



Hoogstate
taxateurs o/z en rentmeesters

TAXATIERAPPORT voor exploitatieplan De Grave te Haarle



Uitgebracht aan: Gemeente Hellendoorn
mevrouw Ellen Kroeze-Wageman

Uitgebracht door: Hoogstate Taxateurs o/z en Rentmeesters B.V.
ing. R.B.M. Vehof RT, rentmeester NVR
mr. S.G. van Hoogmoed RT, rentmeester NVR

Datum: 4 april 2023



Inhoud

1.	INLEIDING	4
1.1.	Opdrachtgever	4
1.2.	Taxateurs	4
1.3.	Procedure	4
1.4.	Beschikbare stukken	4
1.5.	Verklaringen van de taxateurs	4
1.6.	Ons kenmerk	5
2.	TAXATIEOPDRACHT	5
2.1.	Doel van de taxatie	5
2.2.	Peil- en toestandsdatum	5
2.3.	Gegevens belanghebbenden	6
3.	AANDUIDING GETAXEERDE	6
3.1.	Kadastrale aanduiding	6
3.2.	Publiek- en privaatrechtelijke beperkingen	7
3.3.	Omschrijving	7
3.4.	Aanwezige opstallen	7
3.5.	Milieuaspecten	7
4.	PUBLIEKRECHTELIJKE BEPALINGEN	8
4.1.	Bestemming	8
4.2.	Toekomstige ontwikkelingen	8
5.	TAXATIEGRONDSLAG INBRENGWAARDE	11
5.1.	Artikel 6.13 Wro	11
5.2.	Peil- en toestandsdatum	11
5.3.	Bestemmingsplan	12
5.4.	Afbakening exploitatiegebied / complex artikel 40d OW	13
5.5.	Strokenwaarde	13
6.	UITGANGSPUNTEN EN ALGEMENE OVERWEGINGEN	14
6.1.	Algemene uitgangspunten	14
6.2.	Bijzondere uitgangspunten	14
7.	TAXATIEBENADERING EN REFERENTIES	15
7.1.	Taxatiebenadering	15
7.2.	Referenties ruwe bouwgrond binnen het plangebied	16
7.3.	Referenties ruwe bouwgrond buiten het plangebied	16
8.	COMPARATIEVE TAXATIE	23
8.1.	Marktanalyse en overwegingen	23
8.2.	Taxatie op basis van referenties	24
9.	RESIDUELE WAARDERING	24
9.1.	Overwegingen	24



9.2.	Conclusie residuele waardering.....	25
10.	CONCLUSIE.....	26
10.1.	Inbrengwaarde totaal.....	26
10.2.	Inbrengwaarde per eigenaar	26
	Bijlagen:.....	27



1. INLEIDING

1.1. Opdrachtgever

Opdrachtgever voor onderhavige taxatie inbrengwaarden is:

- Gemeente Hellendoorn
Willem-Alexanderstraat 7
7442 MA Nijverdal,
contactpersoon: mevrouw Ellen Kroeze-Wageman, beleidsmedewerker Grondzaken,
e.kroeze@hellendoorn.nl, 06-28794789.

1.2. Taxateurs

De taxatieopdracht is uitgevoerd door:
HOOGSTATE Taxateurs o/z en Rentmeesters B.V.

Lage Esweg 18
7441 AX Nijverdal,

- de heer mr. S.G. van Hoogmoed, beëdigd Rentmeester NVR,
ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs in de kamer Bedrijfsmatig Vastgoed onder nummer RT827980080, ingeschreven in het Register Deskundigen Onteigening en Bestuursrechtelijke Schadevergoeding (DOBS) en het Landelijk Register Gerechtigd Deskundigen (LRGD);
- de heer ing. R.B.M. Vehof RT, beëdigd Rentmeester NVR,
ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs in de kamers Wonen en Landelijk en Agrarisch Vastgoed onder nummer RT548502897, ingeschreven in het Register Deskundigen Onteigening en Bestuursrechtelijke Schadevergoeding (DOBS).

1.3. Procedure

Bij e-mail d.d. 30 januari 2023 heeft mevrouw Kroeze-Wageman namens opdrachtgever aan het kantoor van ondergetekenden verzocht een taxatie te maken van de waarde van de inbrengwaarde (ex artikel 6.13 lid 5 Wro) binnen het plangebied van de nieuwe woonwijk te Haarle. Door opdrachtgever zijn bij e-mail van 26 januari 2023 stukken toegezonden.

Het plangebied is bezichtigd op 31 januari 2023 vanaf de openbare weg.

Voorafgaand aan de vaststelling van het definitieve rapport is op 8 februari en 3 april 2023 eerst in concept gerapporteerd aan opdrachtgever. Ten opzichte van het conceptrapport zijn er diverse wijzigingen doorgevoerd.

1.4. Beschikbare stukken

Ondergetekenden beschikken bij het opstellen van deze taxatie (met name) over de volgende, van opdrachtgever verkregen kaarten en stukken:

- aan te kopen kavels;
- beoogde bestemming;
- stedenbouwkundig plan;
- concept exploitatieplan.

1.5. Verklaringen van de taxateurs

- De taxateurs verklaren niet in enige dienstbetrekking te staan tot opdrachtgever;
- de taxateurs verklaren de taxatie onbevooroordeeld en objectief te hebben verricht;
- de taxateurs verklaren de taxatie te hebben verricht in overeenstemming met de EVS en de reglementen van het NRVt voor zover de opdracht tot taxatie van een inbrengwaarde geen andere vereisten stelt aan de taxatie;
- deze professionele taxatiedienst wordt grotendeels beheerst door een wettelijk kader, jurisprudentie, en een vaste praxis onder deskundigen;
- de taxateurs verklaren op basis van hun opleiding en ervaring en de daarmee opgebouwde marktkennis competent te zijn om de taxatie te verrichten;
- de waardering betreft voor wat betreft de inbrengwaarde een volledige taxatie van de werkelijke waarde; de taxatiegrondslag is artikel 6.13 Wro;
- de taxateurs verklaren het object niet eerder te hebben getaxeerd;



8. alle bedragen zijn in euro's;
9. de taxatie is uitsluitend bestemd voor het genoemde doel en de genoemde opdrachtgever en uitsluitend voor de genoemde peildatum. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard voor enig ander gebruik of voor gebruik door anderen dan de opdrachtgever;
10. de taxatie is gedaan per waardepeildatum. Alle wijzigingen in de invloedssfeer van het object kunnen tot een andere waarde leiden. Mocht(en) de waardepeildatum(s) enige tijd in het verleden liggen, dan kan de taxateurs door opdrachtgever gevraagd worden om een actualisatie van de getaxeerde waarde te geven.

De onderhavige rapportage betreft een taxatieopdracht conform voorgeschreven wettelijke normen en jurisprudentie, waarop de NRVt-taxatiestandaarden in beginsel niet van toepassing zijn (zoals bedoeld in het Reglement Definities NRVt). De taxateurs achten zich evenwel gebonden aan de fundamentele beginselen zoals neergelegd in algemene gedrags- en beroepsregels van het NRVt.

1.6. Ons kenmerk

Hellendoorn 23.1: de Grave, Haarle.

2. TAXATIEOPDRACHT

2.1. Doel van de taxatie

Te taxeren is de inbrengwaarde van de gronden binnen het plangebied. Uitgangspunt daarbij is in principe dat de gronden gewaardeerd worden op basis van de Grondexploitatiewet, ook wel "Grex" genoemd.

De taxatiegrondslag is artikel 6.13 Wro. Daarin is bepaald dat de inbrengwaarde van de gronden wordt vastgesteld met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de Ontheffingswet (OW). Onderdeel van die waardering is een stellingname over de vraag of het te taxeren gedeelte onderdeel uitmaakt van een groter complex als bedoeld in artikel 40d OW.

Op grond van artikel 6.13 lid 5 Wro wordt in beginsel enkel de werkelijke waarde ex artikel 40b tot en met 40f OW meegenomen in de berekening. Daarop zijn enkele uitzonderingen. Het genoemde artikellid luidt:

"Indien geen sprake is van onteigening wordt de inbrengwaarde van gronden vastgesteld met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de Ontheffingswet. Voor gronden welke onteigend zijn of waarvoor een ontheffingsbesluit is genomen, of welke op ontheffingsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de Ontheffingswet"

Binnen het plangebied is geen sprake van percelen die op basis van volledige schadeloosstelling zijn verworven.

Voor de taxatie is primair de comparatieve taxatiemethode gebruikt en secundair de residuele taxatiemethode. De inbrengwaarde volgt uit een verzoening van die twee taxatiemethoden.

2.2. Peil- en toestandsdatum

De inbrengwaarde van de gronden en opstallen binnen het plangebied dient te worden vastgesteld per datum van vaststelling van het exploitatieplan en het bestemmingsplan. Zie ABRS 20 juli 2016 inzake Schijndel (ECLI:NL:RVS:2016:2055). Omdat in casu nog geen exploitatieplan is vastgesteld, geldt als peildatum de datum van rapportage naar toestand



op 31 januari 2023, zijnde de datum van bezichtiging, uitgaande van de fictie dat het bestemmingsplan dat aan de ontwikkeling ten grondslag ligt, onherroepelijk is.

2.3. Gegevens belanghebbenden

Als eigenaren van de ruwe bouwgrond binnen het plangebied zijn bij onderhavige taxatie betrokken:

- de heer J.G.M. Hoonhorst
Oude Deventerweg 4
7448 RL Haarle;
- mevrouw J.A.I. Wolterink
Mgr. Aengentlaan 3 A 006
2361 GB Warmond
en
de heer H.P. Wolterink
Wijnoldy Danielslaan 54
2082 HD Santpoort-zuid;
- de heer H.A.B. Nahuis
Molenweg 49
7448 RD Haarle;
- de heer L.A.V. Kemper
Meester Kwantenstraat 6
7448 AT Haarle;
- Gemeente Hellendoorn
- Waterschap Drents Overijsselse Delta
Dokter van Deenweg 186
8025 BM Zwolle.

Zie in 3.1 welke percelen van welke eigenaar zijn.

3. AANDUIDING GETAXEERDE

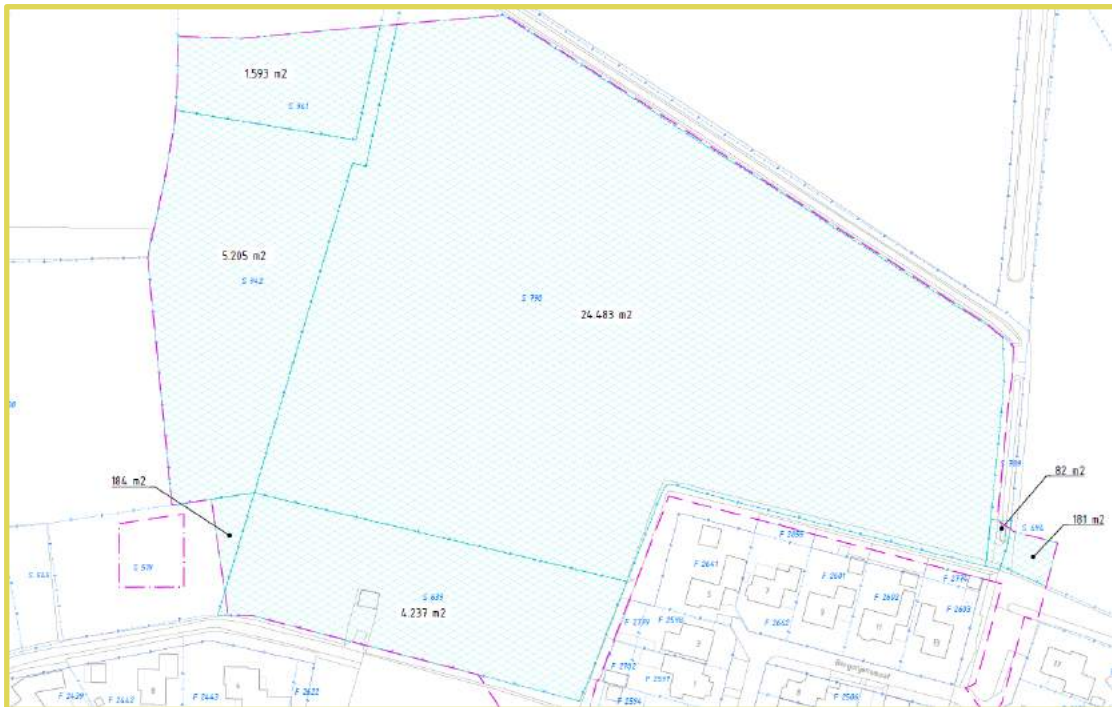
3.1. Kadastrale aanduiding

Het betreft de navolgende kadastrale percelen:

Kadastrale gemeente Hellendoorn, sectie S			
Eigenaar	nummer	groot (m ²)	betrokken oppervlak (m ²)
J.G.M. Hoonhorst	942	5.611	5.205
	790	24.770	24.483
	941	8.833	1.593
J.A.I. en H.P. Wolterink (elk 1/2 deel)	639	4.265	4.237
H.A.B. Nahuis	494	18.290	181
L.A.V. Kemper	519	1.930	584
gemeente Hellendoorn	2865	29.169	1.735
Waterschap DOD	789	400	82
TOTAAL			38.100

Het te verwerven gebied is iets kleiner dan het exploitatiegebied.

Hieronder is een kaart opgenomen met de te verwerven gronden en de kadastrale nummers.



Kadastrale kaart van de te verwerven gronden.

3.2. Publiek- en privaatrechtelijke beperkingen

Er is geen specifiek onderzoek gedaan naar publiek- of privaatrechtelijke beperkingen. Zie de eigendomsinformatie in de bijlagen voor de bekende rechten/beperkingen. Voor de taxatie geldt als uitgangspunt dat er geen sprake is van beperkingen die van invloed zijn op de waarde.

3.3. Omschrijving

Het plangebied is gelegen aan de noordoostzijde van Haarle. Het plangebied grenst aan een bestaande woonwijk.

Voor een kaart van het plangebied wordt verwezen naar hoofdstuk 3.1.

Het geplande woongebied bestaat thans uit een open, agrarisch gebied.

Per peildatum zijn de percelen in gebruik als cultuurgrond.

3.4. Aanwezige opstallen

Binnen het plangebied is beperkt sprake van opstallen.

De te taxeren percelen betreffen grotendeels onbebouwde grond. Er is sprake van één veldschuur, maar de waarde daarvan overstijgt niet de waarde van de ruwe bouwgrond, deze "zakt door de grond". Zie ook paragraaf 5.3. van dit rapport.

3.5. Milieuaspecten

De taxateurs hebben geen onderzoek gedaan of laten verrichten naar de aanwezigheid van stoffen of materialen in de bodem, die naar de thans geldende milieuwetgeving en/of milieurechtspraak schadelijk zijn voor mens, milieu en/of gebouwen, respectievelijk naar de aanwezigheid van stoffen die de waarde zouden kunnen beïnvloeden.

Zie de Omgevingsrapportage in de bijlagen voor potentiële verontreiniging. Als uitgangspunt voor de onderhavige taxatie geldt dat de percelen geschikt zijn voor het toekomstige gebruik als woningbouwgrond.



4. PUBLIEKRECHTELIJKE BEPALINGEN

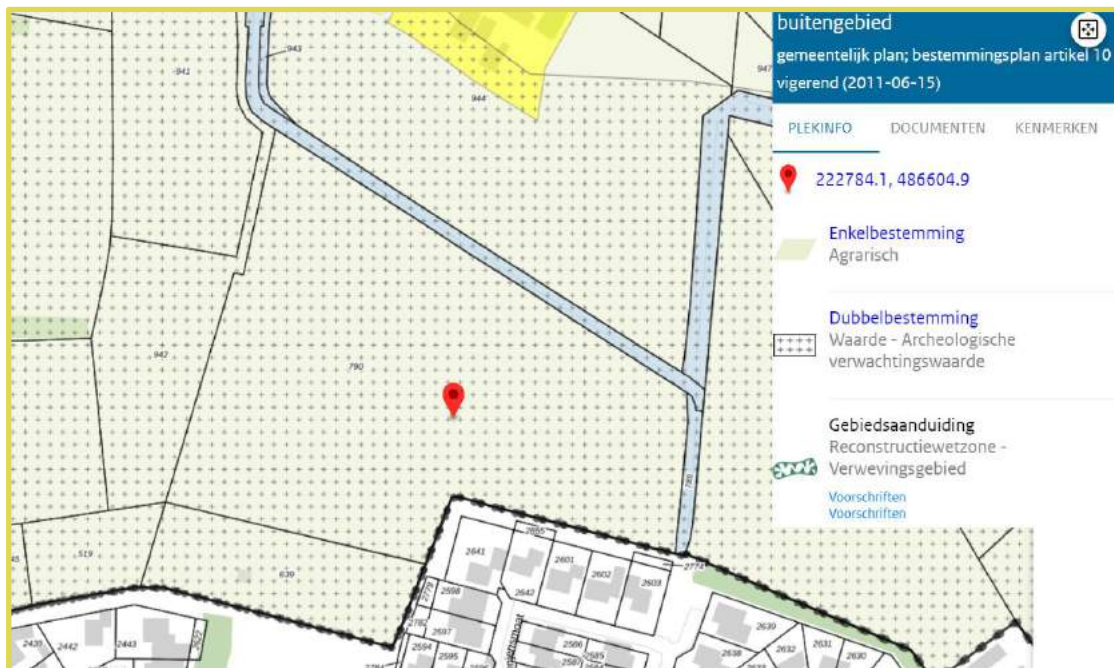
4.1. Bestemming

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Buitengebied". De basisfunctie voor het plangebied is 'Agrarisch'. Binnen die bestemming is (voornamelijk) gebruik toegestaan voor de bestaande veldschuur en agrarisch grondgebruik. Een klein gedeelte heeft de bestemming 'Water'.

Er is geen sprake van een bouwvlak. Bouwwerken, geen gebouw zijnde, mogen worden gebouwd tot een hoogte van 3 meter.

Verder is sprake van diverse zoneringen, zoals 'Archeologische verwachtingswaarde'.

Voor de voorschriften wordt verwezen naar de website <https://www.ruimtelijkeplannen.nl>.



Bestemmingsplankaart verkregen via www.ruimtelijkeplannen.nl.

4.2. Toekomstige ontwikkelingen

Het onderhavige rapport ziet op taxatie van de inbrengwaarde in verband met de ontwikkeling van de woonwijk "De Grave" te Haarle. Voor het gebied is nog geen (ontwerp)bestemmingsplan in procedure.

Project

Aan de noordzijde van een reeds gerealiseerde woonwijk wordt een agrarische locatie getransformeerd tot een nieuwe woonwijk: De Grave.

Programma

Het totale exploitatiegebied bevat bruto 38.100 m² grond; hiervan wordt 17.486 m², uitgeefbaar (dit is circa 45,9%). Er worden 61 woningen gerealiseerd en is er ruimte voor wegen en andere openbare ruimte. Zie verder de afbeelding hieronder.



Stedenbouwkundig plan.

Oppervlakteberekening

	kavels: 45,3%	kavels: 17.486 m2
	rijbaan: 13,9%	rijbaan: 5.240 m2
	parkeren: 3,6 %	parkeren: 1.350 m2 (92 st)
	overig: 3,8%	overig: 1.440 m2
	wadi: 13,9%	wadi: 5.230 m2 (berging 3.650 m2)
	groen: 19,5%	groen: 7.354 m2
Totaal: 100%		Totaal: 38.100 m2

Legenda Stedenbouwkundig plan.

Het programma bestaat uit een mix van rijwoningen, 2-onder-1-kapwoningen en vrijstaande woningen. Het overige, niet uitgeefbare deel zal worden bestemd en ingericht als wegen, groen en water.

Bouwprogramma		Totaal		Eigenaar 1		Eigenaar 2		Eigenaar 3	
		aantal	m2	aantal	m2	aantal	m2	aantal	m2
sociale huur	rijwoning	3	427	3	425	-	2	-	-
sociale huur	hoekwoning	2	396	2	388	-	8	-	-
Vrije sector	rijwoning	5	703	5	703	-	-	-	-
Vrije sector	hoekwoning	6	1.252	6	1.252	-	-	-	-
Vrije sector	tweekapper	28	7.217	25	6.561	3	656	-	-
Vrije sector	geschakeld	8	2.825	4	1.272	4	1.535	-	18
Vrije sector	vrijstaand	9	4.666	8	4.266	-	-	1	400
Totaal		61	17.486	53	14.867	7	2.201	1	418

Programma.



