

TAXATIERAPPORT

Inbrengwaarde exploitatieplan
Elspeet Noordwest te Elspeet

Zwolle, januari 2021

Inhoud

1.	Samenvatting en waardering.....	4
1.1	Samenvatting.....	4
1.2	Objectinformatie	4
1.3	Gebruik.....	4
1.4	Waardering.....	4
2.	Opdracht.....	5
2.1	Opdrachtgever	5
2.2	Taxateurs.....	5
2.3	Onafhankelijkheid	5
2.4	Object.....	5
2.5	Belang	6
2.6	Taxatiebasis.....	6
2.7	Taxatiemethode.....	6
2.8	Doel van de taxatie	6
2.9	Opname.....	6
2.10	Taxatiedatum en toestandsdatum	6
2.11	Concepten	7
2.12	Aansprakelijkheid.....	7
2.13	Conformiteit	7
2.14	Informatievoorziening	8
2.15	Publicatie.....	8
2.16	Algemene voorwaarden	8
3.	Algemene en bijzondere uitgangspunten	9
3.1	Algemene uitgangspunten	9
3.2	Bijzondere uitgangspunten	10
4.	Beschrijving	11
4.1	Algemeen	11
4.2	Ruimtelijk beleid	12
4.3	Toekomstig gebruik.....	19
4.4	Gebruik.....	25
4.5	Bodem.....	25
4.6	PFAS	26
4.7	Stikstofdepositie.....	26
4.8	Omschrijving per rechthebbende	28
4.9	Bunte Vastgoed B.V.....	29
4.10	De Weerd c.s.....	31
4.11	Gemeente Nunspeet	34
5.	Marktomstandigheden, SWOT analyse en optimale aanwending.....	38
5.1	Marktomstandigheden.....	38
5.2	SWOT analyse	41
5.3	Courantheid	41
5.4	Optimale aanwending.....	42

6.	Overwegingen	43
6.1	Inleiding	43
6.2	Werkelijke waarde versus onteigeningswaarde.....	43
6.3	Werkelijke waarde: gebruikswaarde of complexwaarde	44
6.4	Onteigeningswaarde	45
6.5	Waardering ongebouwde onroerende zaken	46
6.6	Waardering bestaande openbare ruimte	56
6.7	Waardering van gebouwde onroerende zaken	56
7.	Waardering.....	57

Bijlagen

- Bijlage 1: kaart exploitatiegebied
- Bijlage 2: eigendomsinformatie Kadaster
- Bijlage 3: titel van aankomst
- Bijlage 4: relevante bestemmingsplangegevens

1. Samenvatting en waardering

1.1 Samenvatting

Type taxatie: volledige taxatie
Datum opdracht: 30 juli 2020
Taxatiedatum: 15 december 2020

1.2 Objectinformatie

Adres: nabij Nachtegaalweg te Elspeet
Postcode/plaats: Elspeet

1.3 Gebruik

Omschrijving huidig gebruik: agrarisch / cultuurgrond
Beoogd gebruik: woondoeleinden

1.4 Waardering

Met inachtneming van alle in dit rapport genoemde uitgangspunten en informatie is de inbrengwaarde zoals bedoeld in artikel 6.13, lid 1, onder c, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto artikel 6.2.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) van de onroerende zaken gelegen in plangebied 'Elspeet Noordwest Fase 3', bestaande uit (gedeelten van) de percelen kadastraal bekend gemeente Nunspeet, sectie F, nummers 7639 (ged.), 8266, 8267, 8421 (ged.) met een oppervlakte van 02.86.95 hectare als volgt getaxeerd:

Inbrengwaarde € 2.399.126,--
Zegge in euro's: tweemiljoen driehonderdnegenennegentigduizend éénhonderdzesentwintig euro

2. Opdracht

2.1 Opdrachtgever

Op 30 juli 2020 is door de gemeente Nunspeet, kantoorhoudende te 8071 GJ Nunspeet, Markt 1, postadres: Postbus 79, 8071 AB Nunspeet, vertegenwoordigd door de heer K. van de Laar werkzaam bij Metafoor, gevestigd te 1332 AT Almere, Bolderweg 2, aan Kendes Rentmeesters Zwolle BV schriftelijk opdracht verstrekt tot het uitbrengen van dit taxatierapport.

2.2 Taxateurs

Deze taxatie is verricht door de heer ing. W. Haaksema, rentmeester NVR en registertaxateur NRVt (Nederlands Register Vastgoed Taxateur, registratienummer: RT584448413) in de kamer landelijk vastgoed en geregistreerd onteigeningsdeskundige (Register DOBS) en door de heer ing. R.Th. Homan, rentmeester NVR, registertaxateur NRVt (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs, registratienummer RT806703514) in de kamers Landelijk Agrarisch Vastgoed en Bedrijfsmatig Vastgoed en Bedrijfsmatig Vastgoed - Groot Zakelijk Vastgoed en geregistreerd onteigeningsdeskundige (Register DOBS). Omdat de onderhavige taxatie door twee taxateurs is verricht is het vierogen principe voldoende gewaarborgd en kan de plausibiliteitstoets door een controlerend taxateur achterwege blijven.

De taxateurs handelen als externe en onafhankelijke taxateurs voor en namens Kendes Rentmeesters Zwolle BV. De taxateurs verklaren te voldoen aan de door de branche gestelde opleidingseisen en te beschikken over de vereiste specifieke deskundigheid ten aanzien van specifieke lokale, regionale en nationale (deel-) markt- en objectkennis en deze up-to-date te houden.

De taxateurs zijn met de opdrachtgever een honorering overeengekomen die in verhouding staat tot de omvang van het werk en niet afhankelijk is van de hoogte van de getaxeerde waarde.

2.3 Onafhankelijkheid

De taxateurs verklaren te dezer zake te handelen als extern en onafhankelijk taxateurs. De taxateurs noch Kendes Rentmeesters Zwolle BV hebben enige betrokkenheid (gehad) bij planvorming, grondverwerving en/of adviesdiensten betreffende de onderhavig plangebied.

2.4 Object

Het object omvat een terrein ruwe bouwgrond zonder bebouwing gelegen in het exploitatiegebied van exploitatieplan 'Elspeet Noordwest' te Elspeet.

2.5 Belang

Het te taxeren belang omvat de eigendom.

2.6 Taxatiebasis

De taxatiebasis omvat de inbrengwaarde zoals bedoeld in artikel 6.13 lid 5 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto artikel 6.2.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

2.7 Taxatiemethode

De taxatie is verricht met behulp van de voor de onroerende zaak meest geëigende waarderingsmethoden, waaronder de vergelijkende methode en de residuele grondwaardemethode.

2.8 Doel van de taxatie

Het doel van de taxatie is aan opdrachtgever inzicht verschaffen in de hiervoor omschreven waarde in verband met vaststelling van exploitatieplan plangebied Elspeet Noord. Het taxatierapport mag niet worden gebruikt buiten de context of voor doelen waarvoor dit niet bestemd is. Kendes Rentmeesters Zwolle BV aanvaardt voor ander gebruik geen aansprakelijkheid.

2.9 Opname

In het kader van deze taxatie is het plangebied op 3 augustus 2020 en 10 oktober 2020 door de taxateurs vanaf de openbare weg in ogenschouw genomen.

2.10 Taxatiedatum en toestandsdatum

De taxatie van de inbrengwaarde dient te worden verricht naar de marktomstandigheden op de datum welke het moment van opstellen van het exploitatieplan benadert. Omdat het niet mogelijk is om naar een toekomstige datum te taxeren is de taxatie verricht naar de datum van uitbrengen van het (concept-) taxatierapport, derhalve naar 15 december 2020.

2.11 Concepten

Op 23 oktober 2020 is aan opdrachtgever een concepttaxatierapport ter beschikking gesteld. Opdrachtgever heeft op 5 november 2020 gereageerd op het conceptrapport. Ten opzichte van het concepttaxatierapport is geen sprake van min of meer substantiële afwijkingen (> 5% van de waarde).

Op 27 november 2020 is een gewijzigde exploitatieopzet ontvangen (fasering en kostraming bwrn) welke heeft geleid tot een waardeoordeel dat afwijkt van het eerdere waardeoordeel gebaseerd op de oude gegevens. Op 15 december 2020 is aan opdrachtgever een hierop aangepast concepttaxatierapport ter beschikking gesteld.

Opdrachtgever heeft niet nader gereageerd op het aangepaste conceptrapport. Ten opzichte van het concepttaxatierapport is geen sprake van min of meer substantiële afwijkingen (> 5% van de waarde).

2.12 Aansprakelijkheid

Kendes Rentmeesters Zwolle BV aanvaardt geen aansprakelijkheid jegens anderen dan opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht.

2.13 Conformiteit

De onderhavige rapportage betreft een taxatieopdracht conform voorgeschreven wettelijke en jurisprudentiële normen en daarmee de daarmee samenhangende *best practice* welke kunnen afwijken van de toepasselijke IVS- en NRVt-taxatiestandaarden alsmede die van de RICS. De taxateurs achten zich evenwel gebonden aan de fundamentele beginselen van professionaliteit, objectiviteit en onafhankelijkheid jegens opdrachtgever zoals neergelegd in de algemene gedrags- en beroepsregels van het NRVt en RICS.

2.14 Informatievoorziening

Door opdrachtgever is de volgende informatie overgelegd:

- Mailbericht d.d. 20 augustus 2020 met
 - Inrichtingsplan/schetsplan
 - Planning
 - Verkoop
 - Schetsplan;
 - Oppervlakte kavels;
- Mailbericht van 30 september 2020 met
 - grondexploitatieberekeningsopzet
 - kaart situatie exploitatiegebied
 - kaart Verbeelding Bestemmingsplan Elspeet Noordwest
 - kaart Fasering;
 - kaart Woningtypen en oppervlakte
 - kaart kavel 38-80
 - kaart kavel 40-41
 - kaart kavel 47
 - kaart kavel 51-68
 - kaart schetsplan
- Mailbericht van 8 oktober 2020 met aanvullende informatie (vragen) en kosten en opbrengsten
- Mailbericht van 15 oktober 2020 met aanvullende informatie (antwoorden) en lijst percelen
- Mailbericht van 21 oktober 2020 met kaarten
- Mailbericht van 23 oktober 2020 met exploitatieopzet gemeentelijke parameters (concept)
- Mailbericht van 23 oktober 2020 met exploitatieopzet markt (concept)
- Mailbericht van 26 oktober 2020 met kaart perceel Nunspeet F 8421
- Mailbericht van 26 oktober 2020 met exploitatieopzet (concept)
- Mailbericht van 25 november 2020 met nadere informatie
- Mailbericht van 27 november 2020 met gewijzigde exploitatieopzet (fasering en kostenraming bwr, markt)
- Mailbericht van 15 december 2020 met gewijzigde exploitatieopzet (fasering en kostenraming bwr, gem. parameters)

2.15 Publicatie

Uitsluitend publicatie van het definitieve taxatierapport met alle daarbij behorende bijlagen is toegestaan.

2.16 Algemene voorwaarden

Op alle dienstverlening door Kendes Rentmeesters Zwolle BV is van toepassing de Regeling van Rentmeesters 2020.

3. Algemene en bijzondere uitgangspunten

3.1 Algemene uitgangspunten

3.1.1 Titelonderzoek

In het kader van deze taxatie is uitsluitend kennis genomen van kadastrale uittreksels. Naar inschrijvingen en beslagen is geen onderzoek verricht. Evenmin is onderzoek verricht naar erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, vorderingen en aanspraken van derden (waaronder verjaring), enzovoorts. Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat dergelijke rechten en aanspraken niet van invloed zijn op de waardering van het object.

3.1.2 Toestand van opstallen

Indien het object opstallen omvat is de onderhoudstoestand daarvan globaal, voor zover waarneembaar en uitsluitend in het kader van deze taxatie beoordeeld. De beoordeling is derhalve geen technisch onderzoek. Evenmin is onderzoek verricht naar de aanwezigheid van stoffen en materialen welke naar huidige inzichten en maatstaven gevaar zou kunnen opleveren voor het milieu en/of gezondheid.

3.1.3 Toestand van installaties en voorzieningen

Indien het object opstalgebonden installaties en voorzieningen omvat is de onderhoudstoestand hiervan globaal, voor zover waarneembaar en uitsluitend in het kader van deze taxatie beoordeeld. De beoordeling is derhalve geen technisch onderzoek. Als uitgangspunt voor deze taxaties geldt dat opstalgebonden installaties en voorzieningen naar behoren functioneren en voldoen aan de eisen en voorschriften die daaraan van overheidswege worden gesteld. Bij de taxatie worden niet opstalgebonden installaties en voorzieningen buiten beschouwing gelaten, tenzij anders vermeld.

3.1.4 Toestand van bodem en grondwater

In het kader van deze taxatie is geen onderzoek verricht naar de milieuhygiënische toestand van bodem en/of grondwater, welke naar huidige inzichten en maatstaven gevaar zou kunnen opleveren voor het milieu en/of volksgezondheid. Als uitgangspunt voor de taxatie geldt dat er geen sprake is van verontreiniging van bodem en/of grondwater, die het gebruik conform de vigerende bestemming en/of het huidige gebruik in weg staan, danwel leiden tot het treffen van maatregelen.

3.1.5 Bestemmingsplaninformatie

In het kader van deze taxatie is bestemmingsplaninformatie opgevraagd bij de gemeente waarin het object is gelegen. Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat deze informatie actueel en volledig is.

In het kader van deze taxatie is bestemmingsplaninformatie geraadpleegd via de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat deze informatie actueel en volledig is.

3.1.6 Publiekrechtelijke beperkingen

De taxateurs hebben in het kader van deze taxatie kadastrale uittreksels geraadpleegd. Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat de publiekrechtelijke beperkingen zoals weergegeven op de kadastrale uittreksels actueel en volledig zijn.

3.1.7 Omzetbelasting

Alle in het rapport genoemde bedragen zijn genoemd zijn in euro's (€) en zijn exclusief omzetbelasting, tenzij anders vermeld en/of wettelijk niet belast met omzetbelasting.

3.2 Bijzondere uitgangspunten

Als bijzonder uitgangspunt voor deze inbrengwaardetaxatie geldt dat het bestemmingsplan en exploitatieplan ten behoeve waarvan deze taxatie is opgesteld onherroepelijk rechtskracht verkrijgt. De taxateurs achten dit bijzondere uitgangspunt redelijk en relevant voor het doel van de taxatieopdracht.

4. Beschrijving

4.1 Algemeen

De in dit taxatierapport begrepen onroerende zaken liggen in het plangebied Elspeet Noord.

De gemeente Nunspeet heeft in het noordwestelijke deel van Elspeet een woningbouwuitbreiding gepland. In de loop der tijd is Elspeet gegroeid en verdicht. De stedenbouwkundige opzet en het bebouwingsbeeld van de nieuwbouwgebieden zijn anders dan die van het oude enkdoorp. Aan de oude linten heeft Elspeet een nieuw gezicht gekregen dat het resultaat is van een optelsom van kleine, individuele ingrepen. Ook tussen de linten zijn steeds meer open plekken ingevuld, waardoor het bebouwingsbeeld dichter is geworden. Ook de nieuwbouw in Elspeet noordwest, op de noordelijke enk, zal verder bijdragen aan de verdichting van het dorp.

Het plangebied ligt op de noordelijke enk van Elspeet en wordt begrensd door de Staverdenseweg, Nachtegaalweg, Wethouder van de Zandeweg en de bebouwing van de noordelijke dorpsrand. Het verkavelingspatroon is gebaseerd op de hoogtelijnen van de enk. Vanuit de bolling van de enk leiden zij in het noorden naar de schaapskooi. Het stratenpatroon bestaat daarmee uit overwegend rondgaande lijnen. Daar tussendoor loopt een voetpad als een kerkepad van de schaapskooi dwars over de bolling van de enk richting de Hervormde kerk. Dit pad schakelt diverse groenelementen aan elkaar. Bovenop de enk is vanaf dit pad de kerktoren waarneembaar. Het plan voorziet in twee ontsluitingswegen, een westelijke en een oostelijke. Daarnaast zijn enkele radiaal lopende voetpaden richting de Nachtegaalweg in het westen en de Nunspeterweg in het oosten voorzien.

4.2 Ruimtelijk beleid

4.2.1 Vigerende bestemming

Het getaxeerde valt onder de vigueur van bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Elspeet Dorp 2011'. Voornoemd bestemmingsplan is op 14 augustus 2014 vastgesteld door de raad van gemeente Nunspeet en vervolgens onherroepelijk geworden.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Elspeet Dorp 2011'.

Van de verbeelding blijkt dat het object de enkelbestemmingen 'Agrarisch', 'Groen' en 'Verkeer' heeft, alsmede de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'.

De voor '[Agrarisch](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van het agrarisch bedrijf, met uitzondering van:
 1. een houtteelt- of fruitteeltbedrijf; en
 2. fokkerijen en mesterijen van eenden, ganzen en kalkoenen in de open lucht en van pelsdieren, alsmede vis-, wormen- en madenkwekerijen;
- b. het weiden van vee, anders dan in het kader van de uitoefening van het agrarisch bedrijf;
- c. bos- en/of natuurelementen met een oppervlakte van minder dan 2 hectare;
- d. bestaande wegen, wandel-, fiets- en ruiterpaden, toegangswegen;
- e. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen, aan- en afvoeren van water, niet zijnde voorzieningen ten behoeve van ijsbanen of siervijvers;
- f. teeltondersteunende voorzieningen;

- g. *het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuurlijke waarde en de landschappelijke waarde van de gronden;*
- h. *per agrarisch bedrijf één bedrijfswoning al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep en/of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit;*
- i. *een veldschuur, ter plaatse van de aanduiding:*

<i>verbeelding</i>	<i>aanduiding</i>	<i>omschrijving</i>
<i>sa-2</i>	<i>'specifieke vorm van agrarisch - veldschuur'</i>	<i>veldschuur</i>
<i>met daarbijbehorende bedrijfsgebouwen, waaronder teeltondersteunende kassen, bijbehorende bouwwerken, andere bouwwerken, andere werken, tuinen en erven.</i>		

De voor '*Verkeer*' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. *verkeer en het vervoer over de weg;*
- b. *bermen;*
- c. *watergangen;*
- d. *standplaatsen voor ambulante handel;*

met daarbijbehorende gebouwen, zoals bushaltes, andere bouwwerken, andere werken en voorzieningen, zoals fietspaden, taluds, ongelijkvloerse kruisingen, faunapassages, carpoolplaatsen, parkeer- en groenvoorzieningen.

De voor '*Groen*' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. *fiets- en voetpaden;*
- b. *groen- en speelvoorzieningen, alsmede voorzieningen voor jongeren/ouderen;*
- c. *watergangen en waterpartijen;*

met bij een en ander behorende voorzieningen zoals wegen, paden, in- en uitritten, bermen, waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen en andere bouwwerken, zoals palen, masten, verkeers-, reclame- en andere tekens, kunstwerken, technische installaties en terreinafscheidingen.

De voor '*Waarde - Archeologie 2*' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de voorkomende archeologische waarden.

Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl, geraadpleegd op 8 oktober 2020.

Een uitsnede van de verbeelding en relevante regels zijn opgenomen in bijlage 5 van dit rapport.

4.2.2 Toekomstige bestemming

Gemeente Nunspeet is thans bezig het bestemmingsplan 'Elspeet - Noordwest' op te stellen. Het bestemmingsplan vormt de planologische-juridische basis voor de beoogde ontwikkeling in het plangebied Elspeet Noord. Het bestemmingsplan is thans in voorbereiding, waarbij het ontwerp van het bestemmingsplan 'Elspeet – Noordwest' op 6 oktober 2020 is gepubliceerd. De in dit bestemmingsplan begrepen gronden zijn bestemd voor:

- Wonen;
- Tuin;
- Groen;
- Verkeer.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan ontwerp 'Elspeet Noordwest'.

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen;*

en in samenhang daarmee voor:

- b. aan-huis-verbonden beroep;*
- c. tuinen en erven;*

met bij een en ander behorende gebouwen en voorzieningen zoals paden, bermen, parkeervoorzieningen (zie 1.61), waterhuishoudkundige voorzieningen en bijbehorende bouwwerken en andere bouwwerken, zoals palen, masten, verkeers-, reclame- en andere tekens, kunstwerken, technische installaties en terreinafscheidingen.

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen met bij een en ander behorende voorzieningen zoals in- en uitritten, paden, bermen, parkeervoorzieningen en andere bouwwerken geen gebouw zijnde.

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen in de vorm van parken en bomen;*
- b. fiets- en voetpaden;*
- c. inritten voor woningen;*
- d. speeltoestellen en kunstobjecten;*
- e. watergangen en waterpartijen en waterhuishoudkundige voorzieningen.*

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- f. verkeer en het vervoer over de weg;*
- g. bermen;*
- h. watergangen;*
- i. groen;*

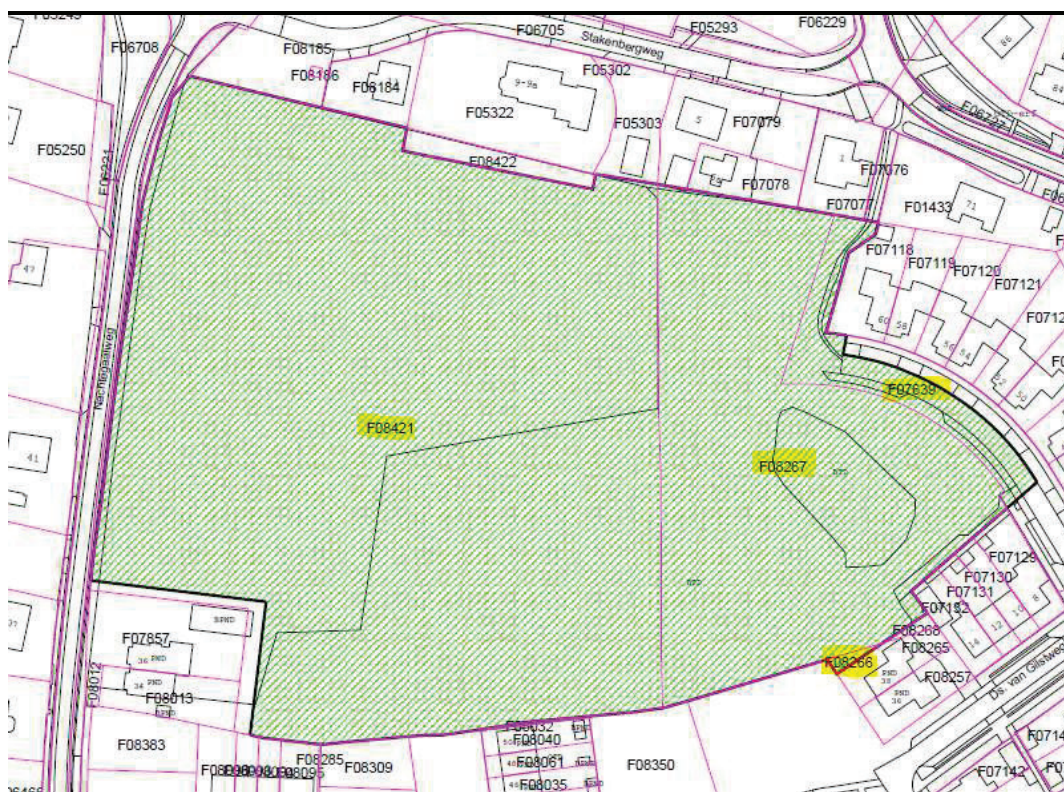
met daarbijbehorende gebouwen, andere bouwwerken, nutsvoorzieningen andere werken en voorzieningen, zoals fietspaden, taluds, ongelijkvloerse kruisingen, faunapassages, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen.

Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl, geraadpleegd op 8 oktober 2020.

4.2.3 Exploitatieplangebied

Het plangebied van bestemmingsplan Elspeet Noordwest omvat de percelen of delen daarvan van

Gemeente	Sectie	Nummer	Eigenaar
Nunspeet	F	7639	Gemeente Nunspeet
Nunspeet	F	8266	Bunte vastgoed B.V.
Nunspeet	F	8267	Bunte vastgoed B.V.
Nunspeet	F	8421	De Weerd



Uitsnede kaart exploitatiegebied d.d. 14 september 2020

Het exploitatieplangebied heeft een door opdrachtgever opgegeven oppervlakte van 02.86.95 hectare.

4.2.4 Structuurvisie

Op 29 november 2018 heeft de raad van gemeente Nunspeet de 'Omgevingsvisie Nunspeet' vastgesteld. Deze integrale toekomstvisie (vergelijkbaar met een structuurvisie) geeft richting aan de gewenste ruimtelijk economische koers van de gemeente Nunspeet tot 2030.

Met betrekking tot Elspeet, zijnde één van de kernen binnen de gemeente, deelt de gemeente deze in onder de categorie Agrarische enclaves, waarover wordt geschreven:

In het Natura 2000 gebied Veluwe liggen de dorpen Vierhouten en Elspeet, met voornamelijk een agrarische oorsprong. Dit kampen- en essenlandschap bestaat uit een open complex van aaneengesloten akkers in een kleinschalige landschapsstructuur van bosschages, lijnvormige houtwallen en singels met een gemengde agrarische structuur. Naast de woonfunctie van de kernen, is de hoofdfunctie hier de landbouw, met een grote vertegenwoordiging van de kalverhouderijen/-mesterijen en melkveehouderijen. Daarnaast bevinden zich diverse verblijfsrecreatieve voorzieningen in de agrarische enclave. Het geheel aan functies en de menging daarvan met wonen en recreatie maakt het tot een uniek deelgebied.

- a. *Voor voldoende toekomstperspectief wordt verbreding van de agrarische sector gefaciliteerd, mits de kwaliteiten niet worden aangetast. Leegstand moet worden voorkomen. Mogelijk zijn kleinschalige initiatieven, die goed landschappelijk ingepast worden, duurzaam en energieneutraal zijn. Bij voorkeur vindt er geen nieuwe bebouwing of verdichting plaats, maar wordt gebruik gemaakt van bestaande bebouwing. Denk aan B&B, boerderijwinkel, recreatieve voorzieningen, cultuur en ambachten, maar ook woon-zorg-initiatieven, coöperatieve initiatieven en kleinschalige bedrijvigheid in Vrijkomende Agrarische Bedrijfsbebouwing.*
- b. *Woningen en bedrijven moeten de ruimte krijgen om zich aan te passen aan wijzigende behoeften door de jaren heen. Voor de gemeente is aandachtspunt om de openbare ruimte ook te laten meegroeien.*
- c. *Met het oog op vergrijzing en vergroening wordt een toegesneden, goed bereikbaar voorzieningenpakket belangrijker. Concentratie, menging en multifunctioneel ruimtegebruik staan hierbij centraal. Hierbij moeten zowel de commerciële als de niet-commerciële voorzieningen betrokken worden. Voor het bereiken van deze ambities is de gemeente voor een belangrijk deel afhankelijk van andere partijen en de markt. De gemeente neemt hierin een verbindende, onderzoekende en faciliterende rol.*

Elke kern in de gemeente Nunspeet heeft zijn eigen ontstaans- en bewoningsgeschiedenis. Elspeet heeft zich meer geprofileerd van prehistorische nederzetting tot buurtschap.

Deelgebied 7 Kern en agrarische enclave Elspeet

Ambitie:

Elspeet is gelegen in een agrarische enclave. De agrarische enclaves vormen open, duidelijk omkaderde ruimtes, binnen het zeer besloten bosgebied van het CVN. De enclave is een halfopen gebied met veel verspreide bebouwing en opgaande beplanting. Het kampen- en essenlandschap rondom het dorp bestaat uit een open complex van aaneengesloten akkers in een kleinschalige structuur van bosschages, houtwallen, singels en gemengd agrarisch gebruik. We faciliteren de accentoverschuiving van agrarisch productiegebied voor kleine gemengde bedrijven, naar agrarisch landschapsbeheer. Hoofdfunctie is landbouw met recreatief

medegebruik. De enclaves hebben hiervoor veel te bieden met voorzieningen en de directe nabijheid van bos- en heideterreinen. Elspeek is een aantrekkelijk, vitaal en zeer gevarieerd woon- en werkdorp. Het dorpscentrum op de Brink heeft als hart van het dorp een belangrijke functie voor de inwoners en voor de toeristen. Met natuurlijk het Kulturhus als belangrijke ontmoetingsplek. Van belang is het behouden en versterken van het karakter. Dit vormt een belangrijke voorwaarde voor ook de sociale identiteit en cohesie.

Met de gemeenschap en betrokken partijen zetten we ons in voor behoud van het huidige commerciële en niet-commerciële voorzieningenniveau. In de kern moet het mogelijk blijven om minimaal voor de eigen bewoners woningen te realiseren, voor jong en oud. Samen met betrokkenen en de dorpsvereniging zoeken we naar een goede locatie voor kleinschalig, landschappelijk goed ingepaste woningbouw voor starters en ouderen in of aan de zuidwestelijke rand van Elspeek. Daarnaast hebben we aandacht voor knelpunten op het gebied van verkeersveiligheid als gevolg van doorgaand verkeer. Het is belangrijk dat extra openbaar groen gerealiseerd wordt in verband met hittestress en wateroverlast. Voor de enclave en kern als geheel streven we een zo groot mogelijke verweving (ruimtelijk en functioneel) na. Rondom het dorp zijn er, met respect voor de waarden, mogelijkheden voor versterking van het gemengde karakter (zonder verder dichtslippen), bijvoorbeeld ter plaatse van vrijkomende agrarische bebouwing. Hierbij gebruiken we het Beoordelingscijfer initiatieven buitengebied.

Uitgangspunten kwaliteit:

- *Openheid tussen kern en bosrand waarborgen (voormalig beschermd dorpsgezicht)*
- *Behoud agrarische- en dorps karakteristiek, zoals de ruimtelijke structuur van wegen, de beeldkwaliteit en belevingswaarde van aanwezige bebouwing en inrichting van openbare ruimte*
- *Behoud van markante plekken, monumenten en karakteristieke bebouwing, zoals de brink, de schaapskooi en omgeving, de molen De Hoop en omgeving*
- *Behoud van de doorzichten binnen het dorp en naar het buitengebied (bossen, en akkers)*
- *Het is in het algemeen van belang dat zorgvuldig omgegaan wordt met de ligging in het Veluws natuurgebied.*

Met betrekking tot wonen vermeld de visie dat de gemeente Nunspeet de komende jaren inzet op het realiseren van minimaal de eigen woningbehoefte.

4.2.5 Woonvisie

Op 20 februari 2020 heeft de gemeenteraad van Nunspeet de Woonvisie gemeente Nunspeet 2020 - 2025 'Goed wonen in de gemeente Nunspeet in een buurt waar iedereen zich thuis voelt' vastgesteld. Hierin worden de ambities op het gebied van wonen en het bijpassen instrumentarium vastgelegd.

Qua kenmerken voor de woningmarkt in Nunspeet geldt:

- Gezinnen vormen een stevige basis in de gemeente. Het gemiddeld besteedbaar inkomen is hoger dan landelijk en relatief weinig mensen hebben een uitkering. Driekwart van de inwoners woont in de kern Nunspeet. Daarnaast bestaat de gemeente uit de kernen Elspeet, Hulshorst en Vierhouten.
- Het gaat goed met Nunspeet. De woningbouwproductie neemt toe en na een jarenlang vertrekoverschot had Nunspeet in 2016 voor het eerst in 24 jaar te maken met een positief verhuissaldo. De laatste jaren kent Nunspeet een toename van het aantal (jonge) gezinnen dat zich in Nunspeet vestigt. Er is een positief verhuissaldo van gezinnen met name uit grotere steden en Nunspeet en er is een negatief verhuissaldo met Elburg en Apeldoorn. Jongeren, eenpersoonshuishoudens en paren zonder kinderen vertrekken juist per saldo naar grotere steden. Dit patroon is gebruikelijk voor landelijke en dorpse gebieden. Alles bij elkaar genomen is Nunspeet daarmee een aantrekkelijke modale woongemeente.

Hoewel de gemeente Nunspeet de afgelopen jaren de woningproductie fors heeft verhoogd, is er nog steeds sprake van druk op de woningmarkt. Het aantal huishoudens neemt toe en er is sprake van een inhaalvraag als gevolg van de huidige krapte in de markt. Naast de natuurlijke groei van het aantalshuishouden, komt daar bovenop niet het woningtekort van starters en spoedzoekers. Op basis van de huishoudensprognose (Bron: Primos 2019) en 25% extra woningbehoefte van spoedzoekers (Bron: Provincie Gelderland) is de totale woningbehoefte berekend Tot en met 2025 moeten 670 woningen worden toegevoegd.

Figuur 6 Raming extra woningbehoefte in Nunspeet 2019-2030

	2019-2025	2025-2030	Totaal
Prognose extra huishoudens	535	282	817
Raming extra woningbehoefte	670	350	1.015

Bron: Primos 2019, provincie Gelderland, bewerking Atrivé

De gemeente heeft geen verdeling gemaakt naar kernen. Zij stelt dat de kernen in de gemeente te klein zijn om daarvoor apart de woningbehoefte te kunnen ramen. Dat betekent dat de invulling van de woningbehoefte meer op basis van concrete signalen en maatwerk moet plaatsvinden. Voor het plan Elspeet Noordwest wordt in de woonvisie opgemerkt:

Plan Elspeet Noord

Het plan is in drie fasen verdeeld waarbij realisatie van de eerste twee fasen heeft plaatsgevonden. De invulling van de derde fase wordt onderzocht.

4.3 Toekomstig gebruik

Het object omvat de beoogde woningbouwontwikkellocatie 'Elspeet Noordwest'. Deze locatie is door de gemeenteraad van gemeente Nunspeet aangewezen als woningbouwlocatie. De beoogde fasering van het plangebied is van 2021 tot en met 2025. Voor de fasering wordt er vanuit gegaan dat de opbrengsten in 2022, 2023 en 2024 vallen.

Het bestemmingsplan vormt het juridische kader voor de daadwerkelijk ontwikkeling van het gebied. Als aanvulling op en ondersteuning van dit wettelijke kader is het Beeldkwaliteitplan Elspeet-Noord samengesteld (24 december 1998).

Het beeldkwaliteitplan heeft een richtinggevende functie ten aanzien van de te realiseren kwaliteit van de gebouwde omgeving. In 2012 is de verkaveling ingrijpend aangepast. In overeenstemming daarmee is ook het beeldkwaliteitplan herzien. De volgende paragrafen zijn gebaseerd op dit laatste beeldkwaliteitplan.

Hoewel dit bestemmingsplan uitsluitend betrekking heeft op ontwikkelingsfase 2 wordt in deze paragraaf de totale stedenbouwkundige visie voor Elspeet Noordwest beschreven.



afbeelding - stedenbouwkundige invulling Elspeet Noordwest

4.2.2 Uitgangspunten

Het uitgangspunt voor de uitbreidingswijk Elspeet Noordwest is om de wijk zoveel mogelijk een natuurlijk onderdeel van Elspeet te laten worden. De wijk moet geen vreemde nieuwe wijk worden die zich afzet tegen de bestaande omgeving, maar een wijk die verankerd wordt met die omgeving.

