden van de gronden van het plangebied momenteel zeer beperkt. In

theorie kunnen de gronden al voor woondoeleinden worden gebruikt maar gezien het bouwverbod kan dit gebruik feitelijk niet veel inhouden.

Het nieuwe planologische regime zal een gebruik voor wonen (een gedeelte met zorg), verkeer-verblijfsgebied, maatschappelijk en groen mogelijk maken. Het betreft alleen gebruiksmogelijkheden die onder het vigerende regime al zijn beoogd maar nog niet realiseerbaar zijn.

Gezien het voorgaande kan geconstateerd worden dat er wel degelijk sprake kan zijn van een planologisch nadelige ontwikkeling voor zover het de nieuwe gebruiksmogelijkheden betreft. Te denken valt bijvoorbeeld aan hindervormen als privacyverlies, een toename van geluidhinder en verkeershinder.

Bouwmogelijkheden
Op grond van het vigerende regime geldt een nog uit te werken bestemming waarbij weinig specifieke zaken zijn opgenomen. Wel wordt er duidelijk aangegeven dat er in het totale plangebied van bestemmingsplan "De Vijfhoek Noord-West 1996" 2.700 woningen kunnen komen en dat deze gebouwen maximaal vier bouwlagen hoog mogen worden.

Er geldt zoals gezegd echter een bouwverbod als gevolg waarvan bouwen nu niet tot de mogelijkheden behoort. Het nieuwe bestemmingsplan maakt de bebouwingsmogelijkheden concreet.

Concluderend kunnen we stellen dat het nieuwe bestemmingsplan "Spijkvoorderenk" tot een planologisch nadeliger situatie voor omwonenden zal leiden ten aanzien van de bouwmogelijkheden.

Directe schade
De gronden binnen het plangebied zijn zover wij nu kunnen nagaan in eigendom bij de gemeente Deventer en bij diverse particulieren. Een aantal van de particulieren hebben een koopovereenkomst gesloten met MEGA Vastgoed, globaal inhoudende dat de grond wordt overgedragen op het moment dat de woonbestemming van kracht wordt.

Van directe schade is in deze situatie in het geheel geen sprake. Alle binnen het plangebied gelegen percelen hebben immers de bestemming "Woondoeleinden, uit te werken bestemming ex artikel 11 WRO". Welke vorm de uitwerking zal krijgen is niet exact vastgelegd. Betrokkenen konden en kunnen dan ook geen zekerheden ontlenen aan de vigerende bestemming. Het zou bijvoorbeeld heel goed mogelijk kunnen zijn dat een betreffend perceel in de uitwerking een groenbestemming zou krijgen.

Nu blijkt dit in het nu voorliggende concept van het bestemmingsplan "Spijkvoorderenk" niet het geval te zijn. De percelen in eigendom bij private partijen hebben (voor het grootste deel) allen een bepaalde woonbestemming gekregen. Ofwel een op maat gesneden woonbestemming, ofwel een woonbestemming ten behoeve van de toekomstige woonwijk. In beide gevallen is er geen sprake van planologisch nadeel.

Voor de twee bedrijven welke in het gebied aanwezig zijn waarvan de gronden niet door de gemeente of MEGA vastgoed zijn aangekocht, zijn twee aanvullende opmerkingen op zijn plaats. Het betreft het loonwerkersbedrijf/handel in landbouwmachines aan de Oerdijk 114a en de paardenhouderij/manege aan de Oerdijk 112c. In de eerste plaats zijn beide bedrijven al middels het vigerende bestemmingsplan wegbestemd. In die zin brengt het nieuwe bestemmingsplan geen verandering met zich mee. In de tweede plaats kan

een bedrijf niet zonder meer wegbestemd worden. Als er geen maatregelen zijn getroffen voor aankoop en/of verplaatsing van zo'n bedrijf zal het bestemmingsplan in geval van bezwaar en beroep in principe sneuvelen. Eén van de achterliggende gedachten daarbij is dat een bestemming slechts gelegd mag worden op het moment dat het gebruik binnen de planperiode in overeenstemming gebracht zal worden met de bestemming. Uitgangspunt dient derhalve te zijn dat de gronden ofwel aangekocht gaan worden ofwel onteigend worden. In beide gevallen wordt in een volledige schadeloosstelling voorzien. Van planschade is dan geen sprake.

De objecten binnen het plangebied welke behouden blijven kunnen overigens nog wel indirecte schade ondervinden. Als voorbeeld dienen de twee woningen aan de oostzijde van het plangebied. Het betreft hier woningen die tot op heden min of meer vrij zijn gelegen maar in de toekomst met de nieuwe woonwijk te maken krijgen.

11 Voorzienbaarheid

Van voorzienbaarheid van het planologische nadeel is sprake als de plannen voor woningbouw in het gebied al openbaar waren gemaakt op het moment dat een object in de nabije omgeving van eigenaar wisselde. Vanaf het moment dat bijvoorbeeld het ontwerp bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd, is een eventueel planologisch nadeel voorzienbaar voor koopgegadigden en dienen zij rekening te houden met de ontwikkelingen die het nieuwe bestemmingsplan mogelijk gaat maken.

In de onderhavige situatie is het zo dat voorzienbaarheid is ontstaan op het moment dat het vigerende bestemmingsplan "De Vijfhoek Noord-West 1996" in voorontwerp in de inspraak is gebracht. Het exacte moment van de inspraakperiode is ons niet bekend maar het voorontwerp is op 18 april 1995 vastgesteld. De inspraak zal kort daarvoor hebben plaatsgevonden. Voor eigenaren die na dat moment hun gronden hebben verworven is sprake van voorzienbaarheid.

Aangezien de omliggende woningen van de Vijfhoek voor het grootste deel in hetzelfde bestemmingsplan "De Vijfhoek Noord-West 1996" zijn bestemd, hebben de nieuwe eigenaren de ontwikkeling dus kunnen voorzien. Zij hebben hun woning gekocht op het moment dat het bestemmingsplan kenbaar voor hen was. De woningen aan de oostzijde van de Nieuwedijk zijn van nog latere datum, ook voor hen was de ontwikkeling daarom voorzienbaar.

Voor overige omwonenden is nagegaan wat de datum van aankoop is geweest. Voor alle betreffende percelen geldt dat zij na april 1995 zijn aangekocht. Het betreft hier de percelen Oerdijk 87 (aankoop 2005), Oerdijk 87a (2002), Oerdijk 89 (2004), Oerdijk 89a (2009). Het object Nieuwedijk 1 is binnen de grenzen van het plangebied gelegen maar zou ook indirecte schade kunnen ondervinden. Ook hier is echter sprake van voorzienbaarheid aangezien de woning in 2001 van eigenaar is gewisseld.

Concluderend kunnen wij stellen dat de ontwikkelingen in het nieuwe bestemmingsplan, voor zover zij al planologisch nadeel veroorzaken, voorzienbaar zijn en derhalve niet kunnen leiden tot een tegemoetkoming in schade.

12 Eindoordeel

Het voorgaande brengt ons tot de conclusie dat de ontwikkeling voor alle eigenaren van objecten en gronden buiten het plangebied voorzienbaar was. De objecten en gronden binnen de grenzen van het plangebied zijn ofwel aangekocht, ofwel was de schade voorzienbaar, ofwel dienen zij alsnog aangekocht danwel onteigend te worden waarmee in een schadeloosstelling is voorzien en geen sprake meer is van planschade.

Wij verwachten dat de beoogde ontwikkelingen geen voor vergoeding in aanmerking komende schade met zich mee zullen brengen.

Deventer, 1 maart 2010

Ingenieursbureau Oranjewoud BV
Vastgoed, Economie & Legal

mr. J.A. Zijlstra

Colofon

Druk : Repro Xerox QSP gemeente Deventer
Lay-out : Xerox QSP
Uitgever : gemeente Deventer, team Ruimtelijk Ontwerp en Beheer

Datum : december 2012