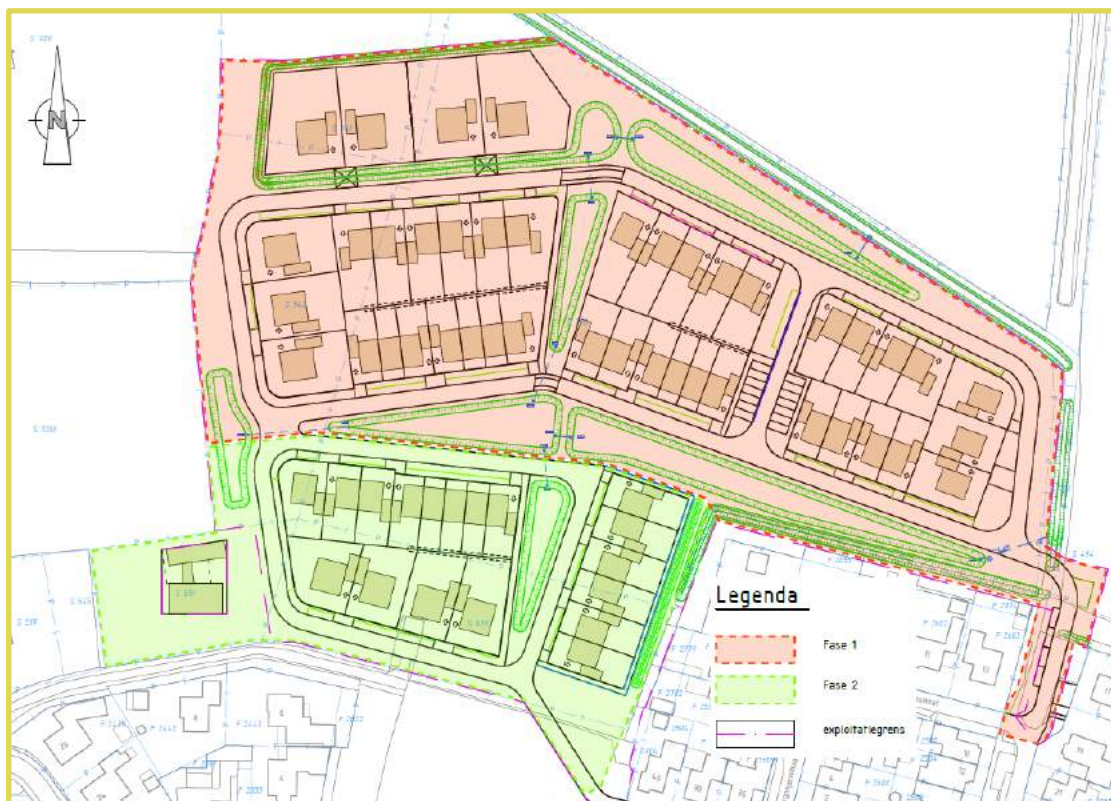
Fasering

Uit het exploitatieplan blijkt dat er gebouwd wordt in twee fases. Het exploitatiegebied is onderverdeeld in een Fase Noord en een Fase Zuid.

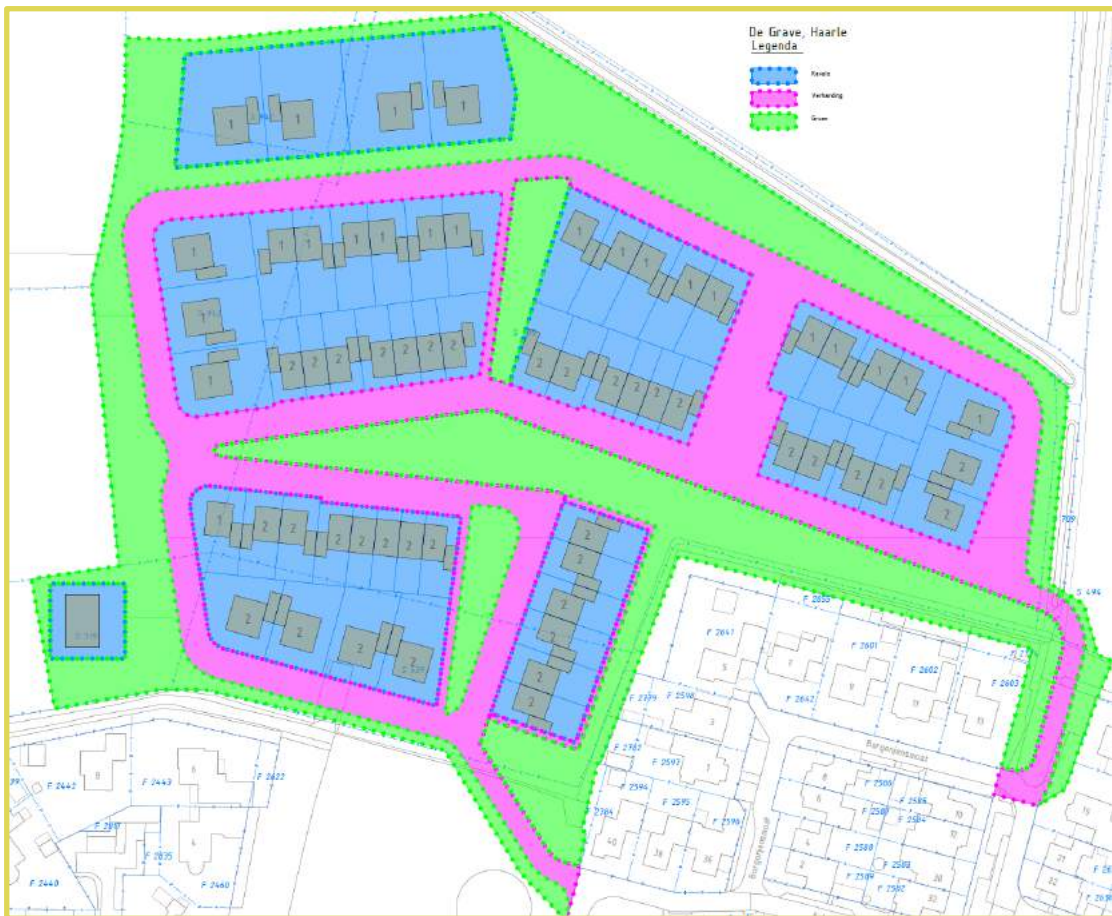
De fasering in de tijd is, voor wat betreft het bouw- en woonrijp maken en de vergunningverlening als volgt:

Fasering	bouwrijp maken	omgevingsvergunning bouw	woonrijp maken
fase noord	2023-2024	2024-2025	2026-2028
fase zuid	2027-2028	2028-2029	2030-2031

Binnen de gemeente is er, vanuit volkshuisvestelijke overwegingen, behoefte aan de spoedige beschikbaarheid van meer woningen. Tegelijkertijd is er een belang bij spreiding van de beschikbaarheid van nieuwe woningen. Het plan gaat uit van de ontwikkeling van het gebied met 61 woningen.



Beoogde fasering.



Beoogde bestemming.

Er wordt rekening gehouden met het juiste aanbod voor de juiste doelgroep. Zo kijkt de gemeente naar huur, naar koop voor starters, maar ook naar senioren. Er komt een optie om een kavel te kopen via het CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap).

Op dit moment wordt er gewerkt aan het opstellen van een bestemmingsplan. De vaststelling van het bestemmingsplan is gepland in het eerste kwartaal van 2023. Als er geen beroep wordt ingesteld, zal het bouwrijp maken in het derde kwartaal van 2023 aanvangen. Tijdens het bouwrijp maken start de fase van inschrijving en vindt ook de toewijzing van de kavels plaats via loting. Bron: <https://www.hellendoorn.nl/wonen-leven/publicatie/woningbouw-haarle>.

5. TAXATIEGRONDSLAG INBRENGWAARDE

5.1. Artikel 6.13 Wro

De inbrengwaarde van de gronden wordt op grond van artikel 6.13 lid 5 Wro vastgesteld met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet (OW). Het gaat hier om de werkelijke waarde.

Mede gelet op het bepaalde in artikel 6.13 lid 5 Wro is het per peildatum van deze taxatie voor de objecten niet mogelijk de schadeloosstelling ingevolge de Onteigeningswet te taxeren (zie ook paragraaf 2.1).

5.2. Peil- en toestandsdatum

Als peil- en toestandsdatum voor de taxatie van de inbrengwaarde geldt de datum van vaststelling van het exploitatieplan. Als die datum nog niet bekend is, moet een datum



worden gehanteerd die zo actueel mogelijk is. Zie ook ABRS 20 november 2019 inzake Midden-Delfland (ECLI:NL:RVS:2019:3927).

In casu geldt als peildatum de datum van rapportage. Gerapporteerd wordt naar de toestand op de datum van bezichtiging, zijnde 31 januari 2023.

5.3. Bestemmingsplan

Bij waardering met als basis de artikelen 40b tot en met 40f OW dient te worden stilgestaan bij de vraag of het nieuwe bestemmingsplan al dan niet geëlimineerd dient te worden. Ook bij het taxeren van een inbrengwaarde speelt deze vraag een rol, zie ABRS 18 februari 2015 inzake Den Haag/Nebro Vroondaal (ECLI:NL:RVS:2015:454).

Ondertekenden komen tot de conclusie, op basis van de jurisprudentie, dat alle objecten, waaruit het getaxeerde bestaat, getaxeerd dienen te worden naar de meest lucratieve bestemming. Voor de momenteel agrarische percelen is dit nieuwe bestemming. Dit volgt uit navolgende redenering, op basis van de daarvoor gebruikte jurisprudentie.

Uit de arresten van de Hoge Raad van 15 januari 2016 inzake Groenblauwe Slinger II (ECLI:NL:HR:2016:68) en Gorinchem (ECLI:NL:HR:2016:24) blijkt dat terughoudend om moet worden gegaan met het "eliminieren" of "wegdenken" van een nieuwe, lucratieve bestemming. Zie ook TBR 2017/2, pagina 122, de *Kroniek Onteigeningsjurisprudentie 2016* door mr. M.W. Scheltema e.a. Daarvan kan alleen sprake zijn als "*de in het bestemmingsplan aan het onteigende gegeven bestemming door niets anders is bepaald dan een ten tijde van de vaststelling van dat bestemmingsplan al bestaand concreet plan voor een werk ter plaatse van onder meer het onteigende (als bedoeld in art. 40c onder 3° OW) en het bestemmingsplan in zoverre dan ook slechts is vastgesteld teneinde daarmee de juridisch-planologische onderbouwing en regeling te geven om de beoogde aanleg van het werk waarvoor onteigend wordt, mogelijk te maken.*" Zie ook HR 9 juli 2010 (ECLI:NL:HR:2010:BL1634).

Voorts mag eliminatie enkel toegepast worden indien sprake is van een "overheidswerk", waarvan voor de definitie wordt verwezen naar Hoge Raad van 15 januari 2016 inzake Zeeland (ECLI:NL:HR:2016:25). In casu wordt de ontwikkeling uitgevoerd door de gemeente Rijssen-Holtten. Aldus is er sprake van een overheidswerk. Zie HR 19 juli 2019 inzake Terneuzen / Van Waes c.s. (ECLI:NL:HR:2019:1246).

Primair vervult naar het oordeel van ondergetekenden het bestemmingsplan in casu zijn "reguliere functie". Nu bovendien sprake is van een overheidswerk, is er geen aanleiding om het nieuwe bestemmingsplan te elimineren en aldus zijn de percelen, mede gelet op de verstrekte taxatieopdracht, getaxeerd naar de nieuwe, toekomstige bestemming.

Op grond van het overgangsrecht mag echter het gebruik op grond van het vigerende plan worden voortgezet. Op voorhand is niet ondenkbaar dat bij de keuze tussen de gebruikswaarde en de waarde op basis van potentieel gebruik de te taxeren zaak behoort te worden gesplitst. Wanneer een redelijk handelend koper de onroerende zaak gedeeltelijk een nieuwe gebruiksbestemming zal geven, maar tegelijk voor een ander deel van die zaak het huidige gebruik zal voortzetten omdat die combinatie voor hem het meest voordelig is en die wijze van exploitatie op basis van het overgangsrecht van het bestemmingsplan ook is toegelaten, zal een redelijk handelend verkoper de eigendom uiteraard alleen aan de koper willen afstaan indien deze hem voor het eerstbedoelde gedeelte van de onroerende zaak de waarde op basis van potentieel gebruik en voor het laatstbedoelde gedeelte de gebruikswaarde vergoedt. Zie ook conclusie A-G 16 juni 2017 bij arrest HR 22 september 2017 inzake Oosterhout (ECLI:NL:HR:2017:2448).

Er is in casu geen sprake van bebouwde objecten. Wel is er sprake van een veldschuur. Naar het oordeel van ondergetekenden "zakt deze opstal door de grond". Dat wil zeggen dat de waarde van deze veldschuur naar de agrarische bestemming niet boven de waarde als ruwe bouwgrond uitstijgt. Ook dit perceel is dus gewaardeerd naar de nieuwe bestemming woningbouw (ruwe bouwgrond).



Deelconclusie

Op basis van de voornoemde jurisprudentie worden alle objecten, waaruit het getaxeerde bestaat, getaxeerd naar de meest lucratieve bestemming. Voor de momenteel agrarische percelen is dit de nieuwe bestemming: woonwijk. Dat geldt ook voor het met een veldschuur bebouwde perceel, waarvan de agrarische waarde niet uitstijgt boven de waarde van de ruwe bouwgrond.

5.4. Afbakening exploitatiegebied / complex artikel 40d OW

Gronden binnen een complex worden op de voet van artikel 40d OW gewaardeerd naar een (gemiddelde) complexwaarde. In lid 2 van artikel 40d OW is bepaald dat onder het complex wordt verstaan: de als één geheel in exploitatie gebrachte of te brengen zaken.

De vraag is of in de voorliggende taxatie sprake is van een complex en of daarom rekening moet worden gehouden met een (gemiddelde) complexwaarde. Ondergetekenden komen tot de conclusie dat er sprake is van één complex. Het vervolg van deze paragraaf geeft de redenering weer die tot deze conclusie heeft geleid.

Een complex behoeft niet alle in het bestemmingsplan gelegen grond te omvatten (HR 4 mei 1977; NJO 1997/9 inzake Waddinxveen/Van Leeuwen) en eveneens kan er sprake zijn van een "deelcomplex" binnen een groter complex. Zie ook HR 11 juli 2008 inzake Robers/gemeente Enschede (ECLI:NL:HR:2008:BD2407).

Ingevolge de onteigeningsrechtspraak dient functioneel en geografisch, alsook exploitatietechnisch (financieel) sprake te zijn van één geheel in exploitatie. Zie HR 18 januari 2013 inzake Staat/Leidsche Rijn (ECLI:NL:HR:2013:BY0547).

In het kader van de Grondexploitatiewet ("Grex") heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State meermaals geoordeeld dat een exploitatiegebied dusdanig moet zijn afgebakend dat "planologisch of functioneel een duidelijke samenhang tussen delen van het exploitatiegebied bestaat". Zie ABRS 25 juli 2012 inzake Maasdriel (ECLI:NL:RVS:2012:BX2561) en, recenter, ABRS 20 november 2019 inzake Midden-Delfland (ECLI:NL:RVS:2019:3927).

In casu is binnen het gehele plangebied sprake van een planologische samenhang, omdat het een gebied betreft met één nieuwe hoofdfunctie, te weten 'woonwijk'. De oppervlakte van het plangebied is voorts beperkt.

Exploitatietechnisch is er sprake van één geheel. Tussen de twee fases bestaat een exploitatietechnische samenhang, onder meer in de toerekenbaarheid van de kosten. Het nu te taxeren plangebied staat qua exploitatie los van eerdere nieuwbouwprojecten. Het plangebied wordt zelfstandig geëxploiteerd. Binnen het plandeel wordt gezorgd voor eigen ontsluitingen en eigen voorzieningen (parkeerplaatsen, groen en wadi's).

Gelet op de jurisprudentie inzake artikel 40d OW is daarom gerekend met één complex ter grootte van het gehele plangebied van De Grave.

5.5. Strokenwaarde

In de jurisprudentie worden zogenaamde "voorstroken", dat wil zeggen stroken grond die direct ontsloten zijn, onder omstandigheden gewaardeerd op een van de waarde van het complex afwijkende (hogere) waarde. Dit gaat uit van een situatie met een redelijk handelend koper en een redelijk handelend verkoper, zijnde de maatstaf ex artikel 40b OW.

De vraag is, of in voorliggende taxatie sprake is van voorstroken met een afwijkende waarde. In het navolgende komen ondergetekenden tot de conclusie van niet, volgens de volgende redenering, met hantering van de genoemde jurisprudentie.



Het geldende criterium volgens het onteigeningsrecht is of een redelijk handelend koper voor die stroken een hogere grondwaarde zal willen betalen; dit met inachtneming van het arrest HR 15 april 2011 inzake Venray (ECLI:NL:HR:2011:BP2316) en de uitspraak ABRS 25 mei 2011 inzake bedrijventerrein Enter-Rijssen (ECLI:NL:RVS:2011:BQ5950).

Bij de waardering van deze stroken is nadrukkelijk rekening te houden met het verbeterde kostenverhaal door de inwerkingtreding van de Grondexploitatiewet. Verwezen wordt naar een artikel in het Tijdschrift voor Bouwrecht van december 2010 (bladzijden 1144 e.v.) van drs. ing. F.H. de Bruijne RT, met als subtitel: 'De invloed van de grondexploitatie op voorstroken'.

De Bruijne overweegt hierover onder meer:

"De overige kosten van het plan moeten echter wel over de voorstrook worden omgeslagen, aangezien deze voorstrook zal meeprofitieren van de voorzieningen ten algemene nutte binnen het complex. Hiertoe behoren ook de algemene kosten die moeten worden gemaakt om het complex te realiseren, met inbegrip van de bebouwing op de voorstrook".

In casu geldt dat het gehele gebied gelegen is nabij de bestaande bebouwing van de kern Haarle. De hoofdontsluiting vindt plaats via bestaande wegen, maar aan die hoofdwegen is geen directe woningbouw mogelijk. Er is eerst sprake van een strook groen of berm, zie ook de afbeelding in paragraaf 4.2. Er is dan ook geen sprake van een strook die separaat en eerder kan worden ontwikkeld. Mede gelet op het kostenverhaal is er op basis van bovenstaande geen aanleiding om te rekenen met een strokenwaarde.

6. UITGANGSPUNTEN EN ALGEMENE OVERWEGINGEN

6.1. Algemene uitgangspunten

Aan onderhavige taxatie liggen de navolgende algemene uitgangspunten ten grondslag:

- a. tijdens de opname ter plaatse vormen de taxateurs zich een globaal beeld van de onderhoudstoestand van de objecten als geheel. Dit gebeurt op basis van een visuele inspectie;
- b. de taxatie bevat geen uitputtend planologisch onderzoek. De gegevens in het rapport hebben als doel inzicht te verschaffen in de uitgangspunten waaronder de getaxeerde waarde tot stand is gekomen en mogen daarom niet als volledig worden beschouwd. Zij zijn uitsluitend gebaseerd op de genoemde informatiebronnen;
- c. bij de taxatie is ervan uitgegaan dat alle noodzakelijke, rechtsgeldige vergunningen aanwezig zijn. Naast de bouwvergunning wordt, indien opportuun, hier mede onder verstaan een milieu-, exploitatievergunning en/of alle andere benodigde vergunningen. Er is door ondergetekenden in dit verband geen onderzoek naar verricht;
- d. er is geen onderzoek gedaan naar de publiekrechtelijke vereisten bij vestiging of bouw;
- e. alle bedragen zijn, voor zover van toepassing, exclusief omzetbelasting en overdrachtsbelasting, tenzij in de beschrijving anders is vermeld;
- f. er wordt van uitgegaan dat de feiten zoals deze door of namens opdrachtgever zijn verstrekt, juist en volledig zijn. Als de taxatie beïnvloed is door onjuiste, onvolledige en/of ontbrekende informatie, die is verstrekt door of namens belanghebbende, dan kan dat van invloed zijn op de taxatie;
- g. voor zover kengetallen afkomstig zijn uit openbare bronnen, worden deze met vermelding van de specifieke gegevens in het taxatierapport of de bijlagen opgenomen.