De locatie bevindt zich op de noordelijke enk van Elspeet en wordt zoals reeds eerder vermeld begrensd door de Staverdenseweg, de Nachtegaalweg, Wethouder van de Zandeweg en de bebouwing van de noordelijke dorpsrand.

Het verkavelingsplan gaat uit van het inspelen op de kenmerken van de omgeving zoals ze eerder zijn omschreven. Dat wil zeggen:

Het bewaren van de karakteristiek van de buitenrand met half-open lintbebouwing.

Het handhaven van doorzichten over de enk, waardoor de bolling van de enk zichtbaar blijft en het zicht op karakteristieke herkenningspunten (zoals de kerktoren van de Nederlandse Hervormde Kerk) mogelijk blijft.

Het gebruik maken van bijzondere elementen als de schaapskooi en de bestaande monumentale boerderij aan de Nuns peterweg ten behoeve van de belevingswaarde in het plan.

Aansluiten op de enige jaren geleden gerealiseerde nieuwbouw en rekening houden met bestaande looproutes en beplanting. Tevens is een speelveld in het plan opgenomen, ter vervanging van het bestaande trapveldje.

Het verkavelingsplan is gebaseerd op de diagonale belijning van schapendriften. Vanuit de bolling van de enk leiden zij naar het noorden naar de omgeving van de schaapskooi. Deze lijnen zijn voor de auto omgevormd tot duidelijk begrensde rondgaande wegen. Daar tussendoor loopt diagonaal door het plan een voetpad als een schapendrift van de schaapskooi richting de Hervormde kerk. Dit pad wordt gevat in groenelementen zoals een houtwal en een brink. Bovenop de enk is vanaf dit pad de kerktoren waarneembaar.

Met fysieke maatregelen dient voorkomen te worden dat de straten in de wijk gebruikt gaan worden als sluiproute. Het plan voorziet in twee ontsluitingswegen, een westelijk en een oostelijk leidend naar de brink. Aan de zuidzijde wordt aangetakt op de bestaande woonstraten. De Nachtegaalweg kan ook bereikt worden over radiaal lopende voetpaden. In fase 2 is een (tijdelijke) omlegging van de brink voorzien.

4.2.3 Draggers

In de volgende paragrafen wordt de stedenbouwkundige opzet voor het hele uitbreidingsgebied beschreven in 'dragers' en 'sferen'. Onder 'dragers' worden structuurbepalende, lijnvormige elementen in het plan verstaan. Ze zijn belangrijk voor de beleving en voor de oriëntatie in de wijk.

de Drift

De belangrijkste drager is een aaneenschakeling van groene ruimtes die begint in de omgeving van de schaapskooi en vervolgens diagonaal door het plangebied loopt, gericht op de toren van de Nederlands Hervormde Kerk (zie volgende afbeeldingen). De verbinding wordt gevormd door een voetpad, de Drift. Het pad refereert aan de oude schapendriften die vroeger vanuit het open veld op de torens van de dorpen waren gericht. Het pad verbindt de omgeving van de schaapskooi met het centrum van Elspeet.

In het midden van het plan loopt dit pad door een Brink. De plek met de hoogste bolling van de enk. Je kunt deze plek beschouwen als de huiskamer van het plan. In die huiskamer staan twee schuurvormige gebouwen die afgeleid zijn van het archetype van de schaapskooi.

De vorm van de brink is ontstaan uit twee wegen die in principe ook weer richting schaapskooi leiden, maar verbonden zijn door een krappe boog.

Loodrecht daarop zijn twee straten ontworpen. Een straat begint aan de Nuns peterweg, bij het ruime groene erf van de bestaande boerderij (monument). De andere straat ontsluit het gebied vanaf de Nachtegaalweg. Beide straten eindigen op de brink. Ook vanaf die straten is de bolling van de enk zichtbaar.



afbeelding - schetsmatige weergaven van de ligging van de 'draggers', Beeldkwaliteitplan Elspeek-Noord de Slingerlaan

Als rondlopende weg door het plan is een 'Slingerlaan' ontworpen. De Slingerlaan ligt met flauwe gebogen lijnen als een schapendrift in de verkaveling en volgt globaal de richting van de buitencontouren van het plan en van de brink in het planmidden. De Slingerlaan heeft een ruim profiel en is duidelijk de belangrijkste laan in het plan. De rijbaan wordt aan weerszijden begeleidt door een groene invulling. De ene zijde bestaat uit een groenstrook met daarin laanbomen en de andere zijde uit parkeercoffers met daartussen hagen en bomen.

De Slingerlaan is de voortzetting van de Wethouder Van der Zandeweg en vormt een lus met de verlengde Gerrit Mouwweg. Er ontstaat hierdoor één logisch en natuurlijk geheel met deze bestaande bebouwing. Er komt dus geen 'vreemde' nieuwe woonwijk bij, maar een voortzetting van de bestaande structuur alsof deze er altijd al zo heeft gelegen.

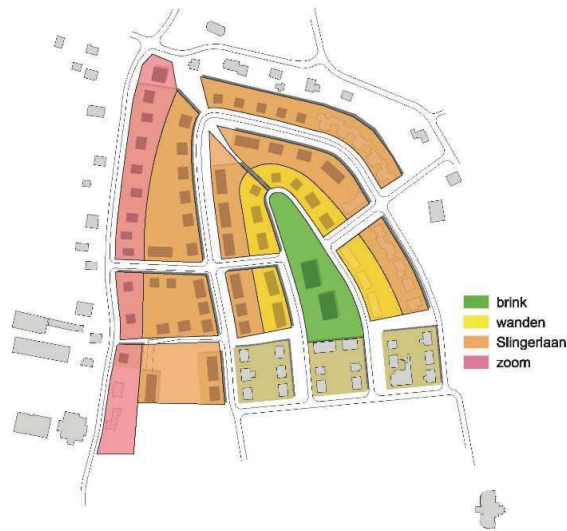
4.2.4 Sferen

Het is de bedoeling om binnen de wijk verschillende 'sferen' van bebouwing en open ruimte te creëren. Dat geeft behalve afwisseling de mogelijkheid om zich te oriënteren in de wijk en bovendien kunnen de bewoners zich met 'hun buurt' identificeren.

Het ontwerp kent vier verschillende sferen:

- de brink;*
- de wanden;*
- de zoom;*
- de buitenrand.*

Door met de sferen in te spelen op de specifieke ligging in het grotere geheel, wordt een logisch totaalbeeld verkregen, waarin ondanks de afwisseling de samenhang niet verloren gaat.



afbeelding - schetsmatige weergave van de verschillende 'sfeergebieden', Beeldkwaliteitplan Elspeet-Noord

brink

Het groene middengedeelte van het plan functioneert als de brink van de wijk. Hier is het ontwerp gericht op spelen en verblijven. Het wordt een ruime groene plek, waarin nauwelijks verkeer komt. Behalve voor speelgelegenheid is er ruimte voor kijkgroen en bijvoorbeeld een rosarium. De brink doet tevens dienst als wadi. Dat betekent dat regenwater hier wordt opgevangen in een licht gewelfde geul in het gras. Langs de oostelijke rand van de groene ruimte heeft men zicht op de toren van de Nederlands Hervormde Kerk, waardoor de ligging en afstand ten opzichte van het centrum van Elspeet voelbaar is.

accenten

In de brink zijn centraal in het gebied bijzondere woonblokken voorzien. Deze meergezinswoningen dienen de vorm te verkrijgen die doet denken aan een schaapskooi. Dat wil zeggen een lage goot en een steil hellend dak. Ondanks de hoogte zullen deze volumes daardoor slank ogen. De woningen zullen worden voorzien van een terrasvormige buitenruimte die aansluit op de brinkbeplanting.

wanden

Rondom de brink zijn 'wanden' ontworpen, die er een besloten ruimte van moeten maken. De woningen hebben twee bouwlagen met een kap, om de wandvorming te ondersteunen. Hier zijn daarom naast twee-onder-een-kappers ook rijtjeswoningen gesitueerd. De deels al gerealiseerde woonblokken hebben aan de brinkzijde een hogere goothoogte van 2 ½ laag.

De binnenzijde van de slingerlaan valt ook onder de typologie wanden. Ook hier zijn wat forsere bouwvolumes voorzien van 2 lagen met een kap.

de zoom

Aan de buitenzijde van de Slingerlaan zijn voornamelijk halfvrijstaande en vrijstaande woningen gedacht. Daar moet immers de overgang worden gemaakt van de nieuwe wijk naar de bestaande of nog te realiseren half open lintbebouwing. De strook vormt 'de zoom' tussen de dichtere en open bebouwing aan de buitenzijde van het plangebied.

Behalve als overgang heeft de zoom ook de functie de Slingerlaan te begeleiden. Dat kan door twee-aanéén woningen die met de kap in de lengterichting van de laan zijn gesitueerd. Bij vrijstaande woningen heeft een nokrichting haaks op de laan de voorkeur. Door deze wijze van plaatsen wordt namelijk een redelijke hoogte verkregen aan de straat, ook als een lage goot wordt toegepast en bovendien wordt hiermee aangesloten bij een kenmerk van Elspeet, waar de haakse nokrichting voor vrijstaande woningen sterk domineert.

de buitenrand

Deze bebouwingszone wordt gevormd door woningen langs de Nachtegaalweg. Deze woningen moeten aansluiten aan de open bebouwingsstrook aan de overzijde van de Nachtegaalweg. Dat wil zeggen dat er wordt gestreefd naar een strook met vrijstaande bebouwing op brede kavels. Het streven is om door middel van de beplanting op die kavels de Nachtegaalweg een groene uitstraling te geven.

4.2.5 Groen en water

De afvoer van regenwater en opname in de bodem vindt plaats in de groenzones. Hierbij wordt rekening gehouden met de bestaande hoogteverschillen in het terrein. Er wordt een reeks groengebieden aangelegd waarin ruimte wordt gereserveerd voor wadi's. Vanaf de lage zijde van de bolling op de brink kan het water overlopen naar westelijk gerichte groenzones tot een wateropvang bij het trapveld aan de zuidwestzijde van het plan. Normaal gesproken zijn deze wadi's droge beddingen met gras, incidenteel na een regenbui lopen ze vol water, wat in korte tijd in de grond zal wegzijgen. De wadistroken zijn dus ook bruikbaar als kijkgroen en speelgroen.

Aanwezige bomen welke kwalitatief goed zijn zullen in het plan worden geïntegreerd. Het gebruik van hagen, zoals rondom parkeervakken zal eveneens bijdragen aan de groene Veluwe identiteit.

In een nieuwsitem van de website nunspeet.nu (1 juli 2020) is het volgende vermeld:

In de mededelingen aan de commissie Wonen en Ruimte wordt aangegeven dat in Elspeet de woningmarkt sterk is veranderd. Onder meer is er behoefte aan meer woningen en met name aan betaalbare woningen. Daarom zijn in het uiteindelijke plan meer goedkope woningen toegevoegd dan in de oorspronkelijke stedenbouwkundige visie.

Hiermee is sprake van een hogere woondichtheid en wordt op een enkele plek ook gebruik gemaakt van parkeerkoffers en is op de hoek van de Nachtegaalweg en Stakenberg een appartementencomplex gesitueerd. Het in het gebied liggende kerkepad blijft groen intact.

4.4 Gebruik

Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat het object in eigen gebruik is bij de eigenaar.

4.5 Bodem

Hoewel het kader van deze taxatie geen onderzoek is verricht naar de milieuhygiënische toestand van bodem en/of grondwater welke naar huidige inzichten en maatstaven gevaar zou kunnen opleveren voor het milieu en/of volksgezondheid, is wel op basis van openbare bronnen gekeken of er informatie over bodemonderzoek bekend is.

Het Bodemloket meldt met betrekking tot de gronden die betrokken zijn in de exploitatie dat er meerdere rapporten voor deze locatie beschikbaar zijn over bodemonderzoek en/of sanering:

GE030201799 Bestemmingsplan Elspeet Noord-West (laatstgenoemde rapport 1-6-2017)

Vervolg: uitvoeren OO

Omschrijving : Er moet op de locatie een oriënterend onderzoek worden uitgevoerd naar de aard en ernst van de (mogelijke) verontreiniging. De basis voor dit onderzoek is het 'Protocol Oriënterend Onderzoek' (Sdu, 1993).

GE030201420 Elspeet noord (laatstgenoemde rapport 28-8-2008)

Vervolg: voldoende onderzocht.

Omschrijving: De resultaten van het uitgevoerde (historische) bodemonderzoek geven aan dat de (voormalige) activiteiten en/of de onderzoekslocatie voldoende zijn onderzocht in het kader van de Wet bodembescherming.

GE030200211 Nachtegaalweg 28

Vervolg: uitvoeren evaluatie (laatstgenoemde rapport 31-3-2015).

Omschrijving: Er moet na het uitvoeren van de sanering een evaluatie worden opgesteld. In de evaluatie moet naar voren komen in hoeverre de saneringsdoelstellingen zijn gehaald die in het saneringsplan zijn geformuleerd.

Er is vanaf de website van Bodemloket een verwijzing naar de website van de provincie Gelderland. Daarbij wordt verwezen naar dezelfde onderzoeken. Voor

de locatie GE030201799 wordt opgemerkt dat deze *voldoende is onderzocht* met als beoordeling *Niet ernstig, licht tot matig verontreinigd*

de locatie GE0300211 wordt opgemerkt dat het vervolg het *Uitvoeren evaluatie* is met als beoordeling *Ernstig, geen spoed*

met betrekking tot het VO Elspeet Noordwest' te Elspeet wordt als eindoordeel gegeven: *Voldoende onderzocht*

Als uitgangspunt voor de taxatie geldt dat er geen sprake is van verontreiniging van bodem en/of grondwater, die het gebruik conform de vigerende bestemming en/of het huidige gebruik in weg staan, dan wel leiden tot het treffen van maatregelen.

Bron: www.bodemloket.nl, geraadpleegd op 12 oktober 2020.

4.6 PFAS

PFAS is een verzamelnaam en staat voor poly- en perfluoroalkylstof. Deze groep chemische stoffen is door mensen gemaakt en komt van nature niet voor in het milieu. De meeste informatie over de schadelijke effecten van PFAS'en is afkomstig van PFOA en PFOS. Uit onderzoek blijkt dat deze stoffen leverschade veroorzaken, effect hebben op het afweersysteem, schadelijk zijn voor de voorplanting en voor de ontwikkeling van het ongeboren kind. Ook zijn ze mogelijk kankerverwekkend. Over de mogelijke schadelijke effecten van andere PFAS'en is veel minder bekend. Bekend is dat verschillende PFAS'en niet afbreekbaar zijn, zich gemakkelijk kunnen verspreiden in het milieu en/of ze kunnen ophopen in het menselijk lichaam, dieren en planten. PFAS'en kunnen in het milieu terechtkomen via de lucht of via het afvalwater van fabrieken die deze stoffen gebruiken. Eenmaal in het milieu blijven ze daar aanwezig en kunnen in lage hoeveelheden voorkomen in voedsel of drinkwater. De hoeveelheden zijn meestal zo laag dat dit geen invloed heeft op de gezondheid. PFAS'en zijn in Nederland momenteel in het nieuws door de onrust die is ontstaan over PFAS'en in de bodem. PFAS komen naar verwachting in heel Nederland voor als diffuse verontreiniging in de land- en waterbodem. Dit is het gevolg van punt -en diffuse lozingen, grootschalig grondverzet en hergebruik van grond, als bagger en bouwstoffen. Het afzetten of hergebruiken van vrijkomende PFAS-houdende materialen is niet mogelijk. Voor het nieuwbouwproject betekent dit dat met name de grondstromen onder scherp toezicht zullen staan. Onbekend is of in onderhavige gronden PFAS aanwezig zijn en zo ja, in welke concentraties.

Uitgangspunt voor deze taxatie is dat de grond geschikt is voor het beoogde gebruik.

4.7 Stikstofdepositie

Als gevolg van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 kan het Programma Aanpak Stikstof (PAS) niet meer gebruikt worden voor vergunningverlening voor projecten, waarbij stikstof vrijkomt. Woningbouwontwikkeling leidt tot emissie en hiermee ook depositie van stikstof in de aanlegfase en in de gebruiksfase. De grootste effecten treden op in de aanlegfase, maar deze effecten zijn tijdelijk. In de gebruiksfase zijn de effecten beperkt tot de stikstofuitstoot van het autoverkeer van en naar de woningen. Nieuwbouw wordt niet meer voorzien van een aardgasaansluiting. Dat betekent dat de nieuwe woningen zelf een verwaarloosbare stikstofdepositie tot gevolg hebben.

Uit het onderzoek “Stikstofdepositie en woningbouwontwikkeling” d.d. 16 oktober 2019 van ingenieursbureau Sweco, in opdracht van brancheorganisatie NEPROM, volgt dat een woningbouwproject van 100 woningen bij een gemiddelde inzet van materieel in de aanlegfase binnen een afstand van 10 km kan leiden tot een stikstofdepositie van meer dan 0,00 mol/ha/jr. In een gemiddelde situatie zal de toename tijdens de aanlegfase op een afstand van meer dan circa 3,5 km lager zijn dan 0,05 mol/ha/jr.

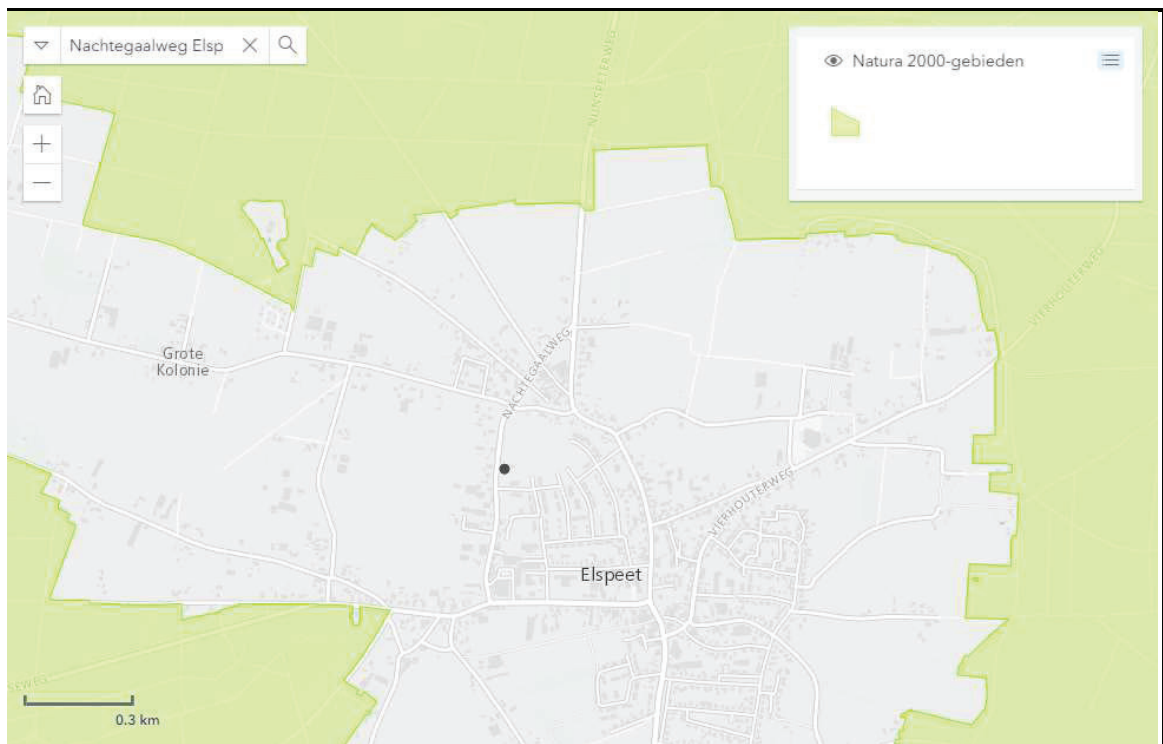
Een woningbouwproject van 100 woningen kan bij een gemiddelde situatie wat betreft verkeersbewegingen in de gebruiksfase binnen een afstand van 3 km leiden tot een stikstofdepositie van meer dan 0,00 mol/ha/jaar. In een gemiddelde situatie zal de toename tijdens de gebruiksfase op een afstand van meer dan 750 meter minder dan 0,05 mol/ha/jr bedragen.

Voor vergunningverlening is van belang of er sprake is van significantie van de effecten van stikstofdepositie. In het kader van de Wet Natuurbescherming is er sprake van significante effecten indien de effecten het behalen van de instandhoudingsdoelen van een Natura 2000-gebied in de weg staan. De eerste vraag die hierbij beantwoord moet worden is of er sprake is van aantasting van de kwaliteit van habitattypen/soorten waarvoor een Natura 2000-gebied is aangewezen. Hierbij is in eerste instantie de kritische depositiewaarde (KDW) van belang, die per habitatype/soort is vastgesteld op wetenschappelijke basis. Indien de KDW wordt overschreden, wat voor veel habitattypen/soorten in Natura 2000-gebieden in Nederland het geval is, dan is er mogelijk een stikstofprobleem. In hoeverre extra stikstofdepositie tot verdere verslechtering kan leiden is afhankelijk van de omvang van de toename en lokale omstandigheden. Hierbij is relevant of er sprake is van een meetbaar effect op de vegetatie of op het leefgebied van soorten. De hoogte van de KDW geeft een indirecte indicatie over de gevoeligheid van een habitatype/leefgebied. Deze KDW is wetenschappelijk vastgesteld met een nauwkeurigheid van kilogrammen stikstof (70 mol/ha/jr) vanwege de variatie in het al dan niet optreden van meetbare effecten. Op basis van de beschikbare wetenschappelijke onderzoeken is het aannemelijk dat een toename van stikstofdepositie van minder dan 1 mol/ha/jaar onder alle omstandigheden niet zal leiden tot een meetbaar effect op de kwaliteit van habitattypen/leefgebieden. Dit nog is aannemelijker als het gaat om tijdelijk toenames, zoals bij de aanleg van woningen.

De cumulatie van effecten in Natura 2000-gebieden als gevolg van de totale Nederlandse woningbouwproductie kan worden ondervangen door het treffen van generieke maatregelen door de overheid om de achtergronddepositie naar beneden te brengen. Dit kan bijvoorbeeld door sanering of saldering van stikstofbronnen, die een relatief grote bijdrage leveren aan de stikstofdepositie. In de meeste Natura 2000-gebieden gaat het voor woningbouw om te ondervangen, gecumuleerde effecten in de

Uit berekeningen blijkt dat door de inzet van schoner bouw materieel de stikstofdepositie tijdens de bouwfase relevant kan worden verlaagd. Voor zogenoemd stage IV materiaal (dit is een norm voor mobiele bronnen) ligt de stikstofuitstoot en daarmee de depositie een factor 10 lager dan bij stage III materieel. Ook het gebruik van biodiesel kan de emissie relevant verlagen. Door op grote schaal stage IV materieel (bouwjaar 2014) of nog schoner in te zetten op bouwprojecten in de nabijheid van Natura 2000-gebieden (dichterbij dan 10 km) kan de woningbouwsector zelf een belangrijke bijdrage leveren aan het verder beperken van de in het algemeen reeds geringe bijdrage aan de stikstofdepositie.

Op onderstaande kaart is de ligging van het plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebieden weergegeven.



Ligging object (nabij zwarte stip) ten opzichte van Natura 2000-gebieden.

In de toelichting bij het ontwerp bestemmingsplan is opgenomen:

In de omgeving van het plangebied is het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied de 'Veluwe'. Dit gebied ligt op circa 450 meter afstand van het plangebied. Door de omvang van de ontwikkeling van circa 90 woningen en de afstand tot het te beschermen gebied, kan het optreden van significante negatieve effecten worden uitgesloten (zie ook de rapportage welke hierna onder 'soortenbescherming' aangehaald wordt en waarin ook op de gebiedsbescherming ingegaan wordt). Aanvullend aan de volgende rapportage is één ecologisch aspect separaat getoetst: de stikstofbelasting vanuit het plan op beschermde natuurgebieden in de buurt. Dit is getoetst met een Aeriusberekening. Het rapport hiervan is opgenomen in bijlage 5. De conclusie van deze rapportage is dat de stikstofbelasting met 0,02 mol/ha/j toeneemt. Hiertoe is een vergunning aangevraagd op basis van het stikstofregistratiesysteem.

Uitgangspunt voor deze taxatie is dat geen sprake is van negatieve effecten op nabijgelegen Natura 2000-gebieden.

4.8 Omschrijving per rechthebbende

Het getaxeerde betreft ruwe bouwgrond voor woningbouw. Het object is opgenomen van de openbare weg en verder hebben taxateurs zich gebaseerd op openbare bronnen. Binnen het plangebied zijn 3 unieke eigenaren te onderscheiden. De in dit taxatierapport begrepen onroerende zaken zijn in de volgende paragrafen per eigenaar omschreven.

4.9 Bunte Vastgoed B.V.

4.9.1 Kadastrale aanduiding

Het object omvat de volgende kadastraal percelen:

Gemeente	Sectie	Nummer	Aktenr	Grootte	Getaxeerd
Nunspeet	F	8266	Hyp4 73810/144	33 m ²	33 m ²
Nunspeet	F	8267	Hyp4 30054/106	7.412 m ²	7.412 m ²

Bron: Kadaster.nl

4.9.2 Eigendom en zakelijke rechten

Uit de informatie van het Kadaster (volledig bijgewerkt respectievelijk t/m 14 oktober 2020 en t/m 7 oktober 2020) blijkt dat de eigendom van de beide percelen berust bij de besloten vennootschap **De Bunte Vastgoed B.V.**, gevestigd te 6712 GJ Ede, Amsterdamseweg 34, KvK-nummer 09102072. De genoemde vennootschap wordt bestuurd door twee bestuurders te weten de heer Cornelus De Jong, geboren op 21 december 1970, alleen/zelfstandig bevoegd en de heer Johannes Lubertus Peereboom, geboren op 5 november, 1975 alleen/zelfstandig bevoegd.

Ten aanzien van het perceel Nunspeet F 6266 is sprake van een kwalitatieve verplichting met betrekking tot de hemelwaterafvoer en erfscheidingen.

Op de eigendomsinformatie van het Kadaster (volledig bijgewerkt respectievelijk t/m 14 oktober 2020 en t/m 7 oktober 2020) is een zakelijk recht vermeld als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van **Liander Infra N.V.**, zetelend te Arnhem en gevestigd te 6812 AH Arnhem, Utrechtseweg 68.

Er zijn geen andere zakelijke rechten vermeld.

4.9.3 Publiekrechtelijke beperkingen

Uit de informatie van het Kadaster (volledig bijgewerkt t/m 7 oktober 2020) blijkt dat het getaxeerde niet belast is met publiekrechtelijke beperkingen.

In de Basisregistratie Kadaster zijn geen beperkingen bekend.

4.9.4 Bestemming

In het vigerende bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Elspeet Dorp 2011' heeft het object de bestemming 'Agrarisch' alsmede de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'.

In het toekomstig bestemmingsplan 'Elspeet Noordwest' heeft het object de enkelbestemmingen 'Wonen', 'Tuin', 'Groen' en 'Verkeer'.

4.9.5 Ligging

De getaxeerde onroerende zaak is gelegen aan de Wethouder van der Zandweg te Elspeet en is gesitueerd in het oostelijke deel van de voorgenomen ontwikkeling. De ligging van het object wordt weergegeven op onderstaande luchtfoto:



4.9.6 Omschrijving

Het getaxeerde omvat het perceel braakliggend terrein dat thans samen met de naastgelegen percelen als een enclave is gelegen tussen de bebouwing van de bebouwde kom van Elspeet. Het perceel is toegankelijk via de Wethouder van der Zandweg. Het terrein bevat geen bebouwing.



foto perceel Nunspeet F 8267

4.10 De Weerd c.s.

4.10.1 Kadastrale aanduiding

Het object omvat het volgende kadastraal perceel:

Gemeente	Sectie	Nummer	Aktenr	Grootte	Getaxeerd
Nunspeet	F	8421	Hyp4 63574/79	20.330 m ²	20.305 m ²

Bron: Kadaster.nl

4.10.2 Eigendom en zakelijke rechten

Uit de informatie van het Kadaster (volledig bijgewerkt t/m 7 oktober 2020) blijkt dat de eigendom van het dit perceel berust bij mevrouw **Annetje Maria de Weerd**, geboren op 28 september 1971, te Ermelo wonende te 8075 CZ Elspeet, Korenerf 11, de heer **Maarten de Weerd**, geboren op 22 mei 1982 te Nunspeet wonende te 8096 BJ Oldebroek, Zuiderzeestraatweg 223 en de heer **Gerbrand de Weerd**, geboren op 11 jul1 1975 te Nunspeet, wonende te 8075 AX Elspeet, Nachtegaalweg 36, elk voor een -onverdeelde- derde.

Op de eigendomsinformatie van het Kadaster (volledig bijgewerkt t/m 7 oktober 2020) is een zakelijk recht vermeld als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Liander Infra N.V., zetelend te Arnhem en gevestigd te 6812 AH Arnhem, Utrechtseweg 68.

Er zijn geen andere zakelijke rechten vermeld.

4.10.3 Publiekrechtelijke beperkingen

Uit de informatie van het Kadaster (volledig bijgewerkt t/m 7 oktober 2020) blijkt dat het getaxeerde niet belast is met publiekrechtelijke beperkingen.

In de Basisregistratie Kadaster zijn geen beperkingen bekend.

4.10.4 Bestemming

In het vigerende bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Elspeet Dorp 2011' heeft het object de bestemming 'Agrarisch' alsmede de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'.

In het toekomstig bestemmingsplan 'Elspeet Noordwest' heeft het object de enkelbestemmingen 'Wonen', 'Tuin', 'Groen' en 'Verkeer'.

4.10.5 Ligging

De getaxeerde onroerende zaak is gelegen aan de Nachtegaalweg te Elspeet en is gesitueerd in het westelijke deel van de voorgenomen ontwikkeling. De ligging van het object wordt weergegeven op onderstaande luchtfoto (NB het gehele perceel wordt gearceerd weergegeven, een gedeelte valt binnen de grens van het exploitatiegebied):



4.10.6 Omschrijving

Het getaxeerde omvat een perceel grasland dat thans als een enclave is gelegen in de bebouwing van de bebouwde kom van Elspeet. Het perceel is omheind (met een houten omheining) en toegankelijk via een inrit aan de Stakenbergweg. Het terrein bevat geen bebouwing.

Niet het gehele perceel ligt in het exploitatiegebied.



foto perceel Nunspeet F 8421

4.11 Gemeente Nunspeet

4.11.1 Kadastrale aanduiding

Het object omvat het volgende kadastraal perceel:

Gemeente	Sectie	Nummer	Aktenr.	Grootte	Getaxeerd
Nunspeet	F	7639	Hyp4 30793/136	2.730 m ²	945 m ²

Bron: Kadaster.nl

4.11.2 Eigendom en zakelijke rechten

Uit de informatie van het Kadaster (volledig bijgewerkt t/m 14 oktober 2020) blijkt dat de eigendom van de genoemde percelen berust bij de **Gemeente Nunspeet**, gevestigd te 8071 GJ Nunspeet, Markt 1, KvK-nummer 52584372.

Op de eigendomsinformatie van het Kadaster (volledig bijgewerkt t/m 14 oktober 2020) zijn met betrekking tot genoemd perceel zakelijke rechten vermeld als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Liander Infra N.V., zetelend te Arnhem en gevestigd te 6812 AH Arnhem, Utrechtseweg 68.

Er zijn geen andere zakelijke rechten vermeld.

4.11.3 Publiekrechtelijke beperkingen

Uit de informatie van het Kadaster (volledig bijgewerkt t/m 14 oktober 2020) blijkt dat het getaxeerde niet belast is met publiekrechtelijke beperkingen.

In de Basisregistratie Kadaster zijn geen beperkingen bekend.

4.11.4 Bestemming

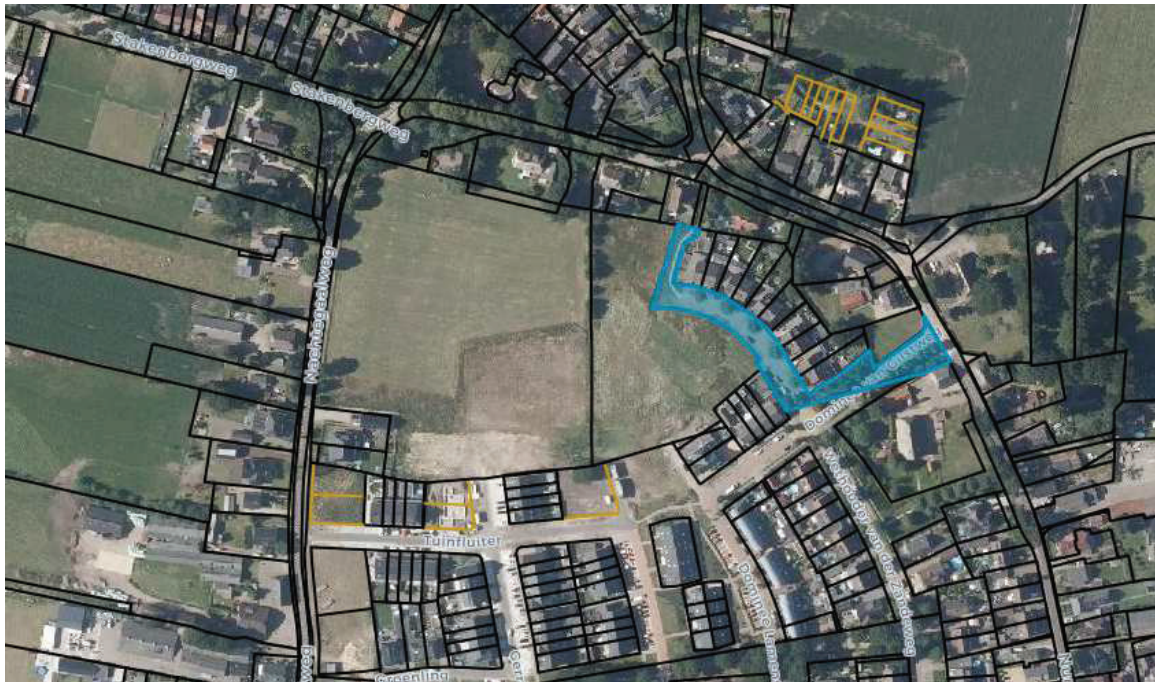
In het vigerende bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Elspeet Dorp 2011' heeft het perceel Nunspeet F 7639 de enkelbestemmingen 'Agrarisch', 'Verkeer' en 'Groen' alsmede de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'.