6.2. Bijzondere uitgangspunten

Aan de taxatie liggen (onder meer) de navolgende overwegingen ten grondslag:



- a. de inbrengwaarde wordt getaxeerd op basis van artikel 6.13 Wro jo. artikelen 40b tot en met 40f OW, waarbij geen rekening is gehouden met een volledige onteigeningsschadeloosstelling;
- b. voor bepaling van de werkelijke waarde is acht geslagen op de definitie zoals opgenomen in artikel 40b, tweede lid OW: *"Bij het bepalen van de werkelijke waarde wordt uitgegaan van de prijs, tot stand gekomen bij een onderstelde koop in het vrije commerciële verkeer tussen de onteigende als redelijk handelende verkoper en de onteigenaar als redelijk handelende koper"*;
- c. voor de te taxeren percelen wordt het gebruik als ruwe bouwgrond voor woningbouw als de "Highest And Best Use" geacht;
- d. getaxeerd is de waarde vrij van huur en gebruik. Aldus geldt als uitgangspunt dat verkoper de koper vrijwaart voor aanspraken van derden/gebruikers;
- e. getaxeerd is met inachtneming van de toekomstige bestemmingen zoals benoemd in hoofdstuk 4;
- f. uitgangspunt voor de inbrengwaarde is de inbreng van onbebouwde percelen of perceelsgedeelten, met uitzondering van één veldschuur;
- g. getaxeerd is per peildatum de datum van rapportage. Gelet op ontwikkelingen (in de markt) kan de waarde op een andere datum verschillen;
- h. er is in overleg met opdrachtgever geen contact geweest met eigenaren en/of andere gerechtigden. Het bebouwde object is daarom ook niet in pandig opgenomen, noch hebben ondergetekenden de informatie kunnen verkrijgen, die nodig zou zijn om een bedrag voor volledige schadeloosstelling te kunnen vaststellen;
- i. de taxatie houdt geen rekening met eventuele erfdienstbaarheden, kwalitatieve of kwantitatieve verplichtingen, kettingbedingen of overige lasten;
- j. de taxatie houdt geen rekening met kosten van het verleggen van kabels en leidingen. Deze worden geacht deel uit te maken van de kosten van bouwrijp maken, zoals dat te doen gebruikelijk is bij het taxeren van de werkelijke waarde conform artikel 40b en verder van de Onteigeningswet;
- k. de taxatie houdt geen rekening met het eventuele bestaan van milieucontouren of hindercirkels. Die contouren zijn ondergetekenden althans niet bekend;
- l. ondergetekenden zijn van oordeel dat er geen sprake is van strokenwaarde. Dit is toegelicht in paragraaf 5.5. Strokenwaarde is een hogere waarde voor stroken grond ("voorstroken") die direct ontsloten zijn, en die worden gewaardeerd op een van de waarde van het complex afwijkende (hogere) waarde.

7. TAXATIEBENADERING EN REFERENTIES

7.1. Taxatiebenadering

Als taxatiebenadering komen voor het taxeren van de werkelijke waarde van gronden in casu twee methoden in aanmerking: de residuele grondwaardeberekening (de top-down-methode of residuele methode) en de taxatie op basis van vergelijkingstransacties (de comparatieve methode).

Onderstaande redenering maakt duidelijk waarom ondergetekenden een taxatie op basis van vergelijkingstransacties (de methode) de meest passende methodiek vinden.

In onteigeningszaken wordt de residuele grondwaarde, met name bij complexe taxaties, terughoudend toegepast. Lezenswaardig is de conclusie van de Advocaat-Generaal bij het arrest HR 15 februari 2008 (ECLI:NL:PHR:2008:BB4775) inzake HIT/Schiedam:

"aan de hand ... kan men begrijpen, waarom de methode van de residuele grondwaarde in de beschikbare rechtsbronnen met enige terughoudendheid wordt benaderd: het is een middel om zich over de waarde van de grond een deugdelijk beredeneerde indruk te vormen, maar een middel dat een aanmerkelijke ruimte laat voor het insluipen van



(taxatie)fouten. Die fouten kunnen, individueel of samen, de gevonden uitkomst zeer ingrijpende beïnvloeden.”

Overigens heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State bevestigd dat taxatie van inbrengwaarden mag plaatsvinden via de residuele methode (zie ARBS 12 juni 2013 inzake Teylingen; ECLI:NL:RVS:2013:CA2862).

De onteigeningsrechter is vrij om een bepaalde waarderingsmethode te kiezen (zie HR 7 juni 2013 inzake Amersfoort; ECLI:NL:HR:2013:BZ5353, ECLI:NL:HR:2013:BZ5351 en ECLI:NL:HR:2013:BZ5349). In dat kader is vermeldenswaardig de uitspraak van de Rechtbank Utrecht d.d. 12 oktober 2011 inzake Amersfoort (ECLI:NL:RBUTR:2011:5864). Het betrof daar een onteigening waarbij het rapport van de rechtbankdeskundigen gebaseerd was op de “intuïtieve methode”, een residuele onderbouwing of vergelijkingen ontbraken. De Rechtbank volgde daar (grotendeels) het advies van de deskundige van de onteigende, dat was gebaseerd op een residuele waardering.

Er zijn in casu voldoende referenties voor ruwe bouwgrond en bouwkevels beschikbaar binnen en buiten het plangebied. Aldus is – gelet op het voorgaande – gekozen voor een waardering op basis van de comparatieve methode. Ondergetekende achten die taxatiebenadering het meest geschikt. Evenwel passen ondergetekenden op verzoek van opdrachtgever eveneens de residuele waarderingsmethode toe. De uitkomsten van beide methoden zullen met elkaar worden verzoend.

7.2. Referenties ruwe bouwgrond binnen het plangebied

Ondergetekenden zijn bekend met de navolgende recente transactie binnen het plangebied:

- Perceel Hellendoorn S 519 is deels (circa 400 m²) aangekocht voor €40/m² in september 2022. Na bestemmingsplanwijziging zal de kavel worden verkocht aan de oude koper voor €290/m². Bron: telefonische info van de heer G. Vermaat, grondaankoper voor opdrachtgever in onderhavig gebied. De transactie is (nog) niet in de openbare registers geregistreerd.

7.3. Referenties ruwe bouwgrond buiten het plangebied

Ondergetekenden zijn verder bekend met de navolgende relevante transacties buiten het plangebied:

Rijssen



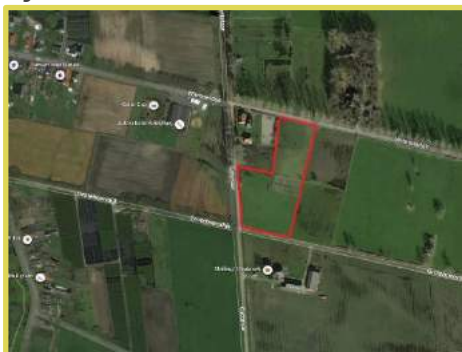
Datum koopovereenkomst	28 januari 2022
Datum aktepassering	21 februari 2022
Nummer akte	Hyp4 83675/111
Kadastrale aanduiding	Rijssen, B, 7743
Oppervlakte	6.130 m ²
Prijs	€ 650.000



HOOGSTATE Taxateurs o/z en Rentmeesters B.V.

Prijs per m²	€ 106
Bestemming	Agrarisch
Weging	Geleverd met overdrachtsbelasting (8%). Koper is Bripro B.V. en verkoper is familie Siemerink. Bripro bezat nog geen percelen in het plangebied en het lijkt er op dat koper met deze aankoop probeert "een voet tussen de deur" te krijgen om mee te werken aan ontwikkeling.

Rijssen



Datum koopovereenkomst	21 februari 2020
Datum aktepassering	20 mei 2022
Nummer akte	Hyp4 84276/116
Kadastrale aanduiding	Rijssen, B, 4764, 4765, 8799 en 8800
Oppervlakte	10.020 m ² (samen)
Prijs	€ 551.100
Prijs per m²	€ 55
Bestemming	Agrarisch
Weging	Geleverd met overdrachtsbelasting (8%). Voortgezet gebruik voor maximaal 10 jaar. Koopovereenkomst dateert van 2020 en is dus enigszins gedateerd. Relatief grote oppervlakte en goede referentie in een naar inschatting iets lucratiever plangebied.

Tilligte – gemeente Dinkelland



Datum aktepassering	Nog niet bekend
Datum koopovereenkomst	26 januari 2022
Kadastrale aanduiding	Denekamp, M, 428 (ged.), 1325 en 1327
Oppervlakte	16.558 m ²
Prijs	€ 6.870.000
Prijs per m²	€ 30
Bestemming	Agrarisch



Planfase	Nog geen (ontwerp)bestemmingsplan ten tijde van koop.
Weging	Het betreft een strategische grondpositie. Partijen zijn al lange tijd met elkaar in onderhandeling (circa 2 jaar). Aankoop in de vorm van ruiling. Gemeente brengt een substantiële hoeveelheid huiskavel in voor de eigenaar (circa 4,15 hectare). Naast vergoeding van de grondwaarde zit in de overeenkomst een vergoeding (schadeloosstelling) voor deskundigenkosten, accountantskosten en aanpassing erf, bebouwing, hekwerk, houtwal, afwaardering grond onder houtwal en belastingschade. Tilligte is qua ligging en plaats minder courant dan Haarle. Het betreft voor Tilligte een vrij grote oppervlakte, met aldus een lange doorlooptijd. Daarnaast is er nog geen concreet plan of een structuurvisie.

Langeveen – gemeente Tubbergen



Datum aktepassering	23 juli 2021
Datum koopovereenkomst	Februari 2021
Kadastrale aanduiding	Tubbergen, A, 8328 (gedeeltelijk)
Oppervlakte	6.964 m ²
Prijs	€ 229.000
Prijs per m²	€ 33
Bestemming	Agrarisch
Planfase	Nog geen (ontwerp)bestemmingsplan ten tijde van koop.
Weging	Het betreft een strategische grondpositie. Er is wel een inrichtingsschets met daarop 11 woningen en een wadi ingetekend. Verwerving door gemeente Tubbergen. In oktober 2021 is ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Ten tijde van de aankoop was er nog geen plan, ook geen structuurvisie. Langeveen is minder courant dan Haarle.



Borne – Borsche Maten



Datum aktepassering	29 juli 2021
Vindplaats	Hyp4 81831/41
Datum koopovereenkomst	Q2 van 2021
Kadastrale aanduiding	Borne, C, 494 en Borne, L, 4, 12 en 209
Oppervlakte	70.480 m ²
Prijs	€ 2.398.050
Prijs per m²	€ 50 voor ruwe bouwgrond (53.290 m ²) € 10,80 voor landbouwgrond (17.190 m ²)
Bestemming	Wonen, Groen, Verkeer en Wonen – uit te werken
Planfase	Deels uit te werken en deels uitgewerkte bestemming, complexprijs.
Weging	Gemeente Borne koopt uiteindelijk voor €50/m² na een lange procedure. Bij rechtbankuitspraak van 7 december 2020 (ECLI:NL:RBOVE:2020:4240) in een prijsbepalingsprocedure voor de Wet voorkeursrecht gemeenten is de waarde bepaald op € 45/m². Gemeente Borne bood voorafgaand aan die procedure €30/m². Rechtbankdeskundigen oordeelden €40/m² en rechtbank vonniste €45/m². Ontwikkelaar wilde €56/m² betalen, maar daarvoor moest de gemeente eerst haar voorkeursrecht laten vallen (dat deed de gemeente niet). Borne is qua voorzieningen en ligging iets beter gelegen dan Haarle. Er is meer stedelijke druk rondom Borne (Hengelo, Enschede). Het betreft een plan met aanzienlijke bovenwijkse – te verhalen – investeringen en dat geldt niet voor De Grave. In die zin is het een goede referentie, aan de bovenkant van de markt. De planfase is verder dan in Haarle, ook al is er deels nog sprake van een uit te werken bestemming.

Vasse – gemeente Tubbergen



Datum aktepassering	1 maart 2021
Nummer akte	Hyp4 78979/159 (notariële verklaring koopovereenkomst)
Kadastrale aanduiding	Tubbergen, P, 805



Oppervlakte	2.890 m ²
Prijs	€ 144.500
Prijs per m²	€ 50
Bestemming	Agrarisch
Planfase	Nog geen concreet ontwikkelplan.
Weging	Het betreft een strategische grondpositie, zonder dat er sprake is van een concreet plan. Er is wel een inrichtingsschets met daarop 9 woningen ingetekend. Binnen Vasse zouden eerst nog twee andere locaties worden ontwikkeld, maar het lijkt erop dat deze grond toch vrij snel aan snee zal zijn. Gemeente Tubbergen was ook voornemens deze gronden te verwerven. Koper is een projectontwikkelaar die succesvol heeft 'gegokt' op een korte doorlooptijd met weinig kosten aan bouwrijp maken en een hoog uitgiftepercentage. Bovendien een klein perceel met aldus een relatief laag risico. Qua courantheid is Vasse iets minder courant dan Haarle.

Luttenberg – gemeente Raalte



Datum aktepassering	3 november 2020
Nummer akte	Hyp4 80153/75
Datum koopovereenkomst	28 december 2020
Kadastrale aanduiding	Raalte, R, 1306
Oppervlakte	29.805 m ²
Prijs	€ 1.035.000
Prijs per m²	€ 34,73
Bestemming	Agrarisch
Planfase	Inmiddels is er een concreet ontwikkelplan en bestemmingsplan.
Weging	Uitbreiding van de kern Luttenberg. Het perceel had een agrarische bestemming, maar was redelijk binnen de bebouwing van het dorp gelegen. Luttenberg is vergelijkbaar qua courantheid met Haarle. Het betreft voor fase 1 een kleiner plan met een korte doorlooptijd; wanneer fase 2 wordt ontwikkeld is thans niet bekend.



Heino – Heino West



Datum aktepassering	27 februari 2020
Vindplaats akte	Hyp4 77512/171
Datum koopovereenkomst	27 november 2019
Kadastrale aanduiding	Heino, G, 574 en 586
Oppervlakte	49.075 m ²
Prijs	€ 2.000.000
Prijs per m²	€ 40 plus deskundigenkosten
Bestemming	Agrarisch
Planfase	Thans in ontwikkeling.
Bijzonderheden	Het betrof een strategische grondpositie voor de gemeente Raalte. De gronden waren in de structuurvisie aangewezen als mogelijke woningbouwlocatie. Heino is als plaats couranter dan Haarle vanwege de omvang en het voorzieningenniveau. Als pré geldt de ligging ten opzichte van Zwolle. De transactie is wat gedateerd.

Dalfsen



Datum inschrijving	22 juli 2021
Kadastrale aanduiding	Dalfsen Y 1325
Oppervlakte	38.300 m ²
Prijs	€1.149.000
Prijs per m²	€30
Bestemming	Agrarisch
Planfase	Nog geen concreet ontwikkelplan ten tijde van aankoop.
Bijzonderheden	Nabij Koelmansstraat 17 te Dalfsen. Het betreft een strategische grondpositie. Verwerving door gemeente Dalfsen. Het betreft een courant perceel met mogelijkheid van voorstrook, en aldus beperkte kosten.



Lemelerveld



Datum inschrijving	29 oktober 2021
Kadastrale aanduiding	Dalfsen M nummers 2941, 2333, 2948, 2935
Oppervlakte	53.712 m ²
Prijs	€1.692.000
Prijs per m²	Deels €40, deels €35, deels €20 met €20 nabetaling bij woningbouw binnen 25 jaar.
Bestemming	Agrarisch
Planfase	Nog geen concreet ontwikkelplan ten tijde van aankoop.
Bijzonderheden	De prijs is inclusief deskundigenkosten. Op de grond van €20/m ² staan/komen zonnepanelen. De informatie over de prijs/m ² is afkomstig van de deskundige die optrad voor de verkoper. In de akte verkrijgt verkoper tevens een bouwrijpe kavel van 600 m ² . Het betreft een strategische grondpositie. Verwerving door de gemeente Dalfsen. Het betreft een courant perceel met mogelijkheid van voorstrook, en aldus beperkte kosten.

Wijthmen – gemeente Zwolle



Datum aktepassering	5 januari 2021
Nummer akte	Hyp4 80314/131
Koopovereenkomst	1 november 2020
Kadastrale aanduiding	Zwolle, AB, 595
Oppervlakte	37.500 m ²
Prijs	€ 1.275.000
Prijs per m²	€ 34
Bestemming	Agrarisch
Planfase	Nog geen concreet ontwikkelplan ten tijde van aankoop, wel aanduiding in structuurvisie van september 2021 als 'toekomstig suburbaan gebied'.
Bijzonderheden	Er was ten tijde van de ontwikkeling nog geen concreet zicht op ontwikkeling. De koper is een ontwikkelaar. Het betreft een grotere aankoop met daarin ook een boerderij. De onderverdeling in de akte kan fiscale motieven hebben. Wijthmen ligt nabij Zwolle (stedelijke druk). Het betreft een vergelijkbare oppervlakte met een naar verwachting een korte doorlooptijd en waarschijnlijk relatief weinig kosten voor bovenwijkse voorzieningen.



Ommen



Registerverklaring	31 januari 2022
Nummer akte	Hyp4 83533/39
Levering	Uiterlijk 22 juli 2022
Kadastrale aanduiding	Ambt-Ommen, O, 54 ged.
Oppervlakte	10.654 m ²
Prijs	€ 1.062.000
Prijs per m²	€ 100
Bestemming	Agrarisch
Planfase	Nog geen concreet ontwikkelplan.
Bijzonderheden	De prijs is inclusief productie- en milieurechten. Het betreft een biologisch zeugenbedrijf zonder de bedrijfswoning. Het bedrijf heeft een hindercirkel over grond van derden. Ondergetekende Vehof was namens de gemeente bezig met de verwerving. Een ontwikkelaar kocht het object echter.

8. COMPARATIEVE TAXATIE

8.1. Marktanalyse en overwegingen

Aan de taxatie op basis van de comparatieve methode leggen ondergetekenden – met name – de navolgende overwegingen ten grondslag:

- per peildatum is er nog altijd sprake van een krapte op de woningmarkt. Per saldo zijn er meer woningzoekenden dan beschikbare woningen. Wel is er sprake van enige voorzichtigheid op de woningmarkt;
- op de woningmarkt is per peildatum sprake van een dalende tendens;
- omroep WNL schrijft op haar website op 26 januari 2023:
"De crisis op de woningmarkt wordt alsmaar groter nu naar verwachting de nieuwbouw daalt met 10 procent. Dat hebben Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) en ABN AMRO berekend. Dit wordt mede veroorzaakt door een schaarste aan bouwlocaties en een te lang durend bouwproces. Daarnaast kampt de bouwsector met stijgende energieprijzen en oplopende bouwkosten. Daar komen de eisen vanuit Den Haag over de betaalbaarheid van woningen nog bovenop, met als gevolg dat bouwen steeds minder rendabel wordt. Daarentegen verwacht de bank dat de huizenprijzen met zo'n 6 procent zullen dalen, maar of dat goed nieuws is, is nog maar de vraag. De rente blijft immers oplopen waardoor mensen minder geld kunnen lenen. Een betaalbaar huis wordt daardoor steeds zeldzamer. De huidige problemen op de woningmarkt zorgen ervoor dat starters weinig kans maken om een huis te kopen. Woonminister Hugo de Jonge heeft tal van plannen om de woningmarkt uit het slop te halen. Bijvoorbeeld door het mes te zetten in de bezwaarprocedures, waardoor de bouw van woningen versneld kan worden. Die plannen komen echter door de dalende prijzen en de problemen rond de nieuwbouw onder druk te staan."
- een hogere rente betekent duurdere hypotheeken. En dat kan op den duur invloed hebben op de huizenprijzen en op de verkoopbaarheid van bouwkvavels. Deze



ontwikkeling kan van invloed zijn op de afwegingen van een potentiële koper – bijvoorbeeld een projectontwikkelaar – die een aankoop doet gericht op de lange(re) termijn. De consequenties van deze tendens zullen per peildatum moeten worden ingeschat;

- e. dat geldt ook voor de hogere lasten in het algemeen (inflatie) en hogere lasten voor brandstof en energie in het bijzonder. Door die stijgende prijzen hebben potentiële kopers van de woningen of kavels minder te besteden voor hun woonlasten;
- f. ondergetekenden ontvangen ook signalen uit de markt dat woningen langer te koop staan, bouw kavels moeilijker verkopen en dat projectontwikkelaars voorzichtiger zijn met het aankopen van potentiële bouwgronden;
- g. met bovenstaande in ogenschouw worden de referentietransacties uit 2022 en 2021 gewogen als “de top” van de markt. De rentes waren lager, de honger naar bouw kavels en ruwe bouwgrond groter. Ten opzichte van referenties van langer geleden geldt dat de woningmarkt sinds die tijd wel een positieve tendens heeft doorgemaakt;
- h. de referenties zijn niet alle even vergelijkbaar. Voor het plangebied zelf geldt dat de referenties van Bripro B.V. en de referentie in Ommen naar het oordeel van ondergetekenden niet als reële referenties kunnen worden beschouwd. Deze referenties vallen duidelijk buiten de scope van prijzen ruwe bouwgrond zoals die blijken uit de andere referenties. De andere referenties achten ondergetekenden wel van meer of minder belang;
- i. uit de andere referenties valt te destilleren dat de waarde van ruwe bouwgrond afhankelijk is van een aantal factoren, te weten: de oppervlakte, de doorlooptijd, de courantheid van de locatie en de status van de plannen. Ten aanzien van de oppervlakte en de doorlooptijd geldt dat het plan De Grave niet goed te vergelijken is met het plan Bornsche Maten in Borne en Opbroek in Rijssen. Dat geldt ook voor de courantheid van deze plaatsen. Voor veel van de andere transacties geldt dat er sprake is van plaatsen met vergelijkbare voorzieningen en vaak van strategische aankopen, waarbij de locatie nog niet is aangewezen in een structuurvisie;
- j. in acht moet worden genomen dat voor het plangebied De Grave geldt dat sprake is van een enigszins laag uitgeefbaar percentage als gevolg van de algemene voorzieningen die moeten worden gerealiseerd (parkeren, groen en wadi).