In het toekomstig bestemmingsplan 'Elspeet Noordwest' heeft het perceel Nunspeet F 7639 de enkelbestemmingen 'Wonen', 'Tuin' en 'Verkeer'.

4.11.5 Ligging

De getaxeerde onroerende zaak (Nunspeet F 7639) is gelegen achter het bebouwingslint aan de Stakenbergweg en de bestaande woonbebouwing aan de Wethouder van de Zandeweg te Elspeet en aan de oostzijde van de voorgenomen ontwikkeling.

De ligging van het object wordt weergegeven op onderstaande luchtfoto (NB het gehele perceel wordt gearceerd weergegeven, een gedeelte valt binnen de grens van het exploitatiegebied):



4.11.6 Omschrijving

Het perceel Nunspeet F 7639 omvat een deel braakliggende terrein en is voor het overige gedeelte ingericht als openbare ruimte (weg, parkeren, groenstrook en voetpad) als onderdeel van de Wethouder van der Zandweg. Het terrein bevat geen bebouwing.

Niet het gehele perceel ligt in het exploitatiegebied.



foto perceel Nunspeet F 7639

5. Marktomstandigheden, SWOT analyse en optimale aanwending

5.1 Marktomstandigheden

Volgens de [Macro Economische Verkenning 2020](#) van het Centraal Plan Bureau (CPB) valt de groei van de Nederlandse economie door de gure wind uit het buitenland terug. De werkloosheid bereikt haar laagste punt in 2019, maar blijft volgend jaar nog steeds uitzonderlijk laag. De koopkracht ontwikkelt zich in 2020 positief, door de stijging van de reële lonen en lastenverlichtingen. Er blijft een overschot op de overheidsbegroting, maar dit overschot wordt wel minder groot. De economische groei in 2020 is opwaarts bijgesteld met 0,1%-punt en de koopkrachtstijging is door de extra lastenverlichting opwaarts bijgesteld met in doorsnee 0,9%-punt. De werkloosheid stijgt van 3,4% in 2019 naar 3,5% in 2020 en de meeste huishoudens zien hun koopkracht er op vooruitgaan. De arbeidsmarkt blijft krap. De afzwakking van de productiegroei komt dit jaar tot uitdrukking in de zwakke ontwikkeling van de arbeidsproductiviteit. In 2020 zakt de werkgelegenheidsgroei in bij een aanhoudende stijging van het arbeidsaanbod. Dit leidt ertoe dat er een einde komt aan de daling van de werkloosheid.

De COVID-19 pandemie die in maart 2020 zijn intrede deed, heeft een grote economische impact op de verwachtingen. Het CPB heeft in maart 2020 in vier scenario's de mogelijke economische impact geschetst van het coronavirus in 2020 en 2021. De diepte van de economische doorwerking is afhankelijk van de duur van de contactbeperkingen. De duur van de pandemie is niet bekend alsmede de termijn van de economische doorwerking daarvan. In augustus 2020 heeft het CPB een [Coronapublicatie](#) uitgebracht waarin belicht wordt dat er blijvende economische schade is door de coronacrisis. De kans is groot dat de coronacrisis leidt tot blijvende economische schade, zowel op middellange (ongeveer vijf jaar) als op lange termijn. De grootte van de economische schade zal afhangen van de duur van coronacrisis en van beleidsreacties. Als een groot deel van de herstelde coronapatiënten chronische gezondheidsklachten houdt, kan hun arbeidsaanbod en productiviteit langdurig lager zijn. De sterke daling van de migratie sinds de invoering van de contact beperkende maatregelen is naar verwachting slechts tijdelijk en zal redelijk snel weer herstellen. Bedrijfsfaillissementen leiden tot een daling van het niveau van de kapitaalvoorraad, met name op de middellange termijn. Op korte termijn kunnen niet alleen de fysieke kapitaalvoorraad, maar ook veel vormen van immaterieel kapitaal, verloren gaan als er meer bedrijven failliet gaan. Daarnaast kunnen investeringen nog enige tijd achterblijven na een zware crisis. Zolang het verloop van de pandemie onzeker blijft, kan deze grotere onzekerheid ook leiden tot lagere investeringen. Faillissementen leiden tot verlies van fysiek kapitaal in de private sector. Bedrijfsspecifiek kapitaal zoals specialistische machines wordt extra hard getroffen als bedrijven failliet gaan: per definitie verliest bedrijfsspecifiek kapitaal een deel van zijn waarde als het verkocht of geliquideerd moet worden. Door de coronapandemie is er veel onzekerheid; dit heeft een drukkend effect op investeringen. De gemiddelde productiviteit verbetert als productieve sectoren uitbreiden en minder productieve sectoren krimpen. De productiviteit daalt als de reallocatie omgekeerd gebeurt. Door de huidige crisis worden activiteiten verplaatst van sectoren, zoals de luchtverkeerssector en de toeristische sector, naar sectoren zoals de zorgsector, communicatie en IT. Of deze reallocatie permanent zal zijn, valt nog moeilijk te voorspellen. De versnelling in de digitalisering zal het niveau en de groeivoet van de productiviteit blijvend verhogen. De crisis heeft de invoering van digitale technologieën versneld in bijvoorbeeld diensten als video vergaderen en online winkelen. Daarnaast zijn de digitale vaardigheden verbeterd door de uitgebreide mogelijkheden van thuiswerken.

5.1.1 Landelijke woningmarkt

Volgens informatie van NVM hebben NVM-makelaars in het tweede kwartaal van 2020 bijna 4% minder woningen verkocht ten opzichte van een jaar eerder. De gemiddelde verkoopprijs van een woning is ten opzichte van vorig jaar met ruim 8,8% toegenomen tot gemiddeld € 335.000,-- per woning.

In de cijfers van het tweede kwartaal van 2020 is voor het eerst de invloed van de sociale onthouding wegens het coronavirus meegenomen. De sociale onthouding wegens de gevolgen van COVID-19 zijn van start gegaan op 16 maart jl.

In het tweede kwartaal 2020 verkochten NVM-makelaars samen ruim 37.600 bestaande woningen en zijn er circa 7.200 nieuwbouwwoningen verkocht. Dit is bijna 8% meer nieuwbouwwoningen dan vorig jaar. De prijs van de gemiddeld verkochte nieuwbouwwoning is in een jaar tijd met ruim 9% toegenomen tot gemiddeld € 401.000 euro in het 2e kwartaal 2020.

Het afgelopen jaar registreerde de NVM ruim 147.000 transacties van bestaande koopwoningen bij haar makelaars. Dit is al zeven kwartalen op rij een redelijk stabiel niveau. Woningen werden in het tweede kwartaal 2020 gemiddeld binnen 28 dagen verkocht, acht dagen korter dan een jaar geleden.

51,7% van de verkochte woningen ging boven de vraagprijs weg. Het is voor het eerst dat dit percentage boven de 50% ligt. Halverwege het tweede kwartaal 2020 stonden er bij NVM-makelaars 33.554 woningen te koop. Er zijn 22,9% minder woningen te koop gezet dan een jaar geleden in hetzelfde kwartaal.

In het "Kwartaalbericht woningmarkt" d.d. 12 juni 2020 constateert Rabobank dat:

- Door de coronacrisis de werkgelegenheid naar verwachting daalt wat tezamen met de angst voor baanverlies tot minder vraag naar koopwoningen leidt;
- Er naar verwachting in 2020 zo'n 195.000 huizen worden verkocht, zo'n 24.000 minder dan in 2019; voor 2021 wordt uitgegaan van zo'n 180.000 woningen;
- de huizenprijzen vanaf eind dit jaar enige tijd zullen dalen;
- door de hoge prijsstijgingen begin dit jaar de prijzen in 2020 naar verwachting gemiddeld nog 5,6 procent hoger zullen liggen dan in 2019;
- wordt verwacht dat in 2021 de gemiddelde woningprijs met 2,9% daalt.

Figuur 1: Huizenmarktverwachtingen in een notendop



Bron: Rabobank "Kwartaalbericht woningmarkt" d.d. 12 juni 2020.

5.1.2 Regionale woningmarkt

In de NVM-regio Nunspeet, (waar de gemeenten Elburg, Ermelo, Harderwijk, Putten en Nunspeet onder vallen), is het totaal aantal transacties in het tweede kwartaal van 2020 ten opzichte van het tweede kwartaal vorig jaar vrijwel stabiel gebleven¹.

Aantal transacties

	2019-2	2020-1	2020-2*	%kw.	%-jr.
tussenwoning	87	110	109	-0,7	25,6
hoekwoning	63	64	58	-10,1	-8,7
2-onder-1-kap	63	50	48	-4,7	-24,3
vrijstaand	78	80	77	-3,9	-1,5
appartement	45	42	46	10,4	3,1
totaal	336	346	338	-2,4	0,5

* =voorlopig

Transactieprijs(in dzd. euro)

De transactiepreizen zijn toegenomen, de gemiddelde transactieprijs per vierkante meter is in het tweede kwartaal van 2020 met 5,9 % gestegen ten opzichte van het tweede kwartaal van 2019 en 2,6 % gestegen ten opzichte van het eerste kwartaal van 2020. Dit betreft het gemiddelde van alle woningtypen.

Transactieprijs(in dzd. euro)

	2019-2	2020-1	2020-2*	%kw.	%-jr.
tussenwoning	250	264	264	0,3	5,8
hoekwoning	286	298	312	4,8	9,2
2-onder-1-kap	355	383	-	-	-
vrijstaand	508	533	593	11,2	16,8
appartement	-	-	-	-	-
totaal	335	347	360	3,0	8,3

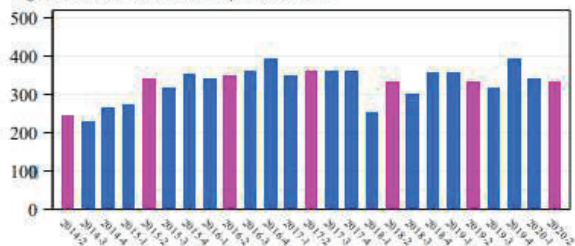
* =voorlopig

Transactieprijs per vierkante meter

	2019-2	2020-1	2020-2*	%kw.	%-jr.
tussenwoning	2275	2310	2375	2,8	4,4
hoekwoning	2419	2487	2595	4,4	7,3
2-onder-1-kap	2550	2631	-	-	-
vrijstaand	2950	3110	3139	0,9	6,4
appartement	-	-	-	-	-
totaal	2570	2632	2704	2,6	5,9

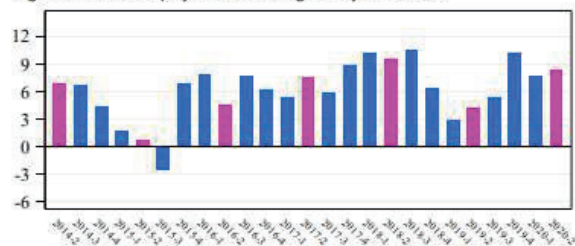
* =voorlopig

Figuur: Aantal transacties per kwartaal

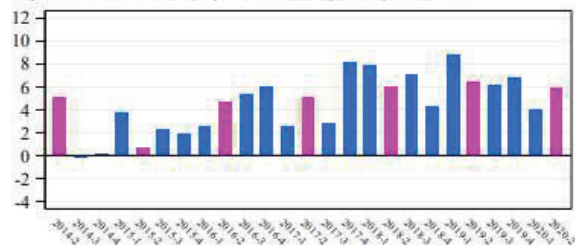


Figuur: Transactieprijsontwikkeling t.o.v. jaar eerder

Figuur: Transactieprijsontwikkeling t.o.v. jaar eerder



Figuur: M2-Transactieprijsontwikkeling t.o.v. jaar eerder



¹ Transactiecijfers NVM-Regio Nunspeet eo, gepubliceerd NVM 9 juni 2020

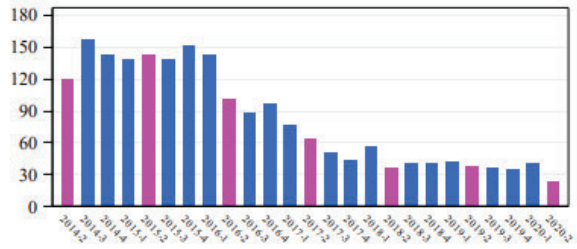
De verkooptijd is ten opzichte van het tweede kwartaal van vorig jaar met 15 dagen afgenomen naar gemiddeld 23 dagen. Ten opzichte van het eerste kwartaal van 2020 is de verkooptijd met 17 dagen afgenomen.

Verkooptijd (in dagen)

	2019-2	2020-1	2020-2*	%kw.	%-jr.
tussenwoning	24	21	19	-8,1	-20,3
hoekwoning	27	22	16	-28,1	-41,1
2-onder-1-kap	37	28	-	-	-
vrijstaand	76	99	40	-59,9	-47,7
appartement	-	-	-	-	-
totaal	38	40	23	-26,8	-30,2

* =voorlopig

Figuur: Verkooptijd (in dagen)



5.2 SWOT analyse

In het kader van de waardering is een analyse gemaakt van de sterkte, de zwakte, de kansen en de bedreigingen.

INTERN

Sterkte

- huidige woningmarktstandigheden;
- plangebied in eigendom bij beperkt aantal eigenaren;
- ligging centraal in kern
- gevarieerd beoogd woningbouwprogramma

Zwakte

- hoge bouwkosten;
- ligging in Elspeet (sociaal/maatschappelijk/economisch)
- rentelasten bij actief grondbeleid indien gemeente gronden in één keer van eigenaren aankoopt en gefaseerd uitgeeft in een termijn van 5 jaar.

EXTERN

Kansen

- vraag naar nieuwbouwwoningen;
- huizenprijzen zijn nog steeds hoog ondanks de Covid-19 pandemie;
- lage hypotheekrente.

Bedreigingen

- stikstof, PFAS en algemene marktrisico's
- wijziging marktstandigheden wegens coronavirus (Covid-19);
- onherroepelijk worden bestemmingsplan.

5.3 Courantheid

De locatie van het plangebied in de kern Elspeet wordt als goed beoordeeld. Het vastgoedobject omvat ruwe bouwgrond voor woningbouw waarvan de mate van verkoopbaarheid op basis van de huidige woningmarktstandigheden als goed wordt beoordeeld. Van alternatieve aanwendbaarheid op basis van het beoogde gebruik voor woondoeleinden is verder geen sprake.

5.4 Optimale aanwending

Optimale aanwending is de meest waarschijnlijke bestemming van een onroerende zaak welke binnen een reeks aan gebruiksmogelijkheden op basis van haar fysieke, economische, sociale en juridische kwaliteit mogelijk is, en welke resulteert in een zo hoog mogelijk vastgestelde waarde van de onroerende zaak. Het huidige gebruik omvat agrarische cultuurgrond. Bij de waardering in hoofdstuk 6 van dit rapport wordt nagaan of het object de hoogste waarde ontleend aan de hand van het huidige gebruik of als zijnde ruwe bouwgrond ten behoeve van woondoeleinden.

6. Overwegingen

6.1 Inleiding

Opdracht is vaststellen van de inbrengwaarde zoals bedoeld in artikel 6.13, lid 1, onder c, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto artikel 6.2.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) ten behoeve van het exploitatieplan Elspeet Noordwest. Tot de inbrengwaarde zoals genoemd in artikel 6.2.3 Bro worden gerekend, voor zover redelijkerwijs toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, de ramingen van:

- a) de waarde van de gronden in het exploitatiegebied;
- b) de waarde van opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden niet gehandhaafd kunnen worden;
- c) de kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten;
- d) de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied.

Benadrukt wordt dat onderhavig taxatierapport uitsluitend omvat de waarde van de gronden en de opstallen in het exploitatiegebied. De kosten van het vrijmaken van rechten alsmede sloop worden, voor zover daarvan thans sprake is, geacht te zijn begrepen in de andere kosten in verband met de exploitatie.

6.2 Werkelijke waarde versus onteigeningswaarde

In artikel 6.13, lid 5, van de Wet ruimtelijke ordening is bepaald, dat indien geen sprake is van onteigening de inbrengwaarde van gronden wordt vastgesteld met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet. Voor gronden welke onteigend zijn of waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of welke op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de onteigeningswet.

Met het opnemen van een schadeloosstelling als inbrengwaarde blijkt uit de wetgeving en jurisprudentie dat voorzichtigheid is geboden. De wetgever heeft aangegeven dat de inbrengwaarde alleen als schadeloosstelling mag worden opgenomen als dat noodzakelijk en urgent is. Dit om een ongewenst prijsopdrijvend effect te voorkomen waarbij de kosten gedeeltelijk worden afgewenteld op andere eigenaren in het exploitatiegebied. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is terughoudend over het opnemen van een schadeloosstelling als inbrengwaarde. Lopende onderhandelingen over de minnelijke verwerving kan een reden zijn om niet een schadeloosstelling als inbrengwaarde op te nemen. Dat een gemeente aanbiedingen doet op basis van schadeloosstellingen noopt er niet toe om te stellen dat er een onteigening aanstaande is. Een onteigeningsbesluit is immers nog niet genomen en ook is door de raad geen besluit genomen om de Kroon te verzoeken tot onteigening.

De vraag of sprake is van onroerende zaken welke onteigend zijn, waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen of welke op onteigeningsbasis zijn of worden verworven dient ten tijde van het uitbrengen van dit taxatierapport ontkennend te worden beantwoord.

Bij het begroten van de inbrengwaarde van de overige objecten wordt derhalve uitgegaan van de werkelijke waarde als bedoeld in artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet. Indien in de toekomst onroerende zaken tegen onteigeningswaarde worden verworven, ter onteigening worden aangewezen of worden onteigend kan dat nopen tot herziening van het exploitatieplan.

6.3 Werkelijke waarde: gebruikswaarde of complexwaarde

6.3.1 Werkelijke waarde

Het stelsel van artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet geeft regels voor de waardering van de onteigende zaak. De hoofdregel voor de waardering is opgenomen in artikel 40b, lid 1 van de Onteigeningswet, waarin is bepaald dat vergoed dient te worden de werkelijke waarde, niet de denkbeeldige, die de zaak uitsluitend voor de persoon van de rechthebbende heeft. Met deze hoofdregel heeft de wetgever de affectieve waarde willen uitsluiten zodat moet worden uitgegaan van een geobjectiveerde waarde. In artikel 40b, lid 2 van de Onteigeningswet wordt vervolgens invulling gegeven aan de wijze waarop - niet te verwarren met de methode waarmee - de werkelijke waarde wordt bepaald.

In dit artikel is bepaald dat moet worden 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. In het derde lid van artikel is tot slot bepaald dat de werkelijke waarde in bijzondere gevallen naar andere maatstaf wordt bepaald.

In de artikelen 40c tot en met 40e van de Onteigeningswet zijn correcties op de hoofdregel van artikel 40b, lid 2 van de Onteigeningswet opgenomen.

Artikel 40c van de Onteigeningswet bevat de zogenaamde eliminatieregel. De eliminatieregel houdt in dat bij het bepalen van de werkelijke waarde geen rekening wordt gehouden met het werk waarvoor onteigend wordt. Wel dient rekening gehouden te worden met een aan de onteigening ten grondslag liggend bestemmingsplan, tenzij dit bestemmingsplan ziet op de realisatie van een overheidswerk waarvoor geldt dat de in het bestemmingsplan aan het onteigende gegeven bestemming bepaald is door een ten tijde van de vaststelling van dat bestemmingsplan al bestaand (concreet) plan en dat het bestemmingsplan in zoverre dan ook slechts is vastgesteld om daarmee de juridisch-planologische onderbouwing en regeling te geven die de beoogde aanleg van het werk waarvoor onteigend mogelijk maakt. De beoogde realisatie van de woningen kwalificeert zich naar oordeel van taxateurs niet als overheidswerk waardoor bij de waardering wel het werk waarvoor onteigend wordt moet worden geëlimineerd doch niet het daaraan ten grondslag liggende bestemmingsplan.

Artikel 40d van de Onteigeningswet bevat de egalisatieregel welke kort samengevat inhoudt, dat de verschillende bestemmingen binnen één complex worden uitgesmeerd over alle gronden binnen dat complex. Uit de wetsgeschiedenis en de jurisprudentie volgt dat een complex een zelfstandig te exploiteren samenstel van zaken is welke voor de toepassing van het egalisatiebeginsel als één geheel moet worden beschouwd. Hierbij is van belang dat een complex één of meerdere bestemmingsplannen, of gedeelten daarvan, kan omvatten, een bestemmingsplan één of meerdere complexen kan omvatten, een complex kan zich uitstrekken over meerdere gemeenten, een complex meerdere bestemmingen kan omvatten, een complex uitsluitend onrendabele bestemmingen kan omvatten, een complex een samenhangende eenheid dient te vormen en een complex in de tijd bezien samenhang dient te vertonen.

Artikel 40e van de Onteigeningswet schept mogelijkheden om in de eerste plaats te komen tot baatafoming indien de onteigening naast schade ook voordelen oplevert en voorziet in de tweede plaats in mogelijkheden voor vergoeding van planschade binnen het kader van de onteigeningsprocedure.

Artikel 40f van de Onteigeningswet omvat een correctie op artikel 40e van de Onteigeningswet, in die zin dat al uitgekeerde planschade op de vergoeding ingevolge artikel 40e van de Onteigeningswet in mindering wordt gebracht.

6.3.2 Gebruikswaarde

Toepassing van het stelsel van artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet brengt met zich dat beoordeeld moet worden of de onroerende zaken de hoogste waarde ontleen aan het feitelijke en op basis van de geldende overgangsrechtelijke bepalingen toegestane gebruik (de zogenoemde gebruikswaarde) dan wel aan het beoogde gebruik op basis van de toegedachte bestemming (de zogenoemde complexwaarde).

6.3.3 Complexwaarde

Zoals hiervoor is aangegeven volgt de wetsgeschiedenis en de jurisprudentie dat een complex een zelfstandig te exploiteren samenstel van zaken is welke voor de toepassing van het egalisatiebeginsel als één geheel moet worden beschouwd. Hierbij is van belang dat een complex één of meerdere bestemmingsplannen, of gedeelten daarvan, kan omvatten, een bestemmingsplan één of meerdere complexen kan omvatten, een complex kan zich uitstrekken over meerdere gemeenten, een complex meerdere bestemmingen kan omvatten, een complex uitsluitend onrendabele bestemmingen kan omvatten, een complex een samenhangende eenheid dient te vormen en een complex in de tijd gezien samenhang dient te vertonen. Toepassing van deze criteria resulteert erin dat de begrenzing van het complex gelijkgesteld kan worden aan de begrenzing van het exploitatieplangebied.

6.4 Onteigeningswaarde

De onteigeningswaarde omvat de volledige schadeloosstelling als bedoeld in artikel 40 van de Onteigeningswet. Naast de werkelijke waarde, zoals hiervoor omschreven, kan de schadeloosstelling bestaan uit waardevermindering van het overblijvende (artikel 41 van de Onteigeningswet) en persoonlijke schade die de eigenaar rechtstreeks en noodzakelijk door het verlies van zijn zaak lijdt (artikel 40 van de Onteigeningswet). De persoonlijke schaden bestaan doorgaans uit te compenseren inkomensbestanddelen en vergoeding van noodzakelijke kosten.

6.5 Waardering ongebouwde onroerende zaken

De gebruikelijke en meest geëigende waarderingsmethoden voor waardering van ruwe bouwgrond zijn de vergelijkende methode en de residuele waardemethode. Bij de vergelijkende methode wordt een parallel getrokken met de koopprijzen die gehanteerd worden in direct nabijheid van het object. Voor de waarde dient rekening te worden gehouden met specifieke (plaatselijke) omstandigheden, zoals de ligging, de grootte van percelen, de bouw- en gebruiksmogelijkheden, de bestaande voorraad aan percelen, het aanbod van percelen, enzovoorts. De residuele waardemethode is een methode die in beginsel alleen van toepassing is bij waardebepaling van gronden met een mogelijkheid tot ontwikkeling en/of bebouwing. De methode wordt in de economische theorie aangeduid als 'backward pricing'. Door de productiekosten exclusief de prijs van de grond in mindering te brengen op de te verwachten marktwaarde na realisatie van het gereed product, verkrijgt men de waarde van grond, althans de prijs die men maximaal mag besteden bij verwerving van de grond.

6.5.1 Vergelijkende methode

Landbouwgrond

Taxateurs hebben kennisgenomen van de volgende transacties van landbouwgrond in de omgeving van Elspeet:

- Verkoop en levering op 25 augustus 2020 (akte hyp4 deel 78852 nummer 164), koopovereenkomst 9 juni 2020, door G. de Weerd en H. van de Steeg aan P. van Hardenberg van 1.00.40 hectare landbouwgrond gelegen nabij Elspeet voor een koopsom van € 61.250,-- (= gemiddeld € 6,10 per m²).
- Verkoop en levering op 15 juni 2020 (akte hyp4 deel 78285 nummer 199), mondelinge koopovereenkomst, door Mouw c.s. aan J.W.E. Meihuizen en E.C. M. Kuijt van 6.82.55 hectare grasland gelegen nabij de Garderenseweg te Speuld voor een koopsom van € 410.000,-- (= gemiddeld € 6,01 per m²).
- Verkoop en levering op 2 januari 2020 (akte hyp4 deel 77182 nummer 82), koopovereenkomst 6 november 2019, door Hoogendoorn c.s. aan M. Vos en M. Bronkhorst van 2.73.53 hectare landbouwgrond aan de Staverhul te Uddel voor een koopsom van € 171.000,-- (= gemiddeld € 6,25 per m²). In de koop is uitgesloten het jachtrecht. In de akte van levering wordt melding gemaakt van een erfdienstbaarheid van weg ten laste van het perceel.
- Verkoop en levering op 10 december 2019 (akte hyp4 deel 76984 nummer 238), koopovereenkomst 11 november 2019, door E.A. van Essen en A.A.W. van de Pol aan Geldersch Landschap van 5.50.39 hectare grasland gelegen nabij de Oudedijk te Uddel voor een koopsom van € 378.393,-- (= gemiddeld € 6,87 per m²). In de akte van levering is opgenomen dat het jachtrecht is verhuurd en dat tussen koper en verkoper een geliberaliseerde pachtovereenkomst wordt gesloten (maximale pachtprijs volgende de wettelijke pachtnorm van 2019).
- Verkoop en levering op 5 september 2019 (akte hyp4 deel 76364 nummer 32), mondelinge koopovereenkomst, door M. van Velthuisen aan M. Wor van 0.10.30 hectare grasland gelegen nabij de Oude Garderenseweg te Elspeet voor een koopsom van € 6.180,-- (= gemiddeld € 6,00 per m²).

- Verkoop en levering op 24 mei 2019 (akte hyp4 deel 75656 nummer 37) door C. van de Steeg en T. van de Blankevoort aan C.J. Wageveld en E. Lesuis en De Kittyhoeve B.V. van 2.50.00 hectare cultuurgrond/grasland gelegen nabij Ermelo voor een koopsom van € 187.500,-- (= gemiddeld € 7,50 per m²). In deze verkoop zijn meer onroerende zaken betrokken waaronder de woning aan de Buurtweg te Ermelo en erf met opstallen (uitgesplitste koopsom). In de akte van levering is een erfdiensbaarheid van weg opgenomen ten laste van object.

Voornoemde transacties indiceren een marktwaarde van gemiddeld € 6,45 per m² voor landbouwgrond zonder enige verwachtingswaarde in de omgeving Elspeet.

Ruwe bouwgrond/bouwgrond

In het plangebied zijn recent onbebouwde gronden verkocht:

- Verkoop en levering op 6 maart 2019 (akte hyp4 deel 77611 nummer 77), mondelinge koopovereenkomst, door De Weerd c.s. aan J.F. Kaashoek en A.J. Koster van 0.02.51 hectare grasland (tbv uitbreiding tuin), gelegen aan de Stakenbergseweg te Elspeet voor een koopsom van € 62.750,-- (= gemiddeld € 250,-- per m²). Dit betreft een uitbreiding van tuin bij een bestaande woning.
- Verkoop en levering (ruiling) op 17 augustus 2018 (akte hyp4 deel 73810 nummer 144), overeenkomst van ruiling, tussen De Bunte Vastgoed B.V. en C.C. de Waard en M.P. van Manen van 0.00.30 respectievelijk 0.00.34 hectare grond, gelegen in het plangebied Elspeet Noordwest te Elspeet voor een koopsom van € 1.500,-- (= gemiddeld € 45,45 / € 50,-- per m²). Dit betreft een grondruiling in het kader van grenscorrectie/optimalisatie eigendom.

(NB, deze transacties betreffen beide geen ruwe bouwgrond).

Daarnaast wordt in de kern Elspeet nabij de zuidelijke entree een bedrijvenstrip gerealiseerd. In dit plangebied hebben de volgende transacties plaatsgevonden:

- Verkoop en levering op 30 augustus 2019 (akte hyp4 deel 76300 nummer 172), koopovereenkomst 23 juli 2019, door G. van den Hoorn aan gemeente Nunspeet van 2.63.35 hectare cultuurgrond voor een koopsom van € 442.812,50 (= gemiddeld € 18,03 per m²). Met betrekking tot twee van de vijf getrokken percelen (met een omvang van 0.97.15 ha) is een nabetalingsregeling getroffen.
- Verkoop en levering op 27 december 2019 (akte hyp4 deel 77141 nummer 2), koopovereenkomst 17 december 2019, door gemeente Nunspeet aan De Hullen B.V. en Van der Horst B.V. van 0.48.50 hectare landbouwgrond voor een koopsom van € 133.375,50 (= gemiddeld € 27,50 per m²). Er is een nabetalingsregeling getroffen indien sprake is van een planologische maatregel, waarbij alsdan de koopsom met € 122,50 wordt verhoogd. Tevens is een aanbiedingsplicht overeengekomen ten aanzien van perceel Nunspeet F 8395.

Naast bovengenoemde transacties zijn verder geen referentietransacties van min of meer recente datum (circa 5 jaar) van ruwe bouwgrond voor bedrijfsterrein / woningbouw binnen de kern Elspeet beschikbaar.

Door het beperkt aantal transacties binnen de kern Elspeet zien taxateurs zich genoodzaakt om het zoekgebied voor referentietransacties te verruimen naar het grondgebied van de nabijgelegen cq. vergelijkbare kernen en gemeenten. Taxateurs hebben kennis genomen van de volgende transacties en waarde indicaties (in de vorm van projectmatige vergelijkingen):

Gemeente Noordoostpolder:

- Verkoop en levering op 14 april 2020 (akte hyp4/77825/169) door De Staat (Rijksvastgoedbedrijf) aan Gemeente Noordoostpolder van 11.07.95 hectare cultuurgrond gelegen aan de Espelerweg te Emmeloord in plangebied Emmelhage voor een koopsom van € 3.592.000,--, hetgeen overeenkomt met gemiddeld € 32,42 per m². Het verkochte omvat ruwe bouwgrond voor woningbouw en is thans voor de wettelijke duur verpacht aan A. Louwerse. De pachtsom bedraagt € 10.244,85 per pachtjaar. In de akte van levering is een meerwaardeclausule opgenomen indien er op het object binnen 15 jaar een ander bouwplan wordt gerealiseerd dan thans bekend is. De meerwaarde komt geheel toe aan verkoper. Taxateurs zijn bekend dat de schadeloosstelling die toekomt aan de pachter in mindering is gebracht op de koopsom. De vrije waarde is bepaald op € 4.080.000,-- hetgeen overeenkomt met gemiddeld € 36,82 per m². Het object is gelegen in bestemmingsplan Emmeloord, Emmelhage – Fase 2, vastgesteld op 27 november 2017.

Gemeente Urk

- Verkoop en levering op 2 januari 2018 (akte hyp4/72333/59) door D.N.M. Hulsebosch aan gemeente Urk van 26.41.24 hectare cultuurgrond gelegen aan de Domineesweg te Urk in plangebied Zeeheldenwijk (voorheen genaamd Schokkerhoek) voor een koopsom van € 5.076.551,90, hetgeen overeenkomt met gemiddeld € 19,22 per m². Bestemmingsplan Schokkerhoek die de ontwikkeling mogelijk maakt is op 27 juli 2017 vastgesteld. Het verkochte omvat ruwe bouwgrond voor woningbouw en gemengde doeleinden. Onder gemengde doeleinden vallen hoofdzakelijk bedrijfsmatige activiteiten in de categorieën 1 en 2, maatschappelijke voorzieningen, indoor-leisure, perifere en grootschalige detailhandel, ondersteunende horeca. Het verkochte is bestemd als Wonen – 1, Wonen uit te werken 1 en Wonen uit te werken 2 en als Gemengd en Gemengd - Uit te werken. Het uitwerkingsplan van de gronden met de bestemming Wonen uit te werken 1 kan pas worden vastgesteld als minimaal 60% van het maximum aantal woningen dat is toegestaan op gronden met de bestemming Wonen – 1 is gerealiseerd. Het uitwerkingsplan van de gronden met de bestemming Wonen uit te werken 2 kan pas worden vastgesteld, wanneer minimaal 60 procent van het maximum aantal woningen, dat is toegestaan op gronden met de bestemming Wonen - Uit te werken 1 is vergund. Het uitwerkingsplan van de gronden met de bestemming Gemengd – Uit te werken kan pas worden vastgesteld, wanneer minimaal 60 procent van de bebouwing, die is toegestaan op gronden met de bestemming Gemengd is vergund.
- Verkoop en levering op 13 oktober 2017 (akte hyp4/71685/161) door J. Verhage c.s. aan gemeente Urk van 21.35.71 hectare cultuurgrond gelegen aan de Karel Doormanweg te Tollebeek in plangebied Zeeheldenwijk (voorheen genaamd Schokkerhoek) voor een koopsom van € 4.986.402,50, hetgeen overeenkomt met gemiddeld € 23,21 per m². Het verkochte omvat ruwe bouwgrond voor woningbouw en is grotendeels bestemd als Wonen – 1 en deels als Wonen uit te werken 1. Het uitwerkingsplan van de gronden met de bestemming Wonen uit te werken 1 kan pas worden vastgesteld als minimaal 60% van het maximum aantal woningen dat is toegestaan op gronden met de bestemming Wonen – 1 is gerealiseerd.

- Verkoop en levering op 13 oktober 2017 (akte hyp4/71685/160) door S. Prins aan gemeente Urk van 32.58.37 hectare cultuurgrond gelegen aan de Karel Doormanweg te Urk in plangebied Zeeheldenwijk (voorheen genaamd Schokkerhoek) voor een koopsom van € 6.030.612,50, hetgeen overeenkomt met gemiddeld € 18,51 per m². Het verkochte omvat ruwe bouwgrond voor woningbouw en is bestemd als Wonen – 1, Wonen uit te werken 1 en Wonen uit te werken 2. Het uitwerkingsplan van de gronden met de bestemming Wonen uit te werken 1 kan pas worden vastgesteld als minimaal 60% van het maximum aantal woningen dat is toegestaan op gronden met de bestemming Wonen – 1 is gerealiseerd. Het uitwerkingsplan van de gronden met de bestemming Wonen uit te werken 2 kan pas worden vastgesteld, wanneer minimaal 60 procent van het maximum aantal woningen, dat is toegestaan op gronden met de bestemming Wonen - Uit te werken 1 is vergund.