8.2. Taxatie op basis van referenties

Met inachtneming van bovenstaande taxeren ondergetekenden de inbrengwaarde per peildatum heden van het plangebied De Grave op **€ 42,50/m²**, zegge: **tweeënveertig euro en vijftig cent per vierkante meter**.

9. RESIDUELE WAARDERING

9.1. Overwegingen

De waarde van de ruwe bouwgrond binnen het plangebied “De Grave” is op verzoek van opdrachtgever ook via een residuele benadering bepaald. Een globale (!) residuele waardering voor onderhavig exploitatiegebied zou er als volgt uit kunnen zien, waarbij de waarden zijn afgerond. Let wel: het berekenen van een inbrengwaarde volgens (enkel) de residuele methode brengt een “schijnzekerheid” met zich mee, omdat wijziging van de waarden van enkele parameters grote gevolgen kan hebben voor de uitkomst (zie ook paragraaf 8.1).

Voor onderstaande residuele berekening geldt dan ook dat niet één van de parameters aangepast kan worden, zonder ook de overige parameters in heroverweging te nemen.

Bovendien geldt dat in deze planfase de parameters voor de residuele benadering grotendeels inschattingen zijn.



De navolgende parameters behoeven naar het oordeel van ondergetekende een nadere toelichting:

- de opbrengsten en kosten zijn een inschatting;
- omdat uitgifte gepland staat vanaf 2024 over een periode van 6 jaar, is gerekend met een gemiddelde uitgifte van 4 jaar na de peildatum. Opgemerkt wordt dat op voorhand niet eenvoudig is in te schatten of deze uitgiftetermijnen gehaald gaan worden. Daarbij wordt door ondergetekenden overwogen dat het verloop van de uitgifte mede afhankelijk is van de uitgifteprijs (communicerende vaten). De grond moet worden voorgefinancierd over die periode; gerekend is met 5% rente;
- gerekend is met een winst van 4%. Let wel: dit percentage is berekend over de opbrengst. Omdat winst/verlies pas wordt gemaakt bij realisatie, is gerekend over de naar de peildatum contant gemaakte opbrengst. Ondergetekenden is bekend dat ontwikkelaars onder omstandigheden genoeg nemen met een lager winst/risico-percentage;
- de bedragen zijn exclusief btw.

opbrengsten	opbrengsten								
	exploitatiegebied				38.100	m ²			
	Netto uitgeefbaar (conform opgave)	45,9%			17.486	m ²			
	Gemiddelde uitgifteprijs per m ²	€ 275,00							
	Verkoopopbrengsten geschoond van BTW							€ 4.808.650	
	Inbrengwaarde bij gereed							€ 4.808.650	
kosten	Overige nog te maken projectkosten	%/€		#/m ²					
	Kosten bouw/woonrijp maken		€ per kadastrale m ²	55	€	2.095.500			
	Bovenplanse voorzieningen*								
	Aanleg en inrichting openbare ruimte (post)		€ per kadastrale m ²		€	-			
	Planschadevoorziening		schatting		€	300.000			
	Plankosten % van bouw- en woo	20,00%	van bouw/woonrijp	€ 2.095.500	€	419.100			
	Ondernemerswinst	4,00%	van de opbrengsten	€ 4.808.650	€	192.346			
	Totaal overige nog te maken projectkosten					€ 3.006.946	-/-		
	Inbrengwaarde grond bij start bouw					€ 1.801.704			
	Renteverlies	Percentage							
	Renteverlies bij doorlooptijd van 6 jaar (2024-2029)	5,00%		4 jaar	€	360.341			
	Totaal renteverliezen					€ 360.341	-/-		
	Inbrengwaarde grond van de beoogde ontwikkeling per heden					€ 1.441.363			
	Risicoafslag	0,00%				€ -	-/-		
	Inbrengwaarde grond per heden ná risicoafslag					€ 1.441.363			
waarden	Totale inbrengwaarde					€ 1.441.363			
	Marktwaarde (inbrengwaarde van een beoogde ontwikkeling) (afgerond)					v.o.n.			
	Inbrengwaarde per m2	€ 37,83							

9.2. Conclusie residuele waardering

Ondergetekenden komen tot een globale inschatting van de residuele waarde van de inbrengwaarde per peildatum van **€ 37,50 per m²**, zegge: **zevenendertig euro en vijftig cent per vierkante meter**.



10. CONCLUSIE

10.1. Inbrengwaarde totaal

Ondergetekenden zien een verschil in de waardering op basis van referenties ten opzichte van de residuele waardering. Dat verschil in waardering is ter verklaren doordat projectontwikkelaars niet alleen kopen op basis van (winst)potentie, maar ook om posities te verwerven bij gemeentes. Een deel van de winst zit in ontwikkeling van het onroerend goed door middel van bouwafspraken.

Omdat er goede referenties beschikbaar zijn, en de residuele waardering gebaseerd is op een bijna volledig concreet plan, hechten ondergetekenden in casu evenveel waarde aan beide waarderingen.

De beide waarderingen zijn met elkaar verzoend. Dat leidt tot de navolgende conclusie:

Per peildatum heden is de inbrengwaarde ex artikel 6.13 lid 5 Wro van de grond binnen het plan "De Grave" gewaardeerd op $((€42,50 + €37,50)/2)$:

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

De totale inbrengwaarde van het plangebied "De Grave", groot 38.100 m², komt per heden daarmee op: **€1.524.000,**

zegge: **één miljoen vijfhonderdvierentwintigduizend euro.**

10.2. Inbrengwaarde per eigenaar

Kadastrale gemeente Hellendoorn, sectie S			
Eigenaar	nummer	Betrokken oppervlak (m ²)	inbrengwaarde
J.G.M. Hoonhorst	942	5.205	€ 208.200
	790	24.483	€ 979.320
	941	1.593	€ 63.720
			€1.251.240
J.A.I. en H.P. Wolterink (elk 1/2 deel)	639	4.237	€ 169.480
H.A.B. Nahuis	494	181	€ 7.240
L.A.V. Kemper	519	584	€ 23.360
gemeente Hellendoorn	2865	1.735	€ 69.400
Waterschap DOD	789	82	€ 3.280
TOTAAL		38.100	€1.524.000

Aldus gedaan naar beste kennis en wetenschap in de maanden januari t/m april 2023.

De Register-Taxateurs

mr. S.G. van Hoogmoed

ing. R.B.M. Vehof



Bijlagen:

1. Eigendomsinformatie.
2. Omgevingsrapportage.
3. Beoogde bestemming.
4. Stedenbouwkundig plan.
5. Exploitatieplan.

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Hellendoorn F 2865
	Kadastrale objectidentificatie: 065480286570000
Kadastrale grootte	29.169 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	222800 - 486325
Ontstaan uit	Hellendoorn F 2575
	Hellendoorn F 2863

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend.
------------------------------	----------------------------------

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)	
Afkomstig uit stukken	Hyp4 78808/197
	Ruiling
	Is met tekening ingeschreven
	Hyp4 4032/42 Zwolle
	84 HLD01/27821 ZLE
	84 HLD01/27723 ZLE
Naam gerechtigde	Gemeente Hellendoorn
Adres	Willem-Alexanderstraat 7
	7442 MA NIJVERDAL
Postadres	Postbus 200
	7440 AE NIJVERDAL
Statutaire zetel	NIJVERDAL
KvK-nummer	08221859 (Bron: Handelsregister)
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Hellendoorn S 494 Kadastrale objectidentificatie: 065590049470000
Locaties	Molenweg 49 7448 RD Haarle BAG identificatie: 0163010000559391 Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen
	MOLENWG 49 HELLENDOORN
Kadastrale grootte	18.290 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	222949 - 486559
Omschrijving	Wonen Terrein (akkerbouw)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend.
------------------------------	----------------------------------

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)			
Afkomstig uit stuk	Hyp4 3860/1 Zwolle	Ingeschreven op	16-12-1980
Naam gerechtigde	De heer Henricus Ambrosius Bernardus Nahuis		
Adres	Molenweg 49 7448 RD HAARLE GEM HELLENDOORN		
Geboren	09-04-1948	te	HELLENDOORN
	Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen		
Burgerlijke staat	Zie akte(n)		

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Hellendoorn S 789
	Kadastrale objectidentificatie: 065590078970000
Kadastrale grootte	400 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	222886 - 486576
Omschrijving	Terrein (natuur)
Ontstaan uit	Hellendoorn S 640

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend.
------------------------------	----------------------------------

RECHTEN

1 Eigendom belast met Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht (zie 1.1)			
Soort recht	Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stukken	Hyp4 68066/157	Ingeschreven op	14-04-2016 om 09:43
	Hyp4 9700/30 Zwolle	Ingeschreven op	14-11-1997
Aanvullende stukken	Hyp4 10820/37 Zwolle	Ingeschreven op	24-11-1999
	Is aanvulling op Hyp4 9700/30 Zwolle		
	Hyp4 10255/44 Zwolle	Ingeschreven op	17-11-1998
	Is aanvulling op Hyp4 9700/30 Zwolle		
	Hyp4 9732/1 Zwolle	Ingeschreven op	03-12-1997
Is aanvulling op Hyp4 9700/30 Zwolle			
Naam gerechtigde	Waterschap Drents Overijsselse Delta		
Adres	Dokter van Deenweg 186		
	8025 BM ZWOLLE		
Postadres	Postbus 60		
	8000 AB ZWOLLE		
Statutaire zetel	ZWOLLE		
KvK-nummer	64208338 (Bron: Handelsregister)		
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister			

**1.1 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet
Privaatrecht**

Afkomstig uit stuk [Hyp4 3896/41 Zwolle](#)

Naam gerechtigde [Gemeente Hellendoorn](#)

Adres Willem-Alexanderstraat 7
7442 MA NIJVERDAL

Postadres Postbus 200
7440 AE NIJVERDAL

Statutaire zetel NIJVERDAL

KvK-nummer [08221859](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Hellendoorn S 639
	Kadastrale objectidentificatie: 065590063970000
Kadastrale grootte	4.265 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	222712 - 486536
Omschrijving	Terrein (grasland)
Ontstaan uit	Hellendoorn S 518

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden		
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Hellendoorn		
Datum in werking	24-11-2020	Datum beëindiging	24-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79808/139	Ingeschreven op	30-11-2020 om 13:35
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)		
	Datum kenbaarheid: 17-11-2020		

RECHTEN

1 Eigendom belast met Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht (zie 1.1)			
Soort recht	Eigendom (recht van)		
Aandeel	1/2		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79606/120	Ingeschreven op	09-11-2020 om 09:00
	Schenking		
Naam gerechtigde	Mevrouw Judith Anna Ida Wolterink		
Adres	Mgr. Aengenentlaan 3 A 006 2361 GB WARMOND		
Geboren	25-08-1976	te	ZWOLLE
Geboorteland	Nederland		
	Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen		
Burgerlijke staat	Ongehuwd en geen geregistreerd partnerschap (ten tijde van verkrijging)		
1 Eigendom belast met Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht (zie 1.1)			
Soort recht	Eigendom (recht van)		

Aandeel 1/2

Afkomstig uit stuk [Hyp4 79606/120](#)

Ingeschreven op 09-11-2020 om 09:00

Schenking

Naam gerechtigde [De heer Hubert Philip Wolterink](#)

Adres Wijnoldy Danielslaan 54
2082 HD SANTPOORT-ZUID

Geboren 21-12-1979

te ZWOLLE

Geboorteland Nederland

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat Ongehuwd en geen geregistreerd partnerschap (ten tijde van verkrijging)

1.1 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht

Afkomstig uit stuk [Hyp4 3896/41 Zwolle](#)

Naam gerechtigde [Gemeente Hellendoorn](#)

Adres Willem-Alexanderstraat 7
7442 MA NIJVERDAL

Postadres Postbus 200
7440 AE NIJVERDAL

Statutaire zetel NIJVERDAL

KvK-nummer [08221859](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Hellendoorn S 790
	Kadastrale objectidentificatie: 065590079070000
Kadastrale grootte	24.770 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	222742 - 486626
Omschrijving	Terrein (akkerbouw)
Ontstaan uit	Hellendoorn S 640

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden		
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Hellendoorn		
Datum in werking	24-11-2020	Datum beëindiging	24-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79808/139	Ingeschreven op	30-11-2020 om 13:35
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)		
	Datum kenbaarheid: 17-11-2020		

RECHTEN

	1 Eigendom belast met Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht (zie 1.1)		
Soort recht	Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 11764/43 Zwolle	Ingeschreven op	24-10-2001
Naam gerechtigde	De heer Johannes Gerhardus Maria Hoonhorst		
Adres	Oude Deventerweg 4 7448 RL HAARLE GEM HELLENDOORN		
Geboren	14-08-1958	te	HELLENDOORN
	Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen		
Burgerlijke staat	Zie akte(n)		

	1.1 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 3896/41 Zwolle		
Naam gerechtigde	Gemeente Hellendoorn		
Adres	Willem-Alexanderstraat 7 7442 MA NIJVERDAL		



BETREFT

Hellendoorn S 790

UW REFERENTIE

hellendoorn

GELEVERD OP

31-01-2023 - 08:30

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11146261542

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

30-01-2023 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

30-01-2023 - 14:59

BLAD

2 van 2

Postadres Postbus 200
7440 AE NIJVERDAL

Statutaire zetel NIJVERDAL

KvK-nummer [08221859](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister



BETREFT	Hellendoorn S 519	
UW REFERENTIE	hellendoorn	
GELEVERD OP	31-01-2023 - 08:30	PRODUCTIEORDERNUMMER S11146261530
VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M	30-01-2023 - 14:59	VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M 30-01-2023 - 14:59
BLAD	1 van 1	

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Hellendoorn S 519
Kadastrale objectidentificatie: 065590051970000	
Kadastrale grootte	1.930 m ²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	222625 - 486545
Omschrijving	Terrein (grasland)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden	
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Hellendoorn	
Datum in werking	24-11-2020	Datum beëindiging 24-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79808/139	Ingeschreven op 30-11-2020 om 13:35
Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)		
Datum kenbaarheid: 17-11-2020		

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 4731/9 Zwolle	
Naam gerechtigde	De heer Leonardus Augustinus Vincentius Kemper	
Adres	Meester Kwantenstraat 6 7448 AT HAARLE GEM HELLENDOORN	
Geboren	30-08-1953	te HELLENDOORN
Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen		
Burgerlijke staat	Zie akte(n)	

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Hellendoorn S 942
	Kadastrale objectidentificatie: 065590094270000
Kadastrale grootte	5.611 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	222657 - 486631
Omschrijving	Terrein (grasland)
Ontstaan uit	Hellendoorn S 547

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden		
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Hellendoorn		
Datum in werking	24-11-2020	Datum beëindiging	24-11-2023
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79808/139	Ingeschreven op	30-11-2020 om 13:35
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)		
	Datum kenbaarheid: 17-11-2020		

RECHTEN

1 Eigendom belast met Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel (zie 1.1)			
Soort recht	Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 11764/43 Zwolle	Ingeschreven op	24-10-2001
Naam gerechtigde	De heer Johannes Gerhardus Maria Hoonhorst		
Adres	Oude Deventerweg 4 7448 RL HAARLE GEM HELLENDOORN		
Geboren	14-08-1958	te	HELLENDOORN
	Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen		
Burgerlijke staat	Zie akte(n)		
1.1 Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel			
Afkomstig uit stuk	Hyp4 12399/5 Zwolle	Ingeschreven op	20-10-2003 om 09:00
Naam gerechtigde	Gemeente Hellendoorn		
Adres	Willem-Alexanderstraat 7 7442 MA NIJVERDAL		



BETREFT

Hellendoorn S 942

UW REFERENTIE

hellendoorn

GELEVERD OP

31-01-2023 - 08:30

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11146261513

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

30-01-2023 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

30-01-2023 - 14:59

BLAD

2 van 2

Postadres Postbus 200

7440 AE NIJVERDAL

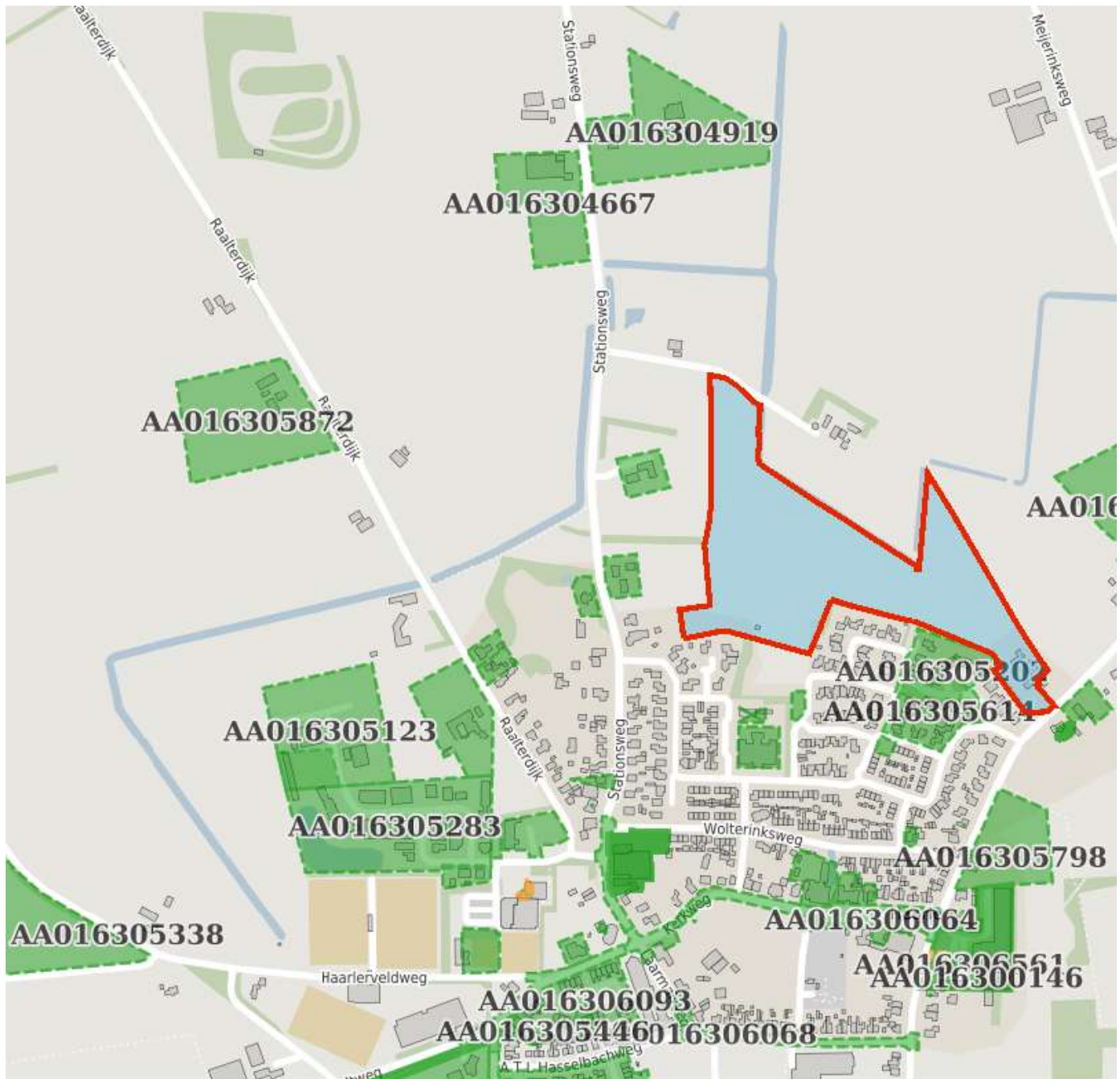
Statutaire zetel NIJVERDAL

KvK-nummer [08221859](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

hellendoorn

Omgevingsrapportage



Bodem

 Locaties

Ondergrond

 Kadastraal perceel

 topografie

 Selectie

Inhoudsopgave

Voorblad
Inhoudsopgave
Inleiding
Enkweg Haarle IV
Kaarten
Disclaimer
Toelichting

Inleiding

Indien er stoffen in de bodem voorkomen die van nature niet in de bodem zitten is sprake van bodemverontreiniging.

De provincie Overijssel en vijf grote gemeenten in Overijssel (Almelo, Deventer, Enschede, Hengelo en Zwolle) zijn in het kader van de Wet bodembescherming (Wbb) aangewezen als de instanties die toezien op het saneren van verontreinigde bodem en het voorkomen van nieuwe bodemverontreiniging (bevoegd gezag Wet bodembescherming). Zij sturen de bodemsaneringsoperatie aan en voeren zelf bodemsaneringen uit en beoordelen plannen en saneringen die door anderen (bedrijven, particulieren en gemeenten) worden uitgevoerd.

Naast deze bevoegde gezagen voor de Wet bodembescherming zijn alle gemeenten bevoegd voor wat betreft de niet ernstige bodemverontreiniging.

Sinds de oprichting van de Omgevingsdiensten in 2018 zijn (een deel van) de bodemtaken overgedragen van de provincie en gemeenten aan de Omgevingsdienst Twente en de Omgevingsdienst IJsselland.

In Overijssel werken de provincie, omgevingsdiensten en een groot aantal gemeenten met hetzelfde Bodeminformatiesysteem (BIS); een overzicht hiervan is opgenomen in bijgevoegde tabel. In deze rapportage treft u gegevens aan die afkomstig zijn uit dat BIS. Hiermee krijgt u een indruk van de aan- of afwezigheid van gegevens over mogelijke bodemverontreiniging in het geselecteerde gebied. Indien uit de tabel blijkt dat de gemeentelijke gegevens niet of gedeeltelijk worden meegenomen in het BIS, dan verzoeken wij u contact op te nemen met de betreffende gemeente voor het verkrijgen van de relevante bodemdata.

Indien er bij de in deze rapportage vermelde locaties ook documenten met links zijn vermeld kunnen deze documenten vanuit deze rapportage gedownload worden. Deze documenten zijn zo zorgvuldig mogelijk geautomatiseerd geanonimiseerd. Desondanks kan het voorkomen dat deze documenten toch nog persoonsgegevens bevatten. Op verzoek zullen wij deze gegevens alsnog uit het document verwijderen.

Als u vragen heeft over de in dit rapport vermelde gegevens, of melding wilt maken van niet goed geanonimiseerde documenten of andere fouten of onvolkomenheden in de rapportage dan kunt u contact opnemen met de betreffende Omgevingsdienst of gemeente. De contactgegevens staan in onderstaande tabel.

Gemeente	Gegevens opgenomen in het gezamenlijke BIS en in deze rapportage	Aanvullende informatie op te vragen via
Almelo	ja	bodemdata@almelo.nl
Borne	ja	info@borne.nl
Dalfsen	ja	bodem@odijsselland.nl
Deventer	ja	bodem@odijsselland.nl
Dinkelland	ja	info@dinkelland.nl
Enschede	nee	http://www.enschede.nl/ondergrond
Haaksbergen	deels	gemeente@haaksbergen.nl
Hardenberg	ja	bodem@odijsselland.nl
Hellendoorn	ja	gemeente@hellendoorn.nl
Hengelo	ja	gemeente@hengelo.nl
Hof van Twente	ja	info@hofvantwente.nl
Kampen	ja	bodem@odijsselland.nl

Losser	deels	gemeente@losser.nl
Oldenzaal	ja	info@oldenzaal.nl
Olst-Wijhe	ja	bodem@odijsselland.nl
Ommen	ja	bodem@odijsselland.nl
Raalte	ja	bodem@odijsselland.nl
Rijssen-Holten	ja	gemeente@rijssen-holten.nl
Staphorst	ja	bodem@odijsselland.nl
Steenwijkerland	ja	bodem@odijsselland.nl
Tubbergen	ja	gemeente@tubbergen.nl
Twenterand	ja	info@twenterand.nl
Wierden	nee	bouwenenwonen@wierden.nl
Zwartewaterland	ja	bodem@odijsselland.nl
Zwolle	ja	bodem@odijsselland.nl
Omgevingsdienst Twente	ja van provincie	info@odtwente.nl
Omgevingsdienst IJsselland	ja van provincie	bodem@odijsselland.nl

Locatie: Enkweg Haarle IV

Locatie

Adres	Enkweg HAARLE GEM HELLENDOORN
Locatiecode	AA016305202
Locatienaam	Enkweg Haarle IV
Plaats	Hellendoorn
Locatiecode bevoegd gezag WBB	OV016305202

Status

Vervolg WBB	voldoende onderzocht	Beoordeling	
Status rapporten	Verkennd onderzoek NVN 5740	Beschikking	
Status besluiten		Status asbest	
Is van voor 1987	Ja		

Uitgevoerde onderzoeken

Datum	Type	Naam	Auteur	Opdrachtnummer	Archief	Conclusie overheid
15-11-1998	Verkennd onderzoek NVN 5740	Verkennd Onderzoek 1	CBB		Gemeente	

Beschikbare documenten per onderzoek

Geen gegevens beschikbaar

Verontreinigende activiteiten

Activiteit	Start	Einde	Vervallen	Benoemd	Verontreinigd	Spoed	Voldoende onderzocht
onverdachte activiteit	1900	1998				Nee	
onverdachte activiteit	1998	9999				Nee	

Geconstateerde verontreinigingen

Geen gegevens beschikbaar

Beschikbare documenten

Geen gegevens beschikbaar

Besluiten

Geen gegevens beschikbaar

Sanering

Geen gegevens beschikbaar

Saneringscontouren

Geen gegevens beschikbaar

Zorgmaatregelen

Geen gegevens beschikbaar

[Show the Debugger Trace Report](#)

Disclaimer

De bodeminformatie die je in deze rapportage aantreft is met zorg door gemeenten, provincie en omgevingsdiensten in het bodeminformatiesysteem ingevoerd. Toch kan het voorkomen dat informatie is verouderd, onvolledig is of onjuistheden bevat. De gemeenten, provincie en omgevingsdiensten zijn niet aansprakelijk voor enigerlei schade die het directe of indirecte gevolg is van of in verband staat met het gebruik van deze informatie. Het ontbreken van gegevens in het BIS of deze rapportage wil niet zeggen dat er geen bodemverontreiniging op een perceel of in een gebied aanwezig is.

Toelichting

Samenstelling van bodeminformatie in het bodeminformatiesysteem (BIS)

Verontreinigende activiteiten (HBB) Dat verontreinigende stoffen toch in de bodem terecht komen is vaak het gevolg van bedrijfsactiviteiten. Maar er kan ook sprake zijn van bodemverontreiniging door bijvoorbeeld het ophogen van terreinen voor het bouwrijp maken, het lekken van een brandstoftank of een ongeval. Op basis van (archief)onderzoek zijn potentiële verontreinigingen op basis van (voormalige)bedrijfsactiviteiten (UBI's) en de bekende bodemverontreinigingen in beeld gebracht, het zgn. landsdekkend beeld (LDB, 2004). De potentiële verontreinigingen vormen het zgn. HistorischBodemBestand (HBB). Deze gegevens vormen de basis voor de werkvoorraad van de provincie. Afhankelijk van de score van de UBI behoort een locatie tot de werkvoorraad (potentiële)bodemverontreiniging die voor 2030 gesaneerd danwel beheerst moet zijn of de spoedeisende werkvoorraad die voor 2015 gesaneerd danwel beheerst moet zijn. Ook voor het bewaken van de voortgang van de bodemsaneringsoperatie van de locaties waar de provincie bevoegd gezag is en de eigen werkprocessen maakt de provincie gebruik van het BIS.

Het Wbb-traject / vervolg Wbb

(potentiële)bodemverontreinigingslocaties doorlopen een zgn. Wbb-traject van onderzoek en sanering totdat de locatie niet meer tot de werkvoorraad van de provincie behoort. De locatie is dan voldoende onderzocht of gesaneerd. Indien op de locatie na sanering nog een restverontreiniging achterblijft (bijv. indien een verontreiniging wordt afgedekt met een verharding of leeflaag) dan is sprake van nazorg. Nazorgmaatregelen worden vastgelegd en gecontroleerd. In dit rapport wordt per locatie aangegeven in welke fase van het Wbb-traject een locatie zich bevindt (Vervolg Wbb-traject):

Wbb traject starten (Wbb-vervolg=Uitvoeren historisch onderzoek)

De locatie behoort op basis van vooronderzoek of vanuit het HBB tot de werkvoorraad van de provincie maar er is nog geen (historisch)onderzoek uitgevoerd. Op enig moment zal onderzoek plaats moeten vinden.

Bodemonderzoek uitvoeren (Wbb-vervolg=Uitvoeren (aanvullend) OO, NO)

Vooronderzoek of historisch onderzoek geeft aanleiding om bodemonderzoek te doen. Daarbij kan sprake zijn van verkennend of nader onderzoek.

Saneringsonderzoek uitvoeren (Wbb-vervolg=Uitvoeren (aanvullend) SO)

Op basis van nader onderzoek is bepaald dat gesaneerd moet worden. Het saneringsonderzoek is gericht op de inventarisatie van de mogelijke wijzen van sanering en zal uitmondend in een keuze van de wijze van sanering Verontreinigende activiteiten (HBB) Dat verontreinigende stoffen toch in de bodem terecht komen is vaak het gevolg van bedrijfsactiviteiten. Maar er kan ook sprake zijn van bodemverontreiniging door bijvoorbeeld het ophogen van terreinen voor het bouwrijp maken, het lekken van een brandstoftank of een ongeval. Op basis van (archief)onderzoek zijn potentiële verontreinigingen op basis van (voormalige)bedrijfsactiviteiten (UBI's) en de bekende bodemverontreinigingen in beeld gebracht, het zgn. landsdekkend beeld (LDB, 2004). De potentiële verontreinigingen vormen het zgn. HistorischBodemBestand (HBB). Deze gegevens vormen de basis voor de werkvoorraad van de provincie. Afhankelijk van de score van de UBI behoort een locatie tot de werkvoorraad (potentiële)bodemverontreiniging die voor 2030 gesaneerd danwel beheerst moet zijn of de spoedeisende werkvoorraad die voor 2015 gesaneerd danwel beheerst moet zijn. Ook voor het bewaken van de voortgang van de bodemsaneringsoperatie van de locaties waar de provincie bevoegd gezag is en de eigen werkprocessen maakt de provincie gebruik van het BIS.

Het Wbb-traject / vervolg Wbb

(potentiële)bodemverontreinigingslocaties doorlopen een zgn. Wbb-traject van onderzoek en sanering totdat de locatie niet meer tot de werkvoorraad van de provincie behoort. De locatie is dan voldoende onderzocht of gesaneerd. Indien op de locatie na sanering nog een restverontreiniging achter blijft (bijv. indien een verontreiniging wordt afgedekt met een verharding of leeflaag) dan is sprake van nazorg. Nazorgmaatregelen worden vastgelegd en gecontroleerd. In dit rapport wordt per locatie aangegeven in welke fase van het Wbb-traject een locatie zich bevindt (Vervolg Wbb-traject):

Wbb traject starten (Wbb-vervolg=Uitvoeren historisch onderzoek)

De locatie behoort op basis van vooronderzoek of vanuit het HBB tot de werkvoorraad van de provincie maar er is nog geen (historisch)onderzoek uitgevoerd. Op enig moment zal onderzoek plaats moeten vinden.

Bodemonderzoek uitvoeren (Wbb-vervolg=Uitvoeren (aanvullend) OO, NO)

Vooronderzoek of historisch onderzoek geeft aanleiding om bodemonderzoek te doen. Daarbij kan sprake zijn van verkennend of nader onderzoek.

Saneringsonderzoek uitvoeren (Wbb-vervolg=Uitvoeren (aanvullend) SO)

Op basis van nader onderzoek is bepaald dat gesaneerd moet worden. Het saneringsonderzoek is gericht op de inventarisatie van de mogelijke wijzen van sanering en zal uitmondend in een keuze van de wijze van sanering

Saneringsplan opstellen (Wbb-vervolg= Opstellen/uitvoeren (aanvullend) SP)

Als op is vastgesteld dat sanering moet worden uitgevoerd dient een saneringsplan opgesteld te worden. Het saneringsplan wordt door het bevoegd gezag beschikt. In de beschikking op het saneringsplan kan het bevoegd gezag nadere eisen stellen aan de sanering. De saneerder voert de sanering uit overeenkomstig het door het bevoegd gezag goedgekeurde saneringsplan en de voorschriften die zij aan de instemming hebben verbonden.

Sanering en/of evaluatie uitvoeren (Wbb-vervolg=start sanering of uitvoeren (aanvullende) evaluatie)

Als het bevoegd gezag heeft ingestemd met het saneringsplan kan de sanering worden uitgevoerd. Na afronding van de sanering stelt de saneerder een evaluatierapport op. Op basis van het evaluatierapport zal het bevoegd gezag beoordelen of een sanering voldoende is uitgevoerd. Voldoende gesaneerde locatie behoren daarmee niet meer tot de werkvoorraad van de provincie.

Zorgmaatregelen uitvoeren (Wbb-vervolg=uitvoeren tijdelijke beveiliging, actieve nazorg, monitoring en registratie restverontreiniging)

Na sanering kan sprake zijn van restverontreiniging (bijv. indien sprake is van een afdeklaag als saneringsmaatregel). Deze maatregelen kunnen bestaan uit beperkingen in het gebruik van de locatie of het voorkomen blootstelling aan of

verspreiding van de restverontreiniging. Gesaneerd (Wbb-vervolg=voldoende gesaneerd)

Indien een sanering is uitgevoerd wordt door het bevoegd gezag het evaluatierapport beoordeeld. Indien met een beschikking wordt ingestemd met de uitgevoerde sanering (aan de saneringsdoelstelling is voldaan) behoort de locatie niet meer tot de werkvoorraad van de provincie. Wel kan nog sprake zijn van nazorg zoals bijvoorbeeld het in stand houden van een afdeklaag of het verplicht melden van gewijzigd gebruik.

Geen werkvoorraad (meer) (Wbb-vervolg=voldoende onderzocht of leeg)

De locatie behoort op basis van de UBI score niet tot de werkvoorraad of is voldoende onderzocht of er is geen aanleiding tot onderzoek maar wel bodeminformatie beschikbaar.

Toelichting op de gerapporteerde informatie

Locatie

Algemene gegevens waaronder de locatie in het BIS bekend is. Daarnaast wordt aangegeven of de locatie betrekking heeft op een verontreiniging die na 1 januari 1987 is ontstaan (een zorgplicht geval dat onmiddellijk ongedaan gemaakt moet worden/zijn).

Status

In de wet bodembescherming wordt onderscheid gemaakt tussen ernstige en niet ernstige verontreinigingen. Op basis daarvan wordt bepaald of een locatie door het bevoegd gezag wordt opgepakt. Voordat het bevoegd gezag hierover in een beschikking een uitspraak doet wordt de beoordeling op basis van historisch- en/of verkennend onderzoek vastgelegd (beoordeling). Indien er een uitspraak is van het bevoegd gezag dan wordt dat vermeld bij het veld 'Beschikking'.

Sanering

In een saneringsplan wordt aangegeven hoe de sanering wordt uitgevoerd. Dit kan in fasen gebeuren of in delen van de verontreiniging. Indien het bevoegd gezag een termijn heeft afgegeven voor het starten van de sanering dan wordt dat hier vermeld. Door het beoordelen van een evaluatierapport van de sanering wordt tevens de einddatum van de sanering bepaald.

Uitgevoerde onderzoeken

Een lijst van rapporten die betrekking hebben op de locatie. Deze rapporten worden in het geval van ernstige verontreiniging beoordeeld door het bevoegd gezag Wbb (provincie). Door uitwisseling van gegevens met gemeenten worden ook rapporten vermeld die in het bezit zijn van de betreffende gemeente maar die niet bij de provincie aanwezig zijn.

(mogelijk) Verontreinigende activiteiten

Dit is een overzicht van potentieel verontreinigende (bedrijfs)activiteiten die op de locatie (mogelijk) zijn uitgevoerd, worden vermoed (HBB) en/of zijn onderzocht. Met 'vervallen' wordt aangegeven of een activiteit werkelijk op de locatie heeft plaatsgevonden. Met 'Benoemd' wordt aangegeven of deze activiteit ook in de bodemonderzoeken zijn benoemd. Vervolgens wordt aangegeven of er een verontreiniging veroorzaakt door deze activiteit aanwezig is.

Geconstateerde Verontreinigingen

Indien verontreinigingen in de grond of het grondwater zijn aangetroffen wordt in deze tabel aangegeven in welke mate overschrijding van de normen heeft plaatsgevonden. Tevens wordt vermeld welke omvang de verontreiniging heeft en op welke diepte deze zit.

Besluiten

Op basis van de aangeleverde rapporten doet het bevoegd gezag uitspraak over de mate van verontreiniging (ernst), de spoedeisendheid van saneren (spoed), te nemen maatregelen voor, na en tijdens sanering, saneringsplannen en de uitvoering van de sanering (evaluatie). In dit overzicht worden de door de provincie genomen besluiten vermeld.

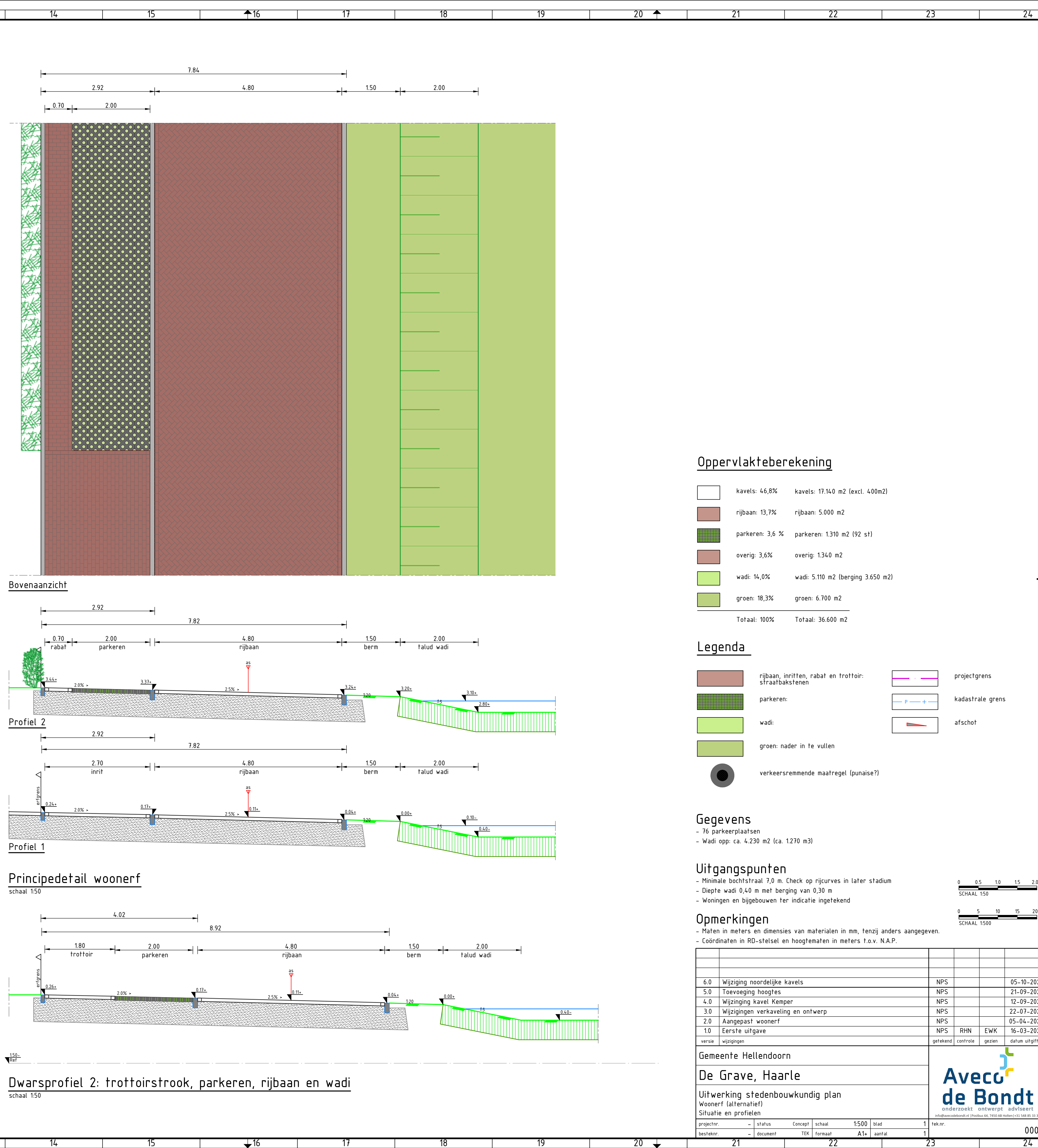
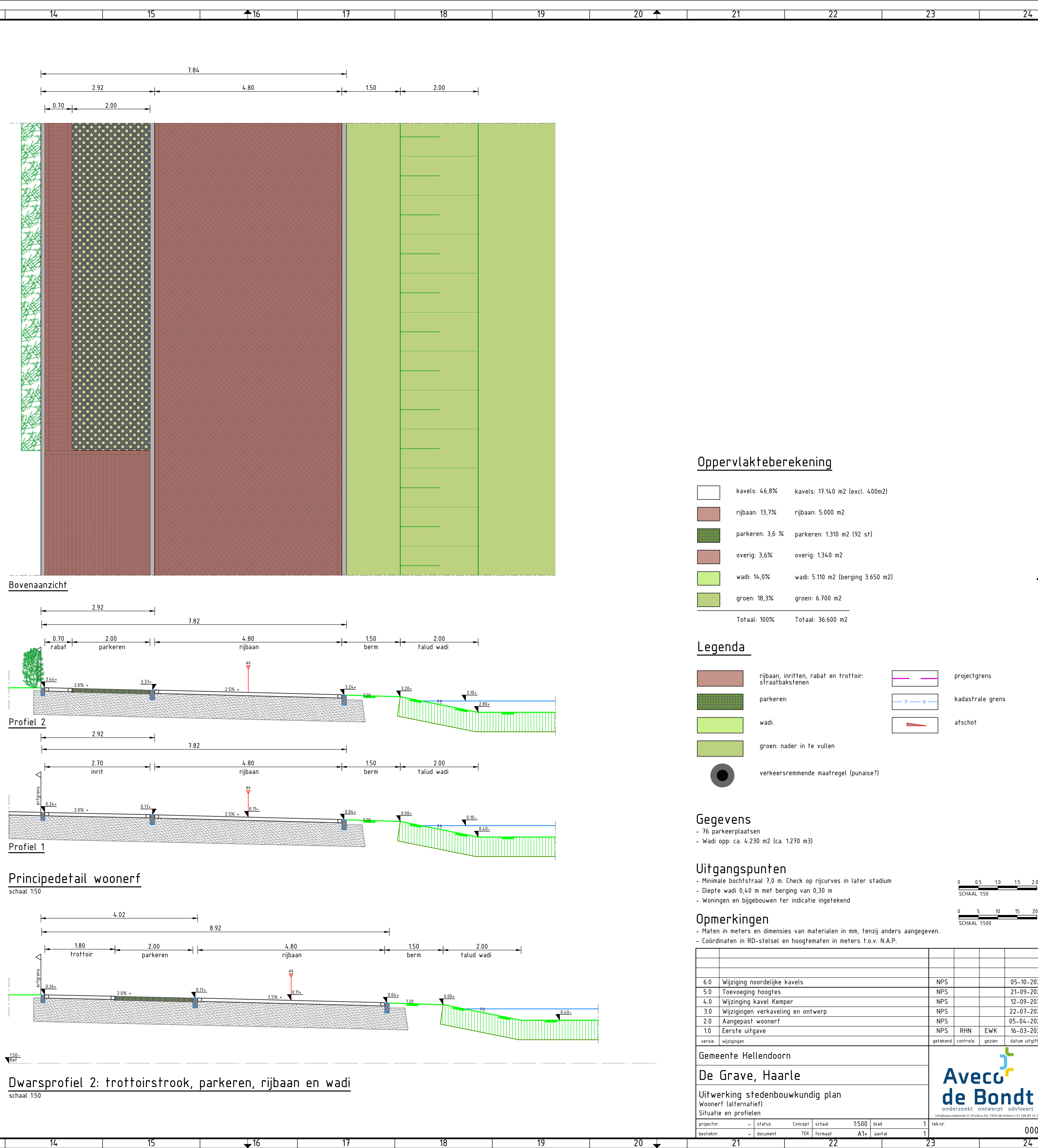
Saneringscontouren

Indien sprake is van sanering in delen of fasen dan worden meerdere contouren vermeld. Per fase of deel wordt aangegeven welke saneringsvariant voor de boven- of ondergrond uiteindelijk is uitgevoerd.