Gemeente Dronten (transactie)

- Verkoop en levering op 30 juni 2017 (akte hyp4/70960/142) door De Staat der Nederlanden aan Gemeente Dronten van 13.75.37 hectare cultuurgrond gelegen aan de Gildemeesterdreef, Wisentweg en Dronterweg te Dronten in plangebied De Gilden derde fase (bestemmingsplan Dronten – De Gilden / Het Palet, vastgesteld 17 december 2015). Het verkochte omvat ruwe bouwgrond voor woningbouw. De koopsom van het perceel met een oppervlakte van 3.44.27 hectare bedraagt € 715.737,33 hetgeen overeenkomt met € 20,79 per m². De koopsom van de percelen die belast zijn met erfpacht (10.31.10 hectare) bedraagt totaal € 2.010.374,01 hetgeen overeenkomt met gemiddeld € 19,50 per m². In de akte van levering is een meerwaardeclausule openomen indien er op het object binnen 15 jaar een ander bouwplan wordt gerealiseerd dan thans bekend is. De meerwaarde komt geheel toe aan verkoper.

Gemeente Nunspeet (kern Nunspeet, Molenbeek):

- Verkoop en levering op 15 januari 2016 (akte hyp4 deel 67595 nummer 130, koopovereenkomst 30 december 2015, door Van Olst c.s. aan gemeente Nunspeet van 1.58.28 hectare grond voor een koopsom van € 605.340,00 (= gemiddeld € 38,24 per m²). Er is een ontwikkelingsregeling getroffen voor de realisatie van 3 vrijstaande woningen op het bij verkoper in eigendom blijvende deel gronden en er is een uitwegvergunning verleend.

Gemeente Ermelo (inbrengwaarde):

Taxatierapport inbrengwaarde ten behoeve van exploitatieplan "Bedrijventerrein Veldzicht Noord fase 4" van gemeente Ermelo, gedateerd oktober 2016 opgesteld door B. Kraak, verbonden aan Taxatie- en Adviesbureau Van Reekum en Kraak. De taxatie heeft plaatsgevonden naar waardepeildatum 1 januari 2016. De waarde van de ruwe bouwgrond voor bedrijfsterrein is op basis van de comparatieve benadering bepaald op gemiddeld € 27,50 per m².

Gemeente Bunschoten (inbrengwaarde):

Taxatierapport inbrengwaarde ten behoeve van exploitatieplan "Rengerswetering" van gemeente Bunschoten, gedateerd januari 2014 opgesteld door L. Neetens en A.J. Berbeée, verbonden aan Grontmij. De taxatie heeft plaatsgevonden naar waardepeildatum 1 januari 2013. De waarde van de ruwe bouwgrond voor woningbouwontwikkeling is op basis van de comparatieve benadering bepaald op gemiddeld € 39,-- per m² (de ondergronden voor randweg en watergang zijn op € 1 gewaardeerd).

Over de loop van de jaren en landsbreed zijn diverse inbrengwaarden te rechercheren. Over de gehele linie is een relatief brede range van € 20,--/m² tot € 60,- /m². Ook voor de hiervoor uitgewerkte casussen geldt dat sprake is van uiteenlopende plannen. Wel geeft naar oordeel van taxateurs, rekening houdend met de brede markt dit een reel beeld van de markt voor ruwe bouwgrond.

6.5.2 Residuele grondwaardemethode

De residuele waardemethode is een zogenaamde top down benadering, waarbij de prijs van de ruwe bouwgrond het residu is dat overblijft nadat van de bruto opbrengsten van de uitgeefbare gronden de totale productiekosten zijn afgetrokken. Bij het bepalen van de opbrengsten kunnen prijsgegevens van gelijkwaardige onroerende zaken een indicatie vormen voor de raming van de opbrengsten. Hoewel deze methode in beginsel geschikt is om een indicatie van een grondwaarde te geven volgt uit de onteigeningsarresten HR 13 augustus 2004, NJ, 2005, 151, HR 15 februari 2008, LJN: BB4775 (art. 81 RO) en HR 15 februari 2008, LJN: BB7646 (art. 81 RO) dat deze methode met de nodige terughoudendheid moet worden toegepast.

Hoewel het mogelijk is om alle kosten en opbrengsten die samenhangen met de exploitatie van het gehele complex te ramen naar actueel prijspeil geldt dat een dergelijke exercitie zeer theoretisch is hetgeen weer tot gevolg heeft dat de uitkomsten van de berekening in belangrijke mate worden bepaald door de gehanteerde uitgangspunten. Dat toepassing van de residuele grondwaardemethode bovendien geen vereiste is voor vaststelling van inbrengwaarden volgt uit de volgende uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

In de uitspraak van de Afdeling van 1 juni 2011, zaaknummers 200905555/1/R1 en 200906452/1/R1, is omtrent het gebruik van de vergelijkende methode ten opzichte van de residuele grondwaardemethode als volgt overwogen:

"2.28.7. Ten aanzien van het betoog dat ten onrechte de vergelijkingsmethode in plaats van de residuele of de top-downmethode is gebruikt, overweegt de Afdeling dat de vergelijkingsmethode een in het onteigeningsrecht gebruikelijke en geaccepteerde methode ter bepaling van de waarde is, als bedoeld in artikel 40b van de onteigeningswet en dat deze methode ook ter bepaling van inbrengwaarden kan worden gebruikt. In zoverre faalt het betoog."

In de uitspraak van de Afdeling van 8 augustus 2011, zaaknummer 201100127/1/R2, is omtrent het gebruik van de residuele grondwaardemethode als volgt overwogen:

"2.12.2. (...) Ten aanzien van het betoog van Barenza dat ten onrechte de comparatieve methode in plaats van de 'top-down' methode is gebruikt, overweegt de Afdeling dat de comparatieve methode een in het onteigeningsrecht gebruikelijke en geaccepteerde methode ter bepaling van de waarde is, als bedoeld in artikel 40b van de Onteigeningswet en dat deze methode ook ter bepaling van inbrengwaarden kan worden gebruikt. In zoverre faalt het betoog."

In de uitspraak van de Afdeling van 16 oktober 2013, zaaknummers 201301423/1/R4 en 201301424/1/R4, is omtrent het gebruik van de residuele grondwaardemethode als volgt overwogen:

"16.3. De artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet dwingen niet tot het hanteren van de residuele dan wel de comparatieve methode. Gelet daarop bestaat geen aanleiding voor het oordeel dat het taxatierapport gebrekkig is reeds vanwege de daarin gevolgde waarderingsmethode. Met het enkel overleggen van een rapport waarin de gronden zijn getaxeerd op basis van een comparatieve waarderingsmethode heeft [appellant A] niet aannemelijk gemaakt dat het taxatierapport van Oranjewoud, dat is uitgevoerd op basis van de residuele grondwaardemethode, onjuist is. [appellant A] heeft overigens niet aannemelijk gemaakt dat het rapport van Oranjewoud zodanige gebreken vertoont, dat de raad zich niet in redelijkheid op dat rapport heeft mogen baseren. Het betoog faalt."

Uit hetgeen hiervoor is overwogen maken ondergetekenden op dat de vergelijkingsmethode de voorkeur geniet boven de residuele grondwaardemethode. Nu het aantal referentietransacties echter relatief laag is en verder niet aansluiten op het onderhavig object zien taxateurs zich evenwel genoodzaakt om het algemene prijsbeeld dat uit de referentietransacties is te destilleren te toetsen aan de uitkomsten van een residuele grondwaardeberekening. Hiertoe hebben taxateurs kennis genomen van de residuele grondwaarde van de gemeentelijke grondexploitatie zoals opgesteld volgens de beginselen van de Wro. De gemeentelijke grondexploitatie gaat uit van de volgende parameters:

Kenmerken			
Oppervlakten:			
bruto plangebied	2.86.95 hectare		
te handhaven elementen	-0.000 m²		
bovenwijkse voorzieningen	-0.000 m²		
netto exploitatiegebied	00.000 m²		
oppervlakte uitgeefbaar gebied	1.87.34 hectare		
percentage uitgeefbaar	65%		
percentage openbaar gebied	35%		
Parameters:			
start/eind exploitatie	01-01-2020/1-1-2024		
kostenstijging	3,0% t/m jaar 2	2,0% vanaf jaar 3	
opbrengstenstijging	0,0% t/m jaar 2	2,0% vanaf jaar 3	
rekenverlies/-winst	1,00%		
disconteringsrente	2,00%		
peildatum	01-jan-20		
Exploitatieopzet (25-12-2020)			
	Nominaal	Prijsstijging	Totaal
Opbrengsten:			
uitgifte van gronden	€ 5.228.400	€ 34.927	€ 5.263.327,00
overige opbrengsten	-	-	€ -
totaal opbrengsten			€ 5.263.327,00
Kosten (exclusief inbrengwaarde):			
andere kosten i.v.m. exploitatie	€ 1.482.340	€ 72.699	€ 1.555.039,00
rentekosten i.v.m. exploitatie			€ 5.194,00
totaal kosten			€ 1.560.233,00
Rente over postieve kasstroom			€ 92.228,00
Exploitatiesaldo op eindwaarde (exclusief inbrengwaarde)			€ 3.795.323
Exploitatiesaldo op contante waarde			€ 3.437.540
Contante waarde per m² bruto exploitatiegebied			€ 120

Uit het vorenstaande volgt dat de residuele grondwaarde van het netto exploitatiegebied gemiddeld afgerond € 120,- per m² bedraagt uitgaande van een bruto plangebied van 28.695 m². Taxateurs gaan uit van de oppervlakten zoals weergegeven zijn op de tekening Situatiegebied exploitatiegebied d.d. 14 september 2020. Deze tekening is door opdrachtgever opgesteld en aan taxateurs beschikbaar gesteld. De tekening gaat uit van een oppervlakte van totaal 28.695 m². Dit betreft een gemeten oppervlakte.

De berekening van de gemeente (27 november 2020) is gebaseerd op de kaart met de uitgifbare oppervlakte met daarop 85 kavels en een appartementencomplex. Het programma is bekend, maar de invulling qua specificatie van de verschillende woningen (gbo, VONprijs etc) niet. Daarom is de berekening gebaseerd op de grondopbrengsten op basis van de gemeentelijke grondprijzen brief (grondprijzenmatrix Uitvoeringsnota Grondprijsbeleid 2018 2019). Uitgegaan wordt van een termijn van 4 jaar. De opbrengsten worden daarbij in het tweede, derde en vierde jaar gerealiseerd. De voor de berekening gehanteerde parameters en de gehanteerde methodiek komen taxateurs reëel voor.

Projectnaam

Projectnummer

Projectomschrijving

Printdatum

ELSPEET NOORDWEST

ELSPEET NOORDWEST

15-12-2020

2

GreXManager

Jaarschijven

Kasstroom grondexploitatie

Kosten	Totaal	Nog te realiseren	Boekwaarde	1-1-2020	1-1-2021	1-1-2022	1-1-2023	1-1-2024
Verwerving	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Onderzoek en milieukosten	€ 50.000	€ 50.000	€ 0	€ 50.000	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Sloopkosten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Saneringskosten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Grondwerk	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Bouwwerkmaken	€ 430.085	€ 430.085	€ 0	€ 0	€ 430.085	€ 0	€ 0	€ 0
Woonwasmaken	€ 428.228	€ 428.228	€ 0	€ 0	€ 0	€ 142.743	€ 142.743	€ 142.743
Civiele constructies en kunstwerken	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Tijdelijk beheer gronden en opstallen	€ 10.000	€ 10.000	€ 0	€ 5.000	€ 5.000	€ 0	€ 0	€ 0
Plankosten	€ 456.737	€ 456.737	€ 0	€ 456.737	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Voorbereiding en toezicht	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Planschade	€ 50.000	€ 50.000	€ 0	€ 0	€ 25.000	€ 25.000	€ 0	€ 0
Bovenwijkse voorzieningen	€ 57.290	€ 57.290	€ 0	€ 0	€ 57.290	€ 0	€ 0	€ 0
Totale Kosten	€ 1.482.340	€ 1.482.340	€ 0	€ 511.737	€ 517.375	€ 167.743	€ 142.743	€ 142.743

Opbrengsten	Totaal	Nog te realiseren	Boekwaarde	1-1-2020	1-1-2021	1-1-2022	1-1-2023	1-1-2024
Woningbouw	€ 5.228.400	€ 5.228.400	€ 0	€ 0	€ 2.971.575	€ 1.639.425	€ 617.400	€ 0
Bedrijven	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Kantoren	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Winkels	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Horeca	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Commercieel	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Niet-commercieel	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Overig	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Overige opbrengsten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Bijdragen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Totale Opbrengsten	€ 5.228.400	€ 5.228.400	€ 0	€ 0	€ 2.971.575	€ 1.639.425	€ 617.400	€ 0

Inflatiecorrectie en bepaling van kasstroom	Totaal	Nog te realiseren	Boekwaarde	1-1-2020	1-1-2021	1-1-2022	1-1-2023	1-1-2024
Stand per 1-1-				€ 0	€ 519.356	€ 1.906.195	€ 3.401.266	€ 3.915.291
Kosten	€ 1.482.340	€ 1.482.340	€ 0	€ 511.737	€ 517.375	€ 167.743	€ 142.743	€ 142.743
Opbrengsten	€ 5.228.400	€ 5.228.400	€ 0	€ 0	€ 2.971.575	€ 1.639.425	€ 617.400	€ 0
Kostenstijging	€ 72.699	€ 72.699		€ 7.619	€ 23.456	€ 11.986	€ 13.259	€ 16.379
Opbrengstenstijging	€ 34.927	€ 34.927		€ 0	€ 0	€ 16.313	€ 18.614	€ 0
Rente over negatieve kasstroom	€ 5.193,56	€ 5.193,56		€ 0,00	€ 5.193,56	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Rente over positieve kasstroom	€ 92.227,51	€ 92.227,51		€ 0,00	€ 0,00	€ 19.061,95	€ 34.012,66	€ 39.152,91
Stand per 31-12-	€ 3.795.322		€ 0	€ 519.356	€ 1.906.195	€ 3.401.266	€ 3.915.291	€ 3.795.322

Saldo op Netto Contante Waarde	€ 3.437.540	1-1-2020	8.417,848
Saldo op Eindwaarde	€ 3.795.322	31-12-2024	9.708,512
Saldo op Nominale Waarde	€ 3.746.060		

Uit het vorenstaande volgt dat de residuele grondwaarde van het bruto exploitatiegebied gemiddeld afgerond € 120,- per m² bedraagt. Deze waarde betreft de residuele grondwaarde van de gemeentelijke grondexploitatie zoals opgesteld volgens de beginselen van de Wro. Omdat bij het begroten van de werkelijke waarde als bedoeld in artikel 40d lid 2 van de Onteigeningswet moet worden uitgegaan van een onderstelde koop in het vrije economische verkeer tussen de onteigende als redelijk handelende verkoper en de onteigenaar als redelijk handelende koper dient bij het bepalen van de residuele grondwaarde rekening te worden gehouden met winst- en risico-opslagen en/of rendementseisen die door commerciële ontwikkelaars worden gehanteerd.

De commerciële marge op grondexploitatie kan op verschillende manieren worden verwerkt: in de eerste plaats door een commerciële marge te rekenen over de kosten van de grondexploitatie, in de tweede plaats door een commerciële marge te rekenen over de opbrengsten van de grondexploitatie en in de derde plaats voor door de commerciële marge te verwerken in de disconteringsvoet. In deze kiezen taxateurs voor de laatste methode omdat deze naar het oordeel van de taxateurs het beste aansluit bij de praktijk. De taxateurs maken hierbij gebruik van de gemiddelde vermogenskostenvoet (weighted average cost of capital/ WACC). De taxateurs begroten het door een commerciële ontwikkelaar gewenste rendement op de inzet van eigen vermogen op 12% en de kosten voor de inzet van vreemd vermogen op 2,0%. De taxateurs gaan ervan uit dat een commerciële ontwikkelaar 70% van het benodigde vermogen extern kan financieren waardoor 30% van de kapitaalbehoefte uit eigen vermogen bestaat. De gemiddelde vermogenskostenvoet kan alsdan worden berekend op $(30\% \times 12\% + 70\% \times 2,0\%) = 5,0\%$. De overige kostenposten en opbrengsten komen taxateurs plausibel voor. Toepassing van bovenstaande parameters leidt (ceteris paribus) tot een netto contante waarde van € 2.697.549, wat overeenkomt met circa € 113,- per m² plangebied.

De uitkomst van de residuele grondwaarde is aanzienlijk hoger dan de gerealiseerde grondprijzen van ruwe bouwgrond voor woningbouw zoals deze zijn gerechercheerd. Het verschil is naar oordeel van taxateurs te verklaren doordat in plangebied Elspeet Noordwest er geen te amoveren bebouwing aanwezig is en dat sprake is van een redelijk verdicht plangebied. Hierdoor zijn de opbrengsten in plangebied Elspeet Noordwest hoog. Het percentage uitgiftebaar en de begrootte kosten komen niet onredelijk voor. Er is sprake van een relatief korte fasering. Door de hoge opbrengsten en relatief beperkte kosten is de uitkomst van de residuele grondwaardemethode hoger dan de vergelijkende methode laat zien.

De uitkomst van de residuele grondwaardemethode komt taxateurs -mede vanwege de door de ontwikkelaar aangeleverde input- dan ook niet onredelijk voor. De kern Elspeet is een redelijk op zichzelf staande gemeenschap met weinig alternatieven qua woningaanbod. Er is naar mening van taxateurs een laag risico. Wel kunnen de huidige omstandigheden die veroorzaakt worden door Covid-19 er toe leiden dat mensen minder snel bereid zijn om te verhuizen waardoor sprake is van een hogere verkooponzekerheid.

6.5.3 Faseringsinvloeden

Ondergetekenden zijn van mening dat de in artikel 40b lid 2 bedoelde redelijk handelend koper en verkoper rekening houden met faseringsinvloeden, in die zin dat de uitgewerkte plandelen welke binnen een periode van 10 jaar 'aan snee' komen een hogere waarde toekomt dan aan de niet uitgewerkte plandelen die eerst in de periode daarna 'aan snee' komen. Taxateurs menen dat bedoelde redelijk handelend koper en verkoper rekening zullen houden met extra rentedruk alsmede met extra risico's (van uit- of afstel) die een ontwikkeling op lange termijn met zich brengt. Wellicht ten overvloede wijzen ondergetekenden erop dat het gemotiveerd aanbrengen van een dergelijk onderscheid binnen één complex eerder door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State is goedgekeurd (vgl. ABRvS 12 juni 2013, 201110216/1/T1/R4, inzake Hoogkamer Teylingen).

In onderhavige situatie is echter sprake van een min of meer beperkte periode zodat een dergelijk onderscheid als gevolg van fasering naar oordeel van taxateurs niet aan de orde is.

6.5.4 Tussenconclusie ruwe bouwgrond

Conclusie referentietransacties en residuele benadering:

- Er is sprake van een weinig liquide grondmarkt voor ruwe bouwgrond in Elspeet en directe omgeving. Marktpartijen hebben zich sinds de aanvang van de crisis teruggetrokken van de grondmarkt voor ruwe bouwgrond. Posities met een langere ontwikkelingshorizon zijn afgestoten (al dan niet onder voorbehoud van een terugkooprecht).
- de referenties van cultuurgrond in de directe nabijheid van Elspeet indiceren een marktwaarde van circa € 6,45 per m²;
- bij voldoende referentietransacties de vergelijkende methode de voorkeur heeft boven de residuele benadering;
- de waarde van ruwe bouwgrond voor woningbouw in de regel hoger ligt dan de waarde van ruwe bouwgrond voor bedrijventerrein;
- de waarde van ruwe bouwgrond voor bedrijfsterrein in de regel hoger ligt dan de waarde van cultuurgrond.
- Binnenplanse referentietransacties de voorkeur genieten boven buitenplanse referentietransacties;
- Referentietransacties binnen de gemeente de voorkeur genieten ten opzichte van referentietransacties gelegen buiten de gemeente.
- de referentietransacties van ruwe bouwgrond voor bedrijfsterrein in de directe nabijheid van Elspeet indiceren een marktwaarde van circa € 20,-- tot € 27,50 per m²;
- de grondexploitatie-opzet van gemeente Nunspeet leidt tot een waarde van € 120 per m²;
- de voor de markt gecorrigeerde grondexploitatie-opzet van gemeente Nunspeet leidt tot een waarde van € 113 per m²;
- afwijkingen op planniveau zijn zeer wel mogelijk als gevolg van hogere of lagere uitgiftepreizen, percentages uitgeefbaar, kosten bouw- en woonrijpmaken en kortere of langere doorlooptijden;

6.5.5 Conclusie ruwe bouwgrond

Uit het voorgaande volgt dat de complexwaarde de gebruikswaarde de overtreft waardoor de complexwaarde als inbrengwaarde heeft te gelden.

Gelet op de uitkomst van de residuele grondwaardeberekening en met een redelijk hoge dichtheid van het plan, de genoemde transacties -waarbij een zwaarder gewicht wordt toegekend aan de transacties binnen de kern Elspeet en de gemeente Nunspeet-, de huidige marktomstandigheden en verder alles overwegende, waarden taxateurs de werkelijke waarde zoals bedoeld in artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet, van de onbebouwde gronden op gemiddeld € 85,-- per m².

Ten aanzien van de waardering is sprake van een onzekerheid. Dat heeft enerzijds te maken met het beperkte marktbevijs in de directe omgeving en voorts ten aanzien van de exploitatiebenadering die gebaseerd is op enerzijds kengetallen en parameters en anderzijds op aangeleverde informatie van opdrachtgever.

6.5.6 Bijzondere (on-) geschiktheid

Beoordeeld dient te worden of binnen het plangebied sprake is van gronden met een van de waarde van het complex afwijkende (hogere of lagere) waarde vanwege fysieke gesteldheid of ligging. Hierbij kan worden gedacht aan gronden die grenzen aan bestaande, te handhaven wegen waarin nutsvoorzieningen reeds aanwezig zijn. Vanwege een hoge mate van technische en juridische bouwrijpheid kunnen deze gronden in beginsel onttrokken worden aan het vereveningsstelsel van artikel 40d van de Onteigeningswet, hetgeen kan leiden tot een hogere werkelijke waarde.

Voorstroken

Hoewel een gedeelte van de getaxeerde gronden ligt aan of nabij bestaande, te handhaven openbare wegen, geldt dat de ontsluiting van het plangebied in overwegende mate geschiedt via nieuw te realiseren ontsluitingswegen. Eén en ander brengt derhalve niet met zich dat voor deze gronden sprake is van een hogere mate van bouwrijpheid dan de overige gronden in plangebied. Van een voorstrook in onteigeningsrechtelijke zin is derhalve geen sprake.

Zichtlocaties

Hoewel van gedeelten van de gronden waaraan een bedrijfsbestemming is toegedacht liggen aan of nabij bestaande, te handhaven openbare wegen, hetgeen kan leiden tot hogere uitgifteprijs is naar oordeel van taxateurs geen sprake van een bijzondere geschiktheid in onteigeningsrechtelijke zin die moet leiden tot een hogere inbrengwaarde. Deze gronden worden thans niet als bedrijfsterrein gebruikt, waardoor geldt dat niet op voorhand kan worden gezegd dat deze gronden zelf een zodanig bijzondere geschiktheid hebben dat dit de eigenschap van een zichtlocatie impliceert. Pas het nieuwe bestemmingsplan en de daarin vervatte regeling voor de gronden brengen mee dat vastgesteld kan worden welke gronden als zichtlocatie zijn te beschouwen. Daarbij is bepalend hoe de gronden op grond van het bestemmingsplan mogen worden ingericht en gebruikt. Gelet daarop kan niet los van het bestemmingsplan worden vastgesteld of, en zo ja, aan welk deel van de gronden van het bedrijventerrein de hoedanigheid van zichtlocatie toekomt.

Bodemverontreiniging

Volgens het exploitatieplan is ter zake van de in dit taxatierapport begrepen onroerende zaken geen sprake van verontreiniging van bodem en/of grondwater die moet leiden tot een lagere waarde geen sprake.

Conclusie

Van bijzondere (on-) geschiktheid welke leidt tot een van het complex afwijkende (hogere of lagere) waarde vanwege fysieke gesteldheid of ligging is geen sprake.

6.6 Waardering bestaande openbare ruimte

Een bijzonder aandachtspunt vormt de vaststelling van de inbrengwaarde van de bestaande openbare ruimte. Aan bestaande wegen, straten, groenvoorzieningen, waterlopen, enzovoorts, die in het nieuwe plan worden gehandhaafd wordt een symbolische inbrengwaarde van € 1/massa toegedacht. De inbrengwaarde van openbare ruimte die in het nieuwe plan niet wordt gehandhaafd wordt gelijkgesteld met ruwe bouwgrond en overeenkomstig gewaardeerd. Als te handhaven openbare voorzieningen kunnen worden aangewezen:

- het perceelsgedeelte kadastraal bekend gemeente Nunspeet, sectie F, nummer 7639, zijnde de openbare weg Wethouder van der Zandeweg ter hoogte tussen de huisnrs 48 en 60, eigendom van gemeente Nunspeet;

6.7 Waardering van gebouwde onroerende zaken

Er is geen sprake van bebouwde erven.

7. Waardering

Met inachtneming van alle in dit rapport genoemde uitgangspunten en informatie is de inbrengwaarde van de onroerende zaken in het plangebied van exploitatieplan Elspeet Noordwest navolgende objecten als volgt bepaald:

Rechthebbende	perceel	oppervlakte	getaxeerd	inbrengwaarde	inbrengwaarde per eigenaar
Bunte vastgoed B.V.	Nunspeet F 8266	0.00.33 ha	0.00.33 ha	€ 2.805,00	
Bunte vastgoed B.V.	Nunspeet F 8267	0.74.12 ha	0.74.12 ha	€ 630.020,00	€ 632.825,00
De Weerd c.s.	Nunspeet F 8421	2.03.30 ha	2.03.05 ha	€ 1.725.925,00	€ 1.725.925,00
Gemeente Nunspeet	Nunspeet F 7639	0.27.30 ha	0.04.75 ha	€ 40.375,00	
Gemeente Nunspeet	Nunspeet F 7639	027.30 ha	0.04.70 ha	€ 1,00	€ 40.376,00
			2.86.95 ha	€ 2.399.126,00	€ 2.399.126,00

Inbrengwaarde € 2.399.126,--

Zegge in euro's: tweemiljoen driehonderdnegenennegentigduizend éénhonderdzesentwintig euro

Aldus gedaan te goeder trouw en naar kennis en wetenschap.

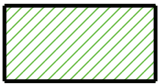
Zwolle, 19 januari 2021

Kendes Rentmeesters Zwolle BV

ing. W. Haaksema
Rentmeester NVR / Registertaxateur

ing. R.Th. Homan
Rentmeester NVR / Registertaxateur

Bijlage 1



ROV

TvD

14 september 2020

Formaat A4

08-S-86

Bijlage 2

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Nunspeet F 7639
	Kadastrale objectidentificatie : 084300763970000
Kadastrale grootte	2.730 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	182134 - 478701
Omschrijving	Wegen
Ontstaan uit	Nunspeet F 7133

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.
Basisregistratie Kadaster	

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 30793/136 Arnhem
	Ingeschreven op 13-06-2005 om 09:00
Naam gerechtigde	Gemeente Nunspeet
Adres	Markt 1
	8071 GJ NUNSPEET
Postadres	Postbus 79
	8070 AB NUNSPEET
Statutaire zetel	NUNSPEET
KvK-nummer	52584372 (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 stukken	Hyp4 69849/97
	Ingeschreven op 06-01-2017 om 10:10
	Fusie
	Hyp4 3947/66 Arnhem
	Ingeschreven op 20-02-1973
	Vestiging zakelijk recht overig
Naam gerechtigde	Liander N.V.

Adres	Utrechtseweg 68 6812 AH ARNHEM	
Statutaire zetel	ARNHEM	
KvK-nummer	08021677 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister	
Vermeld in stukken	Hyp4 79165/00021 Naamswijziging rechtspersoon	Ingeschreven op 01-10-2020 om 11:28
	Hyp4 69849/97 Naamswijziging rechtspersoon	Ingeschreven op 06-01-2017 om 10:10
	Hyp4 60879/00069 Naamswijziging rechtspersoon	Ingeschreven op 16-12-2011 om 09:00
	Hyp4 55903/00133 Naamswijziging rechtspersoon	Ingeschreven op 03-12-2008 om 09:00
	Hyp4 30279/00087 Arnhem Naamswijziging rechtspersoon	Ingeschreven op 12-06-2003 om 09:00
	Hyp4 08602/00050 Arnhem Naamswijziging rechtspersoon	Ingeschreven op 06-02-1987 om 00:00
	Hyp4 07358/00017 Arnhem Naamswijziging rechtspersoon	
	Hyp4 04664/00048 Zwolle Naamswijziging rechtspersoon	
	Hyp4 03659/00036 Arnhem Naamswijziging rechtspersoon	

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Nunspeet F 8266	
	Kadastrale objectidentificatie : 084300826670000	
Kadastrale grootte	33 m²	
Grens en grootte	Vastgesteld	
Coördinaten	182117 - 478631	
Omschrijving	Terrein (nieuwbouw wonen)	
Koopsom	€ 108.900	Koopjaar 2018
	Met meer onroerend goed verkregen	
Ontstaan uit	Nunspeet F 8256	

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.	
Basisregistratie Kadaster		
Overige aantekening	Kwalitatieve verplichting	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 73810/143	Ingeschreven op 20-08-2018 om 09:00
Aanvullend stuk	Hyp4 75181/198	Ingeschreven op 13-03-2019 om 09:00
	Verbetering	
	Is aanvulling op Hyp4 73810/143	
Overige aantekening	Kwalitatieve verplichting	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 69710/168	Ingeschreven op 22-12-2016 om 12:04

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 73810/144	Ingeschreven op 20-08-2018 om 09:00
Naam gerechtigde	De Bunte Vastgoed B.V.	
Adres	Amsterdamseweg 34 A 6712 GJ EDE GLD	
Statutaire zetel	EDE	
KvK-nummer	09102072 (Bron: Handelsregister)	
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister	

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Nunspeet F 8267
	Kadastrale objectidentificatie : 084300826770000
Kadastrale grootte	7.412 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	182100 - 478681
Omschrijving	Wonen
	Erf - tuin
Ontstaan uit	Nunspeet F 7640

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.
Basisregistratie Kadaster	

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 30054/106 Arnhem
Ingeschreven op	18-06-2002 om 09:00
Naam gerechtigde	De Bunte Vastgoed B.V.
Adres	Amsterdamseweg 34 A 6712 GJ EDE GLD
Statutaire zetel	EDE
KvK-nummer	09102072 (Bron: Handelsregister)
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister
Vermeld in stuk	Hyp4 55651/00098
Ingeschreven op	23-10-2008 om 12:23
	Naamswijziging rechtspersoon
1.1 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht	
Afkomstig uit stukken	Hyp4 69849/97
Ingeschreven op	06-01-2017 om 10:10
	Fusie
	Hyp4 3947/66 Arnhem
Ingeschreven op	20-02-1973
	Vestiging zakelijk recht overig

Naam gerechtigde Liander Infra N.V.		
Adres Utrechtseweg 68 6812 AH ARNHEM		
Statutaire zetel ARNHEM		
KvK-nummer 08021677 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		
Vermeld in stukken	Hyp4 69849/97 Naamswijziging rechtspersoon	Ingeschreven op 06-01-2017 om 10:10
	Hyp4 60879/00069 Naamswijziging rechtspersoon	Ingeschreven op 16-12-2011 om 09:00
	Hyp4 55903/00133 Naamswijziging rechtspersoon	Ingeschreven op 03-12-2008 om 09:00
	Hyp4 30279/00087 Arnhem Naamswijziging rechtspersoon	Ingeschreven op 12-06-2003 om 09:00
	Hyp4 08602/00050 Arnhem Naamswijziging rechtspersoon	Ingeschreven op 06-02-1987 om 00:00
	Hyp4 07358/00017 Arnhem Naamswijziging rechtspersoon	
	Hyp4 04664/00048 Zwolle Naamswijziging rechtspersoon	
	Hyp4 03659/00036 Arnhem Naamswijziging rechtspersoon	

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Nunspeet F 8421
	Kadastrale objectidentificatie : 084300842170000
Kadastrale grootte	20.330 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	181998 - 478691
Ontstaan uit	Nunspeet F 8018

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.
Basisregistratie Kadaster	

RECHTEN

1 Eigendom belast met Opstalrecht Nutsvoorzieningen (zie 1.1) en Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel (zie 1.2)		
Soort recht	Eigendom (recht van)	
Aandeel	1/3	
Afkomstig uit stukken	Hyp4 63574/79	Ingeschreven op 20-11-2013 om 11:16
	Hyp4 62249/94	Ingeschreven op 03-12-2012 om 13:58
Overig stuk	Hyp4 76868/11	Ingeschreven op 26-11-2019 om 09:00
	Vestiging zakelijk recht van opstal nutsvoorzieningen	
Naam gerechtigde	Mevrouw Annetje Maria de Weerd	
Adres	Korenerf 11 8075 CZ ELSPEET	
Geboren	28-09-1971	te ERMELO
	Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen	
Burgerlijke staat	Zie akte(n)	

1 Eigendom belast met Opstalrecht Nutsvoorzieningen (zie 1.1) en Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel (zie 1.2)		
Soort recht	Eigendom (recht van)	
Aandeel	1/3	
Afkomstig uit stukken	Hyp4 63574/79	Ingeschreven op 20-11-2013 om 11:16

	Hyp4 62249/94	Ingeschreven op	03-12-2012 om 13:58
Overig stuk	Hyp4 76868/11 Vestiging zakelijk recht van opstal nutsvoorzieningen	Ingeschreven op	26-11-2019 om 09:00
Naam gerechtigde	De heer Maarten de Weerd		
Adres	Zuiderzeestraatweg 223 8096 BJ OLDEBROEK		
Geboren	22-05-1982	te	NUNSPEET
Geboorteland	Nederland Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen		
Burgerlijke staat	Zie akte(n)		

1 Eigendom belast met Opstalrecht Nutsvoorzieningen (zie 1.1) en Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel (zie 1.2)

Soort recht	Eigendom (recht van)		
Aandeel	1/3		
Afkomstig uit stukken	Hyp4 63574/79	Ingeschreven op	20-11-2013 om 11:16
	Hyp4 62249/94	Ingeschreven op	03-12-2012 om 13:58
Overig stuk	Hyp4 76868/11 Vestiging zakelijk recht van opstal nutsvoorzieningen	Ingeschreven op	26-11-2019 om 09:00
Naam gerechtigde	De heer Gerbrand de Weerd		
Adres	Nachtegaalweg 36 8075 AX ELSPEET		
Geboren	11-07-1975	te	NUNSPEET
Geboorteland	Nederland Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen		
Burgerlijke staat	Zie akte(n)		

1.1 Opstalrecht Nutsvoorzieningen

Afkomstig uit stuk	Hyp4 68326/156	Ingeschreven op	27-05-2016 om 09:00
Naam gerechtigde	Liander Infra N.V.		
Adres	Utrechtseweg 68 6812 AH ARNHEM		
Statutaire zetel	ARNHEM		
KvK-nummer	08021677 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		
Vermeld in stuk	Hyp4 69849/00097 Naamswijziging rechtspersoon	Ingeschreven op	06-01-2017 om 10:10

1.2 Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel

Afkomstig uit stuk	Hyp4 76868/11	Ingeschreven op	26-11-2019 om 09:00
	Vestiging zakelijk recht van opstal nutsvoorzieningen		
Naam gerechtigde	Liander Infra N.V.		
Adres	Utrechtseweg 68 6812 AH ARNHEM		
Statutaire zetel	ARNHEM		
KvK-nummer	08021677 (Bron: Handelsregister)		
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		
Vermeld in stuk	Hyp4 69849/00097	Ingeschreven op	06-01-2017 om 10:10
	Naamswijziging rechtspersoon		



BETREFT

Nunspeet F 8422

UW REFERENTIE

RH Z14490.017

GELEVERD OP

08-10-2020 - 12:11

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11076656983

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

07-10-2020 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

07-10-2020 - 14:59

BLAD

1 van 2

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Nunspeet F 8422](#)

Kadastrale objectidentificatie : 084300842270000

Kadastrale grootte 270 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 182025 - 478761

Omschrijving Perceel grond - gebruik onbekend

Koopsom € 62.750

Koopjaar 2020

Ontstaan uit [Nunspeet F 8018](#)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

Basisregistratie Kadaster

RECHTEN

1 Eigendom belast met Opstalrecht Nutsvoorzieningen (zie 1.1) en Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel (zie 1.2)

Soort recht Eigendom (recht van)

Aandeel 1/2

Afkomstig uit stuk [Hyp4 77611/77](#)

Ingeschreven op 09-03-2020 om 09:00

Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)

Aanvullend stuk [Hyp4 77611/77](#)

Ingeschreven op 12-03-2020 om 09:00

Verbetering

Is aanvulling op [Hyp4 77611/77](#)Naam gerechtigde [De heer Johannes Frans Kaashoek](#)Adres Stakenbergweg 9
8075 PV ELSPEET

Geboren 03-05-1966

te BENTHUIZEN

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat Gehuwd (ten tijde van verkrijging)

Betrokken persoon [Mevrouw Alyda Johanna Koster](#) (ten tijde van verkrijging)

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

1 Eigendom belast met Opstalrecht Nutsvoorzieningen (zie 1.1) en Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel (zie 1.2)

Soort recht	Eigendom (recht van)	
Aandeel	1/2	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 77611/77 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)	Ingeschreven op 09-03-2020 om 09:00
Aanvullend stuk	Hyp4 77611/77 Verbetering Is aanvulling op Hyp4 77611/77	Ingeschreven op 12-03-2020 om 09:00
Naam gerechtigde	Mevrouw Alyda Johanna Koster	
Adres	Stakenbergweg 9 8075 PV ELSPEET	
Geboren	06-05-1966 Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen	te ERMELO
Burgerlijke staat	Gehuwd (ten tijde van verkrijging)	
Betrokken persoon	De heer Johannes Frans Kaashoek (ten tijde van verkrijging) Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen	

1.1 Opstalrecht Nutsvoorzieningen

Afkomstig uit stuk	Hyp4 68326/156	Ingeschreven op 27-05-2016 om 09:00
Naam gerechtigde	Liander Infra N.V.	
Adres	Utrechtseweg 68 6812 AH ARNHEM	
Statutaire zetel	ARNHEM	
KvK-nummer	08021677 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister	
Vermeld in stuk	Hyp4 69849/00097 Naamswijziging rechtspersoon	Ingeschreven op 06-01-2017 om 10:10

1.2 Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel

Afkomstig uit stuk	Hyp4 76868/11 Vestiging zakelijk recht van opstal nutsvoorzieningen	Ingeschreven op 26-11-2019 om 09:00
Naam gerechtigde	Liander Infra N.V.	
Adres	Utrechtseweg 68 6812 AH ARNHEM	
Statutaire zetel	ARNHEM	
KvK-nummer	08021677 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister	
Vermeld in stuk	Hyp4 69849/00097 Naamswijziging rechtspersoon	Ingeschreven op 06-01-2017 om 10:10

Bijlage 3

Kantoor:

Tijdstip van aanbieding:

De bewaarder van het kadaster
en de openbare registers.

Arnhem 024 30793/136

13-06-2005 09:00

Bijlma mr. S.A. / 267430/LBR

Aantekeninge



20050613001803

4 volbladen

Met 4 vervolgbladen

Kadaster

AKTE VAN LEVERING

Heden, tien juni tweeduizend en vijf, verschenen voor mij, mr. Sijrk Albert Bijma, notaris te Ede:

1. mevrouw Leoni Henriëtte Arianne Brussaard, geboren te Rhenen op vijftieng augustus negentienhonderd zesenzeventig, te dezer zake wonende te 6711 PS Ede, Stationsweg 36, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:
de heer drs. Cornelus de Jong, wonende te 3751 BK Bunschoten, Rembrandt van Rijnstraat 14-g, geboren te Bunschoten op eenentwintig december negentienhonderd zeventig, rijbewijs met nummer 3164195395, die bij het verstrekken van de volmacht handelde in zijn hoedanigheid van bestuurder van de te Ede gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid:

De Bunte Vastgoed B.V.,

adres: Amsterdamseweg 34-A, 6712 GJ Ede,

ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 09102072;

De Bunte Vastgoed B.V. hierna te noemen: **verkoper**;

2. mevrouw Anne-Marie Cruiming, geboren te Ede op drie november negentienhonderd eenentachtig, te dezer zake wonende te 6711 PS Ede, Stationsweg 36, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:
de heer Dirk Hendrik Anthonie van Hemmen, geboren te Wageningen op elf mei negentienhonderdvijftig, wonende te 8304 JC Emmeloord, Gaastlaan 60, rijbewijs met nummer 3173225938, handelend in zijn hoedanigheid van burgemeester van:
de Gemeente Nunspeet, met adres: Markt 1, 8071 GI Nunspeet;
die bij het geven van de volmacht handelde conform het bepaalde in artikel 171 van de gemeentewet en als zodanig de gemeente Nunspeet voor na te melden rechtshandelingen rechtsgeldig vertegenwoordigende en handelende ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Nunspeet de dato achttien juli tweeduizend en twee,
de Gemeente Nunspeet hierna te noemen: **koper**.

Van gemelde volmachten blijkt uit twee onderhandse akten, welke aan deze

Hyp. 4

akte zijn gehecht.

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden het navolgende:

LEVERING, REGISTERGOED, GEBRUIK

De verkoper heeft blijkens een met de koper aangegane koopovereenkomst de dato tweeëntwintig juli tweeduizend en twee, aan de koper verkocht en levert op grond van voormelde koopovereenkomst aan de koper, die blijkens voormelde koopovereenkomst van de verkoper heeft gekocht en bij deze aanvaardt:

het perceel grond voorzien van openbare voorzieningen en infrastructurele werken, gelegen te Elspeet (gemeente Nunspeet), plaatselijk bekend als Wethouder Van der Zandeweg ongenummerd, kadastraal bekend gemeente Nunspeet, sectie F, nummer 7133 (gedeelte) en wel dat gedeelte zoals met kruisarcering is aangegeven op de als bijlage aan deze akte te hechten tekening, hierna ook te noemen: "het verkochte".

Ter zake van het verkochte bestaat een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 sub b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van de naamloze vennootschap N.V. NUON Infra-Oost.

Koper verklaart voornemens te zijn het verkochte te gebruiken als openbare groenvoorziening met bijbehorende infrastructurele werken.

Ten aanzien van dit gebruik van het registergoed heeft de verkoper het volgende meegedeeld:

- hem is niet bekend dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.

VOORAFGAANDE VERKRIJGING

Het verkochte is door de verkoper (destijds genaamd Zegers Projecten B.V.) verkregen door inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Arnhem op achttien juni tweeduizendtwee in Register Hypotheken 4 in deel 30054 nummer 106 van een afschrift van een akte van levering op zeventien juni tweeduizendtwee verleden voor mr. P.T.A. Benedek, notaris te Ede, welke akte inhoudt kwijting voor de koopprijs terwijl op deze verkrijging artikel 204 C Boek 2 Burgerlijk Wetboek niet van toepassing was.

Vervolgens heeft bij akte op zes april tweeduizend en vier verleden voor mr. O. van de Vliet, notaris te Ede, een statutenwijziging plaatsgevonden waarbij onder meer de naam Zegers Projecten B.V. is gewijzigd in De Bunte Vastgoed B.V.

KOOPPRIJS, VERREKENING DIVERSE BEDRAGEN

Kadaster

De koopprijs bedraagt één euro (€ 1,00) te vermeerderen met omzetbelasting, welk bedrag door de koper is voldaan door storting op een rekening van mij, notaris.

De zakelijke lasten voor het lopende kalenderjaar worden tussen partijen niet verrekend.

De verkoper verleent de koper kwitantie voor de betaling van de koopprijs. Voormelde koopovereenkomst is, voor zover ten deze nog van belang, gesloten onder de volgende:

BEDINGEN
kosten en belastingen

Artikel 1

Alle kosten van de levering, waaronder begrepen de notariële kosten, het kadastraal recht, alsmede de over die kosten verschuldigde omzetbelasting en de eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting zijn voor rekening van verkoper.

leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat

Artikel 2

1. De verkoper is verplicht aan de koper eigendom te leveren die:
 - a. onvoorwaardelijk is;
 - b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheken of met inschrijvingen daarvan;
 - c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen;
 - d. niet bezwaard is met beperkte rechten en erfdienstbaarheden;
 - e. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst; anders dan hierna vermeld.
2. Indien de hiervoor vermelde grootte van het verkochte en/of de verdere omschrijving daarvan niet juist of niet volledig is, ontleent noch de verkoper noch de koper daaraan rechten.
3. Het registergoed wordt aanvaard in de feitelijke staat, waarin het zich ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst bevond, geheel ontruimd, vrij van huur, pacht of andere gebruiksrechten. Het voortgezet gebruik van de verkoper als zorgvuldig schuldenaar na het tot stand komen van de koopovereenkomst tot aan het tijdstip van aflevering wordt geacht geen wijziging te hebben gebracht in de staat van het verkochte.

tijdstip feitelijke levering, baten en lasten, risico

Artikel 3

De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte vindt plaats terstond na de ondertekening van deze akte.

Vanaf dat tijdstip komen de baten de koper ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en draagt hij het risico van het verkochte.

garanties van de verkoper

Artikel 4

De verkoper garandeert het volgende:

- a. de verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
- b. het registergoed wordt geheel vrij van huur, pacht en/of andere aanspraken tot gebruik, ontruimd en ongevorderd overgedragen. Het verkochte is evenmin zonder recht of titel in gebruik bij derden;
- c. het verkochte is na het tot stand komen van de koopovereenkomst niet geheel of gedeeltelijk verhuurd of verpacht, in huurkoop gegeven of op andere wijze in gebruik afgestaan, tenzij met schriftelijke toestemming van de koper;
- d. het verkochte is niet betrokken in een ruilverkavelings- casu quo landinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen;
- e. voor de verkoper bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht;
- f. op het verkochte rusten de gebruikelijke zakelijke lasten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan.

De verkoper heeft bij het aangaan van de koopovereenkomst ondermeer nog gegarandeerd dat:

- g. aan hem op dat tijdstip betreffende het verkochte danwel het gebied waarin het verkochte is gelegen geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, danwel aanwijzingsbesluit danwel registerinschrijving bekend was:
 1. als beschermd monument in de zin van artikel 3, 4 of 6 van de Monumentenwet;
 2. tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet;
 3. door de gemeente of provincie als beschermd stads- of dorpsgezicht;
- h. aan hem per dat tijdstip niet bekend was dat het verkochte was opgenomen in een aanwijzing danwel in een voorstel als bedoeld in de Wet Voorkeursrecht Gemeenten;
- i. aan hem per dat tijdstip geen feiten bekend waren die er op wezen dat het verkochte enige verontreiniging bevatte die ten nadele strekt van

Kadaster

het hiervoor omschreven gebruik door de koper of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot sanering van het verkochte, danwel tot het nemen van andere maatregelen;

- j. aan hem per dat tijdstip niet bekend was:
- dat er in het verkochte ondergrondse tanks aanwezig waren;
- aan hem per dat tijdstip niet bekend was:
- dat er terzake van het verkochte bevelen en/of beschikkingen zijn die op grond van de Wet Bodembescherming gepubliceerd zijn in de openbare registers.
- k. aan hem per dat tijdstip niet bekend was dat zich in het registergoed asbesthoudende materialen bevonden.

De verkoper verklaarde dat hem niet bekend is dat zich ten aanzien van het onder g, h, i, j en k gestelde sedertdien een verandering heeft voorgedaan.

**omschrijving erfdienstbaarheden,
kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen**

Artikel 7

Ten aanzien van bestaande erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar voormelde akte van levering (deel 30054 nummer 106), waarin onder meer het navolgende is vermeld, woordelijk luidende:

KWALITATIEVE VERPLICHTING

Verkoper en koper zijn nog de volgende kwalitatieve verplichting overeengekomen:

1. *Verkoper, als eigenaar van het perceel kadastraal bekend gemeente Nunspeet, sectie F nummers 2408 en 5551, verplicht zich jegens koper danwel haar rechtsopvolger te onthouden van inmenging, op welke wijze dan ook, omtrent de invulling en gebruik van het verkochte, waaronder uitdrukkelijk begrepen het maken van bezwaar of beroep tegen de aanvraag en verlening van bouwvergunning(en) en eventueel daarbij behorende vrijstellingen alsmede het vorderen of geldend maken van een planschadevergoeding met betrekking tot de ontwikkeling van het verkochte jegens de gemeente, koper of derden, zulks op verbeurte door verkoper of diens rechtsopvolger(s) van een onmiddellijk opeisbare boete ten behoeve van verkoper van een bedrag groot tweehonderd vijftig duizend euro (EUR 250.000,-), onverminderd het recht tot vergoeding, onverminderd de rechten op nakoming en vergoeding van verdere kosten, schaden en interessen.*
2. *Verkoper en koper zijn overeengekomen dat de in het vorige lid bedoelde verplichting ten laste van verkoper als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek geldt voor de rechtsopvolger(s) van verkoper en degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het registergoed zullen verkrijgen.*

ONTBINDENDE VOORWAARDEN

UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN

Alle ontbindende voorwaarden, ook die zijn overeengekomen in de koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt.

Noch de verkoper noch de koper kan zich terzake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

KOOPOVEREENKOMST

Voorzover daarvan in deze akte niet is afgeweken blijft hetgeen tussen partijen bij de koopovereenkomst is overeengekomen onverminderd van kracht.

VOLMACHT(EN)

HYPOTHECAIRE INSCHRIJVINGEN

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden bij deze onherroepelijk volmacht te geven aan één van de medewerkers van het kantoor van de notaris-bewaarder dezer akte, daartoe aan te wijzen door de notaris-bewaarder van deze akte, om voor en namens partijen het door de betreffende hypotheekhouder(s) terzake van het bij deze akte verkochte reeds gedane aanbod tot afstanddoening van diens/hun op dit verkochte rustende hypotheekrecht(en) of na heden nog door de vorenbedoelde hypotheekhouder(s) te doen aanbod tot afstanddoening van bedoelde hypotheekrecht(en) voor en namens partijen te aanvaarden, de met betrekking daartoe vereiste akte(n) te doen opmaken, te tekenen en in de daartoe bestemde openbare registers te doen inschrijven, woonplaats te kiezen en verder al datgene meer te doen, wat de gevolmachtigde(n) in dat verband nodig of gewenst zal/zullen achten, zulks met de bevoegdheid voor ieder der gevolmachtigden een ander voor zich in de plaats te stellen.

ARTIKEL 7:2 LID 2 BURGERLIJK WETBOEK

De koper, handelend als gemeld, verklaarde dat het bepaalde in artikel 7:2 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek niet van toepassing is.

WOONPLAATSKEUZE

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

VRIJSTELLING OVERDRACHTSBELASTING

Voorts verklaarde de koper, handelend als gemeld, een beroep te doen op de vrijstelling van overdrachtsbelasting op grond van het bepaalde in artikel 15 lid 1 letter c van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, aangezien de koper een gemeente is.

Kadaster

WAARVAN AKTE is verleden te Ede op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

De zakelijke inhoud van de akte is aan de verschenen personen opgegeven en toegelicht. De verschenen personen hebben verklaard tijdig voor het verlijden van de akte van de inhoud ervan te hebben kennisgenomen, daarmee in te stemmen en op volledige voorlezing ervan geen prijs te stellen.

Na beperkte voorlezing is deze akte onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de verschenen personen en vervolgens door mij, notaris

om *acht uur veertig minuten*. —

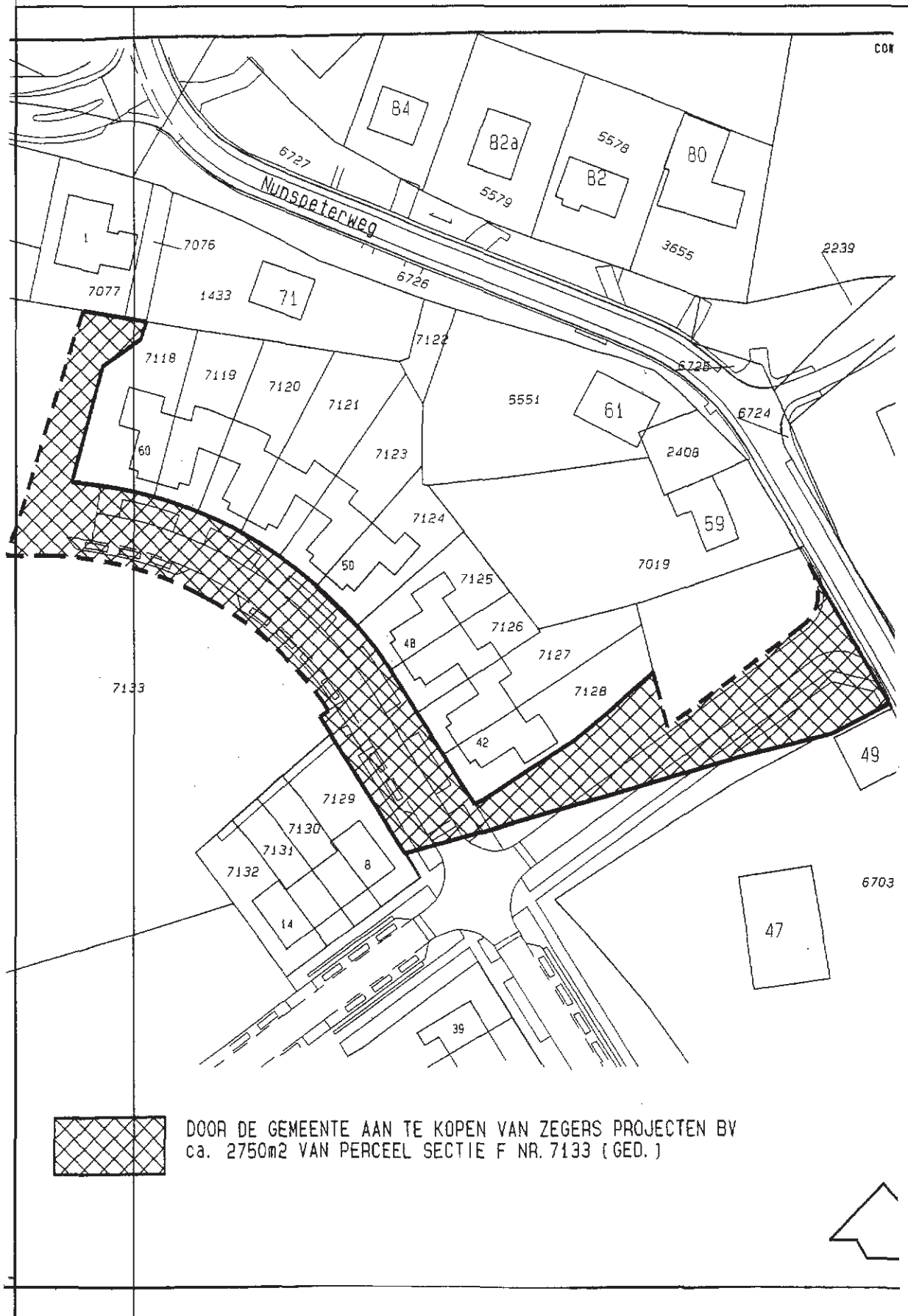
Volgt ondertekening.

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

(getekend:)

S.A. Bijma

Volgt aangehecht stuk.



Kadaster

Volgt ondertekening.

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

(getekend:)

S.A. Bijma

De ondergetekende, mr. Sjirk Albert Bijma, notaris te Ede, verklaart, dat hij bijbehorend afschrift heeft ondertekend en dat dit stuk eensluidend is met het ter inschrijving aangeboden afschrift.

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of a large capital 'B' followed by a cursive 'ijma'.

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Arnhem op 13-06-2005 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 30793 nummer 136.

Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.

Levering, zaaknummer 61627PR

Heden, zeventien augustus tweeduizendachtien verschenen voor mij, Mr Pieter Pieltjes, notaris met plaats van vestiging Nunspeet:

1. mevrouw Andrea Klein-van Riesen, secretaresse, werkzaam ten kantore van notaris Mr P. Pieltjes, Laan 44 te 8071 JB Nunspeet, geboren te Doornspijk op zesentwintig februari negentienhonderd achtenzestig, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van: de publiekrechtelijke rechtspersoon **de gemeente Nunspeet**, gevestigd te 8071 GJ Nunspeet, Markt 1, hierna te noemen: "de gemeente", ter uitvoering van: het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Nunspeet, de dato dertien juni tweeduizendachtien:
2. a. de heer **Cornelis Christiaan de Waard**, geboren te Hendrik-Ido-Ambacht op drie juli negentienhonderd negentig (rijbewijs nummer 4466947307);
b. mevrouw **Maria Pieterella van Manen**, geboren te Goes op negentien april negentienhonderd negentig (rijbewijs nummer 4751005408);
beiden wonende te 3341 VL Hendrik-Ido-Ambacht, van Godewijkstraat 2 en gehuwd;
hierna tezamen te noemen: "koper";

KOOPOVEREENKOMST, LEVERING, REGISTERGOED

De comparante sub 1, handelend namens de gemeente, verklaarde dat de gemeente blijkens een met koper aangegane overeenkomst van koop en verkoop, de dato twintig maart tweeduizendzeventien heeft verkocht en op grond daarvan levert aan koper, die blijkens voormelde overeenkomst van de gemeente heeft gekocht en bij deze aanvaardt, ieder voor de onverdeelde helft:

een perceel bouwterrein gelegen in het plangebied Elspeet Noordwest te Elspeet, kadastraal bekend **gemeente Nunspeet, sectie F nummers 8265**, groot (ongeveer) drie are (3 a) **en 8266**, groot (ongeveer) vierendertig centiare (34 ca), waaraan voor beide kadastrale nummers door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend;

hierna te noemen: het verkochte;

KOOPPRIJS

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden dat de koopprijs bedraagt: **éénhonderd achtduizend negenhonderd euro (€ 108.900,00)**, inclusief de wettelijk verschuldigde omzetbelasting, welk bedrag door koper is voldaan door storting op een rekening ten name van Derdengelden *Notariaat Pieltjes B.V.*.

Verkoper verleent koper kwitantie voor de betaling van de koopprijs.

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden vervolgens, dat terzake van deze overeenkomst gelden de volgende

ALGEMENE BEPALINGEN

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden dat voormelde overeenkomsten van koop en levering zijn aangegaan onder de volgende bepalingen:

ARTIKEL 1**staat van het verkochte**

Het verkochte wordt aanvaard in de staat, waarin het zich ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst bevond. Het voortgezet gebruik van de gemeente als zorgvuldig schuldenaar vanaf voormeld tijdstip tot aan het tijdstip van aflevering wordt geacht geen wijziging te hebben gebracht in de staat van het verkochte.

ARTIKEL 2

aanvaarding/verrekening zakelijke lasten

Het registergoed wordt op heden door de koper in bezit en genot aanvaard en is van heden af voor zijn rekening en risico.

De onroerendzaakbelasting en andere zakelijke lasten komen voor rekening van de koper vanaf heden.

ARTIKEL 3

juridische levering

De gemeente is verplicht koper een recht van eigendom te leveren dat onvoorwaardelijk is en niet onderhevig aan welke vernietiging dan ook.

ARTIKEL 4

overmaat, ondermaat

Iedere vordering wegens een eventueel blijkend verschil in grootte van het registergoed is uitgesloten. De gemeente is tot geen andere vrijwaring gehouden dan voor haar bevoegdheid tot verkoop en levering en wel vrij van hypotheek en beslag.

ARTIKEL 5

kosten en belastingen

Alle belastingen en kosten aan deze koop en levering verbonden, zijn voor rekening van de koper.

ARTIKEL 6

feitelijke levering

Het verkochte wordt op heden geleverd en aanvaard, vrij van huur, pacht en andere gebruiksrechten.

ARTIKEL 7

instandhouden koopovereenkomst

Voorzover daarvan bij deze akte niet is afgeweken en zulks nog van toepassing kan zijn, blijft het bepaalde in voormelde onderhandse akte van verkoop en koop tussen partijen volkomen van kracht.

ARTIKEL 8

bijzondere voorwaarden/kettingbeding

Uitdrukkelijk wordt ten deze nog verwezen naar de navolgende artikelen uit voormelde koopovereenkomst:

"Artikel 3

Uit het door bureau Hunneman ter zake ingesteld indicatief bodemonderzoek d.d. 13 januari 2016 is gebleken dat er geen reden is aan te nemen dat zich in de grond en/of het grondwater stoffen bevinden die naar de huidige maatstaven schadelijk zijn te achten voor het milieu, de volksgezondheid of die anderszins onaanvaardbaar zijn en daardoor een beletsel of beperking vormen voor de bestemming van de te verkopen grond. Wel zijn in het grondwater zware materialen aangetroffen, echter ruim onder de interventiewaarde. Het wordt aan kopers van de grond afgeraden grondwater te gebruiken voor menselijke consumptie of besproeiing van voor consumptie bedoelde gewassen. De in het rapport genoemde bijmenging van puin betreft zeer gering aandeel van minder dan 1%.

Artikel 4

Koper verplicht zich te bouwen overeenkomstig een schetsontwerp/bouwprogramma dat is opgesteld ter realisering van de bouw van een twee-onder-een-kap woning. Verder verklaart koper dat hij de op de te kopen grond te bouwen woning zelf bewoont.

Artikel 5

Het plangebied wordt door verkoper in delen bouwrijp gemaakt zodra door verkoper is vastgesteld dat over de weg c.q. wegen in het desbetreffende deel van het plan geen bouwverkeer meer hoeft plaats te vinden. De fasering is afhankelijk van de feitelijke voortgang en realisatie van de bouwwerkzaamheden.

Artikel 6

Het uitzetten van de kavels ten behoeve van woningen begrepen in deze overeenkomst geschiedt door verkoper. Het is koper niet toegestaan zelf de kavels uit te zetten dan wel verandering aan te brengen in door verkoper uitgezette kavels.

Artikel 7

Bouwkavels worden op circa 0,25 m onder het bouwpeil opgeleverd. Bouwpeilen worden op verzoek door verkoper verstrekt, maar niet eerder dan noodzakelijk is voor de voorbereiding van de feitelijke bouwwerkzaamheden.

Enzovoorts.

Artikel 9

- a. *Koper verplicht zich bij bebouwing van het perceel vrijkomende grond op het perceel zelf te verwerken. Wanneer koper ten genoegen van de verkoper aantoonst dat ten gevolge van intensieve bebouwing van het perceel het verwerken van vrijkomende grond op het perceel niet mogelijk is, is koper, met inachtneming van het onder b. vermelde, gerechtigd de vrijkomende grond naar een door verkoper aan te wijzen perceel binnen het plangebied af te voeren. Koper draagt zelf zorg voor het transport van de grond. Koper verplicht zich het transport in overeenstemming met de ter zake geldende voorschriften te laten plaatsvinden.*
- b. *Als het gaat om zogeheten witte grond die niet op het perceel zelf verwerkt kan worden, dien deze door koper zelf te worden afgevoerd.*

Artikel 10

- a. *Het is koper niet toegestaan hemelwaterafvoeren direct of indirect aan te sluiten op de riolering. Verder is het koper en zijn rechtsopvolger(s) niet toegestaan de waterdoorlaatbaarheid van openbare terreindelen die bij regenval functioneren als opvang dan wel geleiding van regenwater ('wadi's') direct of indirect te beperken.*
- b. *Koper dient na afloop van de bouwwerkzaamheden de grond van de toekomstige tuinen tot op de witte grond dan wel ten minste 1,5 meter diep door te spitten ten behoeve van de infiltratie van hemelwater.*
- c. *Koper infiltreert het hemelwater op eigen terrein. Dit kan bijvoorbeeld in de vorm van een verdieping van de tuin een (ondiepe) greppel aan de achterzijde van de kavel, een grindkoffer of kunststofinfiltratiekratten. Voor de dimensionering wordt geadviseerd 1,8 m³ berging per 90 m² verhard oppervlak aan te houden.*
- d. *Het is koper niet toegestaan om de geplaatste infiltratiekratten met grond c.q. aarde af te dekken voordat verkoper geconstateerd heeft dat de infiltratiekratten daadwerkelijk zijn aangebracht. Bij overtreding hiervan is koper verplicht om op eerste verzoek van verkoper de infiltratiekratten weer vrij te maken van bedekking zodat koper alsnog kan constateren dat aan het bepaalde in lid c. van dit artikel is voldaan.*

Artikel 11

Koper brengt voor eigen rekening erfscheidingen aan tussen zijn deelperceel en het openbare gebied. Erfafscheidingen in de voortuin bestaan uit hagen van maximaal 1 meter hoog welke doro en voro rekening van koper worden aangeplant.

Ten behoeve van het groene beeld worden openingen tussen de hagen in de voortuin zo klein mogelijk gehouden.

Artikel 12

- a. *Koper is verplicht en verbindt zich tegenover verkoper, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in de artikelen 10, 11 en 12 bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de onroerende zaak, aan een nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen. Bij niet-nakoming van deze verplichting is koper aan verkoper zonder gerechtelijke tussenkomst een direct opeisbare boete verschuldigd van € 20.000,-- per overtreding.*
- b. *Op gelijke wijze als in het vorige lid is bepaald, verbindt koper zich tegenover verkoper tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde, dat ook deze het bepaalde in lid a op dient te leggen aan diens rechtsopvolgers/zakelijk gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en voor de verkoper het beding aan."*

ARTIKEL 9

ERFDIENSTBAARHEDEN/KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar en van toepassing verklaard de "Algemene Voorwaarden voor de verkoop van grond door de Gemeente Nunspeet" van de gemeente, zoals deze zijn neergelegd in een ten hypotheekkantore te Arnhem op vijftienvintig januari negentienhonderdnegenennegentig, in deel 17355 nummer 28, ingeschreven akte, op tweeëntwintig januari daaraan voorafgaande voor mr P. van der Wees, destijds notaris te Nunspeet, verleden.

Op de onderhavige levering zijn van toepassing de hoofdstukken 1, 2.1, 3, 4, 5, 6 en 7.2, met uitzondering van het gestelde in artikel 4.2 van voormelde Algemene voorwaarden, in het bijzonder wordt ten deze verwezen naar de navolgende hoofdstukken, woordelijk luidende:

(aanvang citaat)

"Artikel 5.8 - Kettingbeding

- a. *De wederpartij is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in de artikelen 5.2 tot en met 5.7, 7.2, tenzij deze artikelen in de verkoopovereenkomst niet van toepassing zijn verklaard, bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de onroerende zaak, alsmede bij vestiging daarop van een beperkt recht, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in die artikelen bepaalde in de notariële akte van levering of vestiging van een beperkt recht, woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van twee en twintig duizend zes honderd negen en tachtig euro ten behoeve van de gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of eventueel meer geleden schade te vorderen.*
- b. *Op gelijke wijze als in lid a van dit artikel is bepaald, verbindt de wederpartij zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde, dat ook deze zowel het bepaalde in de in lid a genoemde artikelen, als de in lid a en in het onderhavige lid b opgenomen verplichting, om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/zakelijk gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de*

gemeente het beding aan.

Artikel 5.9 - Kwalitatieve verplichting

Deze Algemene Voorwaarden voor de verkoop van grond door de gemeente Nunspeet blijven rusten op de onroerende zaak en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die de onroerende zaak onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij dan tevens moet worden bepaald dat mede gebonden zijn, degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de onroerende zaak zullen verkrijgen.

Aangezien van deze overeenkomst tussen partijen een notariële akte wordt opgemaakt die daarna zal worden ingeschreven in de openbare registers, is voldaan aan de eis van artikel 252, lid 2 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek.

Enzovoorts.

Artikel 7.2 - Aanleg parkeerplaats

De wederpartij verbindt zich tegenover de gemeente om gelijktijdig met het gereedkomen van de woning(en) voor haar rekening een van de openbare weg af met de auto toegankelijke parkeerplaats (bij elke woning) aan te leggen en in stand te houden.

Bij niet-nakoming van de verplichting tot het aanleggen en/of in stand houden van bedoelde parkeerplaats(en) is wederpartij aan de gemeente een boete verschuldigd van vijf en veertig euro en acht en dertig eurocent (€ 45,38) voor elke dag, of gedeelte van een dag, dat de wederpartij in gebreke is."

Enzovoorts.

(einde citaat)

De koper is geheel bekend met bedoelde "Algemene Voorwaarden voor de verkoop van grond door de Gemeente Nunspeet", waarvan hij een exemplaar heeft ontvangen. Koper zal zich daaraan onverkort houden, als waren deze in hun geheel in de onderhavige akte opgenomen, terwijl bij deze en voorzover mogelijk, de in de hoofdstukken 5.2 en 5.6 bedoelde erfdienstbaarheden worden gevestigd ten laste van het bij deze akte te leveren registergoed ten behoeve van onder meer het aan de gemeente verblijvende gedeelte van gemeld perceel kadastraal bekend gemeente Nunspeet, sectie F nummer 8255.