Zorgmaatregelen

Indien na sanering nog verontreiniging is achtergebleven zullen maatregelen worden genomen om blootstelling aan of verspreiding van de restverontreiniging te voorkomen. Deze maatregelen worden in het BIS geregistreerd. Het bevoegd gezag houdt toezicht op het in stand houden van deze maatregelen.

[Show the Debugger Trace Report](#)



ONTWERP EXPLOITATIEPLAN DE GRAVE HAARLE

GEMEENTE HELLENDOORN

versie 4 april 2023

INHOUD

Deel A Toelichting

Hoofdstuk 1 Algemeen.....	5
1.1 Aanleiding.....	5
1.2 Leeswijzer	5
1.3 Het planologisch besluit waaraan het exploitatieplan is gekoppeld	6
1.4 Doel en functie van het exploitatieplan	7
1.5 Begrenzing van het exploitatieplan.....	7
1.6 Jaarlijkse herziening en eindafrekening	8
Hoofdstuk 2 Omschrijving van de werken en werkzaamheden.....	9
2.1 Bouwrijp maken	9
2.2 Aanleg nutsvoorzieningen.....	9
2.3 Woonrijp maken.....	9
Hoofdstuk 3 Grondeigenaren en verwerving.....	11
Hoofdstuk 4 Toelichting op de exploitatieopzet	12
4.1 Ruimtegebruik.....	12
4.2 Eigendomssituatie	13
4.3 Programma.....	13
4.4 Kosten van inbrengwaarden	14
4.4.1 Kosten van inbrengwaarden van grond en te slopen opstallen (artikel 6.2.3.a en b Bro)	14
4.4.2 Inbrengwaarden vrijmaken gronden (artikel 6.2.3.c Bro)	14
4.4.3 Inbrengwaarden sloopkosten (artikel 6.2.3.d Bro)	14
4.4.4 Totaaloverzicht inbrengwaarden	15
4.5 Overige kosten	15
4.5.1 Onderzoekskosten (artikel 6.2.4.a Bro).....	15
4.5.2 Bodemsanering en kosten van maatregelen (artikel 6.2.4.b en D Bro)	15
4.5.3 Bouwrijp- en woonrijp maken (artikel 6.2.4.c Bro)	16
4.5.4 Kosten buiten het exploitatiegebied (artikel 6.2.4.e Bro)	16
4.5.5 Plankosten (artikel 6.2.4.f t/m j Bro).....	16

4.5.6 Tijdelijk beheer (artikel 6.2.4.k Bro)	17
4.5.7 Planschade (artikel 6.2.4.l Bro)	17
4.5.8 Rente (artikel 6.2.4.n Bro)	17
4.5.9 Samenvatting kosten	17
4.6 Opbrengsten	18
4.6.1 Grondopbrengsten (artikel 6.2.7.a Bro)	18
4.6.2 Overige opbrengsten (subsidies en bijdragen derden artikel 6.2.7.c Bro)	18
4.6.3 Overzicht opbrengsten	19
4.7 Eigendommen en analyse ruimtegebruik	19
4.8 Resultaat	20
4.8.1 Parameters	20
4.8.2 Fasering	20
4.8.3 Netto contante waarde	21
4.9 Maximaal te verhalen: totale kosten versus totale opbrengsten	21
4.10 Berekening exploitatiebijdrage	22
4.10.1 Gewogen eenheden en bruto en Netto bijdrage per kavel	22
4.10.2 Exploitatiebijdrage per eigenaar	23
Hoofdstuk 5 Toelichting op de regels	24
5.1 Algemeen en begrippen	24
5.2 Voorgenomen grondgebruik	24
5.3 Eisen aan werken en werkzaamheden en regels over het uitvoeren van werken en werkzaamheden	24
5.4 Faseringsregels en koppelingsregels	24
5.5 Verbodsbepalingen	25
Hoofdstuk 6 Toelichting op de bijlagen van deel A en deel B	26
1 Begrenzing van het exploitatiegebied	28
2 Exploitatieopzet	28
3 Regels	28
Artikel 1 Begripsbepalingen	28
Artikel 2 Voorgenomen grondgebruik	30

Artikel 3 Eisen aan de werken en werkzaamheden en regels over het uitvoeren ervan	30
Artikel 4 Faseringen en koppelingen	30
Artikel 5 Verbodsregel.....	30
4 Bijlagen bij het exploitatiegebied, de exploitatieopzet en de regels	31

DEEL A TOELICHTING

HOOFDSTUK 1 ALGEMEEN

1.1 AANLEIDING

De gemeente Hellendoorn wil het gebied De Grave te Haarle ontwikkelen voor woningbouw.

Voorafgaand aan deze ontwikkeling heeft het gebied overwegend een agrarische functie. Met het oog op de ontwikkeling heeft de gemeente een stedenbouwkundig plan opgesteld.

Het stedenbouwkundig plan is vertaald in een ontwerp-bestemmingsplan “De Grave Haarle” waarin de plannen voor dit gebied planologisch en juridisch verder zijn uitgewerkt. Voor het plangebied is onder meer aangegeven op welke gronden er mag worden gebouwd en welke gronden zijn bedoeld voor openbare functies.

Bij het bestemmingsplan hoort een exploitatieplan, omdat het verhalen van de grondexploitatiekosten niet geheel anderszins is verzekerd en omdat er een belang is bij het opnemen van locatie-eisen.

1.2 LEESWIJZER

Het exploitatieplan bestaat uit een Toelichtend deel (deel A) en een bindend deel (deel B).

In de navolgende tekst komen in deel A 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), jaarlijkse herziening en eindafrekening (1.6).
- Vervolgens de omschrijving van werken en werkzaamheden in hoofdstuk 2.
- Een aanduiding van de grondeigenaren en van de gewenste gemeentelijke verwerving in hoofdstuk 3
- Een toelichting op de exploitatieopzet in hoofdstuk 4.
- Een toelichting op de regels van het exploitatieplan in hoofdstuk 5.
- Een toelichting op de bijlagen van zowel deel A (de toelichting) als van deel B (het exploitatieplan) in hoofdstuk 6.
- Bijlagen bij de toelichting in hoofdstuk 7.

In deel B paragraafsgewijs aan de orde:

- Het exploitatiegebied (hoofdstuk 1).

- Exploitatieopzet (hoofdstuk 2).
- Regels (hoofdstuk 3).
- Bijlagen bij het exploitatiegebied, de regels en de exploitatieopzet (hoofdstuk 4).

De volgende bijlagen zijn opgenomen:

Bijlagen bij deel B

Kaart exploitatiegebied, bijlage 1

Kaart fasering, bijlage 2

Kaart inrichting openbaar gebied, bijlage 3

Kaart groenplan, bijlage 4

Overzicht gewogen eenheden, bruto en netto bijdrage per kavel, bijlage 5

Bijlagen bij deel A

Kaart eigendommen en verwervingen, bijlage 6

Luchtfoto oorspronkelijke situatie, bijlage 7

Taxatierapport inbrengwaarden, bijlage 8

Kostenraming, bijlage 9

Invulling plankostenscan, bijlage 10

Grondprijzennotitie 2023, bijlage 11

Fasering kosten en opbrengsten, bijlage 12

1.3 HET PLANOLOGISCH BESLUIT WAARAAN HET EXPLOITATIEPLAN IS GEKOPPELD

Het exploitatieplan is gekoppeld aan het bestemmingsplan “De Grave Haarle”. Dit bestemmingsplan heeft het karakter van een eindplan, in die zin dat het bouwtitels verschaft aan de uitgeefbare gronden.

In het exploitatieplan zijn de bestemmingen vertaald naar voorgenomen grondgebruik. Dat is enerzijds gedaan om kosten te kunnen ramen en kostenverhaalsbijdragen te kunnen berekenen. Het is anderzijds ook gedaan om te kunnen sturen op de ontwikkeling zelf. Ten opzichte van het bestemmingsplan vult het exploitatieplan namelijk de vorm van de planuitvoering nader in.

1.4 DOEL EN FUNCTIE VAN HET EXPLOITATIEPLAN

Om te komen tot het bestemmingsplan heeft de gemeente kosten gemaakt. Om tot de realisatie van bebouwing te kunnen komen zijn werken en werkzaamheden nodig, waarvoor ook kosten worden gemaakt. Deze kosten worden gemaakt door de gemeente en mogelijk ook deels door de huidige grondeigenaren, indien zij opteren voor zelfrealisatie.

De gemeente voert voor het plangebied een actieve grondpolitiek. Dat wil zeggen dat de gemeente het doel heeft de gronden in het plangebied te verwerven. Een deel van de gronden is (nog) geen eigendom van de gemeente. Voor die gronden is het kostenverhaal, als bedoeld in artikel 6.12 Wro, niet verzekerd. Op grond van artikel 6.12 Wro moet daarom een exploitatieplan worden vastgesteld.

Het is voor dit gebied verder van belang dat er locatie-eisen worden gesteld. Dit door middel van het vastleggen van

- het voorgenomen grondgebruik (waaronder de inrichting van de openbare ruimte),
- eisen voor de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp en woonrijp maken inclusief de aanleg van nutsvoorzieningen,
- een fasering van de ontwikkeling.

In het onderhavige exploitatieplan zijn daarvoor regels opgenomen.

Samengevat dient de vaststelling van dit exploitatieplan ertoe om de noodzakelijke publiekrechtelijke basis te leggen voor het kostenverhaal en tevens sturing te geven aan het grondgebruik door middel van de locatie-eisen.

De berekening van de exploitatiebijdragen vindt, op basis van dit exploitatieplan, plaats in het betalingsvoorschrift bij de te verlenen omgevingsvergunning voor het bouwen, als er geen sprake is van gemeentelijke gronduitgifte, of van een reeds gesloten exploitatieovereenkomst. Bedragen die in reeds gesloten exploitatieovereenkomsten zijn afgesproken, worden niet voldaan via betalingsvoorschriften bij omgevingsvergunningen, maar op basis van deze overeenkomsten (artikel 6.17 lid 1 Wro).

1.5 BEGRENZING VAN HET EXPLOITATIEPLAN

Het exploitatieplangebied bestaat uit de aangewezen bouwplannen (als bedoeld in art. 6.12 Wro en art. 6.1 Bro), ook wel uitgeefbaar gebied genoemd en de gronden voor aanleg of aanpassing van openbaar gebied. De begrenzing is aangegeven op de Kaart exploitatiegebied, bijlage 1.

Niet alle onderdelen van het bestemmingsplan zijn opgenomen in het exploitatieplan. Hier en daar is aan de randen sprake van reeds bestaande openbare ruimte die wordt gehandhaafd. Deze krijgt in het bestemmingsplan de bestemming “Groen”.

Voor het exploitatiegebied wordt een indeling in twee deelgebieden gehanteerd (fase Noord en fase Zuid), om duidelijk te maken dat de ontwikkeling van het ene deel (fase Noord) eerder mag plaatsvinden dan het andere deel. De aanduiding van de deelgebieden is aangegeven op de Faseringskaart, bijlage 2.

1.6 JAARLIJKSE HERZIENING EN EINDAFREKENING

De Wro verplicht de gemeente in artikel 6.15 het exploitatieplan ten minste één keer per jaar te herzien. Herziening van het exploitatieplan kan leiden tot een hogere of lagere exploitatiebijdrage, met uitzondering van bijdragen voor die percelen, waarvoor dan al een rechtsgeldige omgevingsvergunning voor het bouwen is verstrekt of waarvoor een overeenkomst over de grondexploitatie is gesloten.

Herziening kan ook leiden tot het aanpassen, laten vervallen of toevoegen van regels ten aanzien van locatie-eisen, of tot wijzigingen ten aanzien van het grondgebruik, hetgeen ook kan doorwerken in de tot het exploitatieplan behorende bijlagen.

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, stellen burgemeester en wethouders een afrekening van het exploitatieplan vast (artikel 6.20 lid 1 Wro) ten aanzien van exploitatiebijdragen, die via omgevingsvergunningen voor het bouwen zijn voldaan.

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 (of aan diens rechtsopvolger).

HOOFDSTUK 2 OMSCHRIJVING VAN DE WERKEN EN WERKZAAMHEDEN

2.1 BOUWRIJP MAKEN

Voor het bouwrijp maken van het ontwikkelgebied worden in hoofdlijnen de volgende werken en werkzaamheden voorzien:

- Opschonen exploitatiegebied;
- Aanleg wadi's;
- Het verwijderen en verleggen van ondergrondse infrastructuur (kabels en leidingen);
- Grondwerkzaamheden: afgraven en afvoeren respectievelijk aanvoeren en ophogen;
- Aanleg van vuilwater- en regenwaterriolering en aanbrengen mogelijkheden tot huisaansluiting;
- Aanleg bouwweg;
- Aanbrengen tijdelijke bebording;
- Rooien opstanden/bomen.

2.2 AANLEG NUTSVOORZIENINGEN

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

- Aanleg van onder andere leidingen voor water, elektra, telecommunicatie, inclusief de nodige bovengrondse voorzieningen, zoals transformatorhuisjes, verdeelkasten;
- Aanbrengen openbare verlichting door aanleg leidingen en plaatsen lichtmasten.
- Aanbrengen brandkranen.

2.3 WOONRIJP MAKEN

Voor het woonrijp maken van het ontwikkelgebied worden in hoofdlijnen de volgende werken aangelegd en werkzaamheden voorzien:

- Aanleg groen-, speel- en watervoorzieningen;
- Afwerken wadi's
- Aanleg parkeervoorzieningen;
- Aanleg wegen voor voetgangers en auto- en fietsverkeer incl. kolken;

- Aanleg rioolgemaal;
- Aansluiten op bestaande wegen;
- Aanbrengen definitieve bebording;
- Aanbrengen straatverlichting en straatmeubilair.

De eigendomssituatie is (op peildatum 1 januari 2023) aangegeven op de Kaart eigendommen en verwervingen, bijlage 6. Hier zijn de eigenaren aangeduid met nummers.

De gemeente wenst de eigendommen te verwerven zoals deze zijn aangegeven op genoemde kaart. De redenen voor deze beoogde verwervingen zijn de volgende:

- De beoogde woningbouw is ingebed in een voorziene inrichting van het gebied met openbare voorzieningen. Die inrichting met openbare voorzieningen is ook weergegeven op de Kaart inrichting openbaar gebied, bijlage 3.
De gemeente wenst de aanleg van deze voorzieningen als integraal werk uitgevoerd te zien en daarom de opdrachtverlening in één hand te leggen. Dit vanwege de kostenefficiëntie.
Daar komt bij dat op meerdere plaatsen sprake is van versnipperd eigendom, waardoor eigenaren niet beschikken over voldoende aaneengesloten grond om de openbare voorzieningen als gehele voorziening te kunnen aanleggen.
Wanneer één partij opdracht verleent voor de uitvoering van de werkzaamheden, komt dat ten goede aan de afstemming van de momenten van aanleg in het geheel van het proces van woonrijp maken.
- De gemeente hanteert een verkaveling (in de Kaart exploitatiegebied) en legt daarmee het beoogde grondgebruik vast.
Op deze kaart zijn bouwvelden aangegeven, welke doorsneden worden door de voorziene infrastructuur. Deze bouwvelden worden eveneens doorsneden door eigendomsgrenzen.
De gemeente wenst deze eigendommen in één hand te hebben, namelijk die van de gemeente.
Anders zou de realisatie van de bedoelde bouwvelden als geheel kunnen worden gehinderd, wanneer de betreffende eigenaar geen medewerking verleent aan de spoedige voortgang van die realisatie.
Met het oog op de gewenste spoedige voortgang heeft de gemeente een planning opgesteld, die de vertaling is van deze spoed.
Deze planning is onderdeel van de faserings- en koppelingsregel van artikel 4 van de Regels van dit exploitatieplan. De bedoeling daarvan wordt verder in paragraaf 5.4, over de faserings- en koppelingsregel, toegelicht.

De gemeente streeft naar minnelijke verwerving. Wanneer de gemeente daar niet in slaagt wordt gebruik gemaakt van het instrument van onteigening, tenzij een terecht beroep op zelfrealisatie wordt gedaan.

HOOFDSTUK 4 TOELICHTING OP DE EXPLOITATIEOPZET

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

- een raming van de inbrengwaarden (inclusief peildatum);
- een raming van de andere kosten in verband met de exploitatie (inclusief peildatum);
- een raming van de opbrengsten (inclusief peildatum);
- een tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden;
- zo nodig een fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen, en zo nodig koppelingen hiertussen;
- de wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden.

Alle genoemde bedragen in dit hoofdstuk betreffen prijspeil 1 januari 2023 en zijn exclusief BTW, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld.

In deze paragraaf worden de kostenposten toegelicht en onderbouwd. De kostensoorten die worden meegenomen in het exploitatieplan zijn limitatief vastgelegd in artikel 6.2.3 tot en met 6.2.5 van het Bro.

Tenzij anders vermeld leveren de investeringen alleen profijt op voor het exploitatiegebied, worden ze alleen gedaan voor dit exploitatiegebied en zijn om die reden volledig toerekenbaar aan dit exploitatieplan.

Leeswijzer

Om de exploitatiebijdrage te berekenen wordt in dit hoofdstuk achtereenvolgens ingegaan op het ruimtegebruik, de eigendomssituatie, het bouwprogramma, de kosten en opbrengsten, de grondgebruik-analyse, de gehanteerde parameters en fasering, de maximaal te verhalen kosten en de exploitatiebijdrage op basis van opbrengstpotentie.

4.1 RUIMTEGEBRUIK

Het oorspronkelijke ruimtegebruik is door middel van een luchtfoto aangegeven op bijlage 7.

Het exploitatiegebied wordt in de oorspronkelijke situatie grotendeels gebruikt voor agrarische doelen.

Het beoogde ruimtegebruik is wonen, wegen, parkeren en groen (inclusief wadi's). Eén en ander is weergegeven op de Kaart exploitatiegebied en de Kaart inrichting openbaar gebied, bijlage 1 respectievelijk 3.

In dit exploitatieplan is, voor wat betreft de exploitatieopzet, gerekend met de aantallen m² van het ruimtegebruik, zoals dat hierna is weergegeven in Tabel 1:

Ruimtegebruik				
Exploitatiegebied			38.100	m2
Wegen		5.240		
Parkeerverharding		1.353		
Overige verharding		1.440		
Groen + wadi		12.581		
Openbaar gebied			20.614	m2
Uitgeefbaar		45,9%	17.486	m2

Tabel 1: Toekomstig ruimtegebruik

4.2 EIGENDOMSSITUATIE

In onderstaande tabel is de in paragraaf 3 genoemde eigendomssituatie onderscheiden naar grondoppervlak per eigenaar.

	m2
eigenaar	<i>expl.gebied</i>
1	31.281
2	4.237
3	584
4	1.735
5	82
6	181
Totaal	38.100

Tabel 2: Eigendomspositie (per 1-1-2023)

4.3 PROGRAMMA

Het programma is verdeeld in 61 kavels met eveneens 61 woningen, zoals deze zijn aangegeven op de Kaart exploitatiegebied.

Voor wat betreft het programma is gerekend met het in paragraaf 4.1 genoemde toekomstig ruimtegebruik. Voor het uitgeefbaar gebied is gerekend met de volgende verdeling in aantallen en prijscategorieën conform de Kaart exploitatiegebied en bijlage 5, hierna weergegeven in tabel 3.

Kavels die meerdere grondeigenaren hebben zijn qua aantal kavels toebedeeld aan de eigenaar met het grootste grondaandeel in de kavel.

Bij eventuele zelfrealisatie door één van de grondeigenaren, zullen zij onderling afspraken moeten maken wie daadwerkelijk de woning op de betreffende kavel gaat realiseren en hoe ze dat onderling financieel gaan verrekenen.

Bouwprogramma		Totaal		Eigenaar 1		Eigenaar 2		Eigenaar 3	
		aantal	m2	aantal	m2	aantal	m2	aantal	m2
sociale huur	rijwoning	3	427	3	425	-	2	-	-
sociale huur	hoekwoning	2	396	2	388	-	8	-	-
Vrije sector	rijwoning	5	703	5	703	-	-	-	-
Vrije sector	hoekwoning	6	1.252	6	1.252	-	-	-	-
Vrije sector	tweekapper	28	7.217	25	6.561	3	656	-	-
Vrije sector	geschakeld	8	2.825	4	1.272	4	1.535	-	18
Vrije sector	vrijstaand	9	4.666	8	4.266	-	-	1	400
Totaal		61	17.486	53	14.867	7	2.201	1	418

Tabel 3: Programma op basis van de Kaart exploitatiegebied

4.4 KOSTEN VAN INBRENGWAARDEN

4.4.1 KOSTEN VAN INBRENGWAARDEN VAN GROND EN TE SLOPEN OPSTALLEN (ARTIKEL 6.2.3.A EN B BRO)

De raming van de inbrengwaarden van de gronden en opstallen in het exploitatiegebied is gebaseerd op een taxatie van onafhankelijke en deskundige taxateurs, de heren S.G. van Hoogmoed en R.B.M. Vehof, beiden Register-Taxateur en rentmeester NVR, verbonden aan het bureau Hoogstate taxateurs o/z en rentmeesters. De inbrengwaarden zijn opgenomen in het taxatierapport inbrengwaarden, bijlage 8.

De inbrengwaarden zijn geraamd op de verkeerswaarden, wat wil zeggen dat geen rekening is gehouden met onteigening. Onteigening wordt niet uitgesloten, maar is ten tijde van de vaststelling van het exploitatieplan niet aan de orde. Bij een herziening van het exploitatieplan zou dit wel aan de orde kunnen zijn. De inbrengwaarden zijn bepaald op de complexwaarde, zijnde de waarde gebaseerd op de toekomstige c.q. nieuwe bestemming.

4.4.2 INBRENGWAARDEN VRIJMAKEN GRONDEN (ARTIKEL 6.2.3.C BRO)

Er zijn geen kosten van het vrijmaken van gronden van zakelijke en persoonlijke rechten .

4.4.3 INBRENGWAARDEN SLOOPKOSTEN (ARTIKEL 6.2.3.D BRO)

Er is sprake van een schuurtje dat gesloopt moeten worden.

De sloopkosten worden geraamd op € 3.000 en, conform de regelgeving, meegenomen bij de inbrengwaarde, waarbij in de exploitatieopzet er financieel van wordt uitgegaan dat de grondeigenaar deze sloopkosten voor eigen rekening en risico maakt en zijn gronden inbrengt, ontdaan van opstallen.

4.4.4 TOTAALOVERZICHT INBRENGWAARDEN

In onderstaande tabel is een totaaloverzicht opgenomen van de inbrengwaarden inclusief de geraamde sloopkosten.

eigenaar	m2	inbrengwaarde			uitgeefbaar	openbaar
	<i>expl.gebied</i>	grond	sloopkosten	/ m2 uitg.b.		
1	31.281	€ 1.251.240		€ 84,16	14.867	16.414
2	4.237	€ 169.480	€ 3.000	€ 78,36	2.201	2.036
3	584	€ 23.360		€ 55,89	418	166
4	1.735	€ 69.400		€ -	-	1.735
5	82	€ 3.280		€ -	-	82
6	181	€ 7.240		€ -	-	181
Totaal	38.100	€ 1.524.000	€ 3.000	€ 87,16	17.486	20.614

Tabel 4: Inbrengwaarden (per 01-01-2023)

4.5 OVERIGE KOSTEN

4.5.1 ONDERZOEKSKOSTEN (ARTIKEL 6.2.4.A BRO)

De volgende onderzoeken zijn verricht in verband met het bestemmingsplan:

- Flora & Fauna, en milieu á € 2.433
- Bodem á € 5.445
- Waterhuishouding á € 2.780
- Archeologie € 4.460

Er moeten nog meer bodemonderzoeken worden verricht.

De kosten ervan worden geraamd op € 3.882.

4.5.2 BODEMSANERING EN KOSTEN VAN MAATREGELEN (ARTIKEL 6.2.4.B EN D BRO)

Bij de huidige stand van het onderzoek naar bodemverontreiniging wordt uitgegaan van € 0 voor saneringskosten.

4.5.3 BOUWRIJP- EN WOONRIJP MAKEN (ARTIKEL 6.2.4.C BRO)

Op basis van de aannames ten aanzien van het toekomstige ruimtegebruik, zoals aangegeven in paragraaf 4.3, zijn de kosten van het bouw- en woonrijp maken inclusief de nutsvoorzieningen geraamd.

De geraamde bedragen zijn opgenomen in de Kostenraming, bijlage 9.

Het betreft allemaal werken, werkzaamheden en maatregelen, die alleen voor het exploitatieplangebied worden uitgevoerd en waar alleen dit exploitatiegebied profijt van heeft.

De kosten worden dan ook voor 100% toegerekend.

4.5.4 KOSTEN BUITEN HET EXPLOITATIEGEBIED (ARTIKEL 6.2.4.E BRO)

Een deel van de aan te leggen (tijdelijke) bouwweg bevindt zich buiten het plangebied.

De kosten van dit deel worden geraamd op nominaal € 164.000,-.

4.5.5 PLANKOSTEN (ARTIKEL 6.2.4.F T/M J BRO)

Per 1 april 2017 is de ministeriële regeling voor de raming van de plankosten van kracht. Deze regeling maakt de toepassing van een plankostenscan mogelijk. 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 voorbereiding en toezicht op de uitvoering (VTU).

Uitgegaan is van de bedragen die door het Ministerie voor 2018 zijn gepubliceerd. Invulling van de scan is te vinden in bijlage 10 'Invulling plankostenscan'.

Invoer van gegevens van het plan in de plankostenscan van de bedragen, leidt tot de resultaten zoals weergegeven in tabel 5 voor de plankosten voor het exploitatiegebied.

Daarna is aangegeven hoe de plankosten voor voorzieningen buiten het exploitatiegebied zijn geraamd.

In onderstaande tabel zijn de plankosten onderscheiden in plankosten over de elementen minus civiele en cultuurtechnische werkzaamheden en kosten van voorbereiding en toezicht op de uitvoering (V&T).

Plankostenraming	plankosten	V&T
Verwerking	€ 49.000	
Stedenbouw	€ 39.000	
RO	€ 81.000	
Civil en groen		€ 310.000
Landmeten	€ 14.000	
Communicatie		
Management	€ 157.000	
Planeconomie	€ 69.000	
Totaal	€ 409.000	€ 310.000
V&T buitenplanse investeringen		€ 23.250
TOTALE plankosten	€ 409.000	€ 333.250

Tabel 5: Plankosten binnen plangebied

De plankosten voor buitenplanse investeringen zijn niet bepaald aan de hand van de genoemde ministeriële regeling. Deze zijn geraamd op 15 procent van het bedrag als genoemd in paragraaf 5.5.4 en bedragen € 23.250.

Hiermee komt het totaal aan kosten voor plankosten uit op € 409.000 en voor V&T op € 333.250

4.5.6 TIJDELIJK BEHEER (ARTIKEL 6.2.4.K BRO)

Die zijn hier niet van toepassing.

4.5.7 PLANSCHADE (ARTIKEL 6.2.4.L BRO)

In opdracht van de gemeente is een planschaderisico-analyse uitgevoerd. Op basis daarvan wordt rekening gehouden met het bieden van tegemoetkomingen in planschade tot een bedrag van € 299.700.

4.5.8 RENTE (ARTIKEL 6.2.4.N BRO)

Er is geen sprake van historische rentekosten.

4.5.9 SAMENVATTING KOSTEN

Investerings	nominaal	op NCW	faserings
inbrengwaarde	€ 1.524.000	€ 1.524.000	2023
onderzoekskosten	€ 19.000	€ 18.954	2023
Sloopkosten	€ 3.000	€ 3.000	2023
BRM fase 1	€ 617.000	€ 613.992	2023-2024
WRM fase 1	€ 770.000	€ 753.247	2026-2027
BRM fase 2	€ 265.000	€ 258.600	2027-2028
WRM fase 2	€ 330.000	€ 317.341	2030-2031
Tijdelijke bouwweg	€ 164.000	€ 163.600	2023
planschade	€ 299.700	€ 296.784	2024-2025
plankosten	€ 409.000	€ 408.001	2023
V&T	€ 333.250	€ 332.436	2023
TOTALE KOSTEN	€ 4.733.950	€ 4.689.955	

Tabel 6 Samenvatting kosten

4.6 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 Bro.

4.6.1 GRONDOPBRENGSTEN (ARTIKEL 6.2.7.A BRO)

De opbrengsten zijn bepaald op basis van de prijscategorieën uit het programma zoals genoemd in paragraaf 4.3. De grondopbrengsten bij deze prijscategorieën zijn ontleend aan de Grondprijzennotitie 2023, vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hellendoorn op 10 januari 2023.

De prijzen in deze grondprijzennotitie voor woningbouw zijn marktconform bepaald, ongeacht welke grondprijsmethodiek daarvoor is gehanteerd.

Daarbij is voor de kernen Nijverdal en Hellendoorn een bandbreedte vastgesteld van € 290,- á 320,- per m2 en voor de kleinere kernen een bandbreedte van € 270,- á € 300,- per m2.

Vergelijkbare woningbouwlocaties waarvan de kavels in 2023 worden verkocht zijn:

- Hellendoorn Noord, fase 1b met een kavelprijs van € 290,- per m2 ex BTW;
- Luttenbergerweg, fase 1b in Luttenberg (gemeente Raalte) met een kavelprijs van € 285 per m2, ex BTW (bron <https://www.raalte.nl/woningbouw-luttenberg>).

De gemeente Hellendoorn heeft met de plaatselijke woningcorporatie prestatieafspraken gemaakt.

Daarin is opgenomen dat de woningcorporatie € 25.000,- betaalt aan grondkosten voor sociale huurwoningen, welke prijs ook is opgenomen in de genoemde Grondprijzennotitie.

Bouwprogramma + grondopbrengsten					nominaal	nominaal	nominaal	bedrag
		aantal	m2/won.	m2	prijs /m2	prijs /won.	totaal	op NCW
sociale huur	rijwoning	3	142	427	€ 176	€ 25.000	€ 75.000	€ 73.010
sociale huur	hoekwoning	2	198	396	€ 126	€ 25.000	€ 50.000	€ 48.673
Vrije sector	rijwoning	5	141	703	€ 280	€ 39.368	€ 196.840	€ 195.030
Vrije sector	hoekwoning	6	209	1.252	€ 280	€ 58.427	€ 350.560	€ 347.461
Vrije sector	tweekapen	28	258	7.217	€ 280	€ 72.170	€ 2.020.760	€ 1.989.071
Vrije sector	geschakeld	8	353	2.825	€ 280	€ 98.875	€ 791.000	€ 773.973
Vrije sector	vrijstaand	9	518	4.666	€ 280	€ 145.164	€ 1.306.480	€ 1.292.579
Totaal		61	287	17.486	€ 274	€ 464.004	€ 4.790.640	€ 4.719.798

Tabel 7: Grondprijzen

4.6.2 OVERIGE OPBRENGSTEN (SUBSIDIES EN BIJDAGEN DERDEN ARTIKEL 6.2.7.C BRO)

Van subsidies en bijdragen van derden is geen sprake.

4.6.3 OVERZICHT OPBRENGSTEN

In onderstaande tabel zijn de opbrengsten samengevat.

Vooruitlopend op het berekenen van de bijdragen inzake kostenverhaal, zijn de geraamde grondopbrengsten in de onderstaande tabel tevens vertaald naar basiseenheden en gewogen eenheden.

- Als basiseenheid is 1 vierkante meter uitgeefbare grond gehanteerd.
- De wegingsfactor is een grondwaarde van € 1 op netto contante waarde per m2 uitgeefbaar.
- De gewogen eenheden zijn een vermenigvuldiging de basiseenheden en de wegingsfactoren.

De opbrengsten per kavel zijn opgenomen in het Overzicht gewogen eenheden en exploitatiebijdragen per kavel, bijlage 5.

					aantal basiseenh.	wegings- factor		gewogen eenheden	
Type	faserings tijd	factor	aantal won.	m2 per won.	m2 totaal	NCW prijs per m2	bedrag nominaal	bedrag op NCW	prijs /m2 nominaal
soc. huur rij	2028	0,9735	3	142	427	€ 170,98	75.000	73.010	€ 176
soc. huur hoek	2028	0,9735	2	198	396	€ 122,91	50.000	48.673	€ 126
Vrije sector	2024	0,9927	18	318	5.723	€ 277,95	1.602.440	1.590.729	€ 280
Vrije sector	2025	0,9878	24	283	6.799	€ 276,60	1.903.720	1.880.589	€ 280
Vrije sector	2028	0,9735	8	338	2.701	€ 272,57	756.280	736.211	€ 280
Vrije sector	2029	0,9687	6	240	1.440	€ 271,24	403.200	390.586	€ 280
Totaal		0,9852	61	287	17.486	€ 269,92	4.790.640	4.719.798	€ 274

Tabel 8: Programma en grondopbrengsten

4.7 EIGENDOMMEN EN ANALYSE RUIMTEGEBRUIK

Het ruimtegebruik en de onderverdeling tussen toekomstig openbaar gebied en uitgeefbare bouwgrond, is sterk bepalend voor het berekenen van de exploitatiebijdragen.

Daarnaast zijn er ook verschillen in grondwaarde per m2 uitgeefbaar (zowel nominaal als op netto contante waarde), maar dit 'wegen' komt in paragraaf 4.10 aan de orde.

De projectie van de kavels, zoals aangegeven op de Kaart exploitatiegebied, op het grondbezit van de eigenaren resulteert in een onderverdeling van het grondbezit naar toekomstige uitgeefbare grond en gronden voor openbaar nut.

De resultaten van de analyse van het grondgebruik zijn in onderstaande tabel aangegeven.

Uiteraard geldt dat als de eigendomssituatie verandert, dit gevolgen kan hebben voor de opbrengstpotentie per eigenaar. In onderstaande tabel is ook het aandeel van elke eigenaar in het openbaar gebied opgenomen.

	m2		
eigenaar	expl. gebied	uitgeefbaar	openbaar
1	31.281	14.867	16.414
2	4.237	2.201	2.036
3	584	418	166
4	1.735	-	1.735
5	82	-	82
6	181	-	181
Totaal	38.100	17.486	20.614

Tabel 9: Grondgebruik per eigenaar

4.8 RESULTAAT

Om het uiteindelijke resultaat van de exploitatieopzet te kunnen bepalen en tevens de netto contante waarde van de kosten en de opbrengsten 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 netto contante waarden per 1-1-2023 van de kosten, de opbrengsten, het begrote eindresultaat en de daarop gebaseerde exploitatiebijdragen.

4.8.1 PARAMETERS

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

Uitgangspunten Dynamische eindwaarde berekening			
kostenstijging		2,0%	op jaarbasis
opbrengstenstijging		2,0%	op jaarbasis
Rente bij financieringsbehoefte		2,5%	op jaarbasis
Rente bij batig saldo		2,5%	op jaarbasis
kasstroom moment jaarschijven		op 1 juli	
Netto contante waarde per		1-1-2023	

Tabel 10: Parameters

4.8.2 FASERING

Om de financiële gevolgen van de factor tijd (prijsstijgingen, rentelasten en rentebaten) te kunnen berekenen, is een fasering van de nominaal begrote kosten en opbrengsten noodzakelijk.

Deze fasering van de kosten en opbrengsten in de tijd heeft uiteindelijk zijn weerslag in het financiële resultaat van de exploitatie en de netto contante waardeberekeningen. Zie hierover bijlage 12.

De fasering van de kosten is afgestemd op die van de opbrengsten (moment van gronduitgifte) en omgekeerd.

Het exploitatiegebied is onderverdeeld in een Fase Noord en een Fase Zuid. De reden hiervan is toegelicht in paragraaf 5.4.

De fasering in de tijd is, voor wat betreft het bouw- en woonrijp maken en de vergunningverlening, in de volgende tabel weergegeven.

fasering	bouwrijp	Verlening omgevings-		woonrijp
	maken	vergunning voor bouwen		maken
fase noord	2023-2024	2024	2025	2026-2028
fase zuid	2027-2028	2028	2029	2030-2031

Tabel 11: Faseringstabel

De fasering is ook opgenomen in artikel 4 van de Regels van het exploitatieplan.

4.8.3 NETTO CONTANTE WAARDE

In de onderstaande tabel is het resultaat weergegeven op eindwaarde en op netto contante waarde.

Resume exploitatieplanopzet		nominaal	op NCW
Totale kosten		€ 4.733.950	€ 4.689.955
Totale opbrengsten		€ 4.790.640	€ 4.719.798
kostenstijging		€ 189.839	
opbrengstenstijging		€ 301.724	
rente		€ 131.305	
Eindresultaat		€ 37.270	€ 29.843

Tabel 12: Financieel resumé

De tabel laat zien dat de exploitatie-opzet sluit op een positief eindresultaat van € 29.843 op de bedrijfseconomische netto contante waarde per 1-1-2023.

4.9 MAXIMAAL TE VERHALEN: TOTALE KOSTEN VERSUS TOTALE OPBRENGSTEN

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

Macro-aftoppingstoets		op NCW
Totale kosten		€ 4.689.955
Totale opbrengsten		€ 4.719.798
Eindresultaat op NCW per 1-1-2023		€ 29.843
Maximaal te verhalen kosten incl. inbrengwaarde		€ 4.689.955
inbrengwaarde inclusief sloopkosten		€ 1.527.000
Netto te verhalen kosten		€ 3.162.955

Tabel 13: Maximaal te verhalen kosten

Het blijkt dat er geen sprake is van macro aftopping en dat daardoor alle kosten kunnen worden verhaald.

4.10 BEREKENING EXPLOITATIEBIJDRAGE

In artikel 6.18 lid 1 tot en met lid 5 en artikel 6.19 van de Wro is aangegeven dat, voor de bepaling van de hoogte van de bruto exploitatiebijdragen uitgiftecategorieën, basiseenheden, gewichten en gewogen basiseenheden moeten worden berekend en vastgesteld.

In paragraaf 4.10.1 wordt toegelicht hoe daar invulling aan is gegeven.

In paragraaf 4.10.2 wordt weergegeven hoe de bruto en netto exploitatiebijdragen zijn berekend.

De netto exploitatiebijdrage wordt berekend door, conform Artikel 6.19 Wro, op de bruto exploitatiebijdrage twee aftrekposten toe te passen:

- a. De inbrengwaarde van de gronden die in de aanvraag voor de vergunning voor het bouwen zijn begrepen.
- b. De kosten die de aanvrager heeft gemaakt tot het moment van deze vergunningaanvraag, voor zover die kosten niet hoger zijn dan de bedragen die in het exploitatieplan daarvoor zijn geraamd.

Wat onderdeel a betreft is de inbrengwaarde af te leiden uit paragraaf 4.4 van deze toelichting van het exploitatieplan (met de bijlage van het taxatierapport).