VESTIGING KETTINGBEDING/KWALITATIEVE VERPLICHTING

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden dat bij voormelde koopovereenkomst is overeengekomen dat bij de onderhavige akte van levering de navolgende kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen zullen worden gevestigd.

- A. Ter uitvoering van het vorenstaande verklaarden de comparanten, handelend als gemeld, bij deze te vestigen als **kettingbeding** de verplichtingen zoals deze zijn vermeld in:
 - de hoofdstukken 5.2 tot en met 5.8 en 7.2 (waaronder mede begrepen de verplichting tot wederoplegging zoals vermeld in hoofdstuk 5.8 sub b), van meergemelde "Algemene Voorwaarden voor de verkoop van grond door de Gemeente Nunspeet" op straffe van verbeurte van de aldaar vermelde boete(n)Koper dient dit kettingbeding bij vervreemding (iedere overeenkomst tot vervreemding daaronder mede begrepen) op te leggen aan zijn rechtsopvolgers, wederom op straffe van gemelde boete(n).
- B. Ter uitvoering van het vorenstaande verklaarden de comparanten, handelend als gemeld, bij deze te bedingen met derdenwerking, **de kwalitatieve verplichtingen** zoals bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek en wel:
 - 1. De verplichting zoals omschreven in hoofdstuk 5.9 van meergemelde

"Algemene Voorwaarden voor de verkoop van grond door de Gemeente Nunspeet" en

2. Tot het dulden en het niet verbreken van het hiervoor vermelde kettingbeding.

De comparant(e) sub 1 verklaarde de onderhavige vestiging voor de gemeente aan te nemen.

BESTAANDE ERFDIENSTBAARHEDEN

Voor bestaande erfdienstbaarheden het verkochte betreffende, wordt te dezen verwezen naar een akte van levering op heden, voor mij, notaris, verleden, waarbij de naast het verkochte gelegen kavel 2 (F 8257) in eigendom werd overgedragen en in welke akte ondermeer het navolgende staat vermeld:

"VESTIGING BESTENDIGINGSERFDIENSTBAARHEDEN

De comparanten verklaren - ter uitvoering van het geen zij met elkaar zijn overeengekomen - bij deze ten behoeve en ten laste van het verkochte en wederkerig ten laste en ten behoeve van het bij verkoper in eigendom zijnde perceel, kadastraal bekend gemeente Nunspeet, sectie F, nummer 8256, te vestigen en aan te nemen de erfdienstbaarheden, waardoor de toestand waarin het verkochte en voormeld kadastrale perceel 8256 zich ten opzichte van elkander - ter uitvoering van het bestaande bouwplan, betreffende de bouw van een twee-onder-één-kap woning - gaan bevinden blijft gehandhaafd, speciaal voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen, alsmede kabels ten behoeve van telefoon-, radio- internet en/of televisieaansluitingen; alsmede de erfdienstbaarheden van afvoer van hemelwater, gootwater en faecaliën door rioleringswerken, drainagesystemen of anderszins, eventuele inbalking, inankering, overbouw, licht en uitzicht, zijnde hieronder evenwel niet begrepen een verbod om te bouwen of te verbouwen."

BELASTINGHEFFING ROERENDE ZAKEN/OMZETBELASTING/OVERDRACHTS-BELASTING

1. Ter voldoening aan het vereiste zoals bedoeld in artikel 21a van de Uitvoeringsregeling van de Algemene wet inzake rijksbelastingen, verklaart koper dat in samenhang met de levering van het verkochte geen roerende zaken zijn meegekocht.
2. Het verkochte is een bouwterrein in de zin van artikel 11 van de Wet op de Omzetbelasting 1968.
3. Koper doet bij deze een beroep op vrijstelling van overdrachtsbelasting op grond van het bepaalde in artikel 15 lid 1 aanhef letter a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, omdat het verkochte niet als bedrijfsmiddel is gebruikt en ter zake van de levering omzetbelasting is verschuldigd.

ONDERZOEK EIGENDOMSVERKRIJGING

Het verkochte is door de gemeente - met meerdere registergoederen - in eigendom verkregen:

deels door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare registers op acht december tweeduizendacht, in register hypotheek 4 deel 55925 nummer 197 van een akte van levering, waarin voor de betaling van de koopsom kwijting wordt verleend, op diezelfde dag verleden voor genoemde notaris Pieltjes;

deels door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare registers op drie december tweeduizendtwaalf, in register hypotheek 4 deel 62249 nummer 94 van een akte van levering, waarin voor de betaling van de koopsom kwijting wordt verleend, op diezelfde dag verleden voor genoemde notaris Pieltjes;

VOLMACHT

Voormelde volmacht blijkt uit één onderhandse akte, welke aan deze akte zal worden gehecht.

WOONPLAATSKEUZE

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, verklaarden de comparanten woonplaats te kiezen ten kantore van de notaris-bewaarder van deze akte.

De comparanten zijn mij, notaris, bekend en van wier identiteit ik, notaris, mij heb vergewist, zoals hiervoor gemeld.

WAARVAN AKTE is verleden te Nunspeet op de datum in het hoofd dezer akte vermeld.

Na mededeling aan de comparanten van de zakelijke inhoud van deze akte en toelichting daarop en na verklaring door de comparanten dat zij kennis hebben genomen van de inhoud van de akte en daarmee instemmen, hebben de comparanten en ik, notaris, na beperkte voorlezing de akte ondertekend om veertien uur en vijfendertig minuten (14:35u)

Volgt ondertekening.

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

(getekend:) Mr P. Pieltjes.

De ondergetekende, Mr Pieter Pieltjes, notaris te Nunspeet, verklaart dat de vervreemding in dit stuk niet in strijd is met de Wet voorkeursrecht gemeenten.

(getekend:) Mr P. Pieltjes.

De ondergetekende, Mr Pieter Pieltjes, notaris te Nunspeet, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 20-08-2018 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 73810 nummer 143.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkt te behoren bijbehorend certificaat van KPN Corporate Market CSP Organisatie CA - G2 met nummer 4EFA30376C2C646C1C9C1731DA7E271 toebehoort aan Pieter Pieltjes.

Naam bewaarder: Mr. B.H.J. Roes.

Kantoor:

Tijdstip van aanbidding:

De bewaarder van het Kadaster
en de Openbare Registers,

Arnhem 024 30054/106

18-06-2002 09:00

20260402 / BENEDIK PTA MR NOTARIUS

met 4 vervolgbladen

Aantekeningen



20020618000167

4 volgbleden

Kadaster

AKTE VAN LEVERING

20260402/BAHL/GHE

Heden, zeventien juni tweeduizend twee
verschenen voor mij, mr. Pál Tibor András Benedek,
notaris te Ede:

1. de heer **Kornelis Gerrit Mouw**, wonende te 8075 AA
Elspeet, Nunspeterweg 61, geboren te Ermelo op
zes juli negentienhonderd zesenvestig, rijbe-
wijs met nummer 3191433355, in algehele gemeen-
schap van goederen gehuwd met mevrouw Stijntje
Smit;

hierna te noemen: "de verkoper";

2. de heer Cornelus de Jong, wonende te 3751 VK
Bunschoten, Rembrandt van Rijnstraat 14g, gebo-
ren te Bunschoten op eenentwintig december ne-
gentienhonderd zeventig, rijbewijs met nummer
3164195395,

ten deze handelend in zijn hoedanigheid van
bestuurder van de te Ede gevestigde besloten
vennootschap met beperkte aansprakelijkheid:

Zegers Projecten B.V.

adres: Amsterdamseweg 34-A, 6712 GJ Ede,
ingeschreven bij de Kamer van Koophandel en Fa-
brieken voor Centraal Gelderland te Arnhem onder
nummer 09102072, en als zodanig deze vennoot-
schap rechtsgeldig vertegenwoordigende;
genoemde vennootschap hierna te noemen: "de
koper".

De comparanten verklaarden het navolgende:

-----LEVERING, REGISTERGOED, GEBRUIK

Verkoper heeft blijkens een met koper aangegane
koopovereenkomst, aan koper verkocht en levert op
grond daarvan aan koper, die blijkens voormelde
overeenkomst van verkoper heeft gekocht en bij deze
aanvaardt:

**een perceel weiland, aan de Nunspeterweg 61,
8075 AA Elspeet, kadastraal bekend gemeente Nun-**

Hyp. 4

speet, sectie F nummer 5552, groot een hectare, zesenvestig are en dertig centiare, welk perceel is belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder B van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van GAMOG Gelre Flevo Holding B.V., gevestigd te Zutphen, hierna ook te noemen: "het verkochte", door koper te gebruiken als grond, bestemd voor de woningbouw.

Ten aanzien van dit gebruik van het verkochte heeft verkoper het volgende meegedeeld:

hem is niet bekend dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.

Verkoper verleent geen enkele garantie ten aanzien van het door koper beoogde gebruik van het verkochte. Het voorgenomen gebruik door koper komt derhalve geheel voor rekening en risico van koper.

-----VOORAFGAANDE VERKRIJGING

Het verkochte is door verkoper verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Arnhem in Register Hypotheken 4 op eenentwintig oktober negentienhonderd drieënnegentig deel 12392 nummer 5 van een afschrift van een akte van levering wegens koop, houdende kwijting voor de koopprijs en afstanddoening van de ontbindingsrechten, op twintig oktober negentienhonderd drieënnegentig verleden voor mr. P. van der Wees notaris te Nunspeet.

-----KOOPPRIJS, VERREKENING DIVERSE BEDRAGEN

De koopprijs bedraagt ACHTHONDERD VIERENTWINTIG DUIZEND NEGENHONDERD TWEEENZEVENTIG EURO EN DRIEENVEERTIG EUROCENT (EUR 824.972,43).

Een gedeelte van de koopprijs vierhonderd zevenentwintig duizend negenhonderd veertien euro en vierenzeventig eurocent (EUR 427.914,74) is voldaan door storting op een rekening van mij, notaris.

Het resterende gedeelte van de koopprijs ad driehonderd zevenennegentig duizend zevenenvijftig euro en negenenzestig eurocent (EUR 397.057,69) is voldaan door verrekening met een de door verkoper jegens koper verschuldigde koopprijs ad driehonderd zevenennegentig duizend zevenenvijftig euro en negenen-

Kadaster

zestig eurocent (EUR 397.057,69) wegens de verkrijging van het woonhuis met garage, erf en tuin, aan de Waterweg 36, 8071 RT Nunspeet, kadastraal bekend gemeente Nunspeet, sectie B nummer 3426, groot negenentwintig are en veertig centiare.

De zakelijke lasten zijn verrekend voor wat betreft de lopende termijnen. Verkoper verleent koper kwitantie voor de betaling van de gehele koopprijs en vorenbedoelde lasten.

Voormelde koopovereenkomst is, voor zover ten deze nog van belang, gesloten onder de volgende:

-----BEDINGEN

-----kosten en belastingen

-----Artikel 1

1. Alle kosten van de levering, waaronder begrepen de notariële kosten, het kadastraal recht, alsmede de over die kosten verschuldigde omzetbelasting en de eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting zijn voor rekening van koper.
2. Wegens de levering van het verkochte is geen omzetbelasting verschuldigd.

----leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat

-----Artikel 2

1. Verkoper is verplicht aan koper eigendom te leveren die:
 - a. onvoorwaardelijk is;
 - b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheken of met inschrijvingen daarvan;
 - c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen;
 - d. niet bezwaard is met beperkte rechten en erfdienstbaarheden;
 - e. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst;
 anders dan hierna vermeld.
2. Indien de hiervoor vermelde grootte van het verkochte en/of de verdere omschrijving daarvan niet juist of niet volledig is, ontleent noch verkoper noch koper daaraan rechten.
3. Het verkochte wordt aanvaard in de feitelijke staat, waarin het zich ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst bevond, geheel ontruimd,

vrij van huur, pacht of andere gebruiksrechten. Het voortgezet gebruik van verkoper als zorgvuldig schuldenaar na het tot stand komen van de koopovereenkomst tot aan het tijdstip van aflevering wordt geacht geen wijziging te hebben gebracht in de staat van het verkochte.

---tijdstip feitelijke levering, baten en lasten, risico

-----Artikel 3

De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte vindt plaats terstond na de ondertekening van deze akte.

Vanaf dat tijdstip komen de baten de koper ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en draagt hij het risico van het verkochte.

-----titelbewijzen en bescheiden, aanspraken

-----Artikel 4

De op het verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoelde in artikel 7:9 Burgerlijk Wetboek zijn, voor zover verkoper deze in zijn bezit had, aan koper afgegeven.

-----garanties/verklaringen van verkoper

-----Artikel 5

Verkoper garandeert het volgende:

1. verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
2. het verkochte wordt geheel of gedeeltelijk overgedragen vrij van huur, pacht en/of van andere aanspraken tot gebruik, leeg, ontruimd en ongevorderd. Het verkochte is evenmin zonder recht of titel in gebruik bij derden;
3. het verkochte is niet betrokken in een landinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen;
4. voor verkoper bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht, optierecht, huurkoop of leasing;
5. op het verkochte rusten de gebruikelijke lasten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan.

Verkoper heeft bij het aangaan van de koopovereenkomst ondermeer nog gegarandeerd dat per dat tijdstip:

6. aan hem betreffende het verkochte geen (lopende

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

adviesaanvraag voor) aanwijzing, danwel aanwijzingsbesluit danwel registerinschrijving bekend was:

- a. als beschermd monument in de zin van artikel 3, 4 of 6 van de Monumentenwet;
- b. tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet;
- c. door de gemeente of provincie als beschermd stads- of dorpsgezicht;
7. aan hem niet bekend was dat het verkochte was opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 of artikel 8 danwel in een voorstel als bedoeld in artikel 6 of artikel 8a van de Wet voorkeursrecht gemeenten;
8. aan hem niet bekend was dat de gemeente een stadsvernieuwingsplan of een leefmilieuverordening in de zin van de Wet op de stads- en dorpsvernieuwing en de daaruit voortvloeiende regelingen heeft vastgesteld, waarin het verkochte is begrepen;
9. met betrekking tot het verkochte geen rechtsge-
ding, bindend advies of arbitrage aanhangig was.

Verkoper verklaart:

dat hem niet bekend is dat zich ten aanzien van het sub 6 tot en met 9 gestelde sedertdien een verandering heeft voorgedaan.

-----milieubepalingen

-----Artikel 6

1. In de koopovereenkomst is nog het volgende bepaald:

"----- bepalingen bodemverontreiniging

----- Artikel 10

1. Verkoper verklaart het verkochte uitsluitend te hebben gebruikt voor agrarische grond.
2. Het is hem niet bekend dat er feiten zijn, onder meer op grond van:
 - eigen deskundigheid;
 - publicaties in lokale bladen;
 - een in het verleden uitgevoerd bodemonderzoek;
 - het gebezigde gebruik van het het verkochte;
 - of anderszins;

waaruit blijkt dat het het verkochte in zodanige mate is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere (gevaarlijke) stoffen, dat het aannemelijk is dat deze verontreiniging ingevolge thans geldende milieuwetgeving

en/of milieurechtspraak aanleiding zou geven tot sanering of tot het nemen van andere maatregelen.

3. Voor zover aan verkoper bekend:
 - a. is met betrekking tot het verkochte door de daartoe bevoegde instanties nooit een aanwijzing voor een verkennend onderzoek naar verontreiniging uitgebracht;
 - b. zijn krachtens de Wet bodembescherming tot op heden ten aanzien van het verkochte door de daartoe bevoegde instanties geen beschikkingen of bevelen uitgevaardigd.
4. Betreffende de eventuele verontreiniging van het verkochte is door of in opdracht van de gemeente Nunspeet een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Verkoper zal pogen de koper een exemplaar van het verkennend bodemonderzoeksrapport aan verkoper ter hand te stellen. Voorts heeft koper het recht om op zijn kosten een (aanvullend) bodem- en/of grondwater onderzoek op het verkochte te doen uitvoeren. Voor zover uit de hiervoor bedoelde rapporten blijkt dat de grond en/of het grondwater verontreinigd is en deze verontreiniging voor de koper gezien het aan beide partijen bekende in artikel 5 lid 5 omschreven voorgenomen gebruik redelijkerwijs niet aanvaardbaar is te achten, is koper gerechtigd om deze overeenkomst te ontbinden, mits koper uiterlijk op 27 mei 2002 schriftelijk de notaris daarvan mededeling doet.
5. Voor bodem- en/of grondwaterverontreiniging welke optreedt na de datum van juridische levering is verkoper onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk en aanvaardt koper de risico's.
6. Voor zover aan verkoper bekend zijn in het verkochte geen ondergrondse tanks, zoals olie- en septictanks, voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig.
7. Het is verkoper niet bekend dat zich in het verkochte asbesthoudende materialen bevinden."

2. Koper verklaarde bekend te zijn met de inhoud van het in opdracht van de gemeente Nunspeet door Grontmij Gelderland uitgevoerde verkennend bodemonderzoek de dato acht en twintig augustus tweeduizend projectnummer 1206201 en aanvaardt het verkochte in de in het rapport omschreven staat.

Voorts verklaarde de koper geen gebruik te hebben gemaakt van zijn recht om een aanvullend bodem- en/of grondwateronderzoek uit te doen voeren.

-----KWALITATIEVE VERPLICHTING

Verkoper en koper zijn nog de volgende kwalitatieve verplichting overeengekomen:

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

1. Verkoper, als eigenaar van het perceel kadastraal bekend gemeente Nunspeet, sectie F nummers 2408 en 5551, verplicht zich jegens koper danwel haar rechtsopvolger te onthouden van inmenging, op welke wijze dan ook, omtrent de invulling en gebruik van het verkochte, waaronder uitdrukkelijk begrepen het maken van bezwaar of beroep tegen de aanvraag en verlening van bouwvergunning(en) en eventueel daarbij behorende vrijstellingen alsmede het vorderen of geldend maken van een planschadevergoeding met betrekking tot de ontwikkeling van het verkochte jegens de gemeente, koper of derden, zulks op verbeurte door verkoper of diens rechtsopvolger(s) van een onmiddellijk opeisbare boete ten behoeve van verkoper van een bedrag groot tweehonderd vijftig duizend euro (EUR 250.000,--), onverminderd het recht tot vergoeding, onverminderd de rechten op nakoming en vergoeding van verdere kosten, schaden en interessen.
2. Verkoper en koper zijn overeengekomen dat de in het vorige lid bedoelde verplichting ten laste van verkoper als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek geldt voor de rechtsopvolger(s) van verkoper en degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het registergoed zullen verkrijgen.

-----ONTBINDENDE VOORWAARDEN-----UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN

Alle ontbindende voorwaarden, ook die zijn overeengekomen in de koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt.

Noch verkoper noch koper kan zich terzake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

-----KOOPOVEREENKOMST

Voorzover daarvan in deze akte niet is afgeweken blijft hetgeen tussen partijen bij de koopovereenkomst is overeengekomen onverminderd van kracht.

-----VOLMACHT (EN)-----HYPOTHECAIRE INSCHRIJVINGEN

De comparanten verklaarden bij deze onherroepelijk

volmacht te geven aan één van de medewerkers van het kantoor van de notaris-bewaarder van deze akte, daartoe aan te wijzen door de notaris-bewaarder van deze akte, om voor en namens partijen het door de betreffende hypotheekhouder(s) terzake van het bij deze akte verkochte reeds gedane aanbod tot afstanddoening van diens/hun op dit verkochte rustende hypotheekrecht(en) of na heden nog door de vorenbedoelde hypotheekhouder(s) te doen aanbod tot afstanddoening van bedoelde hypotheekrecht(en) voor en namens partijen te aanvaarden, de met betrekking daartoe vereiste akte(n) te doen opmaken, te tekenen en in de daartoe bestemde openbare registers te doen inschrijven, woonplaats te kiezen en verder al datgene meer te doen, wat de gevolmachtigde(n) in dat verband nodig of gewenst zal/zullen achten, zulks met de bevoegdheid voor ieder der gevolmachtigden een ander voor zich in de plaats te stellen.

-----TOESTEMMING

Voorts verscheen voor mij, notaris: mevrouw Stijntje Smit, wonende te 8075 AA Elspeet, Nunspeterweg 61, geboren te Apeldoorn op dertig maart negentienhonderd negenenveertig, rijbewijs met nummer 3191433366, gehuwd met de heer Kornelis Gerrit Mouw voornoemd, die verklaarde de krachtens artikel 1:88 Burgerlijk Wetboek vereiste toestemming tot verkoop te hebben verleend en niet het (mede)bestuur te hebben over het verkochte.

-----VERKLARING ARTIKEL 2:204c VAN HET BURGERLIJK WETBOEK

Artikel 2:204c van het Burgerlijk Wetboek is te dezen niet van toepassing aangezien, de koper bij het aangaan van de koopovereenkomst reeds langer dan twee jaar stond ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken.

-----WOONPLAATSKEUZE

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

WAARVAN AKTE is verleden te Ede op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

De zakelijke inhoud van de akte is aan de verschenen

Kadaster

personen opgegeven en toegelicht. De verschenen personen hebben verklaard tijdig voor het verlijden van de akte van de inhoud ervan te hebben kennisgenomen, daarmee in te stemmen en op volledige voorlezing ervan geen prijs te stellen.

Na beperkte voorlezing is deze akte onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de verschenen personen en vervolgens door mij, notaris

om *zoster van en afgifte*
Volgt ondertekening.

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

(getekend:) mr. P.T.A. Benedek

De ondergetekende, mr. Pál Tibor András Benedek, notaris te Ede, verklaart, dat het registergoed bij bovenstaande akte vervreemd in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten, niet is opgenomen in een aanwijzing ex artikelen 2 of 8 noch in een voorstel ex artikel 6 of artikel 8a van die Wet.

(getekend:) mr. P.T.A. Benedek

De ondergetekende, mr. Pál Tibor András Benedek, notaris te Ede, verklaart, dat hij bijbehorend afschrift heeft ondertekend en dat dit stuk eensluitend is met het ter inschrijving aangeboden afschrift.



--	--

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Arnhem op 18-06-2002 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 30054 nummer 106.

Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.

Leveringsakte A-B-C, zaaknummer 2012P51280AR

Heden, drie december tweeduizend twaalf, verschenen voor mij, Mr Pieter Pieltjes, notaris met plaats van vestiging Nunspeet:

1. de heer **Hendrikus de Weerd**, wonende te 8075 BP Elspeet, Gerstweg 14, geboren te Ermelo op twaalf mei negentienhonderd vierenvoertig (Rijbewijs nummer: 4713021808) en in algehele gemeenschap van goederen gehuwd met mevrouw Evertje Bleijenberg; hierna te noemen: "verkoper 1";
2. mevrouw **Andrea Ingrid Bruijnes-Dickhof**, secretaresse, werkzaam ten kantore van notaris Mr P. Pieltjes, Laan 57 te 8071 JH Nunspeet, geboren te Zwolle op acht september negentienhonderd achtenveertig; ten deze handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:
 - a. mevrouw **Trijntje Bruijnes**, wonende te 8075 AD Elspeet, Nunspeeterweg 92, geboren te Doornspijk op vijf mei negentienhonderd zesenvoertig, niet-hertrouwde weduwe van de heer Hendrik de Weerd en geen geregistreerd partner;
 - b. mevrouw **Annetje Maria de Weerd**, wonende te 8075 CZ Elspeet, Korenerf 11, geboren te Ermelo op achtentwintig september negentienhonderd eenenzeventig en in algehele gemeenschap van goederen gehuwd met de heer Gerrit William Mulder;
 - c. de heer **Gerbrand de Weerd**, wonende te 8075 RA Elspeet, Stakenbergweg 62 0007, geboren te Nunspeet op elf juli negentienhonderd vijfenzeventig, ongehuwd en geen geregistreerd partner;
 - d. de heer **Maarten de Weerd**, wonende te 8096 BJ Oldebroek, Zuiderzeestraatweg 223, geboren te Nunspeet op tweeëntwintig mei negentienhonderd tweeëntachtig en op huwelijkse voorwaarden gehuwd met mevrouw Marjolein de Ruiter;hierna de volmachtgevers sub 2.a. tot en met 2.d., zowel tezamen als ieder afzonderlijk, te noemen: "koper 1" of "verkoper 2";
3. mevrouw **Gerritje Statema-Gobius du Sart**, secretaresse, werkzaam ten kantore van notaris Mr P. Pieltjes, Laan 57 te 8071 JH Nunspeet, geboren te Oldebroek op drie juli negentienhonderd drieëntachtig; ten deze handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

mevrouw **Sharon Eva Maria Duschka**, wonende te 8071 WH Nunspeet, Heetveldlaan 3, geboren te Zwolle op twintig augustus negentienhonderd tachtig (Paspoort nummer: M18899728), ongehuwd en geen geregistreerd partner;

vertegenwoordigende de publiekrechtelijke rechtspersoon **de gemeente Nunspeet** (postadres Markt 1 te 8071 GJ Nunspeet), hierna te noemen: "de gemeente",

op grond van:

de haar daartoe door de burgemeester verleende volmacht, waarvan blijkt uit een notariële akte van volmacht op twintig juni tweeduizendacht verleden voor mij, notaris.

Van gemelde volmacht is mij, notaris, genoegzaam gebleken

ter uitvoering van:

het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Nunspeet, de dato éénentwintig augustus tweeduizendtwaalf;

de gemeente hierna te noemen: "koper 2".

Waar hierna staat vermeld koper, wordt hieronder zowel koper 1 als koper 2 begrepen.

Waar hierna staat vermeld verkoper, wordt hieronder zowel verkoper 1 als verkoper 2 begrepen.

A.1. EERSTE KOOP

De comparanten verklaarden dat verkoper 1, blijkens een met koper 1 in de maand april tweeduizend twaalf aangegane koopovereenkomst heeft verkocht aan koper 1, die blijkens voormelde koopovereenkomst van verkoper 1 heeft gekocht, de onverdeelde helft in:

- bouwland gelegen aan de Nachtegaalweg te Elspeet, kadastraal bekend gemeente **Nunspeet, sectie F nummer 4202, groot twee hectare achttien are en zeventig centiare;**
- een woning met terrein, staande en gelegen aan de Nachtegaalweg 28 en 28a te 8075 AX Elspeet, kadastraal bekend gemeente **Nunspeet, sectie F nummer 4203, groot zeven en dertig are;**
- tuin gelegen aan de Nachtegaalweg te Elspeet, kadastraal bekend gemeente **Nunspeet, sectie F nummer 4601, groot zeven are zeven en vijftig centiare;**

hierna tezamen te noemen: het verkochte.

KOOPPRIJS/KWIJTING EERSTE KOOP

De koop tussen verkoper 1 en koper 1 is gesloten voor een koopprijs van: **vier honderd duizend euro (€ 400.000,00)**, welk bedrag door koper 1 is voldaan door storting op een rekening ten name van Derden-gelden *Notariaat Pieltjes B.V.*.

De zakelijke belastingen zijn verrekend voor wat betreft de lopende termijnen.

Verkoper 1 verleent koper 1 kwitantie voor de betaling van de koopprijs.

A.2. TWEEDE KOOP

De comparanten verklaarden dat verkoper 2, blijkens een met koper 2 op respectievelijk achtentwintig augustus tweeduizend twaalf en vijf september tweeduizend twaalf aangegane koopovereenkomst, heeft verkocht aan koper 2, die blijkens en voortvloeiend uit voormelde koopovereenkomst van verkoper 2 heeft gekocht:

1. (het recht op levering van): de onverdeelde helft van:
 - a. een woning met terrein, staande en gelegen aan de Nachtegaalweg 28 en 28a te 8075 AX Elspeet, kadastraal bekend gemeente **Nunspeet, sectie F nummer 4203, groot zeven en dertig are;**
 - b. tuin gelegen aan de Nachtegaalweg te Elspeet, kadastraal bekend gemeente **Nunspeet, sectie F nummer 4601, groot zeven are zeven en vijftig centiare.**
2. de onverdeelde helft van: de hiervoor omschreven registergoederen sub a. en b.

door koper 2 te gebruiken ten behoeve van de ontwikkeling van plangebied Elspeet Noord.

Ten aanzien van dit gebruik van het verkochte heeft koper 1 het volgende meegedeeld:

hem is niet bekend dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.

KOOPPRIJS/KWIJTING TWEEDE KOOP

De koop tussen verkoper 2 en koper 2 is gesloten voor een koopprijs van **vijf honderd vijf en twintig duizend euro (€ 525.000,00)**, welk bedrag door koper 2 is voldaan door storting op een rekening ten name van Derdengelden *Notariaat Pieltjes B.V.*.

De zakelijke belastingen zijn verrekend voor wat betreft de lopende termijnen.

Verkoper 2 verleent koper 2 kwitantie voor de betaling van de koopprijs.

B.1. LEVERING

De comparanten verklaarden dat verkoper 1 ter uitvoering van gemelde koopovereenkomsten levert aan koper 1, die bij deze van verkoper 1 in eigendom aanvaardt, ieder voor de vierde gedeelte:

de onverdeelde helft in:

bouwalen gelegen aan de Nachtegaalweg te Elspeet, kadastraal bekend gemeente **Nunspeet, sectie F nummer 4202, groot twee hectare achttien are en zeventig centiare;**

B.2. LEVERING

De comparanten verklaarden dat verkoper 1 ter uitvoering van gemelde koopovereenkomsten levert aan koper 2, die bij deze van verkoper 1 in eigendom aanvaardt:

de onverdeelde helft in

- een woning met terrein, staande en gelegen aan de Nachtegaalweg 28 en 28a te 8075 AX Elspeet, kadastraal bekend gemeente **Nunspeet, sectie F nummer 4203, groot zeven en dertig are;**
- tuin gelegen aan de Nachtegaalweg te Elspeet, kadastraal bekend gemeente **Nunspeet, sectie F nummer 4601, groot zeven are zeven en vijftig centiare.**

B.3. LEVERING

De comparanten verklaarden dat verkoper 2 ter uitvoering van gemelde koopovereenkomsten levert aan koper 2, die bij deze van verkoper 2 in eigendom aanvaardt:

de onverdeelde helft in

- een woning met terrein, staande en gelegen aan de Nachtegaalweg 28 en 28a te 8075 AX Elspeet, kadastraal bekend gemeente **Nunspeet, sectie F nummer 4203, groot zeven en dertig are;**
- tuin gelegen aan de Nachtegaalweg te Elspeet, kadastraal bekend gemeente **Nunspeet, sectie F nummer 4601, groot zeven are zeven en vijftig centiare.**

C. SAMENVATTING EIGENDOMSVERKRIJGINGEN

Na voornoemde leveringen is de volgende eigendomssituatie ontstaan:

- koper 1 is volledig eigenaar van voormeld kadastraal perceel gemeente Nunspeet sectie F nummer 4202;
- koper 2 is volledig eigenaar van voormelde kadastrale percelen gemeente Nunspeet, sectie F nummers 4203 en 4601.

D. VERKRIJGING VERKOPER 1 EN VERKOPER 2.

Genoemde registergoederen zijn door verkoper 1 en wijlen de heer Hendrik de Weerd, ieder voor de onverdeelde helft, in eigendom verkregen door de inschrijving ten hypotheekkantore te Arnhem op dertien december negentienhonderd negentig, in deel 10525 nummer 32, van een afschrift van een akte van verdeling, houdende kwijting en afstand van het recht ontbinding te vorderen, twaalf december

daarvoor, verleden voor mr. P. van der Wees, destijds notaris te Nunspeet.

Op twee en twintig mei tweeduizend zes overleed te Nunspeet: de heer **Hendrik de Weerd**, laatst wonende te 8075 AD Elspeet, Nunspeterweg 92, geboren te Ermelo op vijf oktober negentienhonderd zesenvieftig;

hierna te noemen: erflater.

De erflater was ten tijde van zijn overlijden in voor beiden eerste echt, zonder huwelijksvoorwaarden, gehuwd met de comparante sub 2.a. uit welk huwelijk drie kinderen werden geboren en in leven zijn, te weten: de comparanten sub 2.b. tot en met 2.d.

Erflater heeft geen andere kinderen en/of afstammelingen van voor-overleden kinderen achtergelaten.

Erflater heeft niet anders over zijn nalatenschap beschikt dan bij testament op negen en twintig december negentienhonderd twee en negentig verleden voor Mr P. van der Wees, destijds notaris met plaats van vestiging Nunspeet, bij welk testament erflater zijn gehele nalatenschap legateerde aan zijn echtgenote, voornoemd, onder de verplichting voor haar om alle schulden in de nalatenschap te voldoen, en bij welk testament erflater overigens niet is afgeweken van het versterferfrecht.

In gemeld testament heeft erflater de bepaling opgenomen als bedoeld in artikel 94 van Boek 1 van het Burgerlijk Wetboek.

Mitsdien zijn tot erflaters nalatenschap, welke bestaat uit de helft der ontbonden gemeenschap van goederen, gerechtigd, erflaters echtgenote, de comparante sub 2.a. en de drie kinderen, de comparanten sub 2.b. ieder voor één/vierde gedeelte (verkoper 2).

Gelet op het vorenstaande zijn verkoper 1 en verkoper 2, ieder voor zijn of haar deel, gerechtigd in voormelde registergoederen.

E. ALGEMENE BEPALINGEN

De comparanten verklaarden dat voormelde overeenkomsten van koop en levering zijn aangegaan onder de volgende bepalingen:

kosten en belastingen

Artikel 1

1. Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen de overdrachtsbelasting en het kadastrale recht, zijn voor rekening van koper 1 en 2, ieder voor het door haar verkregene.
2. Wegens de levering van het verkochte is geen omzetbelasting verschuldigd.

leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat

Artikel 2

1. Verkoper is verplicht aan koper eigendom te leveren die:
 - a. onvoorwaardelijk is;
 - b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheek of met inschrijvingen daarvan;
 - c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen anders dan eventueel hierna vermeld;
 - d. niet bezwaard is met beperkte rechten anders dan eventueel hierna vermeld;
 - e. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst anders dan eventueel hierna vermeld.

2. Indien de door verkoper opgegeven maat of grootte of de verdere omschrijving van het verkochte niet juist of niet volledig zijn, zal geen van partijen daaraan enig recht ontlenen. Dit lijdt uitzondering, indien en voor zover de vermelde grootte en/of omschrijving door de wederpartij is gegarandeerd, dan wel niet te goeder trouw is geschied.
3. Het verkochte wordt aanvaard in de feitelijke staat, waarin het zich ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst bevond, geheel ontruimd behoudens de eventueel meeverkochte roerende zaken, vrij van huur of pacht of ander gebruiksrecht. Ontruiming dient door verkoper 1. en verkoper 2., ieder voor hun eigen deel te geschieden.
Het voortgezet gebruik van verkoper als zorgvuldig schuldenaar na het tot stand komen van de koopovereenkomst tot aan het tijdstip van aflevering wordt geacht, behoudens normale slijtage, geen wijziging te hebben gebracht in de staat van het verkochte.

tijdstip feitelijke levering, baten en lasten, risico

Artikel 3

De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte vindt plaats terstond na de ondertekening van deze akte.

Vanaf dat tijdstip komen de baten koper ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en draagt hij het risico van het verkochte.

titelbewijzen en bescheiden, aanspraken

Artikel 4

De op het verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 7:9 Burgerlijk Wetboek zijn, voor zover verkoper deze in zijn bezit had, aan koper afgegeven.

Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouw(er)s, (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s) gaan hierbij over op koper. Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek is verkoper verplicht op eerste verzoek van koper aan een overdracht mee te werken. Verkoper is tevens verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot het verkochte mochten bestaan aan koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van koper te doen stellen.

garanties van verkoper

Artikel 5

Verkoper garandeert, onverminderd de in genoemde koopovereenkomsten afgegeven garanties, het navolgende:

1. verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
2. het verkochte wordt geheel overgedragen vrij van (huur/pacht)/en/of van andere aanspraken tot gebruik, leeg, ontruimd en ongevorderd behoudens de eventueel meeverkochte roerende zaken. Het verkochte is evenmin zonder recht of titel in gebruik bij derden;
3. het verkochte is niet betrokken in een landinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen; er is geen sprake van leegstand noch van vordering van het registergoed krachtens de Huisvestingswet;

4. voor verkoper bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht;
5. op het verkochte rusten de gebruikelijke zakelijke lasten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan.

Verkoper heeft bij het aangaan van de koopovereenkomst ondermeer nog gegarandeerd dat:

6. aan hem op dat tijdstip betreffende het verkochte dan wel het gebied waarin het verkochte is gelegen geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving bekend was:
 - a. als beschermd monument in de zin van artikel 3, 4 of 6 van de Monumentenwet;
 - b. tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet;
 - c. door de gemeente of provincie als beschermd stads- of dorpsgezicht;
7. aan hem per dat tijdstip niet bekend was dat het verkochte was opgenomen in enige aanwijzing dan wel in een voorstel als bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten;
8. aan hem niet bekend is dat de gemeente een stadsvernieuwingsplan of een leefmilieuverordening in de zin van de Wet op de stads- en dorpsvernieuwing en de daaruit voortvloeiende regelingen heeft vastgesteld, waarin het verkochte is begrepen;

bodemonderzoek/ondergrondse tanks/asbest

Artikel 6

- a. Verkoper 2 heeft een bodem- en grondwateronderzoek van het verkochte ter beschikking van de gemeente gesteld. Bedoeld onderzoek "Verkenkend/nulsituatie bodem- en asbestonderzoek, Nachtegaalweg 28 en omgeving te Elspeet" is uitgevoerd in juni tweeduizendacht door Hunneman Milieu Advies Raalte B.V.
- b. De gemeente is gerechtigd om voor haar rekening opdracht te geven tot een nader bodem- en grondwateronderzoek. Indien de gemeente hiertoe overgaat dient de opdracht tot dit bodem- en grondwateronderzoek zo spoedig mogelijk na het sluiten van de koopovereenkomst te worden gegeven. Het bodem- en grondwateronderzoek zal in ieder geval voor de datum van de juridische levering worden afgerond.
- c. Voor zover aan verkoper 2 bekend:
 1. is met betrekking tot het registergoed door de daartoe bevoegde instanties nooit een aanwijzing voor een verkenkend onderzoek naar verontreiniging uitgebracht;
 2. zijn krachtens de Wet bodembescherming tot op heden ten aanzien van het registergoed door de daartoe bevoegde instanties geen beschikkingen of bevelen uitgevaardigd.
- d. Het is de gemeente bekend dat zich in het registergoed, te weten in de aanwezige opstallen, asbesthoudende materialen bevinden.
- e. Het risico dat na overdracht blijkt dat nog niet in bodemrapport gesignaleerde verontreiniging in het registergoed aanwezig is, welke aan te merken als een ernstige verontreiniging, is voor rekening van de gemeente tenzij verkoper aantoonbaar op de hoogte was van niet in het rapport gesignaleerde verontreiniging.

Mocht echter de verontreiniging zijn ontstaan na het jaar tweeduizend acht (2008) en verkoper 2 was hier aantoonbaar van op de hoogte dan komt deze verontreiniging in zijn geheel voor rekening van verkoper 2.

bijzondere voorwaarden

Artikel 7

In de koopovereenkomst tussen de verkoper 2 en koper 2 is het navolgende overeengekomen:

"Artikel 18 Medewerking kavel

De gemeente zal, op initiatief van verkoper of diens (rechts)opvolgers, medewerking verlenen aan wijziging van het thans geldende bestemmingsplan ter plaatse van de conform bijlage 2 gearceerde locatie ten behoeve van de bouw ofwel een vrijstaande ofwel een twee-onder-één-kap woning. Eén en ander onder de navolgende voorwaarden:

- 1. De gemeente zal uit hoofde van haar overheidsfunctie en binnen de grenzen van haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid datgene doen dat in redelijkheid en billijkheid van haar verlangd kan worden om tot wijziging te komen van het bestemmingsplan.*
- 2. De gemeente overlegt schriftelijk een lijst met vereisten ten aanzien van de aan te leveren onderzoeken ten behoeve van de wijziging van het bestemmingsplan.*
- 3. Partijen leggen nadere afspraken ten aanzien plan-, overige kosten en planschade schriftelijk vast in een overeenkomst. Alle kosten komen voor rekening van verkoper.*
- 4. Partijen streven ernaar en zullen zich daartoe inspannen de overeenkomst als bedoeld in lid 3 van dit artikel uiterlijk zes weken na schriftelijk verzoek om wijziging van het bestemmingsplan aan de gemeente, te ondertekenen.*
- 5. Verkoper en koper komen uitdrukkelijk overeen dat dit artikel geen resultaatsverbintenis is, maar slechts een inspanningsverbintenis. Verkoper onderkent dat de gemeenteraad autonoom is in zijn besluitvorming ten aanzien van wijziging of vaststelling van een bestemmingsplan en deze overeenkomst kan de raad niet binden tot enige besluitvorming.*

Artikel 19 Trafohuisje

Partijen zijn ermee bekend dat voor het op het verkochte aanwezige trafohuisje geen opstalrecht of zakelijk recht is gevestigd, althans niet kenbaar is op basis van Kadastrale recherche. Koper is ermee bekend dat ten gevolge van de planontwikkeling ter plaatse van dit trafohuisje (aansluitingen van) kabels en leidingen moeten worden verlegd dan wel verplaatst.

Artikel 20 Sloop opstallen

- a. De gemeente zal na eigendomsoverdracht overgaan tot (overdracht-verstrekking voor de) sloop van de op het verkochte aanwezige opstallen.*
- b. In beginsel zullen gelijktijdig met deze sloopwerkzaamheden eveneens de nog op het aangrenzende perceel van verkoper aanwezige opstallen worden gesloopt. De kosten voor de sloop van deze laatstgenoemde opstallen zal de gemeente bij verkoper in rekening brengen aan de hand van een naar rato toe te rekenen aandeel in de totale sloopkosten en op basis van de goedkoopste van minimaal drie opgevraagde offertes. De gemeente zal pas overgaan tot sloop nadat verkoper de offerte akkoord heeft bevonden.*

- c. *Het in lid b gestelde is niet casu quo selchts ten dele van toepassing indien verkoper uiterlijk één week na voornoemde eigendomsoverdracht voor eigen rekening heeft gezorgd voor sloop/verwijdering van (een deel van) de, bij het ondertekenen van deze overeenkomst, nog aanwezige opstallen en verhardingen.*
- d. *In geval verkoper op grond van het in lid c gestelde voor eigen rekening een deel van de opstallen of verhardingen heeft verwijderd zal verrekening van door de gemeente te maken kosten voor sloop van het resterende alleen plaatsvinden op basis van dat resterende deel.*
- e. *De sloop heeft betrekking op tenminste de objecten zoals aangeduid op de door de gemeente aan verkoper verstuurde aanschrijving, de dato negentien augustus tweeduizend elf.*

Verkoper is bekend met de inhoud van deze brief."

Waar in bovengenoemde aanhaling verkoper staat, wordt bedoeld verkoper 2.

In de koopovereenkomst tussen de verkoper 1 en koper 1 is het navolgende overeengekomen:

"Artikel 6 Optie tot koop

- 6.1 *Indien en voor zover het voor de Onroerende Zaken vigerende bestemmingsplan binnen vijf (5) jaren na ondertekening van deze Overeenkomst onherroepelijk wordt gewijzigd en de Onroerende Zaken dientengevolge onherroepelijk de planologische bestemming "wonen" hebben verkregen, heeft De Weerd jegens de Erven het recht om binnen drie maanden nadat het gewijzigde bestemmingsplan onherroepelijk is geworden schriftelijk aan de Erven kenbaar te maken dat hij van de Erven een bouwkaavel van maximaal vijfhonderd vierkante meter (500 m²), deel uitmakende van de Onroerende Zaken, wenst te kopen voor een koopprijs van één euro (€ 1,00). Partijen zullen alsdan nader met elkaar in overleg treden over de nadere uitwerking van de koopovereenkomst, waarbij de koopsom derhalve reeds vast staat.*
- 6.2 *Indien een partij zijn verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst niet nakomt, dan dient de niet nalatige partij de nalatige partij door middel van een deugelijke en zo gedetailleerd mogelijke aangetekende brief in gebreke te stellen hem een termijn van veertien dagen te gunnen om alsnog (volledig) aan zijn verplichtingen te voldoen. Indien de nalatige partij niet binnen veertien dagen alsnog (volledig) aan zijn verplichtingen voldoet dan verkeert hij in verzuim. De niet nalatige partij kan alsdan dit deel van deze Overeenkomst oftewel het deel dat betrekking heeft op de verkoop en levering van het aandeel in de Onroerende Zaken, zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden. In plaats van ontbinding kan de betreffende partij ook nakoming van de nalatige partij vorderen. Onverminderd het recht van de niet nalatige partij om schadevergoeding te vorderen.*
- 6.3 *Indien De Weerd overlijdt voordat het in dit artikel bedoelde optierecht tot koop is uitgewerkt, dan zullen zijn erfgenamen gezamenlijk dan wel één of meerdere door hen aan te wijzen erfgenamen gerechtigd zijn dit optierecht uit te oefenen."*

Na het tekenen van de koopovereenkomst zijn verkoper 1. en koper 1. met elkaar overeengekomen dat genoemde bouwkaavel een grootte zal hebben van minimaal vierhonderd vijftig vierkante meter (450m²) en maximaal vijfhonderd vijfhonderd vijftig vierkante meter (550m²).

F. OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN/KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Van bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt in voormelde titel van aankomst geen melding gemaakt.

G. ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de koopovereenkomsten of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt. Noch verkoper noch koper kan zich terzake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

H. KOOPOVEREENKOMST

Voor zover daarvan in deze akte niet is afgeweken, blijft tussen partijen gelden hetgeen in de koopovereenkomsten (en ook overigens) tussen hen is overeengekomen.

OVERDRACHTSBELASTING

Voor wat betreft de verschuldigde overdrachtsbelasting verklaarden partijen het navolgende:

- voor wat betreft het door de gemeente te verkrijgen registergoederen wordt door de gemeente bij deze een beroep gedaan op de vrijstelling overdrachtsbelasting van artikel 15 lid 1 sub c van de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer;
- de waarde van het bij koper 1. achtergebleven perceel bedraagt een honderd zeven en dertig duizend acht honderd euro (€ 137.800,00), zijnde de koopsom die koper 1. dient te betalen, een bedrag groot vier honderd duizend euro (€ 400.000,00) te verminderen met de helft van de koopsom die koper 2. dient te betalen, zijnde een bedrag groot twee honderd twee en zestig duizend vijf honderd euro (€ 262.500,00). Aangezien koper 1. reeds voor de onverdeelde helft eigenaar was van het bij koper 1. achtergebleven perceel, is overdrachtsbelasting verschuldigd over de helft van een honderd zeven en dertig duizend acht honderd euro (€ 137.800,00), zijnde een bedrag groot acht en zestig duizend negen honderd euro (€ 68.900,00). De overdrachtsbelasting bedraagt derhalve zes procent (6%) over acht en zestig duizend negen honderd euro (€ 68.900,00), zijnde een bedrag groot vier duizend een honderd vier en dertig euro (€ 4.134,00).

VOLMACHT

Van voormelde volmacht blijkt uit twee onderhandse akte, die aan deze akte zal worden gehecht.

VOLMACHT HYPOTHECAIRE INSCHRIJVING(EN)

Verkoper en koper geven volmacht aan de ten kantore van genoemde notaris Pieltjes of diens opvolger werkzame personen om zonodig namens hen de afstand van hypotheekrechten aan te nemen, voor zover deze nog ten laste van anderen dan koper mochten zijn ingeschreven op het verkochte.

WOONPLAATSKEUZE

Terzake van de uitvoering van al het in deze akte bepaalde, ook voor fiscale gevolgen en de inschrijving bij het kadaster, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

SLOT VAN DE AKTE

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE is verleden te Nunspeet op de datum in het hoofd dezer akte vermeld.

Na mededeling aan de comparanten van de zakelijke inhoud van deze akte en toelichting daarop en na verklaring door de comparanten dat zij kennis hebben genomen van de inhoud van de akte en daarmee instemmen, hebben de comparanten en ik, notaris, na beperkte voorlezing de akte ondertekend om twaalf uur en tien minuten.

(volgt ondertekening)

Uitgegeven voor afschrift:

P. Pieltjes,
notaris.

Werd getekend door Mr P. Pieltjes.

Ondergetekende, Mr Pieter Pieltjes, notaris met plaats van vestiging Nunspeet, Laan 57, 8071 JH Nunspeet, verklaart dat op het registergoed waarop de vervreemding in dit stuk betrekking heeft, geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing van toepassing is in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

P. Pieltjes,
notaris.

Werd getekend door Mr P. Pieltjes.

Ondergetekende, Mr Pieter Pieltjes, notaris te Nunspeet, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 03-12-2012 om 13:58 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 62249 nummer 94.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkt te behoren bijbehorend certificaat van Getronics CSP Organisatie CA - G2 met nummer 4E7C335623D15D38219BBFEC39A1329A toebehoort aan Pieter Pieltsjes.
Naam bewaarder: Mr. B.H.J. Roes.

LEVERING
2020JS55087PST

Heden, zes maart
tweeduizend negentien,
verschenen voor mij, meester Jan Ulke Stelwagen, notaris, gevestigd in de gemeente
Epe:

1. Frankje Kayim, receptioniste, geboren te Nunspeet op zes en twintig april
tweeduizend werkzaam te mijnen kantore, Vicariweg 13, 8171 CG Vaassen,
te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:
 - a. mevrouw **ANNETJE MARIA DE WEERD**, geboren te Ermelo op acht en
twintig september negentienhonderd een en zeventig (28-09-1971),
(Identiteitskaart nummer: IW56661L3, uitgegeven te Nunspeet op vijftien
oktober tweeduizend vijftien (15-10-2015)), wonende Korenerf 11 te 8075 CZ
Elspeet en gehuwd;
 - b. de heer **GERBRAND DE WEERD**, geboren te Nunspeet op elf juli
negentienhonderd vijf en zeventig (11-07-1975), (Nationaal Paspoort
nummer: NRDD88HK7, uitgegeven te Nunspeet op twee en twintig augustus
tweeduizend zestien (22-08-2016)), wonende Nachtegaalweg 36 te 8075 AX
Elspeet, ongehuwd en geen geregistreerd partner;
 - c. de heer **MAARTEN DE WEERD**, geboren te Nunspeet op twee en twintig
mei negentienhonderd twee en tachtig (22-05-1982), (Nationaal Paspoort
nummer: NVC4B6C65, uitgegeven te Oldebroek op vier december
tweeduizend dertien (04-12-2013)), wonende Zuiderzeestraatweg 223 te
8096 BJ Oldebroek en gehuwd;
hierna tezamen genoemd: "**verkoper**";
2. Esmée van der Horst, receptioniste, geboren te Harderwijk op tien juli
negentienhonderd zeven en negentig, werkzaam te mijnen kantore, Vicariweg
13, 8171 CG Vaassen,
te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:
 - a. de heer **JOHANNES FRANS KAASHOEK**, geboren te Benthuisen op drie
mei negentienhonderd zesenzestig (03-05-1966), (Identiteitskaart nummer:
IPRJCPD16, uitgegeven te Nunspeet op negentien september tweeduizend
zestien (19-09-2016));
 - b. mevrouw **ALYDA JOHANNA KOSTER**, geboren te Ermelo op zes mei
negentienhonderd zesenzestig (06-05-1966), (Nederlands Rijbewijs nummer:
4419636805, uitgegeven te Nunspeet op zes april tweeduizend elf (06-04-
2011)),
gehuwde echtgenoten, beiden wonende Stakenbergweg 9 te 8075 PV Elspeet;
hierna tezamen genoemd: "**koper**";

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden het navolgende:

Overeenkomst, Levering, Registergoed, Gebruik.

1. Verkoper heeft een mondelinge koopovereenkomst gesloten met koper ten
aanzien van het hierna te vermelde verkocht, welke mondelinge
koopovereenkomst in deze akte wordt belichaamd. Voormelde mondelinge
koopovereenkomst wordt in deze akte ook aangeduid als: "**de
koopovereenkomst**".
2. Krachtens voormelde koopovereenkomst heeft verkoper aan koper verkocht en
levert op grond daarvan aan koper in eigendom, die blijkens voormelde
overeenkomst van verkoper heeft gekocht en bij deze in eigendom aanvaardt,
ieder voor de onverdeelde helft:
een perceel grond, gelegen nabij en direct grenzende aan de Stakenbergweg
9-9a te 8075 PV Elspeet,
kadastraal bekend gemeente Nunspeet, sectie F, nummer 8422, ter grootte

van circa twee are en één en vijftig centiare (02.51 a), aan welk perceel door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend, welk perceel is belast met:

- a. een opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van de naamloze vennootschap Liander Infra N.V.; en
 - b. een opstalrecht nutsvoorzieningen op een gedeelte van het perceel ten behoeve van de naamloze vennootschap Liander Infra N.V.;
- hierna ook te noemen "**het verkochte**" en/of "**het registergoed**", door koper te gebruiken als perceel tuingrond.

Voorafgaande verkrijging.

Het registergoed is, met meer registergoederen, door de verkoper, ieder voor een derde (1/3) onverdeeld aandeel, in eigendom verkregen door de inschrijving in de daartoe bestemde openbare registers op twintig november tweeduizend dertien in deel 63574 nummer 79, van een afschrift van een akte van een akte van verdeling registergoed op diezelfde dag verleden voor een waarnemer van meester J.J.M.M. Ridderhof, (destijds) notaris te Vaassen, in welke akte over en weer kwijting is verleend voor het aan ieder toekomende deel.

Koopsom, verrekening diverse bedragen.

De koopsom bedraagt twee en zestig duizend zeven honderd vijftig euro (€ 62.750,00), welk bedrag door koper is voldaan door storting op een kwaliteitsrekening ten name van mij, notaris, over welke rekening ik, notaris, kan beschikken.

Eventuele verrekening van zakelijke belastingen voor wat betreft de lopende termijnen geschiedt buiten mij, notaris, om.

Verkoper verleent koper kwitantie voor de betaling van de koopsom.

Uitbetaling van de koopsom zal eerst plaatsvinden, nadat de notaris uit onderzoek bij voormelde openbare registers is gebleken, dat de overdracht en levering van het verkochte is geschied zonder inschrijvingen die bij de laatste recherche vóór het verlijden van deze akte van levering niet bekend waren. Verkoper is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van het verlijden van deze akte van levering en het uitbetalen één of meer werkdagen verstrijken. De notaris is bevoegd uit de koopsom rechtstreeks datgene aan ingeschreven schuldeisers te voldoen, dat ertoe zal leiden dat de ingeschreven zekerheidsrechten komen te vervallen.

Voormelde overeenkomsten van koop en levering zijn, voor zover ten deze nog van belang, gesloten onder de volgende

B E D I N G E N :

Kosten en belastingen.

Artikel 1.

1. Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen de overdrachtsbelasting en het kadastrale recht, zijn voor rekening van **koper**.
2. Over de koopprijs is geen omzetbelasting verschuldigd.

Staat van het registergoed, gebruik.

Artikel 2.

1. Het registergoed wordt aan koper in eigendom overgedragen in de staat waarin het zich bij het tot stand komen van de koopovereenkomst bevond, met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.
2. Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle lijdende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, blijkend en/of voortvloeiend uit de laatste en voorgaande akten van eigendomsoverdracht, waarvan aan partijen bekend zijn:
 - a. een akte vestiging recht van opstal op zesentwintig mei tweeduizend zestien verleden voor een waarnemer van meester J.J.H. Wijnmaalen MRICS, notaris te Arnhem, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de daartoe

bestemde openbare registers op zevenentwintig mei tweeduizend zestien in deel 68326 nummer 156, woordelijk luidend:

“IV. Vestiging erfdienstbaarheid

Mede ter uitvoering van de hiervoor onder I omschreven overeenkomst verklaarde de verschenen persoon onder 1. genoemd bij deze te verlenen en verklaarde de verschenen persoon onder 2. genoemd aan te nemen en door inschrijving van een afschrift van deze akte in de daartoe bestemde openbare registers te vestigen de volgende erfdienstbaarheid:

ten behoeve van het hiervoor met het Recht van opstal belaste gedeelte van voormeld perceel kadastraal bekend gemeente Nunspeet, sectie F nummer 3242 (het heersend erf) enerzijds en ten laste van het aan de Eigenaar in volle eigendom verblijvende gedeelte van voormeld perceel kadastraal bekend gemeente Nunspeet, sectie F nummer 3242 (het dienend erf) anderzijds, de erfdienstbaarheid van weg om vanaf het heersende erf te voet en/of met al dan niet gemotoriseerde voertuigen de openbare weg, en vanaf deze openbare weg het heersende erf te kunnen bereiken, op de voor de eigenaar van het dienend erf minst bezwarende wijze.

Het onderhoud van de weg is voor rekening van de eigenaar van het dienend erf.”

- b. een akte van vestiging recht van opstal op vijf en twintig november tweeduizend negentien voor meester J.J.H. Wijnmaalen MRICS, notaris te Arnhem, verleden en bij afschrift ingeschreven ten hypotheekkantore, in Register Hypotheken 4, op zes en twintig november tweeduizend negentien in deel 76868 nummer 11, waarin het navolgende staat vermeld:

“3. VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID

*Mede ter uitvoering van de Overeenkomst verklaart de verschenen persoon hierbij te verlenen en aan te nemen en door inschrijving van een afschrift in de daartoe bestemde openbare registers te vestigen: de erfdienstbaarheid van weg, ten behoeve van de Opstallen (**heersend erf**) enerzijds en ten laste van het bij de Eigenaar in eigendom blijvende (gedeelte van) het Registergoed (**dienend erf**) anderzijds, inhoudende het recht van de Opstaller, of door haar aan te wijzen personen, om over het dienend erf te komen en te gaan van en naar het heersend erf, te voet en/of al dan niet met gemotoriseerde voertuigen, op de voor de eigenaar van het dienend erf minst bezwarende wijze.*

Het onderhoud van de eventuele (toegangs)weg is voor de eigenaar van het dienend erf.”

Voorzover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen, welke de verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en wordt een en ander bij deze door de koper aanvaard.

Voorzover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door de verkoper voor die derden aangenomen.

Partijen hebben te kennen gegeven op een verdergaand extra-onderzoek naar erfdienstbaarheden en eventuele andere zakelijk rechten, uit te voeren door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, geen prijs te stellen.

3. Het voortgezet gebruik van verkoper als zorgvuldig schuldenaar na het totstandkomen van de koopovereenkomst tot aan het tijdstip van aflevering wordt geacht geen wijziging te hebben gebracht in de staat van het verkochte.

Tijdstip feitelijke levering, baten en lasten, risico.

Artikel 3.

De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte vindt plaats terstond na de ondertekening van deze akte, vrij van huur, pacht en andere gebruiksrechten. Vanaf dat tijdstip komen de baten de koper ten goede, zijn de lasten voor zijn

rekening en draagt hij het risico van het verkochte.

Over- en ondermaat.

Artikel 4.

Indien de definitieve oppervlakte van het verkochte, na definitieve uitmeting door het Kadaster, aan partijen bekend is zal een verrekening van over- of ondermaat plaatsvinden tussen verkoper en koper, buiten mij, notaris, om, zulks op basis van een bedrag van twee honderd vijftig euro (€ 250,00) per vierkante meter over- dan wel ondermaat ten opzicht van de in deze akte genoemde voorlopige oppervlakte van het verkochte. Koper en verkoper zeggen hierbij hun onherroepelijke medewerking aan deze verrekening toe, waarbij verkoper en koper zich verplichten deze verrekening te doen plaatsvinden binnen twee (2) weken, nadat de definitieve resultaten door het Kadaster ter beschikking zijn gesteld.

Titelbewijzen en aanspraken.

Artikel 5.

1. Koper wenst geen titelbewijs van de verkoper te ontvangen.
2. Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwers, (onder)aannemers, installateurs en leveranciers gaan over op koper. Voorzover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 251 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek is verkoper verplicht op eerste verzoek van koper aan een overdracht mee te werken. Verkoper is tevens verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot het verkochte mochten bestaan aan koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van de koper te doen stellen.

Garanties van verkoper.

Artikel 6.

Verkoper garandeert het navolgende:

1. verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
2. het verkochte wordt geheel overgedragen vrij van huur/pacht, huurkoop en/of van andere aanspraken tot gebruik, leeg, ontruimd en ongevorderd behoudens de eventueel meeverkochte roerende zaken. Het verkochte is evenmin zonder recht of titel in gebruik bij derden;
3. het verkochte is niet betrokken in een landinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen; er is geen sprake van leegstand noch van vordering van het registergoed krachtens de Huisvestingswet;
4. voor verkoper bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht;
5. op het verkochte rusten de gebruikelijke zakelijke lasten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan.

Verkoper heeft bij het aangaan van de koopovereenkomst ondermeer nog gegarandeerd dat:

6. aan hem per dat tijdstip van overheidswege krachtens de Woningwet of door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende het verkochte waren voorgeschreven of aangekondigd, welke toen nog niet waren uitgevoerd;
7. voorzover aan hem per dat tijdstip bekend, het verkochte niet was opgenomen in een (voorlopige) aanwijzing in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten;
8. voorzover aan hem per dat tijdstip bekend, de gemeente geen stadsvernieuwingsplan of een leefmilieuverordening in de zin van de Wet op de stads- en dorpsvernieuwing en de daaruit voortvloeiende regelingen heeft vastgesteld, waarin het verkochte was begrepen;

Verkoper verklaart dat zich, voorzover hem bekend, ten aanzien van het sub 6 tot en met 9 gestelde sedertdien geen verandering heeft voorgedaan.

Bodemverontreiniging.

Artikel 7.

Voorzover aan verkoper bekend, zijn ten aanzien van het verkochte geen beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet Bodembescherming genomen door het bevoegd gezag.

Voorzover aan verkoper bekend, bevat het verkochte geen verontreiniging die ten nadele strekt van het hiervoor omschreven gebruik door koper of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van het verkochte, danwel het nemen van andere maatregelen.

Asbest.

Artikel 8.

Aan verkoper is niet bekend of in het verkochte asbest aanwezig is.

Ondergrondse tanks.

Artikel 9.

Voorzover aan verkoper bekend zijn in het verkochte geen ondergrondse tanks, zoals olie- en septictanks, voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig.

Artikel 10.

Ten aanzien van het verkochte bestaan geen lopende procedures en is de verkoper niet bekend dat deze aanhangig zijn of dreigen aanhangig gemaakt te worden.

Koopovereenkomst.

Voorzover daarvan bij deze akte niet is afgeweken, blijft tussen partijen gelden hetgeen voor het verlijden van deze akte overigens tussen hen is overeengekomen.

Ontbindende Voorwaarden.

Noch verkoper noch koper kan zich terzake van deze koop en levering op een ontbindende voorwaarde beroepen.

Doorhaling hypothecaire inschrijvingen.

Partijen geven volmacht aan ieder van de medewerkers verbonden aan het kantoor van mij, notaris, om zonodig namens hen de afstand van hypotheekrechten aan te nemen, voor zover deze thans nog ten laste van anderen dan koper mochten zijn ingeschreven op het verkochte en voorts terzake alles meer te doen wat te dezen nodig mocht zijn.

Overdrachtsbelasting

De notaris-redacteur dezer akte, verklaart namens de verkrijger dat terzake van de met deze akte beoogde levering een duizend twee honderd vijf en vijftig euro (€ 1.255,00) aan overdrachtsbelasting is verschuldigd en dat deze akte, behalve de vermelde tegenprestatie, ook alle aan mij door partijen verstrekte gegevens bevat die voor de heffing van belang zijn.

Rectificatievolmacht

Voorts verklaarden de verschenen personen, handelend als gemeld, volmacht te verlenen aan alle medewerkers van Notariaat Ridderhof & Stelwagen, zowel aan hen tezamen als aan ieder van hen afzonderlijk, om ingeval rectificatie van deze akte, alsmede ingeval rectificatie van de eventuele hiermee verband houdende mede op heden te tekenen hypotheekakte(n) ten laste van de koper(s), noodzakelijk mocht blijken te zijn, voor en namens partijen de akte van rectificatie te doen opmaken, te doen verlijden en te ondertekenen, alles met de macht van substitutie.

Volmacht

Van de volmachten, waaraan de comparante sub 1. en sub 2. hun bevoegdheid ontlenden, blijkt uit vier onderhandse volmachten, welke aan deze akte zijn gehecht.

Woonplaatskeuze.

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

De identiteit van partijen is door mij, notaris, vastgesteld aan de hand van de vooromschreven documenten.

WAARVAN AKTE,

opgemaakt in minuut, is verleden te Vaassen, op de datum in het hoofd van deze akte gemeld. Na mededeling van de zakelijke inhoud van deze akte en een toelichting daarop aan de verschenen personen, hebben deze verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en daarmee in te stemmen. Vervolgens is deze akte

onmiddellijk na beperkte voorlezing door de verschenen personen en mij, notaris,
ondertekend om vijftien uur twintig minuten.
(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:

(w.g.) Mr. J.U. Stelwagen

Ondergetekende, Mr. Jan Uilke Stelwagen, notaris gevestigd in de gemeente Epe,
verklaart dat op de onroerende zaak waarop de vervreemding in dit stuk betrekking
heeft, geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing van toepassing is in de zin van de
Wet voorkeursrecht gemeenten.

(w.g.) Mr. J.U. Stelwagen

Ondergetekende, Mr. Jan Uilke Stelwagen, notaris gevestigd in de gemeente Epe,
verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud
van het stuk waarvan het een afschrift is.

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 09-03-2020 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 77611 nummer 77.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van KPN BV PKIoverheid Organisatie Persoon CA - G3 met nummer 59F5E3EEA4904C3B toebehoort aan Jan Uilke Stelwagen.

Naam bewaarder: Mr. B.H.J. Roes.

CLERICAL-ERROR
55087

**AANVULLING OP INSCHRIJVING BIJ KADASTER NEDERLAND, IN REGISTER
HYPOTHEKEN 4, DEEL 77611 NUMMER 77,**

Heden, elf maart tweeduizend twintig (11-03-2020), verklaar ik, mr. Jan Uilke Stelwagen, notaris gevestigd te Vaassen, op de voet van artikel 45 lid van de Wet op het Notarisambt

Overwegingen vooraf:

1. Bij de hierna sub 3 vermelde akte is door:
 - a. de heer **JOHANNES FRANS KAASHOEK**, geboren te Benthuisen op drie mei negentienhonderd zesenzestig (03-05-1966), (Identiteitskaart nummer: IPRJCPD16, uitgegeven te Nunspeet op negentien september tweeduizend zestien (19-09-2016));
 - b. mevrouw **ALYDA JOHANNA KOSTER**, geboren te Ermelo op zes mei negentienhonderd zesenzestig (06-05-1966), (Nederlands Rijbewijs nummer: 4419636805, uitgegeven te Nunspeet op zes april tweeduizend elf (06-04-2011)),

gehuwde echtgenoten, beiden wonende Stakenbergweg 9 te 8075 PV Elspeet; verkregen na te melden registergoed.

Na de inschrijving van het afschrift is gebleken dat die akte een onvolledigheid bevat. Bij deze proces-verbaalakte wordt door mij, notaris, op de voet van de Kadasterwet juncto artikel 45 lid 2 Wet op het notarisambt deze onjuistheid verbeterd. De te rectificeren akte

2. De te rectificeren akte is verleden op **zes maart tweeduizend twintig (06-03-2020)** voor mij, notaris en bij afschrift ingeschreven in de registers gehouden door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register Hypotheken 4 op **negen maart tweeduizend twintig (09-03-2020)** in deel **77611** nummer **77**;

De onjuistheid:

3. In de hiervoor sub 2 vermelde akte komt een onjuistheid voor. De datum van het verlijden van de akte is onjuist in de akte vermeld, in de akte staat vermeld:
"Heden, zes maart tweeduizend negentien, verschenen voor mij, meester Jan Uilke Stelwagen, notaris, gevestigd in de gemeente Epe"

De rectificatie:

4. Deze onvolledigheid wordt hierbij gerectificeerd, de datum van het verlijden van de akte dient te luiden als volgt:
"Heden, zes maart tweeduizend twintig, verschenen voor mij, meester Jan Uilke Stelwagen, notaris, gevestigd in de gemeente Epe"
Hetwelk bij deze wordt gerectificeerd.

Aantekening op de te rectificeren akte

5. Op de te rectificeren akte wordt van de verbetering een aantekening gesteld, met vermelding van datum en repertoriumnummer van deze proces-verbaalakte.

Inschrijving kadaster

6. Een afschrift van deze akte wordt in de openbare registers gehouden door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers ingeschreven.

Inschrijving kadaster

7. Een afschrift van dit proces-verbaal wordt aan partijen gestuurd.

WAARVAN AKTE,

opgemaakt in minuut, is verleden te Vaassen, op datum in het hoofd dezer akte vermeld.

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:

(w.g.) Mr. J.U. Stelwagen

Ondergetekende, Mr. Jan Uilke Stelwagen, notaris gevestigd in de gemeente Epe, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 12-03-2020 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 77611 nummer 77.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijktens bijbehorend certificaat van KPN BV PKIoverheid Organisatie Persoon CA - G3 met nummer 59F5E3EEA4904C3B toebehoort aan Jan Uilke Stelwagen.

Naam bewaarder: Mr. B.H.J. Roes.

Bijlage 4

Plannaam: Bestemmingsplan Elspeet Dorp 2011

Datum afdruk: 2021-01-19

Naam overheid: gemeente Nunspeet

IMRO-versie: IMRO2008

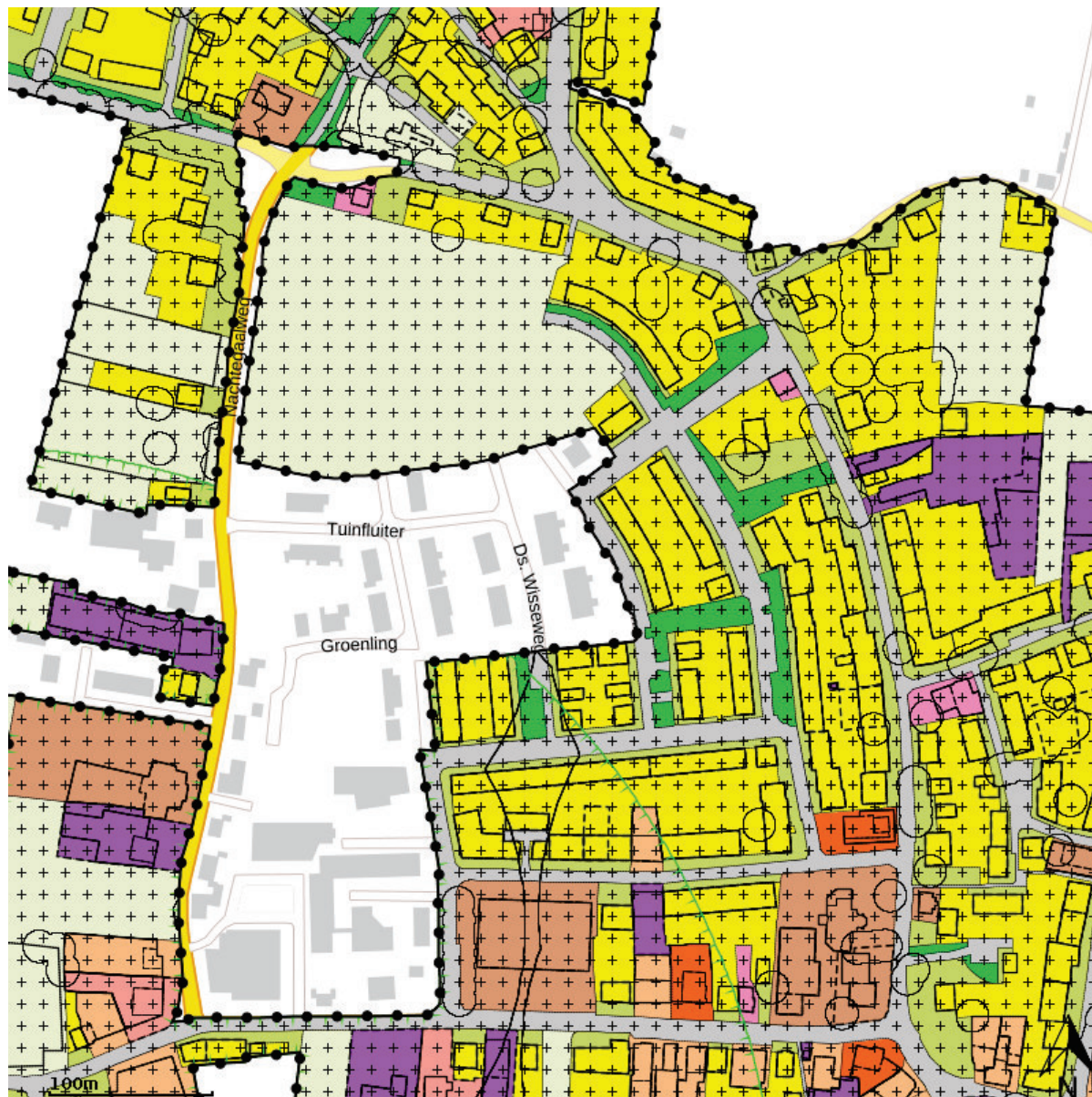
Type plan: bestemmingsplan

Plan datum: 2013-08-14

Planidn: NL.IMRO.0302.BP01067-vg02

Planstatus: vastgesteld

Dossierstatus: geheel onherroepelijk in werking



Disclaimer: Er kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend aan, noch aanspraak gemaakt worden op de inhoud van deze afdruk. Hoewel bij de samenstelling van de inhoud van deze afdruk de grootst mogelijke zorgvuldigheid wordt betracht, bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie (na verloop van tijd) verouderd is of niet (meer) correct is. Het Kadaster is niet aansprakelijk voor de eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit het gebruik van gegevens van de afdruk.

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van het agrarisch bedrijf, met uitzondering van:
 1. een houtteelt- of fruitteeltbedrijf; en
 2. fokkerijen en mesterijen van eenden, ganzen en kalkoenen in de open lucht en van pelsdieren, alsmede vis-, wormen- en madenkwekerijen;
- b. het weiden van vee, anders dan in het kader van de uitoefening van het agrarisch bedrijf;
- c. bos- en/of natuurelementen met een oppervlakte van minder dan 2 hectare;
- d. bestaande wegen, wandel-, fiets- en ruiterspaden, toegangswegen;
- e. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen, aan- en afvoeren van water, niet zijnde voorzieningen ten behoeve van ijsbanen of siervijvers;
- f. teeltondersteunende voorzieningen;
- g. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuurlijke waarde en de landschappelijke waarde van de gronden;
- h. per agrarisch bedrijf één bedrijfswoning al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep en/of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit;
- i. een veldschuur, ter plaatse van de aanduiding:

verbeelding	aanduiding	omschrijving
sa-2	'specifieke vorm van agrarisch - veldschuur'	veldschuur

met daarbijbehorende bedrijfsgebouwen, waaronder teeltondersteunende kassen, bijbehorende bouwwerken, andere bouwwerken, andere werken, tuinen en erven.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Bouwen

Op de voor 'Agrarisch' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

3.2.2 Eisen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in artikel 3.2.1 gelden de volgende eisen:

- a. gebouwen, bijhorende bouwwerken en silo's mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. in afwijking van lid a mag buiten het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - veldschuur' een veldschuur worden gebouwd, met dien verstande dat de goot- en bouwhoogte van een veldschuur niet meer mag bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' aangegeven;
- c. de oppervlakte van een bedrijfswoning mag maximaal 120 m² bedragen;
- d. de bouwhoogte van bouwwerken mag niet meer bedragen dan hierna is aangegeven:

bouwwerken	maximale goothoogte	maximale bouwhoogte
bedrijfswoningen:	4 m	8 m
overige bedrijfsgebouwen	6 m	10 m
bijbehorende bouwwerken:	3 m	5 m
palen, masten en reclame- en andere tekens:		9 m
luifels:		3 m
erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevel van het dichtst bij de weg gelegen bouwwerk:		1 m
teeltondersteunende voorzieningen:		1,5 m
hooibergen, kunstmest- en/of voedersilo's:		10 m
drijfmestsilo's:		6 m

sleufsilo's:	3 m
overige erf- en terreinafscheidingen en overige andere bouwwerken:	2 m

3.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een met het bestemmingsplan strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruiken van gronden en bouwwerken voor het vergisten van mest en het verhandelen van de daarbij vrijkomende energie;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor de stalling van caravans, campers en boten;
- c. het gebruik van een bedrijfswoning en de daarbijbehorende bijbehorende bouwwerken voor een aan huis verbonden beroep en/of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, met dien verstande dat dit is toegestaan indien:
 1. ten hoogste 40% van de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfswoning met de daarbijbehorende bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt ten behoeve van het aan huis verbonden beroep en/of de kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, mits deze gezamenlijke oppervlakte niet meer bedraagt dan 50 m²,
 2. de uitstraling als bedrijfswoning intact blijft;
 3. het gebruik geen nadelige gevolgen heeft voor het woon- en leefmilieu;
 4. het gebruik geen nadelige gevolgen heeft op de normale ontwikkeling van het verkeer en geen nadelige toename van de parkeerbehoefte veroorzaakt;
 5. geen detailhandel wordt uitgeoefend;
 6. geen sprake is van reclame-uitingen en buitenopslag;
- d. het gebruik van een tweede bouwlaag of meer voor het houden van dieren ten behoeve van een intensieve veehouderij;
- e. het gebruik van gronden ten behoeve van de aanleg van een paardenbak;
- f. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van bewoning;
- g. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden;
- h. het gebruik van een bedrijfswoning ten behoeve van de huisvesting van een tweede of derde huishouden.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. lid 3.3 onder b ten behoeve van de inpandige stalling van caravans, campers en boten als nevenactiviteit, mits de oppervlakte niet meer bedraagt dan 1.000 m², met dien verstande dat:
 1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de verkeersveiligheid, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- b. lid 3.3 onder f ten behoeve van mantelzorg in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk of een aparte unit bij een bedrijfswoning, met dien verstande dat:
 1. de zorgbehoefte objectief aannemelijk is gemaakt;
 2. verzekerd is dat na beëindiging van de mantelzorg het bijbehorend bouwwerk ongeschikt wordt gemaakt voor bewoning ten behoeve waarvan een overeenkomst wordt gesloten;
 3. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de verkeerssituatie en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- c. lid 3.3 onder g ten behoeve van bed & breakfast, met dien verstande dat:
 1. bed & breakfast uitsluitend mag plaatsvinden in een legaal aanwezige bedrijfswoning, waarbij geldt dat ook de deel van een (voormalige) boerderij wordt geacht deel uit te maken van de bedrijfswoning;
 2. de gezamenlijke oppervlakte voor bed & breakfast niet meer mag bedragen dan 40% van de gebruiksoppervlakte van de bedrijfswoning en tevens niet meer dan 120 m², waarbij onder de oppervlakte voor bed & breakfast worden begrepen:
 - slaapkamers;
 - bad-, douche- en toiletruimten, die niet gedeeld worden met bewoners;
 - een gemeenschappelijke ruimte van niet meer dan 30 m²;
 3. niet meer dan vier slaapkamers met elk maximaal twee bedden (exclusief kinderbedjes) zijn toegestaan;
 4. een kookvoorziening niet is toegestaan;
 5. de maximum verblijfsduur per recreant niet meer dan tien dagen achtereenvolgend mag bedragen;
 6. het gebruik ten behoeve van bed & breakfast geen onevenredige afbreuk mag doen aan:
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 - de ontwikkelingsmogelijkheden van nabij gelegen bedrijven;
 - het straatbeeld;
 - de verkeersveiligheid;
 7. parkeervoorzieningen op eigen terrein moeten worden gerealiseerd, waarbij geldt dat het aantal parkeerplaatsen ten minste gelijk niet zijn aan het aantal slaapkamers dat voor bed & breakfast wordt aangewend;
 8. bed & breakfast uitsluitend mag worden geëxploiteerd door de bewoner(s) van de bedrijfswoning;
 9. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de verkeerssituatie en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;

d. lid 3.3 onder h in die zin dat een bedrijfswoning wordt gebruikt voor meer dan één huishouden ten behoeve van inwoning, met dien verstande dat:

1. deze afwijking uitsluitend wordt toegepast ten behoeve van de huisvesting van een tweede of derde (huishouden van een) persoon;
2. de bestaande bouwmassa van de bedrijfswoning niet wordt vergroot en er geen sprake is van splitsing in meerdere woningen;
3. er sprake blijft van één hoofdtoegang en één aansluiting op de verschillende nutsvoorzieningen en er geen toename van het aantal inritten naar het perceel plaatsvindt;
4. er geen sprake is van kadastrale splitsing van het perceel.

3.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen:

a. ten behoeve van de bouw van nieuwe schuilgelegenheden voor het bieden van schuilgelegenheid voor vee de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - veldschuur" aanbrengen, met dien verstande dat:

1. het gaat om de huisvesting van hobbymatig te houden dieren;
2. is aangetoond dat de schuilgelegenheid noodzakelijk en doelmatig is in het kader van dierenwelzijn;
3. de schuilgelegenheid een oppervlakte van niet meer dan 30 m² mag hebben;
4. de omvang van het perceel waarop de schuilgelegenheid wordt gebouwd niet minder bedraagt dan 2.000 m² en als zodanig in gebruik is bij de aanvrager, welk gebruik aantoonbaar van langere duur moet zijn;
5. het perceel waarop de schuilgelegenheid wordt gebouwd niet grenst aan het huisperceel van de aanvrager;
6. per huisperceel waarop door de aanvrager wordt gewoond niet meer dan één schuilgelegenheid mag worden gebouwd;
7. de schuilgelegenheid aan de rand of in een hoek van het perceel wordt gesitueerd en bij voorkeur aansluitend bij bestaande houtopstanden;
8. de schuilgelegenheid landschappelijk wordt ingepast;
9. ten minste tweederde van één zijde van de schuilgelegenheid open moet zijn;
10. de goothoogte niet meer bedraagt dan 2 m;
11. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 m;
12. de volgende bouwmaterialen worden gebruikt: gepotdekselde houten gevelbekleding in een gedekte kleur, schuine afdekking met een dakbedekking van bitumen singels, leijtjes of donkere dakpannen;
13. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;

b. en de bestemming 'Agrarisch' wijzigen in de bestemming 'Wonen' met opnemen van daarbijbehorende aanduidingen en aansluitende gebiedsbestemmingen, en:

1. daarbij bij sloop van bedrijfsbebouwing de volgende regeling hanteren, indien het agrarische bedrijf is of wordt beëindigd dan wel geen sprake meer is van een reële agrarische bedrijfsvoering:
 - bij sloop van alle maar minimaal 500 m² bedrijfsbebouwing, met dien verstande dat voor Ecologische Hoofdstructuur-gebieden minimaal 350 m² geldt, mag een woonhuis worden teruggebouwd;
 - bij sloop van alle maar minimaal 1.000 m² bedrijfsbebouwing, met dien verstande dat voor Ecologische Hoofdstructuur-gebieden minimaal 700 m² geldt, mag een twee aaneen gebouwd woonhuis worden teruggebouwd;
 - bij sloop van alle maar minimaal 1.500 m² bedrijfsbebouwing, met dien verstande dat voor Ecologische Hoofdstructuur-gebieden minimaal 1.050 m² geldt, mogen twee woonhuizen worden teruggebouwd;
 - er een inrichtingsplan wordt opgesteld op kosten van de initiatiefnemer en door een in overleg aan te wijzen deskundige;
 - dit geen beperkingen voor omliggende bedrijven oplevert;
 - de overige gronden van het voormalige bestemmingsvlak worden bestemd tot een agrarisch of natuurbestemming;
 - een overeenkomst is gesloten aangaande sloop, inrichting, planschade en instandhouding;
2. indien niet kan worden voldaan aan de voorwaarden opgenomen onder 1., kan de bestemming gewijzigd worden in de bestemming Wonen en aansluitende gebiedsbestemmingen zonder daarbij extra woningen toe te staan;
3. bij toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de "Notitie Ruimtelijke kwaliteit, Functieverandering agrarische bebouwing naar wonen in de gemeente Nunspeet", zoals opgenomen in Bijlage 1 bij de toelichting, als toetsingskader van toepassing is;
4. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de verkeersveiligheid, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;

c. en de bestemming 'Agrarisch' wijzigen in de bestemming 'Wonen' en daarbijbehorende aanduidingen opnemen, met dien verstande dat:

1. het agrarisch bedrijf feitelijk is beëindigd;
2. het bepaalde in Artikel 14 (Wonen) van overeenkomstige toepassing is;
3. elke wijziging in elk geval alle woonruimten binnen het bouwperceel dient te omvatten;

4. het aantal woningen niet mag worden vergroot;
5. wijziging alleen mogelijk is wanneer er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn ten aanzien van omliggende bedrijven en er een goed woon- en leefmilieu ontstaat voor de nieuwe woning.

Artikel 9 Groen

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. fiets- en voetpaden;
- b. groen- en speelvoorzieningen, alsmede voorzieningen voor jongeren/ouderen;
- c. watergangen en waterpartijen;

met bij een en ander behorende voorzieningen zoals wegen, paden, in- en uitritten, bermen, waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen en andere bouwwerken, zoals palen, masten, verkeers-, reclame- en andere tekens, kunstwerken, technische installaties en terreinafscheidingen.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Bouwen

Op de voor 'Groen' aangewezen gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken, en speeltoestellen en -voorzieningen, ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

9.2.2 Eisen

De bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan hierna is aangegeven:

bouwwerken	maximale bouwhoogte
palen, masten en verkeerstekens:	9 m
kunstwerken:	4 m
speeltoestellen/speelvoorzieningen:	4 m
andere bouwwerken:	2,5 m

Artikel 13 Verkeer

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verkeer en het vervoer over de weg;
- b. bermen;
- c. watergangen;
- d. standplaatsen voor ambulante handel;

met daarbijbehorende gebouwen, zoals bushaltes, andere bouwwerken, andere werken en voorzieningen, zoals fietspaden, taluds, ongelijkvloerse kruisingen, faunapassages, carpoolplaatsen, parkeer- en groenvoorzieningen.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Bouwen

Op de voor 'Verkeer' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

13.2.2 Eisen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in artikel 13.2.1 gelden de volgende eisen:

- a. als gebouwen mogen uitsluitend bushaltes en andere wachtruimtes worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bushaltes en andere wachtruimtes mag niet meer bedragen dan 4 m;
- c. de oppervlakte van bushaltes en andere wachtruimtes mag niet meer bedragen dan 30 m²;
- d. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

andere bouwwerken	maximale bouwhoogte
palen, masten en verkeerstekens:	10 m
overige andere bouwwerken:	2,5 m

13.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een met het bestemmingsplan strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend het gebruiken of laten gebruiken van de gronden ten behoeve van de inrichting van:

- wegen met meer dan 2 rijstroken.

Artikel 15 Waarde - Archeologie 2

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Waarde - Archeologie 2**' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de voorkomende archeologische waarden.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

Voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 120 m² en voor bouwwerken waarbij grondroerende werkzaamheden dieper dan 0,50 m onder het maaiveld plaatsvinden, moet alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, door de aanvrager een rapport worden overlegd waarin naar het oordeel van het van het bevoegd gezag is aangetoond dat:

- a. geen archeologische waarden aanwezig zijn; dan wel
- b. de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad; dan wel
- c. de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet kunnen worden verstoord.

15.2.2 Voorwaarden omgevingsvergunning voor het bouwen

Indien uit het in lid 15.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen kunnen worden verstoord, kunnen één of meer van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, en/of;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
- c. de verplichting de uitvoering van de bodemversturende activiteit te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificatie.

15.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

15.3.1 Vergunningplicht

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

- a. grondwerkzaamheden, waartoe worden gerekend het ophogen, afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
- b. het verlagen van het waterpeil;
- c. het rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- d. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

15.3.2 Uitzondering

Het bepaalde in 15.3.1 is niet van toepassing indien:

- a. de werken of werkzaamheden worden verricht op of in gronden onder bestaande gebouwen dan wel op of in gronden die 5 m rondom bestaande gebouwen zijn gelegen;
- b. op basis van archeologisch onderzoek naar het oordeel van het van het bevoegd gezag is aangetoond dat:
 1. geen archeologische waarden aanwezig zijn; dan wel
 2. de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad; dan wel
 3. de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet kunnen worden verstoord;

danwel

- c. op basis van archeologisch onderzoek door het bevoegd gezag is bepaald dat bescherming van archeologisch materiaal afdoende kan plaatsvinden door aan de omgevingsvergunning een van de volgende voorwaarden te verbinden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, of;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
 3. de verplichting de uitvoering van de bodemversturende activiteit te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumenten-zorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen

kwalificatie.

- d. het werken betreft met een kleiner oppervlakte dan 2500 m² danwel het werken betreft op een diepte geringer dan 0,50 m onder maaiveld.

Plannaam: **Elspeet - Noordwest**

Datum afdruk: 2021-01-19

Naam overheid: Gemeente Nunspeet

IMRO-versie: IMRO2012

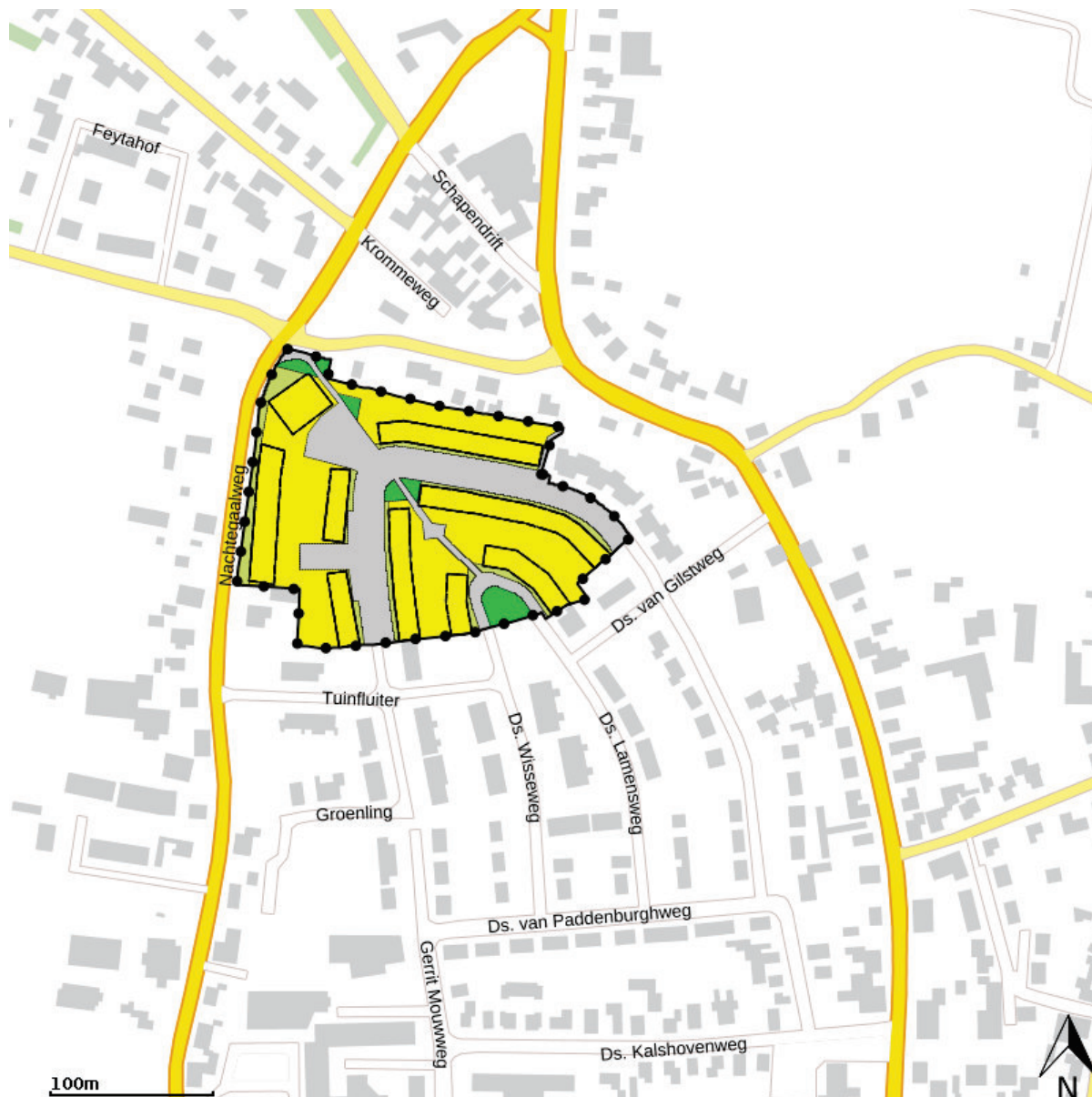
Type plan: bestemmingsplan

Plan datum: 2020-09-24

Planidn: NL.IMRO.0302.BP78124-ow01

Planstatus: ontwerp

Dossierstatus: in voorbereiding



Disclaimer: Er kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend aan, noch aanspraak gemaakt worden op de inhoud van deze afdruk. Hoewel bij de samenstelling van de inhoud van deze afdruk de grootst mogelijke zorgvuldigheid wordt betracht, bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie (na verloop van tijd) verouderd is of niet (meer) correct is. Het Kadaster is niet aansprakelijk voor de eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit het gebruik van gegevens van de afdruk.

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen in de vorm van parken en bomen;
- b. fiets- en voetpaden;
- c. inritten voor woningen;
- d. speeltoestellen en kunstobjecten;
- e. watergangen en waterpartijen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Bouwen

Op de voor 'Groen' aangewezen gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken en speeltoestellen en -voorzieningen, ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

3.2.2 Eisen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in artikel 3.2.1 gelden de volgende eisen:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 6 m bedragen.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen met bij een en ander behorende voorzieningen zoals in- en uitritten, paden, bermen, parkeervoorzieningen en andere bouwwerken geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Erkers

bijbehorende bouwwerken aan de voorzijde van een woning, zoals erkers, ingangspartijen en daarmee vergelijkbare bijbehorende bouwwerken, mogen worden gebouwd, mits de:

1. diepte ten hoogste 1,5 m bedraagt;
2. diepte van de overblijvende, niet met gebouwen bebouwde voortuin ten minste 2,5 meter bedraagt;
3. breedte niet groter is dan 2/3 van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw;
4. bouwhoogte maximaal 3,5 m bedraagt.

4.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt:

- a. bij erf- en terreinafscheidingen 1 m;
- b. bij overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximaal 3 m;
- c. vlaggenmasten tot maximaal 6 m.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Afwijken

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.2 ten behoeve van het:

- a. het bouwen van bijbehorende bouwwerken:
 1. tot maximaal 40 m²;
 2. goothoogte en bouwhoogte maximaal 3,5 respectievelijk 5 meter;
- b. verhogen van de toegelaten bouwhoogte voor bouwwerken geen gebouwen zijnde met 1,5 m.

4.3.2 Voorwaarden voor afwijken

Bij de afweging om, al dan niet, tot afwijking over te gaan worden in elk geval de volgende aspecten betrokken:

- a. het belang van de aanvrager;
- b. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van nabijgelegen gronden;
- c. de stedenbouwkundige, milieukundige, planologische en verkeerskundige belangen;
- d. de vraag of een zekerheidstelling nodig is m.b.t. de (plan)kosten;
- e. de vraag of er eisen gesteld moeten worden aan het plan met betrekking tot bijvoorbeeld de (perceels)inrichting, sloop, situering, gebruik, termijnen, vormgeving, materiaal- en kleurgebruik etc.

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verkeer en het vervoer over de weg;
- b. bermen;
- c. watergangen;
- d. groen;

met daarbijbehorende gebouwen, andere bouwwerken, nutsvoorzieningen andere werken en voorzieningen, zoals fietspaden, taluds, ongelijkvloerse kruisingen, faunapassages, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Bouwen

Op de voor 'Verkeer' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

5.2.2 Eisen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in artikel 5.2.1 gelden de volgende eisen:

- a. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen;

en in samenhang daarmee voor:

- b. aan-huis-verbonden beroep;
- c. tuinen en erven;

met bij een en ander behorende gebouwen en voorzieningen zoals paden, bermen, parkeervoorzieningen (zie 1.61), waterhuishoudkundige voorzieningen en bijbehorende bouwwerken en andere bouwwerken, zoals palen, masten, verkeers-, reclame- en andere tekens, kunstwerken, technische installaties en terreinafscheidingen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd binnen het bouwvlak behoudens ondergrondse parkeerkelders;
- b. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' is aangegeven;
- c. het bestaand aantal woningen mag niet toenemen behalve ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' waar per bouwvlak het aangeduide aantal als maximum nieuw mag worden gebouwd;
- d. uitsluitend de volgende woningtypologieën mogen worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding:

Verbeelding	aanduiding	bouwwijze
gs	'gestapeld'	gestapeld
aeg	'aaneengebouwd'	aaneengebouwde (rij)woningen
tae	'twee-aan-een'	ten hoogste twee-aan-een gebouwde woningen
vrij	'vrijstaand'	vrijstaande woningen

- e. de afstand van niet-aaneengebouwde zijden van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt tenminste 3 m;
- f. de volgende specifieke bouwregels dienen tevens in acht te worden genomen:
 1. bij rijwoningen van meer dan 5 woningen verspringt het binnenste bouwdeel;
 2. eind- en hoekwoningen hebben een verbijzondering in de kap, bijvoorbeeld een verdraaiing loodrecht of een verbijzonderde eindgevel;
 3. de bebouwing is voorzien van een zadeldak met de nok evenwijdig aan de weg; de hellingshoek van de kap is minimaal 35 graden.
 4. per navolgende perioden, na inwerkingtreding van dit bestemmingsplan, mogen niet méér omgevingsvergunningen voor het bouwen van woningen worden verleend dan navolgend aangegeven:
 - binnen 2 jaar niet meer dan 33 woningen; en
 - vanaf 1 tot 3 jaar aanvullend niet meer dan 30; en
 - vanaf 2 tot 4 jaar aanvullend niet meer dan 25;
 - waarna géén omgevingsvergunningen voor het bouwen meer mogen worden verleend.

6.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Bijbehorende bouwwerken mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd en voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. goothoogte maximaal 3,5 m;
- b. bouwhoogte maximaal 5,5 m;
- c. minimaal 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw;
- d. gezamenlijke maximaal oppervlakte in het bebouwingsgebied bedraagt niet meer dan:
 1. 60 m² in geval van een bebouwingsgebied kleiner dan of gelijk aan 100 m²;

2. 70 m² in geval van een bebouwingsgebied groter dan 100 m² maar kleiner dan of gelijk aan 150 m²;
3. 80 m² in geval van een bebouwingsgebied groter dan 150 m² maar kleiner dan of gelijk aan 200 m²;
4. 90 m² in geval van een bebouwingsgebied groter dan 200 m² maar kleiner dan of gelijk aan 250 m²;
5. 100 m² in geval van een bebouwingsgebied groter dan 250 m² maar kleiner dan of gelijk aan 300 m²;
6. in geval van een bebouwingsgebied groter dan 300 m² maar kleiner dan 1.500 m²: 100 m² vermeerderd met 10% van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m² tot een maximum van 200 m²;
7. in geval van een bebouwingsgebied groter dan 1.500 m²: 200 m² vermeerderd met 5% van het bebouwingsgebied dat groter is dan 1.500 m² tot een maximum van 300 m².

6.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt:

- a. bij erf- en terreinafscheidingen 2 m;
- b. bij overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximaal 3 m;
- c. vlaggenmasten tot maximaal 6 m.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Afwijken

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 6.2 ten behoeve van het:

- a. bouwen van hoofdgebouwen tot aan de zijdelingse perceelgrens;
- b. overschrijden van het bouwvlak tot niet meer dan 5 m;
- c. bouwen tot (het verlengde van de) voorgevelrooilijn;
- d. verhogen van de toegelaten bouwhoogte voor bouwwerken geen gebouwen zijnde met 1 m;
- e. verhogen van de toegelaten goot- en bouwhoogte bij hoofdgebouwen met niet meer dan 3 m en bij bijbehorende bouwwerken met niet meer dan 2 m;
- f. vergroten van het oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken tot niet meer dan 100 m²;
- g. realiseren van meer nieuwe woningen dan aangeduid op de verbeelding al dan niet in combinatie met een andere woningtypologie dan aangeduid op de verbeelding;
- h. niet opleggen van de verplichting tot het realiseren van de verspringende voorgevelrooilijnen;
- i. het verbod op het toekennen van omgevingsvergunningen voor het bouwen van woningen als beschreven onder artikel 6.2.1 onder f 3 buiten de aldaar genoemde periode en / of aanvullend op de aldaar genoemde aantallen.
- j. realiseren van balkons tot een diepte van maximaal 2,5 m welke daarbij tevens door de bestemmings- en/of bouwgrens mogen steken.

6.3.2 Voorwaarden voor afwijken

Bij de afweging om, al dan niet, tot afwijking over te gaan worden in elk geval de volgende aspecten betrokken:

- a. het belang van de aanvrager;
- b. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van nabijgelegen gronden;
- c. de stedenbouwkundige, milieukundige, planologische en verkeerskundige belangen;
- d. de vraag of een zekerheidstelling nodig is m.b.t. de (plan)kosten;
- e. de vraag of er eisen gesteld moeten worden aan het plan met betrekking tot bijvoorbeeld de (perceels)inrichting, sloop, situering, gebruik, termijnen, vormgeving, materiaal- en kleurgebruik etc.

met dien verstande dat bij een afwijking van het gestelde verbod op het toekennen van omgevingsvergunningen voor het bouwen van woningen alleen getoetst wordt aan de vraag of contingent beschikbaar is volgens het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid.

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Voorwaardelijke verplichting waterberging

a Voorwaarde waterberging

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en/of afwijken dient aangetoond te worden dat het hemelwater dat valt op het desbetreffende bouwperceel op datzelfde bouwperceel duurzaam wordt geïnfiltreerd danwel op het terrein van anderen waarbij,

indien terrein van anderen gebruikt wordt, dient te worden aangetoond dat dit terrein daar duurzaam voor mag, kan en zal worden gebruikt. Deze (civiele) voorzieningen dienen daarna in stand te worden gehouden. Deze voorwaardelijk verplichting vervalt na 4 jaar.

b Afwijken waterberging

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.4.1 onder a voor een andere omgang met het regenwater.

6.4.2 Voorwaardelijke verplichting inrichtingsplan

a Voorwaarde inrichtingsplan

Voordat een omgevingsvergunning voor het bouwen mag worden verleend dient een inrichtingsplan te worden overgelegd en goedgekeurd ten behoeve van de gronden met de bestemming 'Verkeer' en 'Groen' als ook m.b.t. het aspect erfafscheidingen / overgang privé-openbaar gebied in de bestemming 'Wonen'. Hierbij dient hetgeen in paragraaf 2.3 als leidraad te dienen. De gronden dienen vervolgens binnen uiterlijk 2 jaar na aanvraag omgevingsvergunning als zodanig te worden ingericht en vervolgens te worden onderhouden. Deze voorwaardelijk verplichting tot onderhouden vervalt 4 jaar nadat de inrichting was voltooid.

b Afwijken inrichtingsplan

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.4.2 onder a voor een langere termijn en / of een andere inrichting dan welke als goedgekeurd plan bij de omgevingsvergunning voor het bouwen aanwezig was met dien verstande dat de termijn niet langer mag zijn dan 4 jaar en dat in het nieuwe inrichtingsplan gemotiveerd wordt waarom afgeweken wordt en waarom dit alsnog voldoende past bij de ruimtelijke kwaliteit van de betrokken gronden in relatie tot de omgeving. Hierbij kunnen aanvullende eisen worden gesteld waaronder de periode m.b.t. het vervallen van de verplichting.