Wat onderdeel b betreft zal de aanvrager zelf de bewijsstukken van de gemaakte kosten moeten meeleveren met de gegevens voor zijn vergunningaanvraag.

4.10.1 GEWOGEN EENHEDEN EN BRUTO EN NETTO BIJDRAGE PER KAVEL

Voor het bepalen van de exploitatiebijdrage in het exploitatieplan is de opbrengstpotentie bepalend.

Daartoe wordt gerekend met basiseenheden en wegingsfactoren, die resulteren in gewogen eenheden.

- Als basiseenheid is 1 m² uitgeefbare bouwgrond gehanteerd.
- Als wegingsfactor wordt 1 euro grondwaarde op netto contante waarde per 1-1-2023 gehanteerd.
- De vermenigvuldiging van deze 2 componenten resulteert in gewogen eenheden.

Op die manier worden kosten verhaald en naar 'draagkracht' verevend, zodanig dat bij een winstgevend exploitatieplan, de winstmarge voor een ieder gelijk is, wat in deze het geval is.

Indien het exploitatieplan verlieslatend wordt, speelt elke grondeigenaar, door de macroaftopping, exact quitte.

In tabel 8 in paragraaf 4.6.3. is het bouwprogramma van dit exploitatieplan daarom ook al onderverdeeld in categorieën gericht op kostenverhaal en dus op basis van de bovenstaande benadering.

In bijlage 5 is per kavel weergegeven:

- het aantal m² uitgeefbaar per kavel (= aantal basiseenheden)
- de opbrengstpotentie (= aantal gewogen eenheden)
- bruto exploitatiebijdrage op NCW
- aftrek inbrengwaarde
- netto exploitatiebijdrage op NCW

4.10.2 EXPLOITATIEBIJDRAGE PER EIGENAAR

In bijlage 5 is berekend wat de bruto en netto exploitatiebijdrage per kavel is en daarmee ook per m2 uitteefbaar.

Op basis van die berekeningen is bepaald wat de bijdrage per eigenaar is.

In de onderstaande tabel is de bruto en netto exploitatiebijdrage (op netto contante waarde per 1 januari 2023) per eigenaar weergegeven, evenals hoe deze is berekend.

Exploitatiebijdrage per eigenaar				Totaal	eigenaar 1	eigenaar 2	eigenaar 3	eigenaar 4	eigenaar 5	eigenaar 6
Aantal basiseenheden (= m2)				17.486	14.867	2.201	418		-	-
weging				€ 269,92	€ 269,60	€ 271,56	€ 272,57			
Aantal gewogen eenheden (= opbr op ncw)				4.719.798	4.008.162	597.702	113.934	-	-	-
Kostenverhaal per gewogen eenheid				€ 0,9937	€ 0,9937	€ 0,9937	€ 0,9937	€ 0,9937	€ 0,9937	€ 0,9937
Bruto kostenverhaal op NCW				€ 4.689.955	€ 3.982.818	€ 593.923	€ 113.214	€ -	€ -	€ -
Winst				€ 29.843	€ 25.343	€ 3.779	€ 720	€ -	€ -	€ -
Winstmarge				0,636%	0,636%	0,636%	0,636%			
inbrengwaarde				€ 1.527.000	€ 1.251.240	€ 172.480	€ 23.360	€ 69.400	€ 3.280	€ 7.240
Netto kostenverhaal op NCW				€ 3.162.955	€ 2.731.578	€ 421.443	€ 89.854	€ -69.400	€ -3.280	€ -7.240

Tabel 14: Exploitatiebijdrage per eigenaar

Sommige kavels hebben meerdere eigenaren, te weten de kavels 46, 49, 50 en 52 tot en met 57. Bij eventuele zelfrealisatie door één van de grondeigenaren zullen zij onderling afspraken moeten maken wie daadwerkelijk de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning op de betreffende kavel aanvraagt (en hoe dat financieel onderling verrekend wordt). De daadwerkelijke exploitatiebijdrage moet immers worden berekend bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van één of meerdere woningen.

Zo'n aanvraag omvat dus altijd minstens één kavel.

Omvat de aanvraag meer kavels, dan worden de bijdragen van de betreffende kavels bij elkaar opgeteld.

In bijlage 5 zijn de bijdragen per kavel weergegeven en in de bovenstaande tabel per eigenaar.

HOOFDSTUK 5 TOELICHTING OP DE REGELS

5.1 ALGEMEEN EN BEGRIPPEN

De ontwikkeling van het plangebied is een project waarvoor diverse werken, werkzaamheden moeten worden verricht en maatregelen moeten worden genomen.

Gelet hierop en op de aanwezigheid van verschillende eigenaren in het exploitatiegebied, is het van belang de kwaliteit en de integraliteit van de uitvoering van de werken, werkzaamheden en maatregelen in dit exploitatieplangebied te waarborgen.

De regels zelf beginnen met artikel 1 waarin de meest relevante begrippen uit dit exploitatieplan zijn gedefinieerd.

5.2 VOORGENOMEN GRONDGEBRUIK

De gemeente legt het grondgebruik vast met twee eisen in combinatie met twee kaarten.

Voor het openbaar gebied zijn op de Kaart inrichting openbaar gebied de openbare voorzieningen aangegeven.

Voor het uitgeefbaar gebied wordt de Kaart exploitatiegebied gehanteerd.

Ad artikel 2.1 Inrichting volgens de functies van de Kaart inrichting openbaar gebied

Artikel 2.1 bepaalt dat alleen die openbare voorzieningen mogen worden gerealiseerd op de plekken die daarvoor op deze kaart zijn aangegeven en de gronden die op de Kaart exploitatiegebied zijn aangeduid als bouwkaavel alleen mogen worden gebruikt voor de bouw van een woning.

5.3 EISEN AAN WERKEN EN WERKZAAMHEDEN EN REGELS OVER HET UITVOEREN VAN WERKEN EN WERKZAAMHEDEN

De uitvoering van de werken en werkzaamheden moet voldoen aan de Kaart inrichting openbaar gebied en aan de Kaart groenplan.

Op de Kaart inrichting openbaar gebied is aangegeven welke openbare voorzieningen op welke plekken zijn voorzien.

De Kaart groenplan geeft daar, voor wat betreft de groenvoorzieningen, een nadere invulling aan.

5.4 FASERINGSREGELS EN KOPPELINGSREGELS

Algemeen

Er zijn enkele overwegingen om koppelings- en faseringsregels te hanteren. Daartoe wordt een indeling in deelgebieden gehanteerd.

Het betreft de deelgebieden Noord en Zuid, zoals aangegeven op de Faseringskaart.

Binnen de gemeente is er, vanuit volkshuisvestelijke overwegingen, behoefte aan de spoedige beschikbaarheid van meer woningen. Tegelijkertijd is er een belang bij spreiding van de beschikbaarheid van nieuwe woningen. Het plan gaat uit van de ontwikkeling van het gebied met 61 woningen.

De termijnen in de faseringstabel geven de planning aan waarin de gemeente de ontwikkeling wil laten plaatsvinden.

Voortgang is, zoals gezegd, nodig vanwege de behoefte aan spoedige beschikbaarheid van meer woningen.

De planning is daarmee een vertaling van de gewenste voortgang van die beschikbaarstelling.

De gemeente wil sturing geven aan die voortgang.

Een eventueel beroep op zelfrealisatie van private eigenaren van de gronden in het exploitatiegebied zal daarom aan deze planning worden getoetst.

Volgorde van ontwikkelen en vergunningverlening

Het doel is te starten met het deelgebied Fase Noord.

Fase Noord kan worden ontsloten door een tijdelijke bouwweg.

Daardoor hoeft het bouwverkeer niet door de bestaande woonwijk aan de zuidkant van het exploitatiegebied.

Woonverkeer van een gerealiseerde fase Noord kan worden ontsloten aan de weg die is voorzien aan de zuidoostkant van het exploitatiegebied, welke in de toekomst wordt aangesloten op de bestaande Borgonjensmoat.

Dat alles kan plaatsvinden op gronden die in eigendom van de gemeente zijn of die, op basis van een gesloten koopovereenkomst, eigendom van de gemeente worden.

Het starten met de ontwikkeling is daarmee niet afhankelijk van het al of niet (spoedig) meewerken van andere grondeigenaren.

Voor fase Zuid is rekening gehouden met een periode die nodig is voor minnelijke verwerving en zo nodig onteigening. Daar is in de bedoelde planning rekening mee gehouden.

5.5 VERBODSBEPALINGEN

Ten aanzien van artikel 5 lid 1 wordt opgemerkt dat het handelen in strijd met de voorgaande Regels is verboden.

Overtreding van één van deze Regels is een economisch delict in de zin van de Wet op de economische delicten en daarmee een strafbaar feit.

Het exploitatieplan kent zowel toelichtende bijlagen als een bindende bijlage.

De toelichtende bijlagen horen bij de Toelichting, deel A.

De bindende bijlage horen bij het Exploitatieplan, deel B.

Hierna worden deze bijlagen toegelicht.

Toelichting bijlagen deel A

1. *Kaart eigendommen en verwervingen, bijlage 6*

Op deze kaart zijn de eigenaren met nummers aangegeven. Ook is aangegeven welke percelen de gemeente wenst te verwerven.

2. *Luchtfoto oorspronkelijke situatie, bijlage 7*

Het betreft een luchtfoto waarop zichtbaar is hoe de oorspronkelijke situatie van het gebied was, voordat het bestemmingsplan werd vastgesteld.

3. *Taxatierapport inbrengwaarden, bijlage 8*

Deze bijlage bevat een rapportage van de taxatie van de inbrengwaarden.

4. *Kostenraming, bijlage 9*

Deze bijlage biedt onder meer een overzicht van de ramingen van het bouw- en woonrijp maken.

5. *Invulling plankostenscan, bijlage 10*

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

6. *Grondprijzennotitie, bijlage 11*

Deze bijlage bevat de grondprijzen zoals de gemeente die hanteert bij gemeentelijke gronduitgifte.

7. *Fasering kosten en opbrengsten, bijlage 12*

Deze bijlage bevat de fasering van de kosten en opbrengsten per jaar.

Toelichting bijlagen deel B

1. Kaart exploitatieplangebied, bijlage 1

Deze kaart geeft de begrenzing van het exploitatiegebied aan.

De motivering van de begrenzing is opgenomen in deel A, paragraaf 1.5. Op deze kaart is de indeling in kavels van de uitgeefbare delen van het exploitatiegebied aangegeven.

De verkaveling is bindend in die zin dat vergunningen geen betrekking kunnen hebben op de bouw van een woning op een perceel groter dan een kavel op deze kaart.

Op deze kaart zijn de nummers aangegeven die in bijlage 5 ook worden gehanteerd.

2. Faseringskaart, bijlage 2

Deze kaart geeft de fasering in de deelgebieden fase Noord en fase Zuid.

De aanwijzing van de fasering is bindend.

3. Kaart inrichting openbaar gebied, bijlage 3

Op deze kaart is aangegeven welke openbare voorzieningen op welke plekken zijn beoogd.

Deze kaart is bindend.

4. Kaart groenplan, bijlage 4

Op deze kaart is aangegeven hoe het openbaar gebied moet worden ingericht met groenvoorzieningen.

Deze kaart is bindend.

5. Overzicht gewogen eenheden en bruto-bijdrage per kavel, bijlage 5

De exploitatiebijdragen zijn in de exploitatieopzet weergegeven per kavel.

De bijlage maakt duidelijk welke bruto en netto exploitatiebijdrage voor welke kavel in rekening wordt gebracht, bij verlening van een vergunning voor het bouwen op de betreffende kavel.

Deze bijlage is bindend.

DEEL B HET EXPLOITATIEPLAN

1 BEGRENZING VAN HET EXPLOITATIEGEBIED

Het exploitatiegebied is begrensd zoals aangegeven op de Kaart exploitatiegebied.

2 EXPLOITATIEOPZET

De bruto exploitatiebijdrage, die wordt gehanteerd bij het verbinden van een betalingsvoorschrift aan een omgevingsvergunning voor het bouwen, wordt bepaald op het bedrag, zoals opgenomen in het Overzicht gewogen eenheden en bruto-exploitatiebijdrage per kavel, bijlage 5.

Deze is tot stand gekomen door de stappen te doorlopen die zijn gezet in de onderstaande tabellen 1 tot en met 13, toegelicht in de paragrafen 4.1 tot en met 4.10.1 van de Toelichting op dit exploitatieplan.

Op de bruto-exploitatiebijdrage, zoals vermeld in het Overzicht gewogen eenheden en bruto-exploitatiebijdrage per kavel, worden twee posten in mindering gebracht:

1. De inbrengwaarde voor de gronden van de betreffende kavel(s) waarvoor de omgevingsvergunning is aangevraagd;
2. De kosten van werken, werkzaamheden en maatregelen die de aanvrager heeft gemaakt voor de kavels tot het moment van het indienen van de aanvraag.

Voor de kosten ad 2 geldt dat de werkelijke kosten in mindering worden gebracht, maar dat deze niet hoger kunnen zijn dan geraamd in het exploitatieplan. De kostenopgave dient door aanvrager onderbouwd te worden met brondocumenten, zoals facturen. Deze worden door de gemeente gecontroleerd op juistheid.

Met het in mindering brengen van deze twee aftrekposten op de bruto-exploitatiebijdrage wordt de netto-exploitatiebijdrage bepaald en opgenomen in het betalingsvoorschrift in de omgevingsvergunning.

3 REGELS

ARTIKEL 1 BEGRIPSBEPALINGEN

Tenzij anders vermeld gelden de definities van begrippen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen ook voor dit exploitatieplan, voor zover deze begrippen ook in dit exploitatieplan voorkomen. Overige van belang zijnde begrippen zijn in het onderstaande weergegeven. Er geldt dat in dit exploitatieplan wordt verstaan onder:

Bestemmingsplan: het bestemmingsplan “De Grave Haarle”.

Bouwrijp maken: Voor zover betrekking hebbend op het uitgeefbaar gebied: het geschikt maken van de uitgeefbare gronden voor bebouwing (zoals ophogen, afgraven et cetera) en het zodanig bereikbaar maken van bouwkavels vanaf de openbare ruimte dat bebouwing op de bouwkavels kan plaatsvinden.

Voor zover betrekking hebbend op het openbaar gebied: de werken en werkzaamheden welke nodig zijn om het openbaar gebied aan te kunnen leggen.

Burgemeester en wethouders: het college van burgemeester en wethouders.

Eigenaar: Degene die het zakelijk recht heeft krachtens eigendom. Een zakelijk gerechtigde is ter wille van de leesbaarheid in dit exploitatieplan samengenomen onder het begrip eigenaar.

Exploitatiegebied: De afbakening van het gebied van het exploitatieplan, zoals weergegeven op de Kaart exploitatiegebied, die als bijlage 1 deel uitmaakt van het exploitatieplan.

Faseringskaart: Kaart waar de begrenzing van Fase Noord en Fase zuid is aangegeven, welke kaart als bijlage 2 deel uitmaakt van het exploitatieplan.

Kaart groenplan: Kaart waarop de inrichting met groenvoorzieningen is weergegeven, welke kaart als bijlage 4 deel uitmaakt van het exploitatieplan.

Kaart inrichting openbaar gebied: Kaart waarop het voorgenomen grondgebruik is aangegeven door vastlegging van de inrichting van het openbaar gebied, één en ander zoals weergegeven in bijlage 3 van dit exploitatieplan.

Kostenraming: Het overzicht met onder meer ramingen van het bouwrijp maken en van het woonrijp maken welke raming als bijlage 9 deel uitmaakt van de toelichting van het exploitatieplan.

Inrichting openbaar gebied: Het dusdanig inrichten van het openbaar gebied met openbare voorzieningen, dat dit kan worden gebruikt volgens haar bestemming met inachtnaam van de eisen en regels die in dit exploitatieplan aan de inrichting van het openbaar gebied worden gesteld.

Overzicht gewogen eenheden een bruto-bijdrage per kavel: overzicht waarin per kavel, zoals aangeduid op de Verkavelingskaart is aangegeven hoeveel gewogen eenheden in totaal zijn geteld, hoeveel gewogen eenheden per kavel zijn berekend en welke bruto-exploatiebijdrage per kavel in rekening wordt gebracht bij een omgevingsvergunning voor het bouwen op de betreffende kavel. Dit overzicht maakt als bijlage 5 deel uit van het exploitatieplan.

Openbaar gebied: Gronden welke worden ingericht om te functioneren als openbare voorziening, welke globaal zijn beschreven in hoofdstuk 2 van de Toelichting van dit exploitatieplan. Dit begrip wordt in het exploitatieplan ook wel aangeduid als openbare ruimte.

Openbare voorziening: voorzieningen zoals bedoeld in artikel 6.2.5 Bro waaronder wegen, trottoirs, voet- en fietspaden, parkeren, speelplaatsen, water en groen.

Uitgeefbare gronden/uitgeefbaar gebied: De gronden waarop het woningbouwprogramma gerealiseerd kan worden. Dit begrip wordt in dit exploitatieplan ook wel aangeduid als uitgeefbaar gebied.

Woonrijp maken: Het naar de definitieve vorm inrichten van het openbaar gebied voor de werkzaamheden als omschreven in hoofdstuk 2.

ARTIKEL 2 VOORGENOMEN GRONDGEBRUIK

2.1 Voorgenomen grondgebruik ten aanzien van het openbaar gebied en uitgeefbaar gebied

De gronden die op de Kaart inrichting openbaar gebied zijn aangeduid met een openbare voorziening mogen alleen worden gebruikt voor de realisatie van de betreffende openbare voorziening.

De gronden die op de Kaart exploitatiegebied zijn aangeduid als bouwkvael mogen alleen worden gebruikt voor de bouw van een woning.

ARTIKEL 3 EISEN AAN DE WERKEN EN WERKZAAMHEDEN EN REGELS OVER HET UITVOEREN ERVAN

3.1 Eisen aan de inrichting van het openbaar gebied

De inrichting van het openbaar gebied, zoals de diverse functies daarvan zijn aangegeven op de Kaart inrichting openbaar gebied moet voldoen aan de Kaart inrichting openbaar gebied en aan de Kaart groenplan.

ARTIKEL 4 FASERINGEN EN KOPPELINGEN

4.1 Fasering in Fasen Noord en Zuid

Voor de ontwikkeling van het exploitatiegebied geldt de indeling in deelgebieden Fase Noord en Fase Zuid, zoals aangegeven op de Faseringskaart.

4.2 Fasering in tijd

Voor de ontwikkeling van de deelgebieden geldt de fasering in tijd volgens onderstaande faseringstabel.

fasering	bouwrijp	Verlening omgevings-		woonrijp
	maken	vergunning voor bouwen		maken
fase noord	2023-2024	2024	2025	2026-2028
fase zuid	2027-2028	2028	2029	2030-2031

4.3 Koppeling volgens de mate van voortgang

4.3.1 Een vergunning voor het bouwen wordt niet eerder verleend dan het beginjaartal dat is aangegeven in de faseringstabel van artikel 4.2 in de kolom 'Verlenen omgevingsvergunning bouwen'.

4.3.2 In deelgebied Fase Zuid mogen vergunningen voor het bouwen eerst worden verleend als de weg, welke als 'Ontsluiting Fase Zuid' op de Kaart inrichting openbaar gebied is aangegeven, als bouwweg is aangelegd met daarin de riolering.

ARTIKEL 5 VERBODSREGEL

Het is verboden te handelen in strijd met artikel 2 tot en met 4 van de Regels.

4 BIJLAGEN BIJ HET EXPLOITATIEGEBIED, DE EXPLOITATIEOPZET EN DE REGELS

1. Kaart exploitatiegebied, bijlage 1
2. Faseringskaart, bijlage 2
3. Kaart inrichting openbaar gebied, bijlage 3.
4. Kaart groenplan, bijlage 43.
5. Overzicht gewogen eenheden en bruto en netto exploitatiebijdrage per kavel, bijlage 5

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Hellendoorn S 941
	Kadastrale objectidentificatie: 065590094170000
Kadastrale grootte	8.833 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	222667 - 486754
Omschrijving	Terrein (grasland)
Ontstaan uit	Hellendoorn S 328

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend.
------------------------------	----------------------------------

RECHTEN

1 Eigendom belast met Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht (zie 1.1)		
Soort recht	Eigendom (recht van)	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 11764/43 Zwolle	Ingeschreven op 24-10-2001
Naam gerechtigde	De heer Johannes Gerhardus Maria Hoonhorst	
Adres	Oude Deventerweg 4 7448 RL HAARLE GEM HELLENDOORN	
Geboren	14-08-1958	te HELLENDOORN
	Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen	
Burgerlijke staat	Zie akte(n)	

1.1 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 3896/41 Zwolle	
Naam gerechtigde	Gemeente Hellendoorn	
Adres	Willem-Alexanderstraat 7 7442 MA NIJVERDAL	
Postadres	Postbus 200 7440 AE NIJVERDAL	
Statutaire zetel	NIJVERDAL	
KvK-nummer	08221859 (Bron: Handelsregister)	
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister	