ONTWERP EXPLOITATIEPLAN
DE TUIT

GEMEENTE OUDE IJSSELSTREEK

9 november 2023

INHOUD

Deel A Toelichting

Hoofdstuk 1 Algemeen 5

1.1 Aanleiding 5

1.2 Leeswijzer 5

1.3 Het planologisch besluit waaraan het exploitatieplan is gekoppeld 7

1.4 doel en functie van het exploitatieplan 7

1.5 Begrenzing van het exploitatieplan 8

1.6 Jaarlijkse herziening en eindafrekening 8

Hoofdstuk 2 Omschrijving van de werken en werkzaamheden 9

2.1 Bouwrijp maken 9

2.2 Aanleg nutsvoorzieningen 9

2.3 Woonrijp maken 9

Hoofdstuk 3 Grondeigenaren en verwerving 10

Hoofdstuk 4 Toelichting op de exploitatieopzet 14

4.1 Ruimtegebruik 14

4.2 Eigendomssituatie 15

4.3 Programma 18

4.4 Kosten van inbrengwaarden 19

4.4.1 Kosten van inbrengwaarden van grond en te slopen opstallen (artikel 6.2.3.a en b Bro) 19

4.4.2 Inbrengwaarden vrijmaken gronden (artikel 6.2.3.c Bro) 19

4.4.3 Inbrengwaarden sloopkosten (artikel 6.2.3.d Bro) 19

4.4.4 Totaaloverzicht inbrengwaarden 19

4.5 Overige kosten 20

4.5.1 Onderzoekskosten (artikel 6.2.4.a Bro) 20

4.5.2 Bodemsanering en kosten van maatregelen (artikel 6.2.4.b en D Bro) 21

4.5.3 Bouwrijp- en woonrijp maken (artikel 6.2.4.c Bro) 21

4.5.4 Kosten buiten het exploitatiegebied (artikel 6.2.4.e Bro) 21

4.5.5 Plankosten (artikel 6.2.4.f t/m j Bro) 22
4.5.6 Tijdelijk beheer (artikel 6.2.4.k Bro) 23
4.5.7 Planschade (artikel 6.2.4.l Bro) 23
4.5.8 Rente (artikel 6.2.4.n Bro) 23
4.5.9 Samenvatting kosten 24
4.6 Opbrengsten 24
4.6.1 Grondopbrengsten (artikel 6.2.7.a Bro) 24
4.6.2 Overige opbrengsten (subsidies en bijdragen derden artikel 6.2.7.c Bro) 25
4.6.3 Overzicht opbrengsten 25
4.7 Eigendommen en analyse ruimtegebruik 26
4.8 Resultaat 27
4.8.1 Parameters 27
4.8.2 Fasering 28
4.8.3 Netto contante waarde 29
4.9 Maximaal te verhalen: totale kosten versus totale opbrengsten 31
4.10 Berekening exploitatiebijdrage 31
4.10.1 Gewogen eenheden en bruto en Netto bijdrage per kavel 32
4.10.2 Exploitatiebijdrage per eigenaar 33
Hoofdstuk 5 Toelichting op de regels 34
5.1 Algemeen en begrippen 34
5.2 Voorgenomen grondgebruik 34
5.3 Eisen aan werken en werkzaamheden en regels over het uitvoeren van werken en werkzaamheden 34
5.4 Faseringsregels en koppelingsregels 34
5.5 Aanwijzing woningcategorieën 37
5.6 Verbodsbepalingen 38
Hoofdstuk 6 Toelichting op de bijlagen van deel A en deel B 39
1 Begrenzing van het exploitatiegebied 42
2 Exploitatieopzet 42
3 Regels 52

Artikel 1 Begripsbepalingen 52
Artikel 2 Voorgenomen grondgebruik 54
Artikel 3 Eisen aan de werken en werkzaamheden en regels over het uitvoeren ervan 54
Artikel 4 Faseringen en koppelingen 54
Artikel 5.5 Aanwijzing woningbouwcategorieën 55
Artikel 5.6 Verbodsregel en slotbepaling 57
4 Bijlagen bij het exploitatiegebied, de exploitatieopzet en de regels 57

DEEL A TOELICHTING

HOOFDSTUK 1 ALGEMEEN

1.1 AANLEIDING

De gemeente Oude IJsselstreek wil het gebied De Tuit, ten westen van Varsseveld, ontwikkelen voor woningbouw.

Voorafgaand aan deze ontwikkeling heeft het gebied overwegend een agrarisch karakter, onbebouwd, met aan de Oude Doetinchemseweg een niet-agrarisch bedrijfsgebouw. Met het oog op de ontwikkeling heeft de gemeente een stedenbouwkundig plan opgesteld.

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

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

1.2 LEESWIJZER

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

In de navolgende tekst komen in deel A paragraafsgewijs aan de orde:

- In hoofdstuk 1 eerst algemene onderdelen, zoals de koppeling met het ruimtelijk besluit (1.3), doel en functie van het exploitatieplan (1.4), begrenzing van het exploitatieplan (1.5), jaarlijkse herziening en eindafrekening (1.6).
- Vervolgens de omschrijving van werken en werkzaamheden in hoofdstuk 2.
- Een aanduiding van de grondeigenaren en van de gewenste gemeentelijke verwerving in hoofdstuk 3
- Een toelichting op de exploitatieopzet in hoofdstuk 4.
- Een toelichting op de regels van het exploitatieplan in hoofdstuk 5.
- Een toelichting op de bijlagen van zowel deel A (de toelichting) als van deel B (het exploitatieplan) in hoofdstuk 6.
- Bijlagen bij de toelichting in hoofdstuk 7.

In deel B paragraafsgewijs aan de orde:

- Het exploitatiegebied (hoofdstuk 1).
- Exploitatieopzet (hoofdstuk 2).
- Regels (hoofdstuk 3).
- Bijlagen bij het exploitatiegebied, de regels en de exploitatieopzet (hoofdstuk 4).

De volgende bijlagen zijn opgenomen:

Bijlagen bij deel B

Kaart exploitatiegebied, bijlage 1

Faseringskaart, bijlage 2

Ruimtegebruikskaart, bijlage 3

Verkavelingskaart, bijlage 4

Programma van eisen inrichting openbare ruimte gemeente Oude IJsselstreek, bijlage 5

Bruto-exploitatiebijdrage per kavel, bijlage 6

Bijlagen bij deel A

Eigendommenkaart, bijlage 7

Verwervingskaart, bijlage 8

Luchtfoto oorspronkelijke situatie, bijlage 9

Taxatierapport inbrengwaarden, bijlage 10

Kostenraming, bijlage 11a

Kaart werken en werkzaamheden, bijlage 11b

Begrotingsblad, bijlage 12

Invulling plankostenscan, bijlage 13

Planschaderisico-analyse, bijlage 14

Grondprijsadvies, bijlage 15

Fasering kosten en opbrengsten, bijlage 16

Kaart bovenwijkse voorzieningen, bijlage 17

Overzicht gewogen eenheden en bruto-exploitatiebijdrage per eigenaar, bijlage 18

1.3 HET PLANOLOGISCH BESLUIT WAARAAN HET EXPLOITATIEPLAN IS GEKOPPELD

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

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

1.4 DOEL EN FUNCTIE VAN HET EXPLOITATIEPLAN

Om te komen tot het bestemmingsplan heeft de gemeente kosten gemaakt. Om tot de realisatie van bebouwing te kunnen komen zijn werken en werkzaamheden nodig, waarvoor ook kosten worden gemaakt. Deze kosten worden omgeslagen over de te bebouwen gronden en verhaald op de eigenaren c.q. ontwikkelende partijen.

De gemeente voert voor het plangebied een actieve grondpolitiek. Dat wil zeggen dat de gemeente het doel heeft de gronden in het plangebied te verwerven. Er is een voorkeursrecht gevestigd. Het kostenverhaal is niet verzekerd. Op grond van artikel 6.12 Wro moet daarom een exploitatieplan worden vastgesteld.

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

- het voorgenomen grondgebruik (waaronder de inrichting van de openbare ruimte);
- eisen voor de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp en woonrijp maken inclusief de aanleg van nutsvoorzieningen;
- een fasering van de ontwikkeling in deelgebieden en koppelingen voor wat betreft volgordes in de ontwikkeling van de deelgebieden en volgordes van de werken, werkzaamheden en maatregelen en de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen;
- eisen voor de categorieën sociale huurwoningen, geliberaliseerde woningen voor middenhuur (hierna ook wel ‘middenhuurwoningen’) en sociale koopwoningen (in twee prijscategorieën).

In het onderhavige exploitatieplan zijn daarvoor regels opgenomen.

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

De berekening van de exploitatiebijdragen vindt, op basis van dit exploitatieplan, plaats in het betalingsvoorschrift bij de te verlenen omgevingsvergunning voor het bouwen, als er geen sprake is van gemeentelijke gronduitgifte, of van een reeds gesloten exploitatieovereenkomst. Bedragen die in reeds gesloten exploitatieovereenkomsten zijn afgesproken, worden niet voldaan via betalingsvoorschriften bij omgevingsvergunningen, maar op basis van deze overeenkomsten (artikel 6.17 lid 1 Wro). Onder de Omgevingswet dient degene die de bouw wil realiseren een afzonderlijke aanvraag om een kostenverhaalsbeschikking te doen. Zolang het daarin opgenomen bedrag niet is betaald aan de gemeente mag de bouwactiviteit niet worden uitgevoerd (tenzij de gemeente een betalingsregeling opneemt in die beschikking na afgifte van een afdoende garantstelling door de aanvrager).

1.5 BEGRENZING VAN HET EXPLOITATIEPLAN

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

Buiten het exploitatieplangebied zijn gelaten:

- gronden met een bestaande bestemming groen die deze bestemming houden;
- de gronden die een openbare functie krijgen en al een (zelfde of andere) openbare functie hadden en waarvan de gemeente reeds eigenaar was. Op deze gronden worden wel kosten gemaakt (en in het exploitatieplan opgenomen als kosten buiten het plangebied) voorzover er inrichtingskosten zijn. De gronden zelf zijn evenwel niet in het exploitatieplan opgenomen omdat ze in het verleden door de gemeente al verworven waren voor een openbare functie. Het gevolg hiervan is dat voor deze gronden geen kosten van inbrengwaarden in het exploitatieplan zijn opgenomen.

1.6 JAARLIJKSE HERZIENING EN EINDAFREKENING

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

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

Aan het einde van de exploitatie vindt een eindafrekening plaats. Binnen drie maanden na uitvoering van de werken, werkzaamheden en maatregelen, welke voorzien zijn in het exploitatieplan, stellen burgemeester en wethouders een afrekening van het exploitatieplan vast (artikel 6.20 lid 1 Wro) ten aanzien van exploitatiebijdragen, die via omgevingsvergunningen voor het bouwen zijn voldaan.
Daarbij worden de betaalde exploitatiebijdragen herberekend volgens de methode van artikel 6.20 lid 2 Wro. Lid 3 van dat artikel bepaalt dat, indien een herberekende exploitatiebijdrage meer dan vijf procent lager is dan een betaalde exploitatiebijdrage, de gemeente het verschil, voor zover het verschil groter is dan vijf procent, naar evenredigheid met rente terugbetaalt aan degene die houder was van de omgevingsvergunning (of aan diens rechtsopvolger).

HOOFDSTUK 2 OMSCHRIJVING VAN DE WERKEN EN WERKZAAMHEDEN

2.1 BOUWRIJP MAKEN

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

- Het opschonen van het exploitatiegebied;
- Het slopen van aanwezige bebouwing inclusief bodemsanering;
- Het verleggen van een aanwezige hogedruk gasleiding;
- Het verwijderen en verleggen van ondergrondse infrastructuur (kabels en leidingen);
- Grondwerkzaamheden: afgraven en afvoeren boven – en ondergrond inclusief inrichting gronddepot;
- Het verleggen van een GWA overstort;
- Realisatie van een gemaal;
- De aanleg van vuilwaterriolering (DWA) en IT riolering;
- De aanleg van bouwstraten.

2.2 AANLEG NUTSVOORZIENINGEN

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

- de aanleg van c.q. aanpassing van leidingen voor gas, water en elektra, inclusief de bovengrondse voorzieningen, zoals transformatorhuisjes, verdeelstations en verdeelkasten.

2.3 WOONRIJP MAKEN

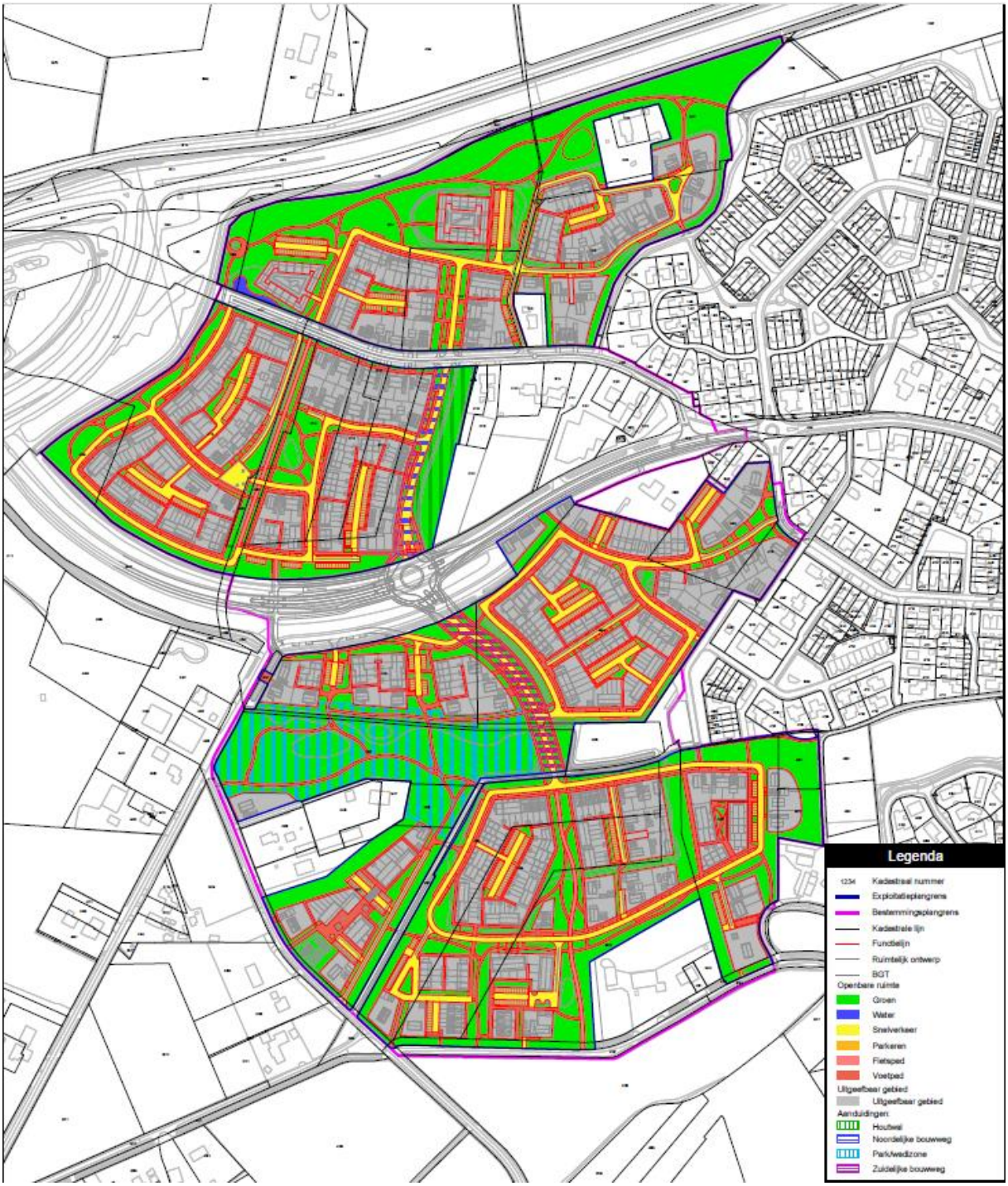
Voor het woonrijp maken van het ontwikkelgebied worden in hoofdlijnen de volgende werken aangelegd en werkzaamheden voorzien:

- Het opnieuw profileren van de Doetinchemseweg inclusief aanleg van een rotonde en het opnieuw profileren van de Oude Doetinchemseweg;
- Aanleg groen-, speel- en watervoorzieningen;
- Inrichten groenstructuren;
- Aanleg parkeervoorzieningen;
- Definitieve inrichting wegen;
- Aanleg trottoirs voor voetgangers;
- Aanleg langzaam verkeersroutes;
- Aansluiten op bestaande wegen;
- Aanbrengen bebording;
- Aanbrengen straatverlichting en straatmeubilair.

HOOFDSTUK 3 GRONDEIGENAREN EN VERWERVING

De eigendomssituatie is (op peildatum 1 januari 2024) aangegeven op de Eigendommenkaart, bijlage *** 7. Hier zijn de eigenaren aangeduid met nummers.

De gemeente wenst de eigendommen te verwerven zoals deze zijn aangegeven op de Verwervingskaart, bijlage ***8. De beoogde woningbouw is ingebed in een voorziene inrichting van het gebied met openbare voorzieningen. De verdeling tussen uitgeefbare gronden en gronden voor inrichting met openbare voorzieningen is weergegeven op de Ruimtegebruikskaart, bijlage 3.



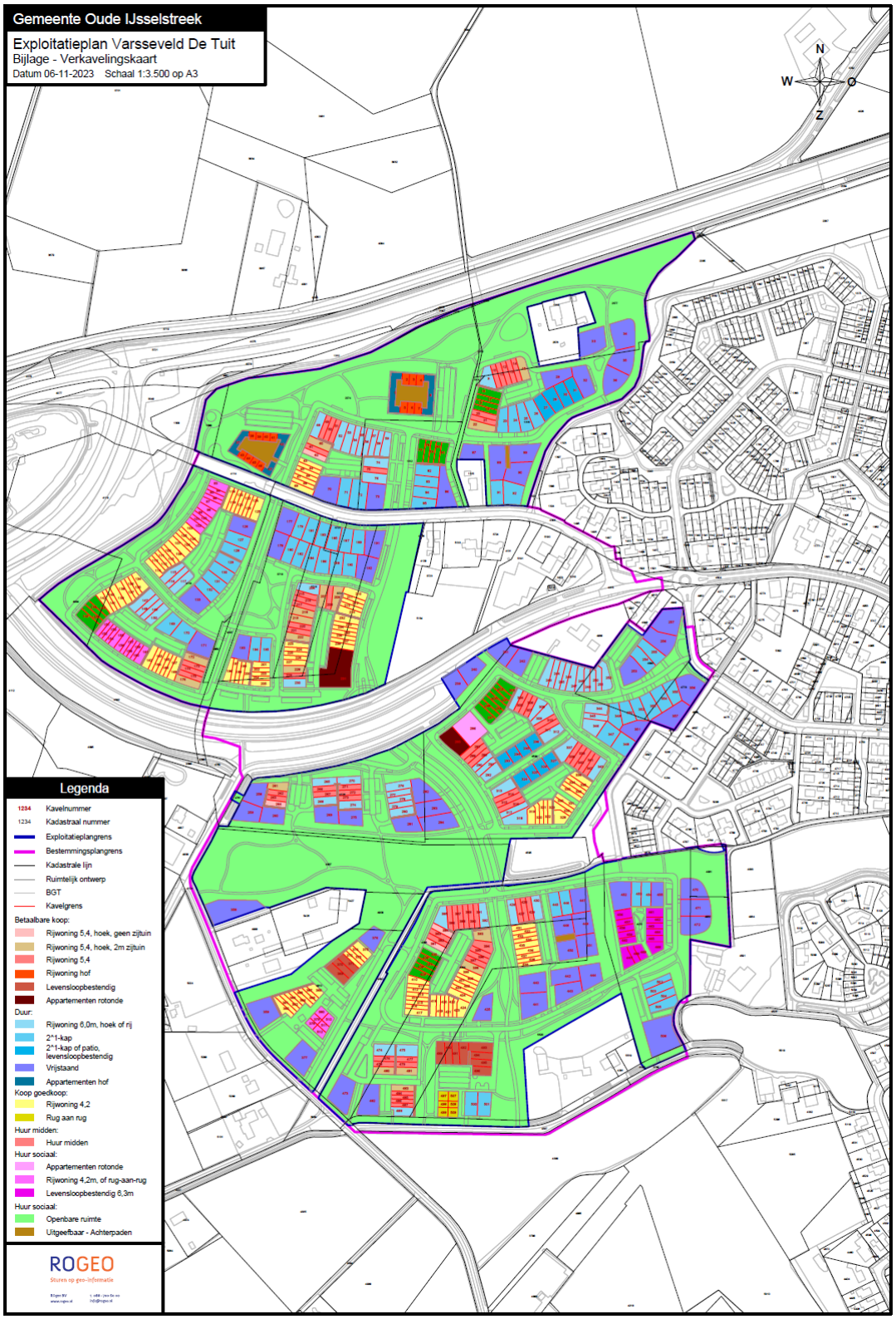
Figuur 1: Ruimtegebruikskaart

Deze kaart maakt de belangen van verwerving door de gemeente duidelijk. De redenen voor deze beoogde verwervingen zijn de volgende:

- De gemeente wenst de aanleg van de openbare voorzieningen als integraal werk uitgevoerd te zien en daarom de opdrachtverlening in één hand te leggen. Hiervoor bestaan drie redenen: a) de gemeente hanteert een planning voor de ontwikkeling van De Tuit (zoals vastgelegd in de periodes in de faseringsregel, artikel 4 van de Regels van dit exploitatieplan). Deze periodes geven mede de haast aan die de gemeente met deze ontwikkeling voor ogen staat. Door uitvoering in één hand, die van de gemeente, is niet alleen de uitvoering zelf verzekerd, maar ook de tijdige uitvoering; b) uitvoering in één hand is wenselijk vanwege eenheid in regie en vanwege kostenefficiency en c) dit is nodig vanwege versnipperd eigendom: de voorziene ligging van deze openbare voorzieningen doorsnijden de eigendommen. Daardoor beschikken de eigenaren niet over voldoende aaneengesloten grond. Voorzover minnelijke verwerving met het oog op de genoemde planning niet tijdig slaagt zal de gemeente gebruik maken van het middel van onteigening.

- Zoals gezegd hanteert de gemeente een planning voor de ontwikkeling. De realisatie van de openbare voorzieningen, het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied en de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen met het oog op de bouw van woningen vormen samen een integraal geheel. De bouw van de woningen is beoogd op de gronden die als ‘Uitgeefbaar gebied’ zijn aangeduid op de Ruimtegebruikskaart. En ook hier geldt dat de periodes, zoals deze zijn opgenomen in de faseringsregel (in de kolom ‘verlening omgevingsvergunning voor het bouwen’), mede de haast aangeven die de gemeente met deze ontwikkeling voor ogen staat. Voor zover private partijen niet tijdig overgaan tot realisatie, wil de gemeente de betreffende gronden verwerven, zo nodig door middel van onteigening.

- Uit de Ruimtebruikskaart, afgezet tegen de Eigendommenkaart, blijkt dat niet alle kavels (zoals deze ook zijn aangegeven op de Verkavelingskaart, bijlage 4), eigendom zijn van één en dezelfde eigenaar. De situatie is denkbaar dat een eigenaar wel wil realiseren binnen de planning van de genoemde faseringsregel, maar dat dit niet lukt omdat hij geen overeenstemming kan bereiken met de aangrenzende eigenaar. De gemeente acht het ongewenst dat de ontwikkeling dan vertraagd zou worden door gebrek aan overeenstemming tussen twee of meer private partijen. In zulke situaties wil de gemeente de gronden van de betreffende kavels verwerven, zo nodig door middel van onteigening.



Figuur 2: Verkavelingskaart met woningbouwcategorieën

Op de Verwervingskaart zijn uitgeefbare gronden als volgt aangeduid: ‘Te verwerven als de ontwikkeling niet plaatsvindt binnen de tijdvakken zoals aangegeven in de faserinsgregel van het exploitatieplan’. De reden voor deze voorwaardelijke formulering is dat op het moment van vaststelling van dit exploitatieplan niet bekend is a) of de eigenaren van deze gronden zich gaan houden aan de periodes van de faseringsregel van artikel 4.2 en

b) of eigenaren van doorsneden kavels er in gaan slagen met elkaar afspraken te maken over de aanvraag van een vergunning voor het bouwen binnen de periode van de bedoelde faseringsregel. Mocht het aannemelijk worden dat die periodes niet gehaald gaan worden dan zal de gemeente bijtijds het instrument van onteigening inzetten als minnelijke verwerving niet slaagt.

HOOFDSTUK 4 TOELICHTING OP DE EXPLOITATIEOPZET

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

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

Alle genoemde bedragen in dit hoofdstuk betreffen prijspeil 1 januari 2024 en zijn exclusief BTW, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld.

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

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

Leeswijzer

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

4.1 RUIMTEGEBRUIK

Het oorspronkelijke ruimtegebruik is door middel van een luchtfoto aangegeven op bijlage 9.

Het beoogde ruimtegebruik is wonen, wegen (inclusief fiets- en voetpaden), parkeren en groen (inclusief speelvoorzieningen). Eén en ander is weergegeven op de Ruimtegebruikskaart.

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

Omschrijving	Oppervlakte
Uitgeefbaar	110.725
Fietspad	1.960
Groen	108.754
Parkeren	11.223
Snelverkeer	30.682
Voetpad	23.560
Water	301
Totaal	**287.205**

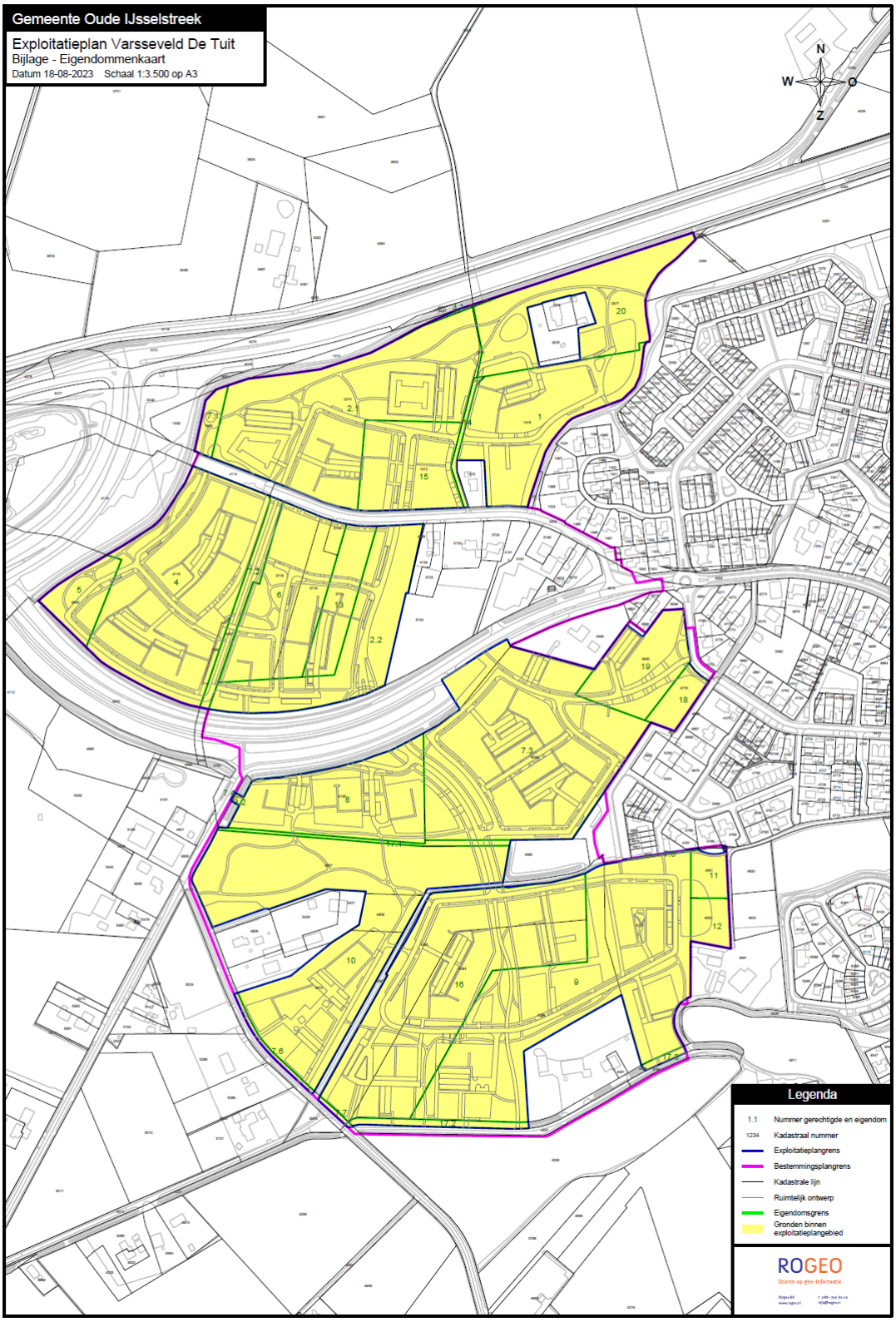
Tabel 1: Toekomstig ruimtegebruik

4.2 EIGENDOMSSITUATIE

In navolgende tabel is de eigendomssituatie onderscheiden naar grondoppervlak per eigenaar.

Eigenaarnr	Eigendomnr	Kadsleutel	Oppervlakte
1	**1**	VSV00I 01316G0000	14704
1	**1**	VSV00I 02577G0000	12879
2	**2.1**	VSV00I 02272G0000	129
2	**2.1**	VSV00I 02274G0000	27310
2	**2.2**	VSV00E 05134G0000	12609
3	**3.1**	VSV00I 02271G0000	3
3	**3.1**	VSV00I 02273G0000	134
3	**3.1**	VSV00I 02281G0000	47
3	**3.2**	VSV00E 04761G0000	80
4	**4**	VSV00E 02950G0000	403
4	**4**	VSV00E 04118G0000	25265
5	**5**	VSV00E 04994G0000	3629
6	**6**	VSV00E 03718G0000	8282
6	**6**	VSV00E 03719G0000	4141
6	**6**	VSV00E 03720G0000	494
7	**7.1**	VSV00I 01568G0000	1250
7	**7.2**	VSV00E 04387G0000	2560
7	**7.3**	VSV00E 04594G0000	30828
7	**7.3**	VSV00E 04815G0000	1715
7	**7.4**	VSV00E 04815G0000	16
7	**7.5**	VSV00E 05086G0000	93
7	**7.6**	VSV00E 04124G0000	499
7	**7.7**	VSV00E 03820G0000	23
7	**7.7**	VSV00E 04124G0000	171
8	**8**	VSV00E 04126G0000	13597
9	**9**	VSV00E 04270G0000	14759
9	**9**	VSV00E 05520G0000	19218
10	**10**	VSV00E 04907G0000	18034
10	**10**	VSV00E 04909G0000	2016
10	**10**	VSV00E 04910G0000	12641
11	**11**	VSV00E 04831G0000	1739
12	**12**	VSV00E 04832G0000	1860
13	**13**	VSV00E 03721G0000	4853
14	**14**	VSV00I 01314G0000	614
15	**15**	VSV00I 01312G0000	8717
16	**16**	VSV00E 04293G0000	14898
16	**16**	VSV00E 04294G0000	15014
17	**17.1**	VSV00E 04595G0000	1137
17	**17.2**	VSV00E 04228G0000	1273
17	**17.3**	VSV00E 04228G0000	329
18	**18**	VSV00E 04778G0000	1939
19	**19**	VSV00E 04840G0000	7303
Eindtotaal			**287205**

Tabel 2: Eigendomspositie (per 1-9-2023)



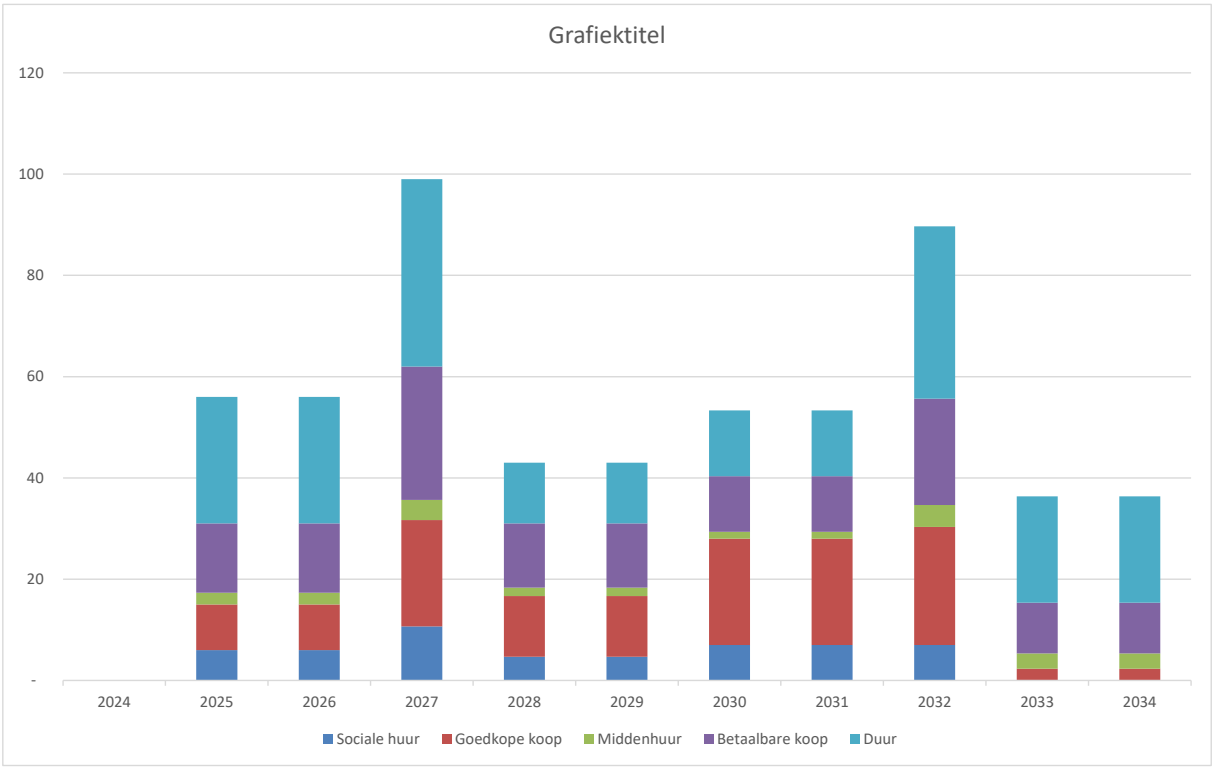
Figuur 3: Eigendommenkaart

4.3 PROGRAMMA

Het programma is verdeeld in 566 woningen. Voor wat betreft het programma is gerekend met het in paragraaf 4.1 genoemde toekomstig ruimtegebruik. Voor het uitgeefbaar gebied is gerekend met de verdeling conform de Verkavelingskaart, hierna weergegeven in tabel 3.

Programma			
Sociale huur appartementen	12	won	2%
Sociale huur rij-/tussenwoning/RaR	27	won	5%
Sociale huur levensloopbestendig	14	won	2%
Betaalbare koop appartement	30	won	5%
Midden huur rijwoning	25	won	4%
Goedkope koop RaR	6	won	1%
Goedkope koop rij	127	won	22%
Betaalbare koop rijwoning	68	won	12%
Betaalbare koop rij hoek geen zijtuin	4	won	1%
Betaalbare koop hoekwoning	17	won	3%
Betaalbare koop levensloop/hof	25	won	4%
Dure koop rijwoning beuk 6,0	62	won	11%
Dure koop app	20	won	4%
Dure koop 2^1 kap	54	won	10%
Duur - 2^1-kap of patio, levensloopbestendig	12	won	2%
Dure koop vrijstaand	63	won	11%
Totaal	**566**		**100%**

Tabel 3: Programma



Figuur 4: Woningdifferentiatie in de tijd

4.4 KOSTEN VAN INBRENGWAARDEN

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

De raming van de inbrengwaarden van de gronden en opstallen in het exploitatiegebied is gebaseerd op een taxatie van onafhankelijke en deskundige taxateurs, de heer ing. R.Th. Homan MRICS rentmeester NVR en registertaxateur NRVT en de heering. J.C. Eertink, rentmeester NVR en registertaxateur NRVT, verbonden aan het bureau Kendes. De inbrengwaarden zijn opgenomen in het taxatierapport inbrengwaarden, bijlage 10.

De inbrengwaarden zijn geraamd op de verkeerswaarden, wat wil zeggen dat geen rekening is gehouden met onteigening. Zoals aangegeven in hoofdstuk 3 van de Toelichting van het exploitatieplan wordt onteigening niet uitgesloten, maar dit is ten tijde van de vaststelling van het exploitatieplan niet aan de orde. Bij een herziening van het exploitatieplan zou dit wel aan de orde kunnen zijn. De inbrengwaarden zijn bepaald op de complexwaarde, zijnde de waarde gebaseerd op de toekomstige c.q. nieuwe bestemming, met uitzondering van eigendom 6. Voor eigendom 6 geldt dat de huidige (markt)waarde groter is dan de complexwaarde gebaseerd op de toekomstige bestemming.

4.4.2 INBRENGWAARDEN VRIJMAKEN GRONDEN (ARTIKEL 6.2.3.C BRO)

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

4.4.3 INBRENGWAARDEN SLOOPKOSTEN (ARTIKEL 6.2.3.D BRO)

De sloopkosten worden geraamd op € 458.613 (prijspeil 1-1-2024) en, conform de regelgeving, meegenomen bij de inbrengwaarde. De sloopkosten voor de opstallen zijn opgenomen in de Kostenraming, bijlage 11a in de deelraming ‘Wijkvoorzieningen’- sloop bebouwing.

4.4.4 TOTAALOVERZICHT INBRENGWAARDEN

In onderstaande tabel is een totaaloverzicht opgenomen van de inbrengwaarden inclusief de geraamde sloopkosten. Het onderste deel van onderstaand overzicht betreft een correctie op de inbrengwaarde voor de bovenwijkse voorziening (Doetinchemseweg). Deze inbrengwaarde is net als de andere kosten in verband met de bovenwijkse voorziening (zie paragraaf 4.5.4) deels toerekenbaar.

De totale inbrengwaarde exclusief correctie bovenwijks en zonder sloopkosten bedraagt € 10.136.920. Dit bedrag is conform de taxatie als opgenomen in bijlage 10.

Eigenaar	Eigendom	Oppervl.	Toerekenb.	Inbrengwaarde gronden en opstallen	Sloopkosten	Totaal
1	1	25.465	100%	€ 827.950	€ 5.092	€ 833.042
2	2.1	27.312	100%	€ 852.960		€ 852.960
2	2.2	12.609	100%	€ 391.770		€ 391.770
3	3.1	185	100%	€ 5.550		€ 5.550
3	3.2	80	100%	€ 2.400		€ 2.400
4	4	25.236	100%	€ 757.050	€ 453.521	€ 1.210.571
5	5	3.630	100%	€ 108.900		€ 108.900
6	6	12.951	100%	€ 1.785.000		€ 1.785.000
7	7.1	1.245	100%	€ 37.350		€ 37.350
7	7.2	2.560	100%	€ 76.800		€ 76.800
7	7.3	32.543	100%	€ 976.290		€ 976.290
7	7.4	16	100%	€ 480		€ 480
7	7.5	93	100%	€ 2.790		€ 2.790
7	7.6	499	100%	€ 14.970		€ 14.970
7	7.7	194	100%	€ 5.820		€ 5.820
8	8	13.560	100%	€ 406.800		€ 406.800
9	9	33.938	100%	€ 1.018.140		€ 1.018.140
10	10	32.690	100%	€ 980.700		€ 980.700
11	11	1.739	100%	€ 52.170		€ 52.170
12	12	1.862	100%	€ 55.860		€ 55.860
13	13	4.850	100%	€ 173.550		€ 173.550
14	14	615	100%	€ 18.450		€ 18.450
15	15	8.820	100%	€ 328.770		€ 328.770
16	16	29.898	100%	€ 896.940		€ 896.940
17	17.1	1.137	100%	€ 34.110		€ 34.110
17	17.2	1.273	100%	€ 38.190		€ 38.190
17	17.3	329	100%	€ 9.870		€ 9.870
18	18	1.940	100%	€ 58.200		€ 58.200
19	19	7.303	100%	€ 219.090		€ 219.090
Subtotaal		**284.572**		**€ 10.136.920**	**€ 458.613**	**€ 10.595.533**
6	6	-223	100%	€ -6.690		€ -6.690
2	2.2	-1.561	100%	€ -46.830		€ -46.830
6	6	223	51%	€ 3.380		€ 3.380
2	2.2	1.561	51%	€ 23.658		€ 23.658
Totaal		**284.572**		**€ 10.110.438**	**€ 458.613**	**€ 10.569.051**

Tabel 4: Inbrengwaarden (per 01-01-2024)

4.5 OVERIGE KOSTEN

4.5.1 ONDERZOEKSKOSTEN (ARTIKEL 6.2.4.A BRO)

De volgende onderzoeken zijn verricht in verband met het bestemmingsplan:

Omschrijving		2021		2022		2023		Totaal
Archeologisch onderzoek	€	1.150	€	21.434	€	38.485	€	61.069
Ecologie	€	15.600	€	27.802	€	5.790	€	49.192
Waterhuishoudkundig plan	€	-	€	6.295	€	20.639	€	26.933
Planschade - risico analyse	€	-	€	2.513	€	7.975	€	10.488
NGE	€	-	€	88.765	€	-	€	88.765
Woningmarktonderzoek	€	-	€	3.250	€	-	€	3.250
Bodemonderzoek	€	-	€	29.625	€	3.794	€	33.419
Onderzoek invasieve exoten	€	-	€	-	€	8.555	€	8.555
Verkeerskundig onderzoek - RHDHV	€	-	€	-	€	32.388	€	32.388
Totaal	**€**	**16.750**	**€**	**179.683**	**€**	**117.626**	**€**	**314.059**

Tabel 5: Onderzoekskosten

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

Bij de huidige stand van het onderzoek naar bodemverontreiniging wordt uitgegaan van € 534.546 (prijspeil 1-1-2024) voor saneringskosten. Deze kosten maken deel uit van de Kostenraming (SSK raming), bijlage 11a.

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

Op basis van de aannames ten aanzien van het toekomstige ruimtegebruik, zoals aangegeven in paragraaf 4.1, zijn de kosten van het bouw- en woonrijp maken inclusief de nutsvoorzieningen geraamd.

De geraamde bedragen zijn opgenomen in de Kostenraming, bijlage 11a.

Het betreft een raming voor zowel werken, werkzaamheden en maatregelen in als buiten het exploitatieplangebied. Een deel ervan heeft een bovenwijks karakter, in die zin dat ook gronden buiten het exploitatieplan er profijt van hebben. Het betreft de aanleg van het weggedeelte dat met groene kleur is aangeduid op de Kaart bovenwijkse voorzieningen, bijlage 17. De toerekening daarvan is gemotiveerd in par. 4.5.4. De overige kosten hebben geen bovenwijks karakter en worden dan ook voor 100% toegerekend.

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

De aanpassing van de Doetinchemseweg inclusief het aanbrengen van een rotonde daarop vindt grotendeels plaats buiten het exploitatieplangebied. De situering ervan is aangeduid op de Kaart bovenwijkse voorzieningen, bijlage 17. Behalve het exploitatieplangebied is er ook sprake van profijt voor aangrenzende gronden. Het proportionele aandeel voor het exploitatieplan is onderbouwd in de PTP-toets bovenwijkse voorzieningen, in onderstaand overzicht. In dit overzicht is inzichtelijk gemaakt dat 51% van het toekomstig gebruik van de bovenwijkse voorziening (Doetinchemseweg) gerelateerd is aan de ontwikkeling van De Tuit. Aldus wordt 51%, zijnde € 760.956 (op startwaarde per 13-07 en als opgenomen in de SSK raming) van de totale kosten (€ 1.506.277) toegerekend aan De Tuit. Dit is per prijspeil 1-1-2024 € 773.188.

Wegvak		Type weg	Huidige intensiteit (mvt etmaal)	Toekomstige intensiteit (mvt etmaal)	% stijging	Absolute stijging (mvt)
1	Doetinchemseweg ten westen van de Tuit	GOW	3.600	6.025	67%	2.425
5	Doetinchemseweg t.h.v. oude Doetinchemseweg	GOW	3.625	4.850	34%	1.225
	Gemiddeld		**3.613**	**5.438**	**51%**	**1.825**

Toerekening Doetinchemseweg		Totaal	% Toerekenbaar	Bedrag toerekenbaar	Niet toerekenbaar
	SSK raming d.d. 13-07	€ 1.506.277	51%	€ 760.956	€ 745.320
	Geïndexeerde kosten (per 1-1-2024)	€ 1.530.489	51%	€ 773.188	€ 757.301

Tabel 6: Toerekening bovenwijks

Behalve de civieltechnische (aanleg)kosten betreffen de kosten voor de bovenwijkse voorziening ook plankosten (i.c. voorbereiding en toezicht op de uitvoering) en inbrengwaarde.

De kosten voor voorbereiding en toezicht zijn geraamd op 15% van de investeringskosten (het toerekenbaar deel) en dus totaal € 115.978 (prijspeil 1-2-2024).

De inbrengwaarde bedraagt voor de gronden bedraagt € 53.520 en betreft 223 m² van eigenaar 6 en 1561 m² van eigenaar 2. Van deze € 53.520 is 51% toerekenbaar (zie tabel 6) zijnde € 29.303.

De toerekenbare kosten in verband met bovenwijks bedragen aldus € 773.188 (raming aanlegkosten) plus € 115.978 (VTU) plus € 29.303 (inbrengwaarde), totaal € 918.469.

Daarnaast is op enkele kleine plekken buiten het exploitatieplangebied voorzien in werken en werkzaamheden ten behoeve van het exploitatieplangebied. De kosten op deze kleine plekken worden alleen gemaakt en hebben alleen profijt voor het exploitatieplangebied en zijn daarom voor 100% toegerekend.

De reden dat een groot deel van de aanpassing van de Doetinchemseweg met rotonde en de bedoelde kleine plekken niet in het exploitatieplangebied zijn opgenomen is dat de grond reeds eigendom van de gemeente was en reeds een openbare functie had. In par. 1.5 is aangegeven waarom zulke gronden niet in het exploitatieplangebied zijn opgenomen.

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

Per 1 april 2017 is de ministeriële regeling voor de raming van de plankosten van kracht. Deze regeling maakt de toepassing van een plankostenscan mogelijk. De uitkomsten van de scan geven een forfaitair maximum aan van de raming van plankosten. Onder de plankosten vallen kosten voor het opstellen van ruimtelijke plannen, ontwerpcompetities, gemeentelijke apparaatskosten en voorbereiding en toezicht op de uitvoering (VTU).

Uitgegaan is van het model en de bedragen die voor 2023 zijn gepubliceerd. Invulling van de scan is te vinden in bijlage 13 ‘Invulling plankostenscan’.
Invoer van gegevens van het plan in de plankostenscan van de bedragen, leidt tot de resultaten zoals weergegeven in tabel 7 voor de plankosten voor het exploitatiegebied.
Daarna is aangegeven hoe de plankosten voor voorzieningen buiten het exploitatiegebied zijn geraamd.

Omschrijving	Kosten
Verwerving	€ 174.042
Stedenbouw	€ 413.220
Ruimtelijke Ordening	€ 180.340
Civiele en cultuur techniek	€ 2.002.798
Landmeten/vastgoedinformatie	€ 73.349
Communicatie	€ -
Management	€ 935.379
Planeconomie	€ 412.496
Totaal	**€ 4.191.624**

Tabel 7: Plankosten binnen plangebied

Onderdeel van de post civiele en cultuur techniek is voorbereiding en toezicht op de uitvoering (VTU). De post voor voorbereiding en toezicht bedraagt € 1.832.060.

De plankosten voor investeringen buiten het exploitatieplangebied zijn niet bepaald aan de hand van de genoemde ministeriële regeling. Deze plankosten (meer en bijzonder kosten voor voorbereiding en toezicht op de uitvoering) zijn geraamd op 15 procent van het bedrag als genoemd in paragraaf 5.5.4 en bedragen € 142.327 (€ 144.614 prijspeil 1-1-2024).
Hiermee komt het totaal aan kosten voor plankosten uit op € 2.361.274 en voor voorbereiding en toezicht op de uitvoering op € € 1.972.677 (€ 1.974.965 prijspeil 1-1-2024).

4.5.6 TIJDELIJK BEHEER (ARTIKEL 6.2.4.K BRO)

Die zijn hier van toepassing. Op basis van gemeentelijke ervaringscijfers zijn de kosten bepaald op 2% van de civiel- en cultuurtechnische investeringen.

4.5.7 PLANSCHADE (ARTIKEL 6.2.4.L BRO)

In opdracht van de gemeente is een planschaderisico-analyse uitgevoerd. Op basis daarvan wordt rekening gehouden met het bieden van tegemoetkomingen in planschade tot een bedrag van € 910.000,-

4.5.8 RENTE (ARTIKEL 6.2.4.N BRO)

Er is geen sprake van historische rentekosten.

4.5.9 SAMENVATTING KOSTEN

Omschrijving		Kosten
Verwerving	€	10.083.400
Onderzoek en milieukosten	€	314.059
Sloopkosten	€	458.613
Saneringskosten	€	543.139
Grondwerk	€	1.141.413
Bouwrijpmaken	€	4.290.611
Woonrijpmaken	€	8.614.179
Tijdelijk beheer gronden en opstallen	€	316.570
Plankosten	€	2.361.274
Voorbereiding en toezicht	€	1.974.965
Planschade	€	910.000
Bovenwijkse voorzieningen	€	918.470
Totaal	**€**	**31.926.694**

Tabel 8: Samenvatting kosten (prijspeil 1-1-2024)

4.6 OPBRENGSTEN

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

4.6.1 GRONDOPBRENGSTEN (ARTIKEL 6.2.7.A BRO)

De opbrengsten zijn bepaald op basis van de prijscategorieën uit het programma zoals genoemd in paragraaf 4.3. De grondopbrengsten bij deze prijscategorieën zijn (residueel) bepaald in het Grondprijsadvies, bijlage 15. De totale grondopbrengsten per kavel zijn opgenomen in onderstaande tabel en in bijlage 16 (fasering kosten en opbrengsten.

Omschrijving	Aantal	VON	Huur		Grondprijs
Sociale huur appartementen	12		< € 808,06	€	16.000
Sociale huur rij-/tussenwoning/RaR	27		< € 808,06	€	21.200
Sociale huur levensloopbestendig	14		< € 808,06	€	21.200
Betaalbare koop appartement	30	€ 250.000 - € 355.000		€	61.227
Midden huur rijwoning	25		< € 1.021,02	€	24.791
Goedkope koop RaR	6	< € 250.000		€	29.182
Goedkope koop rij	127	< € 250.000		€	29.182
Betaalbare koop rijwoning	68	€ 250.000 - € 355.000		€	45.145
Betaalbare koop rij hoek geen zijtuin	4	€ 250.000 - € 355.000		€	45.145
Betaalbare koop hoekwoning	17	€ 250.000 - € 355.000		€	46.587
Betaalbare koop levensloop/hof	25	€ 250.000 - € 355.000		€	57.477
Dure koop rijwoning beuk 6,0	62	> € 355.000		€	85.130
Dure koop app	20	> € 355.000		€	92.027
Dure koop 2^1 kap	54	> € 355.000		€	58.783
Duur - 2^1-kap of patio, levensloopbestendig	12	> € 355.000		€	47.814
Dure koop vrijstaand	63	> € 355.000		€	133.663
Totaal	**566**				

Tabel 9: Grondprijzen

Voor de vrijstaande woningen is een staffeling toegepast in verband met de uiteenlopende kavelmaten. Tot 750 m² geldt de residueel bepaalde m² grondprijs, voor de meters boven 750 m² geldt een factor 0,5. Door deze correctie wijkt de (gemiddelde) prijs voor vrijstaande woningen iets af van de grondprijs voor vrijstaande woningen als opgenomen in vorenstaande tabel.

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

Er is sprake van subsidies. Het betreft

- De provinciale subsidie in het kader van versnelling van de woningbouw. Deze subsidie betreft een bijdrage in de plankosten en onderzoeken en bedraagt in totaal € 91.723;
- Subsidie in verband met onderzoek naar en het opruimen van niet gesprongen explosieven. Het subsidiebedrag bedraagt € 59.204.

4.6.3 OVERZICHT OPBRENGSTEN

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

- Als basiseenheid is 1 woning (grondprijs) gehanteerd.
- De basis voor de weging is een grondwaarde van € 15.166 op netto contante waarde per m2 uitgeefbaar. Deze waarde komt overeen met de grondprijs (op netto contante waarde) voor een sociale huur appartement.

De gewogen eenheden zijn een vermenigvuldiging de basiseenheden en de wegingsfactoren.

De opbrengsten en gewogen eenheden per kavel zijn opgenomen in de Bruto-exploitatiebijdragen per kavel, bijlage 6. In de navolgende tabel zijn per prijscategorie de aantallen, de grondprijs per categorie en de totale opbrengsten per categorie weergegeven.

Omschrijving	Aantal		Grondprijs	Opbrengsten
Sociale huur appartementen	12	won	€ 16.000	€ 192.000
Sociale huur rij-/tussenwoning/RaR	27	won	€ 21.200	€ 572.400
Sociale huur levensloopbestendig	14	won	€ 21.200	€ 296.800
Betaalbare koop appartement	30	won	€ 61.227	€ 1.836.810
Midden huur rijwoning	25	won	€ 24.791	€ 619.778
Goedkope koop RaR	6	won	€ 29.182	€ 175.094
Goedkope koop rij	127	won	€ 29.182	€ 3.706.149
Betaalbare koop rijwoning	68	won	€ 45.145	€ 3.069.866
Betaalbare koop rij hoek geen zijtuin	4	won	€ 45.145	€ 180.580
Betaalbare koop hoekwoning	17	won	€ 46.587	€ 791.984
Betaalbare koop levensloop/hof	25	won	€ 57.477	€ 1.436.925
Dure koop rijwoning beuk 6,0	62	won	€ 85.130	€ 5.278.058
Dure koop app	20	won	€ 92.027	€ 1.840.542
Dure koop 2^1 kap	54	won	€ 58.783	€ 3.174.304
Duur - 2^1-kap of patio, levensloopbestendig	12	won	€ 47.814	€ 573.771
Dure koop vrijstaand	63	won	€ 133.663	€ 8.420.755
Totaal	**566**			**€ 32.165.815**

Tabel 9: Programma en grondopbrengsten

4.7 EIGENDOMMEN EN ANALYSE RUIMTEGEBRUIK

Het ruimtegebruik en de onderverdeling tussen toekomstig openbaar gebied en uitgeefbare bouwgrond, is bepalend voor het berekenen van de exploitatiebijdragen.
Daarnaast zijn er ook verschillen in grondwaarde per m2 uitgeefbaar (zowel nominaal als op netto contante waarde), maar dit 'wegen' komt in paragraaf 4.10 aan de orde.
De projectie van de kavels, zoals aangegeven op de Verkavelingskaart, op de eigendommen resulteert in een onderverdeling van het grondbezit naar toekomstige uitgeefbare grond en gronden voor openbaar nut.
De resultaten van de analyse van het grondgebruik zijn in onderstaande tabel aangegeven.
Uiteraard geldt dat als de eigendomssituatie verandert, dit gevolgen kan hebben voor de opbrengstpotentie per eigenaar. In onderstaande tabel is ook het aandeel van elke eigenaar in het openbaar gebied opgenomen.
In het overzicht van de navolgende tabel zijn niet de namen van de eigenaren genoemd. Eigenaren zijn weergegeven met een nummer. Sommige eigenaren hebben meerdere eigendommen. Dan is achter het nummer een onderverdeling opgenomen, zoals bij eigenaren 2 en 3 met de eigendommen 2.1 en 2.2 respectievelijk 3.1 en 3.3.

Eigenaar	Eigendom	Fietspad	Groen	Parkeren	Snelverkeer	Uitgeefbaar	Voetpad	Water	Eindtotaal
1	1	31	13.166	480	2.266	10.795	845	-	27.583
2	2.1	-	13.947	1.442	1.907	7.666	2.230	247	27.439
2	2.2	298	6.290	564	1.991	2.551	915	-	12.609
3	3.1	-	184	-	-	-	-	-	184
3	3.2	-	-	-	-	-	80	-	80
4	4	-	4.640	1.549	4.214	12.952	2.313	-	25.668
5	5	-	1.983	81	502	666	397	-	3.629
6	6	-	2.361	360	1.075	7.788	1.333	-	12.917
7	7.1	-	966	-	-	-	230	54	1.250
7	7.2	677	1.467	-	175	17	224	-	2.560
7	7.3	-	5.535	1.960	5.371	16.712	2.965	-	32.543
7	7.4	-	-	-	-	-	16	-	16
7	7.5	-	44	-	-	-	49	-	93
7	7.6	-	424	-	41	-	34	-	499
7	7.7	17	177	-	-	-	-	-	194
8	8	-	4.645	477	987	6.089	1.399	-	13.597
9	9	531	13.849	891	3.296	11.849	3.561	-	33.977
10	10	-	23.025	499	1.488	5.228	2.451	-	32.691
11	11	-	1.430	-	-	254	55	-	1.739
12	12	-	1.125	-	-	735	-	-	1.860
13	13	-	200	556	549	3.210	338	-	4.853
14	14	-	88	-	518	8	-	-	614
15	15	-	1.775	343	1.155	4.597	847	-	8.717
16	16	374	7.406	1.619	4.056	13.951	2.506	-	29.912
17	17.1	-	1.064	-	34	-	39	-	1.137
17	17.2	32	1.182	-	30	-	29	-	1.273
17	17.3	-	284	-	36	9	-	-	329
18	18	-	139	-	-	1.734	66	-	1.939
19	19	-	1.358	402	991	3.914	638	-	7.303
Totaal		**1.960**	**108.754**	**11.223**	**30.682**	**110.725**	**23.560**	**301**	**287.205**

Tabel 10: Grondgebruik per eigenaar

4.8 RESULTAAT

Om het uiteindelijke resultaat van de exploitatieopzet te kunnen bepalen en tevens de netto contante waarde van de kosten en de opbrengsten te kunnen bepalen, zijn de kosten en opbrengsten in de tijd gefaseerd.
In deze paragraaf wordt ingegaan op de fasering en de hierbij gebruikte parameters.
Deze leiden uiteindelijk tot netto contante waarden per 1-1-2024 van de kosten, de opbrengsten, het begrote eindresultaat en de daarop gebaseerde exploitatiebijdragen.

4.8.1 PARAMETERS

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

Parameter	Waarde
Kostenstijging 2024	4,00%
Kostenstijging 2025 e.v.	2,00%
Opbrengstenstijging 2024-2025	0,00%
Opbrengstenstijging 2026 e.v.	2,00%
Rente/verdisconteringsfactor	2,25%
Prijspeil	1-1-2024
Einddatum	31-12-2035

Tabel 11: Parameters

4.8.2 FASERING

Om de financiële gevolgen van de factor tijd (prijsstijgingen, rentelasten en rentebaten) te kunnen berekenen, is een fasering van de nominaal begrote kosten en opbrengsten noodzakelijk.
Deze fasering van de kosten en opbrengsten in de tijd heeft uiteindelijk zijn weerslag in het financiële resultaat van de exploitatie en de netto contante waardeberekeningen.
De fasering van de kosten is afgestemd op die van de opbrengsten (moment van gronduitgifte) en omgekeerd.

Het exploitatiegebied is onderverdeeld in de volgende fasering:

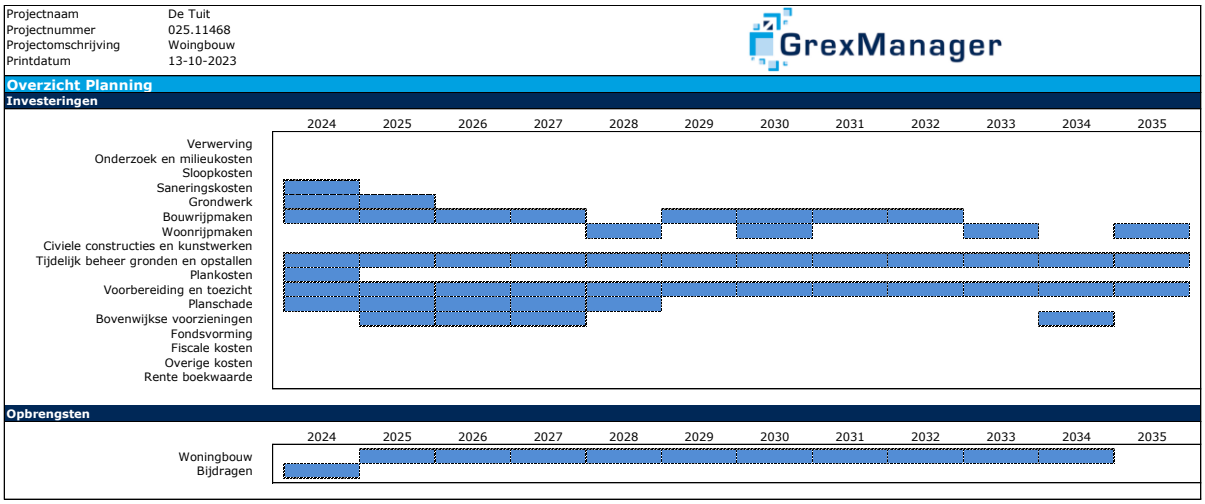
De fasering in de tijd is, voor wat betreft het bouw- en woonrijp maken en de vergunningverlening, in de volgende tabel weergegeven.

Fasering bijzondere werken en werkzaamheden	Periode bouwrijp maken	Periode woonrijp maken
Ontsluiting vanuit Zuid op de (rotonde van de) Doetinchemseweg	2024-2025	2028-2028
Onsluiting vanuit Noord op de (rotonde van de) Doetinchemseweg	2029-2030	2034-2035

Tabel 12: Fasering bijzondere werken en werkzaamheden

Deelgebied	Bouwrijp maken	Verlerning omgevings vergunning bouwen	Woonrijp maken
Fase 1A	2024-2025	2025-2027	2028-2028
Fase 1B	2024-2025	2025-2027	2028 -2028
Fase 2	2026-2027	2027-2029	2030-2030
Fase 3	2029-2030	2030-2032	2033-2033
Fase 4	2031-2032	2032-2034	2035-2035

Tabel 13: Faseringstabel



Tabel 14: Totaaloverzicht fasering

De fasering van de deelgebieden en van de werken en werkzaamheden is ook opgenomen in artikel 4 van de Regels van het exploitatieplan.

Een uitgebreide weergave is opgenomen in de Fasering kosten en opbrengsten, bijlage 16.

4.8.3 NETTO CONTANTE WAARDE

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

Projectnaam	De Tuit
Projectnummer	025.11468
Projectomschrijving	Woingbouw
Printdatum	7-11-2023

GrexManager

Jaarschijven

Kasstroom grondexploitatie

Kosten	Totaal	Nog te realiseren	Boekwaarde	1-1-2024	1-1-2025	1-1-2026	1-1-2027	1-1-2028	1-1-2029
Verwerving	€ 10.083.400	€ 0	€ 10.083.400	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Onderzoek en milieukosten	€ 314.059	€ 0	€ 314.059	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Sloopkosten	€ 458.613	€ 0	€ 458.613	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Saneringskosten	€ 543.139	€ 543.139	€ 0	€ 543.139	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Grondwerk	€ 1.141.413	€ 1.141.413	€ 0	€ 570.707	€ 570.707	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Bouwrijpmaken	€ 4.290.611	€ 4.290.611	€ 0	€ 748.149	€ 748.149	€ 441.514	€ 441.514	€ 0	€ 616.575
Woonrijpmaken	€ 8.614.179	€ 8.614.179	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 2.785.637	€ 0
Civiele constructies en kunstwerken	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Tijdelijk beheer gronden en opstallen	€ 316.570	€ 316.570	€ 0	€ 26.381	€ 26.381	€ 26.381	€ 26.381	€ 26.381	€ 26.381
Plankosten	€ 2.361.274	€ 2.361.274	€ 0	€ 2.361.274	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Voorbereiding en toezicht	€ 1.974.965	€ 1.974.965	€ 0	€ 1.830.351	€ 13.147	€ 13.147	€ 13.147	€ 13.147	€ 13.147
Planschade	€ 910.000	€ 910.000	€ 0	€ 182.000	€ 182.000	€ 182.000	€ 182.000	€ 182.000	€ 0
Bovenwijkse voorzieningen	€ 918.470	€ 889.167	€ 29.304	€ 0	€ 421.898	€ 421.898	€ 33.311	€ 0	€ 0
Fondsvorming	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Fiscale kosten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Overige kosten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Rente boekwaarde	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Totale Kosten	**€ 31.926.694**	**€ 21.041.318**	**€ 10.885.376**	**€ 6.262.001**	**€ 1.962.282**	**€ 1.084.939**	**€ 696.353**	**€ 3.007.164**	**€ 656.103**

Opbrengsten	Totaal	Nog te realiseren	Boekwaarde	1-1-2024	1-1-2025	1-1-2026	1-1-2027	1-1-2028	1-1-2029
Woningbouw	€ 32.165.815	€ 32.165.815	€ 0	€ 0	€ 3.441.272	€ 3.441.272	€ 5.789.582	€ 2.348.310	€ 2.348.310
Bedrijven	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Kantoren	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Winkels	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Horeca	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Commercieel	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Niet-commercieel	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Overig	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Overige opbrengsten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Bijdragen	€ 150.927	€ 59.204	€ 91.723	€ 59.204	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Totale Opbrengsten	**€ 32.316.742**	**€ 32.225.019**	**€ 91.723**	**€ 59.204**	**€ 3.441.272**	**€ 3.441.272**	**€ 5.789.582**	**€ 2.348.310**	**€ 2.348.310**

Inflatiecorrectie en bepaling van kas	Totaal	Nog te realiseren	Boekwaarde	1-1-2024	1-1-2025	1-1-2026	1-1-2027	1-1-2028	1-1-2029
Stand per 1-1-				**-€ 10.793.653**	**-€ 17.363.318**	**-€ 16.373.800**	**-€ 14.429.052**	**-€ 9.550.533**	**-€ 10.649.828**
Kosten	-€ 31.926.694	-€ 21.041.318	-€ 10.885.376	-€ 6.262.001	-€ 1.962.282	-€ 1.084.939	-€ 696.353	-€ 3.007.164	-€ 656.103
Opbrengsten	€ 32.316.742	€ 32.225.019	€ 91.723	€ 59.204	€ 3.441.272	€ 3.441.272	€ 5.789.582	€ 2.348.310	€ 2.348.310
Kostenstijging	-€ 2.369.281	-€ 2.369.281		-€ 124.012	-€ 98.798	-€ 77.416	-€ 64.609	-€ 344.736	-€ 89.841
Opbrengstenstijging	€ 2.540.467	€ 2.540.467		€ 0	€ 0	€ 34.242	€ 174.553	€ 119.183	€ 168.532
Rente over negatieve kasstroom	-€ 2.496.542,20	-€ 2.496.542,20		-€ 242.857,19	-€ 390.674,66	-€ 368.410,51	-€ 324.653,67	-€ 214.886,99	-€ 239.621,12
Rente over positieve kasstroom	€ 1.410,99	€ 1.410,99		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Stand per 31-12-	**-€ 1.933.897**		**-€ 10.793.653**	**-€ 17.363.318**	**-€ 16.373.800**	**-€ 14.429.052**	**-€ 9.550.533**	**-€ 10.649.828**	**-€ 9.118.550**
				31-12-2024	*31-12-2025*	*31-12-2026*	*31-12-2027*	*31-12-2028*	*31-12-2029*

Saldo op Netto Contante Waarde	**-€ 1.480.722**	1-1-2024	-1.480.722	-
Saldo op Eindwaarde	**-€ 1.933.897**	31-12-2035	-1.933.897	-
Saldo op Nominale Waarde	**€ 390.048**			

Projectnaam	De Tuit
Projectnummer	025.11468
Projectomschrijving	Woingbouw
Printdatum	7-11-2023

GrexManager

Jaarschijven

Kasstroom grondexploitatie

Kosten	Totaal	Nog te realiseren	Boekwaarde	1-1-2030	1-1-2031	1-1-2032	1-1-2033	1-1-2034	1-1-2035
Verwerving	€ 10.083.400	€ 0	€ 10.083.400	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Onderzoek en milieukosten	€ 314.059	€ 0	€ 314.059	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Sloopkosten	€ 458.613	€ 0	€ 458.613	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Saneringskosten	€ 543.139	€ 543.139	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Grondwerk	€ 1.141.413	€ 1.141.413	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Bouwrijpmaken	€ 4.290.611	€ 4.290.611	€ 0	€ 616.575	€ 339.067	€ 339.067	€ 0	€ 0	€ 0
Woonrijpmaken	€ 8.614.179	€ 8.614.179	€ 0	€ 1.911.142	€ 0	€ 0	€ 2.396.426	€ 0	€ 1.520.975
Civiele constructies en kunstwerken	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Tijdelijk beheer gronden en opstallen	€ 316.570	€ 316.570	€ 0	€ 26.381	€ 26.381	€ 26.381	€ 26.381	€ 26.381	€ 26.381
Plankosten	€ 2.361.274	€ 2.361.274	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Voorbereiding en toezicht	€ 1.974.965	€ 1.974.965	€ 0	€ 13.147	€ 13.147	€ 13.147	€ 13.147	€ 13.147	€ 13.147
Planschade	€ 910.000	€ 910.000	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Bovenwijkse voorzieningen	€ 918.470	€ 889.167	€ 29.304	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 12.060	€ 0
Fondsvorming	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Fiscale kosten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Overige kosten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Rente boekwaarde	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Totale Kosten	**€ 31.926.694**	**€ 21.041.318**	**€ 10.885.376**	**€ 2.567.244**	**€ 378.595**	**€ 378.595**	**€ 2.435.953**	**€ 51.588**	**€ 1.560.502**

Opbrengsten	Totaal	Nog te realiseren	Boekwaarde	1-1-2030	1-1-2031	1-1-2032	1-1-2033	1-1-2034	1-1-2035
Woningbouw	€ 32.165.815	€ 32.165.815	€ 0	€ 2.423.206	€ 2.423.206	€ 4.932.357	€ 2.509.151	€ 2.509.151	€ 0
Bedrijven	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Kantoren	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Winkels	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Horeca	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Commercieel	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Niet-commercieel	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Overig	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Overige opbrengsten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Bijdragen	€ 150.927	€ 59.204	€ 91.723	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Totale Opbrengsten	**€ 32.316.742**	**€ 32.225.019**	**€ 91.723**	**€ 2.423.206**	**€ 2.423.206**	**€ 4.932.357**	**€ 2.509.151**	**€ 2.509.151**	**€ 0**

Inflatiecorrectie en bepaling van kas	Totaal	Nog te realiseren	Boekwaarde	1-1-2030	1-1-2031	1-1-2032	1-1-2033	1-1-2034	1-1-2035
Stand per 1-1-				**-€ 9.118.550**	**-€ 9.651.817**	**-€ 7.614.773**	**-€ 2.632.981**	**-€ 2.779.126**	**€ 62.711**
Kosten	-€ 31.926.694	-€ 21.041.318	-€ 10.885.376	-€ 2.567.244	-€ 378.595	-€ 378.595	-€ 2.435.953	-€ 51.588	-€ 1.560.502
Opbrengsten	€ 32.316.742	€ 32.225.019	€ 91.723	€ 2.423.206	€ 2.423.206	€ 4.932.357	€ 2.509.151	€ 2.509.151	€ 0
Kostenstijging	-€ 2.369.281	-€ 2.369.281		-€ 409.911	-€ 69.231	-€ 78.188	-€ 561.854	-€ 13.168	-€ 437.516
Opbrengstenstijging	€ 2.540.467	€ 2.540.467		€ 225.850	€ 278.831	€ 677.549	€ 401.754	€ 459.972	€ 0
Rente over negatieve kasstroom	-€ 2.496.542,20	-€ 2.496.542,20		-€ 205.167,38	-€ 217.165,89	-€ 171.332,38	-€ 59.242,08	-€ 62.530,33	€ 0,00
Rente over positieve kasstroom	€ 1.410,99	€ 1.410,99		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 1.410,99
Stand per 31-12-	**-€ 1.933.897**		**-€ 10.793.653**	**-€ 9.651.817**	**-€ 7.614.773**	**-€ 2.632.981**	**-€ 2.779.126**	**€ 62.711**	**-€ 1.933.897**
				31-12-2030	*31-12-2031*	*31-12-2032*	*31-12-2033*	*31-12-2034*	*31-12-2035*

Saldo op Netto Contante Waarde	**-€ 1.480.722**	1-1-2024	-1.480.722	-
Saldo op Eindwaarde	**-€ 1.933.897**	31-12-2035	-1.933.897	-
Saldo op Nominale Waarde	**€ 390.048**			

Tabel 15: Financieel resumé

De tabel laat zien dat de exploitatie-opzet sluit op een negatief eindresultaat op de bedrijfseconomische netto contante waarde per 1-1-2024.

4.9 MAXIMAAL TE VERHALEN: TOTALE KOSTEN VERSUS TOTALE OPBRENGSTEN

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

Berekening aftopping

Macro aftopping	NCW per 1-1-2024
Totaal inbrengwaarde van de gronden	€ 10.571.315,87
Totaal andere kosten	€ 21.242.822,23
Bruto te verhalen kosten	€ 31.814.138,10
Totaal van overige opbrengsten	€ 149.624,42
Netto te verhalen kosten	€ 31.664.513,68
Totale opbrengsten uitgiften	€ 30.183.791,80
Maximaal te verhalen kosten	€ 30.183.791,80

Tabel 16: Maximaal te verhalen kosten

Het blijkt dat er sprake is van macro aftopping en dat daardoor niet alle kosten kunnen worden verhaald. De verhaalbare kosten zijn € 30.183.791,80.

4.10 BEREKENING EXPLOITATIEBIJDRAGE

In artikel 6.18 lid 1 tot en met lid 5 en artikel 6.19 van de Wro is aangegeven dat, voor de bepaling van de hoogte van de bruto exploitatiebijdragen uitgiftecategorieën, basiseenheden, gewichten en gewogen basiseenheden moeten worden berekend en vastgesteld.
In paragraaf 4.10.1 wordt toegelicht hoe daar invulling aan is gegeven.
In paragraaf 4.10.2 wordt weergegeven hoe de bruto en netto exploitatiebijdragen zijn berekend.

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

a. De inbrengwaarde van de gronden die in de aanvraag voor de vergunning voor het bouwen zijn begrepen.

b. De kosten die de aanvrager heeft gemaakt tot het moment van deze vergunningaanvraag, voor zover die kosten niet hoger zijn dan de bedragen die in het exloitatieplan daarvoor zijn geraamd.

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

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

4.10.1 GEWOGEN EENHEDEN EN BRUTO EN NETTO BIJDRAGE PER KAVEL

Voor het bepalen van de exploitatiebijdrage in het exploitatieplan is de opbrengstpotentie bepalend.
Daartoe wordt gerekend met basiseenheden en wegingsfactoren, die resulteren in gewogen eenheden.
Als basiseenheid is 1 woning (grondprijs) gehanteerd.
De basis voor de weging is een grondwaarde van € 15.166 op netto contante waarde per m2 uitgeefbaar. Deze waarde komt overeen met de grondprijs (op netto contante waarde) voor een sociale huur appartement.

De gewogen eenheden zijn een vermenigvuldiging de basiseenheden en de wegingsfactoren.

Op die manier worden kosten verhaald en naar ‘draagkracht' verevend.

In tabel 10 in paragraaf 4.6.3. is het bouwprogramma van dit exploitatieplan daarom ook al onderverdeeld in categorieën gericht op kostenverhaal en dus op basis van de bovenstaande benadering.
De exploitatiebijdrage wordt per kavel berekend en in rekening gebracht, een en ander conform de Verkavelingskaart.

Bij wijze van service is ook opgenomen wat de bijdrageberekening per eigenaar is.

In bijage 6 is berekend wat de bruto exploitatiebijdrage per kavel is.

Op basis van die berekeningen is, bij wijze van informatieverstrekking, ook bepaald wat de bijdrage per eigenaar is. In de onderstaande tabel en in bijlage 18 is het aantal gewogen eenheden en de bruto-exploitatiebijdrage (op netto contante waarde per 1 januari 2024) per eigenaar weergegeven.

Eigenaar/eigend	Aantal woninge	Gewichtsfactor	Gewogen eenheden	Bijdrage per eenheid	Bruto exploitatiebijdrage
1	34	4,53	153,96	€ 15.166	€ 2.334.897
2.1	54	4,26	231,54	€ 15.166	€ 3.511.486
2.2	21	3,42	73,47	€ 15.166	€ 1.114.318
3.1	0	0,00	0,00	€ 15.166	€ -
3.2	0	0,00	0,00	€ 15.166	€ -
4	80	2,43	194,12	€ 15.166	€ 2.944.063
5	4	1,59	6,36	€ 15.166	€ 96.447
6	38	3,07	115,45	€ 15.166	€ 1.750.951
7.1	0	0,00	0,00	€ 15.166	€ -
7.2	0	6,85	0,28	€ 15.166	€ 4.194
7.3	102	3,41	346,45	€ 15.166	€ 5.254.219
7.4	0	0,00	0,00	€ 15.166	€ -
7.5	0	0,00	0,00	€ 15.166	€ -
7.6	0	0,00	0,00	€ 15.166	€ -
7.7	0	0,00	0,00	€ 15.166	€ -
8	25	4,91	122,76	€ 15.166	€ 1.861.786
9	46	3,85	177,89	€ 15.166	€ 2.697.965
10	26	3,25	84,43	€ 15.166	€ 1.280.519
11	0	8,46	4,16	€ 15.166	€ 63.133
12	1	8,59	12,05	€ 15.166	€ 182.687
13	19	3,07	57,65	€ 15.166	€ 874.356
14	0	5,21	0,14	€ 15.166	€ 2.112
15	19	4,05	75,31	€ 15.166	€ 1.142.146
16	81	3,00	242,48	€ 15.166	€ 3.677.411
17.1	0	0,00	0,00	€ 15.166	€ -
17.2	0	0,00	0,00	€ 15.166	€ -
17.3	0	14,88	0,13	€ 15.166	€ 1.905
18	4	6,95	25,76	€ 15.166	€ 390.682
19	12	5,67	65,84	€ 15.166	€ 998.517
Totaal	**566**		**1990,22**	**€ 15.166**	**€ 30.183.792**

Tabel 17: Maximaal te verhalen exploitatiebijdrage per eigenaar

4.10.2 EXPLOITATIEBIJDRAGE PER EIGENAAR

Sommige kavels hebben meerdere eigenaren. Bij eventuele zelfrealisatie door één van de grondeigenaren zullen zij onderling afspraken moeten maken wie daadwerkelijk de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning op de betreffende kavel aanvraagt (en hoe dat financieel onderling verrekend wordt). De daadwerkelijke exploitatiebijdrage moet immers worden berekend bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van één of meerdere woningen.
Zo'n aanvraag omvat altijd minstens één kavel.
Omvat de aanvraag meer kavels, dan worden de bijdragen van de betreffende kavels bij elkaar opgeteld.
In bijlage 6 zijn de bruto-exploitatiebijdragen per kavel weergegeven en in de bovenstaande tabel en bijlage 18 de bruto-exploitatiebijdrage per eigenaar.

HOOFDSTUK 5 TOELICHTING OP DE REGELS

5.1 ALGEMEEN EN BEGRIPPEN

De ontwikkeling van het plangebied is een project waarvoor diverse werken, werkzaamheden moeten worden verricht en maatregelen moeten worden genomen.
Gelet hierop en op de aanwezigheid van verschillende eigenaren in het exploitatiegebied, is het van belang de kwaliteit en de integraliteit van de uitvoering van de werken, werkzaamheden en maatregelen in dit exploitatieplangebied te waarborgen.
De regels zelf beginnen met artikel 1 waarin de meest relevante begrippen uit dit exploitatieplan zijn gedefinieerd.

5.2 VOORGENOMEN GRONDGEBRUIK

De gemeente legt het grondgebruik vast met de Ruimtegebruikskaart. Artikel 2.1 bepaalt dat alleen die openbare voorzieningen mogen worden gerealiseerd op de plekken die daarvoor op deze kaart zijn aangegeven voor de betreffende onderdelen van de openbare ruimte en de gronden die op deze kaart zijn aangeduid als Uitgeefbaar gebied alleen mogen worden gebruikt voor woningbouw.

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

De uitvoering van de werken en werkzaamheden moet voldoen aan de Ruimtegebruikskaart en aan het Programma van Eisen Inrichting openbare ruimte gemeente Oude IJsselstreek.
Op de Ruimtegebruikskaart is aangegeven welke openbare voorzieningen op welke plekken zijn voorzien. Genoemd Programma van Eisen geeft aan welke technische eisen en welke kwalitatieve eisen gelden voor de inrichting van het openbaar gebied. Dit programma van eisen is voor de gemeente de standaard. In principe kunnen er voor ontwikkelgebieden ook eisen worden gesteld die specifiek zijn voor het betreffende gebied. Voor De Tuit is dat het geval met het Beeldkwaliteitsplan. Dit plan bevatten ook principes en eisen voor de inrichting van de openbare ruimte. Deze zijn bindend voor de uitvoering van de werken en werkzaamheden. Deze hebben voorrang boven de algemene eisen van het genoemde Programma van Eisen omdat het Beeldkwaliteitsplan het meest vergaand uitgewerkte plan is voor De Tuit.

5.4 FASERINGSREGELS EN KOPPELINGSREGELS

Algemeen

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

5.4.1 Fasering in deelgebieden
Het betreft de deelgebieden Fase 1, 2, 3 en 4, zoals aangegeven op de Faseringskaart. Fase 1 is onderverdeeld in Fase 1A en Fase 1B.

5.4.2 Fasering in tijd

Ook wordt een fasering qua tijd gehanteerd. Deze is vastgelegd met twee tabellen waarin het belang van de voortgang is weergegeven: enerzijds een tabel voor de fasering van bijzondere werken en werkzaamheden en anderzijds een met de planning c.q. tijdsfasering van bouwrijp maken, van verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen en van woonrijp maken.

Fasering bijzondere werken en werkzaamheden	Periode bouwrijp maken	Periode woonrijp maken
Ontsluiting vanuit Zuid op de (rotonde van de) Doetinchemseweg	2024-2025	2028-2028
Onsluiting vanuit Noord op de (rotonde van de) Doetinchemseweg	2029-2030	2034-2035

Fasering bijzondere werken en werkzaamheden

Deelgebied	Bouwrijp maken	Verlerning omgevings vergunning bouwen	Woonrijp maken
Fase 1A	2024-2025	2025-2027	2028-2028
Fase 1B	2024-2025	2025-2027	2028 -2028
Fase 2	2026-2027	2027-2029	2030-2030
Fase 3	2029-2030	2030-2032	2033-2033
Fase 4	2031-2032	2032-2034	2035-2035

Faseringstabel

De redenen voor deze indeling in deelgebieden en de volgorde en tijdsfasering zijn de volgende:

1. De gemeente heeft, vanuit haar woningbouwopgave, haast met de voortgang van de ontwikkeling ten aanzien van het bouwrijp maken en van het verlenen van omgevingsvergunningen voor het bouwen; dit om te komen tot de spoedige beschikbaarheid van woningen;
2. De bedoelde woningbouwopgave gaat uit van de oplevering van een aantal woningen per jaar (met enige bandbreedte) en het opnamevermogen van woningen op de woningmarkt. Om die reden is er gekozen voor een fasering in de tijd, verdeeld over logisch met elkaar samenhangende delen binnen het exploitatieplangebied: de deelgebieden ofwel de vier fasen. De gemeente acht het belangrijk dat Fase 1 als eerste wordt ontwikkeld en dat daarbinnen gestart wordt met Fase 1A. De reden hiervan is dat:
   2.1 er voor het bouwrijp maken en bouwen een ontsluiting is op de Doetinchemseweg;
   2.2 bovendien is de gemeente eigenaar van deze gronden zodat er een waarborg is voor directe start van het bouwrijp maken en bouwen; de gemeente is daarvoor niet afhankelijk van de eventuele instemming van de private grondeigenaren; een deel van Fase 1A is tijdelijk nodig voor waterberging; als deze tijdelijke waterberging niet meer nodig is kan met Fase 1B worden gestart;

2.3 terwijl er gewerkt wordt aan het bouwrijp maken en bouwen in fase 1A de tussenliggende tijd benut kan worden om met de eigenaren van fase 1B en 2 tot overeenstemming te komen over de tijdige voortgang van de ontwikkeling (binnen de periodes van de faseringsregel), of anders over de verwerving van deze gronden en zo nodig de onteigening ervan;
Fase 1B gaat qua volgorde voor op Fase 2 omdat binnen de fasen 1A en 1B de nieuwe ontsluiting naar de Doetinchemseweg (met de nieuw voorziene rotonde) gerealiseerd kan worden. Als die nieuwe ontsluiting gerealiseerd is en fase 1B bebouwd wordt, kan Fase 2 daar op aansluiten met de ontwikkeling.
Vervolgens kan het gebied aan de noordzijde van de Doetinchemseweg worden ontwikkeld door een start met Fase 3 en een afronding met Fase 4. Fase 3 sluit stedenbouwkundig direct aan bij fasen 1 en 2. Wanneer Fase 4 vooraf zou mogen gaan aan Fase 3 brengt dat een risico met zich mee. Mocht namelijk de markt voor de opname van nieuwbouwwoningen (een poos) stilvallen, dan zou de directe aansluiting tussen enerzijds Fase 1 en 2 en anderzijds Fase 4 (een poos) ontbreken. Dat risico is er niet wanneer Fase 3 voorrang op Fase 4 heeft.

3. De indeling in tijdsvakken is ingegeven door het proces van a) bouwrijp maken van de gronden voor bebouwing en van gronden voor de aanleg van wegen en riolen, b) verlenen van de vergunningen voor het bouwen en c) de resterende (afrondende) inrichting van de openbare ruimte. Voor elk van de fasen zijn tijdvakken (met kalenderjaren) opgenomen. Daarmee geeft de gemeente de haast van de beoogde voortgang (de planning) aan van de woningbouwopgave. Met deze planning geeft de gemeente dan ook aan wat de vorm van planuitvoering is die zij in het publieke belang nodig acht. Als private partijen mogelijkheden hebben om tot zelfrealisatie van uitgeefbare gebieden over te gaan zullen zij zich ook moeten vastleggen op het realiseren binnen deze tijdsvakken. De gemeente zal zich er bijtijds van verzekeren dat de betreffende private dit ook zullen doen. Als zij zich daar niet op vastleggen zal de gemeente minnelijke pogingen doen tot verwerving van deze gronden en - als die pogingen binnen afzienbare tijd niet slagen – overgaan tot onteigening.

5.4.3 Volgorde van ontwikkelen en vergunningverlening

Zoals in par. 5.4.2 is aangegeven geldt als volgorde van ontwikkeling dat eerst Fase 1A, dan Fase 1B, dan Fase 2, dan Fase 3 en tenslotte Fase 4 mag worden bebouwd. Voor elke fase die volgt na Fase 1A mogen vergunningen voor het bouwen eerst worden verleend als voor 60% van de woningen (gerekend naar woningen op de kavels van de Verkavelingskaart) in de voorgaande fase een voltooiingsverklaring is afgegeven. Er mogen voor fase 1B dus pas vergunningen voor bouwen worden verleend als voor 60% van de woningen in fase 1A een voltooiingsverklaring is afgegeven; voor Fase 2 mogen vergunningen voor bouwen worden verleend als voor 60% van de woningen in fase 1B een voltooiingsverklaring is afgegeven, enzovoorts.

De koppeling aan een voltooiingsverklaring geeft de gemeente een meetbaar moment omdat de afgifte van een dergelijke verklaring bij de gemeente bekend is en zo kan worden bepaald of en wanneer het aandeel van 60% bereikt is. Er is gekozen voor 60% zodat er een vloeiende overgang kan plaatsvinden tussen enerzijds de voortgang in de ene fase en anderzijds de verlening van de vergunningen en start bouw voor de volgende fase.

In Fase 1B mogen vergunningen voor het bouwen pas worden verleend als de groene park/wadizone, zoals aangeduid op de Ruimtegebruikskaart in Fase 1B, is aangelegd. De reden hiervoor is dat met de aanleg van dat groen er eerst leefgebied voor de steenuil, en andere aanwezige beschermde soorten moet worden gecreëerd
In Fase 3 mogen vergunningen voor het bouwen pas worden verleend als de houtwal aan de oostzijde van dit gebied, zoals aangeduid op de Ruimtegebruikskaart in Fase 3, is aangelegd. De reden hiervoor is dat met de aanleg van dat groen er eerst leefgebied voor de steenuil moet worden gecreëerd

Vergunningen voor het bouwen mogen in Fase 1B niet worden verleend als de weg van de aan te leggen rotonde op de Doetinchemseweg tot aan de grens met Fase 2, één en ander zoals aangegeven op de Ruimtegebruikskaart, niet in zijn geheel als bouwweg is aangelegd. De projectie van deze weg bevindt zich op

eigendom van meerdere eigenaren. De fasen 1A, 1B en 2 moeten er alle drie op ontsloten worden. Met de bouw op Fase 1A kan ook worden gestart als die weg er nog niet als bouwweg ligt. In Fase 1A bevindt zich nog een andere plek van waaruit er (tijdelijk) een ontsluiting te creëren is van en naar de Doetinchemseweg. Zoals in paragraaf 5.4.2 is aangegeven gaat de gemeente ervan uit dat er vervolgens tijd is om met de eigenaren van fase 1B en 2 tot overeenstemming te komen over de voortgang van de verdere ontwikkeling. Voor die verdere ontwikkeling is de aanleg van de op de Ruimtegebruikskaart aangeduide weg als bouwweg nodig.

Vergunningen voor het bouwen mogen in Fase 3 niet worden verleend als de weg van de aan te leggen rotonde op de Doetinchemseweg tot aan de Oude Doetinchemseweg, één en ander zoals aangegeven op de Ruimtegebruikskaart, niet in zijn geheel als bouwweg is aangelegd. De reden hiervoor is dat het niet de bedoeling is dat bouwverkeer over de Oude Doetinchemseweg gaat, maar over deze bouwweg.

5.5 AANWIJZING WONINGCATEGORIEËN

De gemeente hanteert een woningbouwbeleid met een bepaalde verdeling in woningtypen en prijscategorieën. Wettelijk is de mogelijkheid geboden om voor enkele prijscategorieën regels op te nemen in het bestemmingsplannen en exploitatieplannen, namelijk voor sociale huurwoningen, geliberaliseerde woningen voor middenhuur, sociale koopwoningen en voor de uitgifte van kavels in particulier opdrachtgeverschap. De gemeente kiest ervoor van de eerste drie categorieën gebruik te maken van deze mogelijkheid. De categorie sociale koopwoningen is daarbij onderverdeeld naar goedkope koop- en betaalbare koopwoningen.

In dit exploitatieplan is dat gedaan door te bepalen welke kavels voor deze specifieke categorieën zijn aangewezen. Dat is gedaan door ze aan te wijzen op de Verkavelingskaart. Deze is bindend van karakter door de koppeling aan de regel over woningcategorieën. Het gevolg van deze regel is dat, als een aanvraag voor een omgevingsvergunning tot bebouwing van de betreffende kavel niet duidelijk bedoeld is voor bebouwing als sociale huurwoning respectievelijk geliberaliseerde woning voor middenhuur respectievelijk sociale koopwoningen, de vergunning wordt geweigerd. Bij de beoordeling van de vergunningaanvraag wordt dan ook bezien of de aanvrager waarborgen aan de gemeente verschaft om de betreffende woning gedurende de instandhoudingstermijn te exploiteren in de betreffende categorie en wel voor de daarvoor aangewezen doelgroepen.

Voor de kavels met de voorziene appartementengebouwen met woningen in de categorie betaalbare koop respectievelijk sociale huur zijn ook de aantallen aangewezen. Van de kavels op de Verkavelingskaart betreft dat kavel 231 (met 17 sociale koopwoningen-betaalbaar), kavel 285 (met 13 sociale koopwoningen-betaalbaar) en kavel 286 (met 12 sociale huurwoningen).

Zowel de bedoelde instandhoudingstermijnen als de bedoelde doelgroepen zijn opgenomen in de Doelgroepenverordening betaalbare woningen gemeente Oude IJsselstreek 2023. Voor sociale huurwoningen geldt 25 jaar als instandhoudingstermijn, voor geliberaliseerde woning voor middenhuur 10 jaar, beide gerekend na eerste ingebruikname en voor sociale koopwoningen 10 jaar, gerekend vanaf het passeren van de akte van levering bij de eerste verkoop aan een huishouden uit de aangewezen doelgroep. Als doelgroep voor sociale huurwoningen gelden huishoudens met een huishoudinkomen niet hoger dan de DAEB-inkomensgrens; voor de middenhuurwoningen zijn dat huishoudens met een huishoudinkomen niet hoger dan 1,5 maal de DAEB-inkomensgrens en voor goedkope koopwoningen huishoudens met een huishoudinkomen niet hoger dan 1,25 maal de DAEB-inkomensgrens. Voor betaalbare koopwoningen geldt geen inkomensgrens.

De prijsgrens voor de goedkope koopwoningen is € 250.000 en voor betaalbare koopwoningen € 250.000 tot € 355.000.

Bedoeling van artikel 5 is dat deze woningen ook daadwerkelijk bij de daarvoor bestemde doelgroep in gebruik komen. Om te voorkomen dat dit doel doorkruist zou kunnen worden is een verbod opgenomen om - via verkoop - de sociale huurwoningen en middenhuurwoningen buiten de huursfeer te brengen en een verbod om buiten de doelgroep te verhuren. Verder is het verboden de sociale huur- en middenhuurwoningen buiten de huursfeer van de betreffende prijscategorieën te brengen en is het verboden sociale koopwoningen binnen een bepaalde termijn te verkopen boven de gestelde prijsgrenzen en, voor wat betreft de categorie goedkope koopwoningen, deze te verkopen aan personen buiten de doelgroep.

De doelgroepen en instandhoudingstermijnen zijn beschreven in de genoemde Doelgroepenverordening.

5.6 VERBODSREGEL EN SLOTBEPALINGEN

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

De bepalingen van artikel 1 tot en met 6 kunnen worden aangehaald als de Regels

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

HOOFDSTUK 6 TOELICHTING OP DE BIJLAGEN VAN DEEL A EN DEEL B

Het exploitatieplan kent zowel toelichtende bijlagen als een bindende bijlage.
De toelichtende bijlagen horen bij de Toelichting, deel A.
De bindende bijlage horen bij het Exploitatieplan, deel B.
Hierna worden deze bijlagen toegelicht.

Toelichting bijlagen deel A

1. *Kaart eigendommen, bijlage 7*

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

2. *Verwervingskaart, bijlage 8*

   Hierop is aangegeven welke percelen de gemeente wenst te verwerven.

3. *Luchtfoto oorspronkelijke situatie, bijlage 9*

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

4. *Taxatierapport inbrengwaarden, bijlage 10*

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

5. *Kostenraming, bijlage 11a*

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

6. *Kaart werken en werkzaamheden, bijlage 11b*

   Deze bijlage geeft de indeling in deelgebieden weer zoals die is gehanteerd in de kostenraming van bijlage 11a.

7. *Begrotingsblad, bijlage 12*

   Deze bijlage bevat een overzicht van kosten en opbrengsten.

8. *Invulling plankostenscan, bijlage 13*

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

9. *Planschaderisico-analyse, bijlage 14*

   Deze bijlage bevat een inschatting van optredende planschade en van de tegemoetkomingen in planschade.

10. *Grondprijsadvies, bijlage 1a*

    Deze bijlage bevat een advies over de grondprijs van bouwrijpe kavels.

11. *Fasering kosten en opbrengsten, bijlage 16*

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

12. *Kaart bovenwijkse voorzieningen, bijlage 17*

    Deze kaart bevat een aanduiding van openbare voorzieningen die een bovenwijks karakter hebben, dat wil zeggen die profijt hebben voor meer gronden dan alleen de gronden van het exploitatieplangebied.

13. *Overzicht gewogen eenheden en bruto-exploitatiebijdrage per eigenaar, bijlage 18*

    In deze bijlage is aangegeven welke gewogen eenheden zijn en welke bruto-exploitatiebijdragen voor de eigenaren zijn berekend. De nummers van de eigenaren corresponderen met de Eigendommenkaart.

Toelichting bijlagen deel B

1. *Kaart exploitatieplangebied, bijlage 1*

   Deze kaart geeft de begrenzing van het exploitatiegebied aan.
   De motivering van de begrenzing is opgenomen in deel A, paragraaf 1.5.

2. *Faseringskaart, bijlage 2*

   Deze kaart geeft de fasering in de deelgebieden.
   De aanwijzing van de fasering is bindend via de Regels.

3. *Ruimtegebruikskaart, bijlage 3*

   Op deze kaart is aangegeven welke onderdelen van de openbare ruimte (openbare voorzieningen) op welke plekken zijn voorzien en welke delen zijn voorzien als uitgeefbaar gebied. Op deze kaart zijn ook

aanduidingen opgenomen over koppelingen zoals bedoeld in de Regels. Deze kaart is bindend via de Regels.

4. *Verkavelingskaart, bijlage 4*

   Het uitgeefbare gebied, zoals aangegeven op de Ruimtegebruikskaart, is verkaveld in bouwkavels. Die zijn aangeduid op deze kaart. Tegelijk is van elke kavel aangegeven met welke woningbouwcategorie in het exploitatieplan is gerekend. De kavels zijn voorzien van nummers. Vanwege artikel 5 van de Regels is de kaart bindend voorzover de kavels zijn aangeduid als ‘Huur sociaal’, ‘Huur midden’, ‘Koop goedkoop’ en ‘Betaalbare koop’.

5. *Programma van Eisen Inrichting openbare ruimte gemeente Oude IJsselstreek, bijlage 5*

   Dit zijn de eisen die de gemeente voor alle ontwikkellocaties hanteert voor de inrichting van het openbaar gebied, voor zover voor het betreffende gebied er geen andere specifieke eisen worden gesteld. Dit programma is bindend via de Regels

6. *Bruto-exploitatiebijdrage per kavel, bijlage 6*

   De exploitatiebijdragen zijn in de exploitatieopzet weergegeven per kavel.
   De bijlage maakt duidelijk welke bruto-exploitatiebijdrage voor welke kavel in rekening wordt gebracht, bij verlening van een vergunning voor het bouwen op de betreffende kavel.
   Deze bijlage is bindend via de Exploitatieopzet.

DEEL B HET EXPLOITATIEPLAN

1 BEGRENZING VAN HET EXPLOITATIEGEBIED

Het exploitatiegebied is begrensd zoals aangegeven op de Kaart exploitatiegebied.

2 EXPLOITATIEOPZET

De bruto exploitatiebijdrage, die wordt gehanteerd bij het verbinden van een betalingsvoorschrift aan een omgevingsvergunning voor het bouwen, wordt bepaald op het bedrag, zoals opgenomen in het bijlage 6, Bruto-exploitatiebijdrage per kavel.
Deze bijdrage per kavel is tot stand gekomen door de stappen te doorlopen die zijn gezet in de onderstaande tabellen 1 tot en met 18, toegelicht in de paragrafen 4.1 tot en met 4.10.1 van de Toelichting op dit exploitatieplan.

Omschrijving	Oppervlakte
Uitgeefbaar	110.725
Fietspad	1.960
Groen	108.754
Parkeren	11.223
Snelverkeer	30.682
Voetpad	23.560
Water	301
Totaal	**287.205**

Tabel 18: Toekomstig ruimtegebruik

Eigenaarnr	Eigendomnr	Kadsleutel	Oppervlakte
1	**1**	VSV00I 01316G0000	14704
1	**1**	VSV00I 02577G0000	12879
2	**2.1**	VSV00I 02272G0000	129
2	**2.1**	VSV00I 02274G0000	27310
2	**2.2**	VSV00E 05134G0000	12609
3	**3.1**	VSV00I 02271G0000	3
3	**3.1**	VSV00I 02273G0000	134
3	**3.1**	VSV00I 02281G0000	47
3	**3.2**	VSV00E 04761G0000	80
4	**4**	VSV00E 02950G0000	403
4	**4**	VSV00E 04118G0000	25265
5	**5**	VSV00E 04994G0000	3629
6	**6**	VSV00E 03718G0000	8282
6	**6**	VSV00E 03719G0000	4141
6	**6**	VSV00E 03720G0000	494
7	**7.1**	VSV00I 01568G0000	1250
7	**7.2**	VSV00E 04387G0000	2560
7	**7.3**	VSV00E 04594G0000	30828
7	**7.3**	VSV00E 04815G0000	1715
7	**7.4**	VSV00E 04815G0000	16
7	**7.5**	VSV00E 05086G0000	93
7	**7.6**	VSV00E 04124G0000	499
7	**7.7**	VSV00E 03820G0000	23
7	**7.7**	VSV00E 04124G0000	171
8	**8**	VSV00E 04126G0000	13597
9	**9**	VSV00E 04270G0000	14759
9	**9**	VSV00E 05520G0000	19218
10	**10**	VSV00E 04907G0000	18034
10	**10**	VSV00E 04909G0000	2016
10	**10**	VSV00E 04910G0000	12641
11	**11**	VSV00E 04831G0000	1739
12	**12**	VSV00E 04832G0000	1860
13	**13**	VSV00E 03721G0000	4853
14	**14**	VSV00I 01314G0000	614
15	**15**	VSV00I 01312G0000	8717
16	**16**	VSV00E 04293G0000	14898
16	**16**	VSV00E 04294G0000	15014
17	**17.1**	VSV00E 04595G0000	1137
17	**17.2**	VSV00E 04228G0000	1273
17	**17.3**	VSV00E 04228G0000	329
18	**18**	VSV00E 04778G0000	1939
19	**19**	VSV00E 04840G0000	7303
Eindtotaal			**287205**

Tabel 19: Eigendomspositie (per 1-9-2023)

Programma			
Sociale huur appartementen	12	won	2%
Sociale huur rij-/tussenwoning/RaR	27	won	5%
Sociale huur levensloopbestendig	14	won	2%
Betaalbare koop appartement	30	won	5%
Midden huur rijwoning	25	won	4%
Goedkope koop RaR	6	won	1%
Goedkope koop rij	127	won	22%
Betaalbare koop rijwoning	68	won	12%
Betaalbare koop rij hoek geen zijtuin	4	won	1%
Betaalbare koop hoekwoning	17	won	3%
Betaalbare koop levensloop/hof	25	won	4%
Dure koop rijwoning beuk 6,0	62	won	11%
Dure koop app	20	won	4%
Dure koop 2^1 kap	54	won	10%
Duur - 2^1-kap of patio, levensloopbestendig	12	won	2%
Dure koop vrijstaand	63	won	11%
Totaal	**566**		**100%**

Tabel 20: Programma

Eigenaar	Eigendom	Oppervl.	Toerekenb.	Inbrengwaarde gronden en opstallen	Sloopkosten	Totaal
1	1	25.465	100%	€ 827.950	€ 5.092	€ 833.042
2	2.1	27.312	100%	€ 852.960		€ 852.960
2	2.2	12.609	100%	€ 391.770		€ 391.770
3	3.1	185	100%	€ 5.550		€ 5.550
3	3.2	80	100%	€ 2.400		€ 2.400
4	4	25.236	100%	€ 757.050	€ 453.521	€ 1.210.571
5	5	3.630	100%	€ 108.900		€ 108.900
6	6	12.951	100%	€ 1.785.000		€ 1.785.000
7	7.1	1.245	100%	€ 37.350		€ 37.350
7	7.2	2.560	100%	€ 76.800		€ 76.800
7	7.3	32.543	100%	€ 976.290		€ 976.290
7	7.4	16	100%	€ 480		€ 480
7	7.5	93	100%	€ 2.790		€ 2.790
7	7.6	499	100%	€ 14.970		€ 14.970
7	7.7	194	100%	€ 5.820		€ 5.820
8	8	13.560	100%	€ 406.800		€ 406.800
9	9	33.938	100%	€ 1.018.140		€ 1.018.140
10	10	32.690	100%	€ 980.700		€ 980.700
11	11	1.739	100%	€ 52.170		€ 52.170
12	12	1.862	100%	€ 55.860		€ 55.860
13	13	4.850	100%	€ 173.550		€ 173.550
14	14	615	100%	€ 18.450		€ 18.450
15	15	8.820	100%	€ 328.770		€ 328.770
16	16	29.898	100%	€ 896.940		€ 896.940
17	17.1	1.137	100%	€ 34.110		€ 34.110
17	17.2	1.273	100%	€ 38.190		€ 38.190
17	17.3	329	100%	€ 9.870		€ 9.870
18	18	1.940	100%	€ 58.200		€ 58.200
19	19	7.303	100%	€ 219.090		€ 219.090
Subtotaal		**284.572**		**€ 10.136.920**	**€ 458.613**	**€ 10.595.533**
6	6	-223	100%	€ -6.690		€ -6.690
2	2.2	-1.561	100%	€ -46.830		€ -46.830
6	6	223	51%	€ 3.380		€ 3.380
2	2.2	1.561	51%	€ 23.658		€ 23.658
Totaal		**284.572**		**€ 10.110.438**	**€ 458.613**	**€ 10.569.051**

Tabel 21: Inbrengwaarden (per 01-01-2024)

Omschrijving	2021	2022	2023	Totaal
Archeologisch onderzoek	€ 1.150	€ 21.434	€ 38.485	€ 61.069
Ecologie	€ 15.600	€ 27.802	€ 5.790	€ 49.192
Waterhuishoudkundig plan	€ -	€ 6.295	€ 20.639	€ 26.933
Planschade - risico analyse	€ -	€ 2.513	€ 7.975	€ 10.488
NGE	€ -	€ 88.765	€ -	€ 88.765
Woningmarktonderzoek	€ -	€ 3.250	€ -	€ 3.250
Bodemonderzoek	€ -	€ 29.625	€ 3.794	€ 33.419
Onderzoek invasieve exoten	€ -	€ -	€ 8.555	€ 8.555
Verkeerskundig onderzoek - RHDHV	€ -	€ -	€ 32.388	€ 32.388
Totaal	**€ 16.750**	**€ 179.683**	**€ 117.626**	**€ 314.059**

Tabel 22: Onderzoekskosten

	Wegvak	Type weg	Huidige intensiteit (mvt etmaal)	Toekomstige intensiteit (mvt etmaal)	% stijging	Absolute stijging (mvt)
1	Doetinchemseweg ten westen van de Tuit	GOW	3.600	6.025	67%	2.425
5	Doetinchemseweg t.h.v. oude Doetinchemseweg	GOW	3.625	4.850	34%	1.225
	Gemiddeld		**3.613**	**5.438**	**51%**	**1.825**

	Toerekening Doetinchemseweg	Totaal	% Toerekenbaar	Bedrag toerekenbaar	Niet toerekenbaar
	SSK raming d.d. 13-07	€ 1.506.277	51%	€ 760.956	€ 745.320
	Geïndexeerde kosten (per 1-1-2024)	€ 1.530.489	51%	€ 773.188	€ 757.301

Tabel 23: Toerekening bovenwijks

Omschrijving	Kosten
Verwerving	€ 174.042
Stedenbouw	€ 413.220
Ruimtelijke Ordening	€ 180.340
Civiele en cultuur techniek	€ 2.002.798
Landmeten/vastgoedinformatie	€ 73.349
Communicatie	€ -
Management	€ 935.379
Planeconomie	€ 412.496
Totaal	**€ 4.191.624**

Tabel 24: Plankosten binnen plangebied

Omschrijving	Kosten
Verwerving	€ 10.083.400
Onderzoek en milieukosten	€ 314.059
Sloopkosten	€ 458.613
Saneringskosten	€ 543.139
Grondwerk	€ 1.141.413
Bouwrijpmaken	€ 4.290.611
Woonrijpmaken	€ 8.614.179
Tijdelijk beheer gronden en opstallen	€ 316.570
Plankosten	€ 2.361.274
Voorbereiding en toezicht	€ 1.974.965
Planschade	€ 910.000
Bovenwijkse voorzieningen	€ 918.470
Totaal	**€ 31.926.694**

Tabel 25: Samenvatting kosten (prijspeil 1-1-2024)

Omschrijving	Aantal	VON	Huur	Grondprijs
Sociale huur appartementen	12		< € 808,06	€ 16.000
Sociale huur rij-/tussenwoning/RaR	27		< € 808,06	€ 21.200
Sociale huur levensloopbestendig	14		< € 808,06	€ 21.200
Betaalbare koop appartement	30	€ 250.000 - € 355.000		€ 61.227
Midden huur rijwoning	25		< € 1.021,02	€ 24.791
Goedkope koop RaR	6	< € 250.000		€ 29.182
Goedkope koop rij	127	< € 250.000		€ 29.182
Betaalbare koop rijwoning	68	€ 250.000 - € 355.000		€ 45.145
Betaalbare koop rij hoek geen zijtuin	4	€ 250.000 - € 355.000		€ 45.145
Betaalbare koop hoekwoning	17	€ 250.000 - € 355.000		€ 46.587
Betaalbare koop levensloop/hof	25	€ 250.000 - € 355.000		€ 57.477
Dure koop rijwoning beuk 6,0	62	> € 355.000		€ 85.130
Dure koop app	20	> € 355.000		€ 92.027
Dure koop 2^1 kap	54	> € 355.000		€ 58.783
Duur - 2^1-kap of patio, levensloopbestendig	12	> € 355.000		€ 47.814
Dure koop vrijstaand	63	> € 355.000		€ 133.663
Totaal	**566**			

Tabel 9: Grondprijzen

Omschrijving	Aantal		Grondprijs	Opbrengsten
Sociale huur appartementen	12	won	€ 16.000	€ 192.000
Sociale huur rij-/tussenwoning/RaR	27	won	€ 21.200	€ 572.400
Sociale huur levensloopbestendig	14	won	€ 21.200	€ 296.800
Betaalbare koop appartement	30	won	€ 61.227	€ 1.836.810
Midden huur rijwoning	25	won	€ 24.791	€ 619.778
Goedkope koop RaR	6	won	€ 29.182	€ 175.094
Goedkope koop rij	127	won	€ 29.182	€ 3.706.149
Betaalbare koop rijwoning	68	won	€ 45.145	€ 3.069.866
Betaalbare koop rij hoek geen zijtuin	4	won	€ 45.145	€ 180.580
Betaalbare koop hoekwoning	17	won	€ 46.587	€ 791.984
Betaalbare koop levensloop/hof	25	won	€ 57.477	€ 1.436.925
Dure koop rijwoning beuk 6,0	62	won	€ 85.130	€ 5.278.058
Dure koop app	20	won	€ 92.027	€ 1.840.542
Dure koop 2^1 kap	54	won	€ 58.783	€ 3.174.304
Duur - 2^1-kap of patio, levensloopbestendig	12	won	€ 47.814	€ 573.771
Dure koop vrijstaand	63	won	€ 133.663	€ 8.420.755
Totaal	**566**			**€ 32.165.815**

Tabel 26: Programma en grondopbrengsten

Eigenaar	Eigendom	Fietspad	Groen	Parkeren	Snelverkeer	Uitgeefbaar	Voetpad	Water	Eindtotaal
1	1	31	13.166	480	2.266	10.795	845	-	27.583
2	2.1	-	13.947	1.442	1.907	7.666	2.230	247	27.439
2	2.2	298	6.290	564	1.991	2.551	915	-	12.609
3	3.1	-	184	-	-	-	-	-	184
3	3.2	-	-	-	-	-	80	-	80
4	4	-	4.640	1.549	4.214	12.952	2.313	-	25.668
5	5	-	1.983	81	502	666	397	-	3.629
6	6	-	2.361	360	1.075	7.788	1.333	-	12.917
7	7.1	-	966	-	-	-	230	54	1.250
7	7.2	677	1.467	-	175	17	224	-	2.560
7	7.3	-	5.535	1.960	5.371	16.712	2.965	-	32.543
7	7.4	-	-	-	-	-	16	-	16
7	7.5	-	44	-	-	-	49	-	93
7	7.6	-	424	-	41	-	34	-	499
7	7.7	17	177	-	-	-	-	-	194
8	8	-	4.645	477	987	6.089	1.399	-	13.597
9	9	531	13.849	891	3.296	11.849	3.561	-	33.977
10	10	-	23.025	499	1.488	5.228	2.451	-	32.691
11	11	-	1.430	-	-	254	55	-	1.739
12	12	-	1.125	-	-	735	-	-	1.860
13	13	-	200	556	549	3.210	338	-	4.853
14	14	-	88	-	518	8	-	-	614
15	15	-	1.775	343	1.155	4.597	847	-	8.717
16	16	374	7.406	1.619	4.056	13.951	2.506	-	29.912
17	17.1	-	1.064	-	34	-	39	-	1.137
17	17.2	32	1.182	-	30	-	29	-	1.273
17	17.3	-	284	-	36	9	-	-	329
18	18	-	139	-	-	1.734	66	-	1.939
19	19	-	1.358	402	991	3.914	638	-	7.303
Totaal		**1.960**	**108.754**	**11.223**	**30.682**	**110.725**	**23.560**	**301**	**287.205**

Tabel 27: Grondgebruik per eigenaar

Parameter	Waarde
Kostenstijging 2024	4,00%
Kostenstijging 2025 e.v.	2,00%
Opbrengstenstijging 2024-2025	0,00%
Opbrengstenstijging 2026 e.v.	2,00%
Rente/verdisconteringsfactor	2,25%
Prijspeil	1-1-2024
Einddatum	31-12-2035

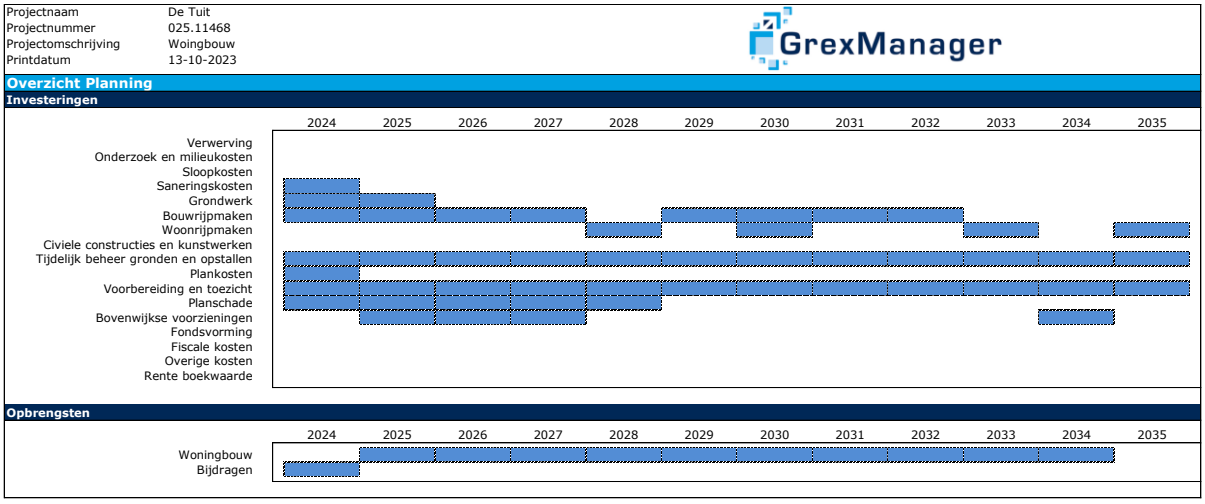
Tabel 28: Parameters

Fasering bijzondere werken en werkzaamheden	Periode bouwrijp maken	Periode woonrijp maken
Ontsluiting vanuit Zuid op de (rotonde van de) Doetinchemseweg	2024-2025	2028-2028
Onsluiting vanuit Noord op de (rotonde van de) Doetinchemseweg	2029-2030	2034-2035

Tabel 29: Fasering bijzondere werken en werkzaamheden

Deelgebied	Bouwrijp maken	Verlerning omgevings vergunning bouwen	Woonrijp maken
Fase 1A	2024-2025	2025-2027	2028-2028
Fase 1B	2024-2025	2025-2027	2028 -2028
Fase 2	2026-2027	2027-2029	2030-2030
Fase 3	2029-2030	2030-2032	2033-2033
Fase 4	2031-2032	2032-2034	2035-2035

Tabel 30: Faseringstabel



Tabel 31: Totaaloverzicht fasering

Projectnaam	De Tuit
Projectnummer	025.11468
Projectomschrijving	Woingbouw
Printdatum	7-11-2023

GrexManager

Jaarschijven

Kasstroom grondexploitatie

Kosten	Totaal	Nog te realiseren	Boekwaarde	1-1-2024	1-1-2025	1-1-2026	1-1-2027	1-1-2028	1-1-2029
Verwerving	€ 10.083.400	€ 0	€ 10.083.400	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Onderzoek en milieukosten	€ 314.059	€ 0	€ 314.059	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Sloopkosten	€ 458.613	€ 0	€ 458.613	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Saneringskosten	€ 543.139	€ 543.139	€ 0	€ 543.139	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Grondwerk	€ 1.141.413	€ 1.141.413	€ 0	€ 570.707	€ 570.707	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Bouwrijpmaken	€ 4.290.611	€ 4.290.611	€ 0	€ 748.149	€ 748.149	€ 441.514	€ 441.514	€ 0	€ 616.575
Woonrijpmaken	€ 8.614.179	€ 8.614.179	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 2.785.637	€ 0
Civiele constructies en kunstwerken	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Tijdelijk beheer gronden en opstallen	€ 316.570	€ 316.570	€ 0	€ 26.381	€ 26.381	€ 26.381	€ 26.381	€ 26.381	€ 26.381
Plankosten	€ 2.361.274	€ 2.361.274	€ 0	€ 2.361.274	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Voorbereiding en toezicht	€ 1.974.965	€ 1.974.965	€ 0	€ 1.830.351	€ 13.147	€ 13.147	€ 13.147	€ 13.147	€ 13.147
Planschade	€ 910.000	€ 910.000	€ 0	€ 182.000	€ 182.000	€ 182.000	€ 182.000	€ 182.000	€ 0
Bovenwijkse voorzieningen	€ 918.470	€ 889.167	€ 29.304	€ 0	€ 421.898	€ 421.898	€ 33.311	€ 0	€ 0
Fondsvorming	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Fiscale kosten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Overige kosten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Rente boekwaarde	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Totale Kosten	**€ 31.926.694**	**€ 21.041.318**	**€ 10.885.376**	**€ 6.262.001**	**€ 1.962.282**	**€ 1.084.939**	**€ 696.353**	**€ 3.007.164**	**€ 656.103**

Opbrengsten	Totaal	Nog te realiseren	Boekwaarde	1-1-2024	1-1-2025	1-1-2026	1-1-2027	1-1-2028	1-1-2029
Woningbouw	€ 32.165.815	€ 32.165.815	€ 0	€ 0	€ 3.441.272	€ 3.441.272	€ 5.789.582	€ 2.348.310	€ 2.348.310
Bedrijven	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Kantoren	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Winkels	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Horeca	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Commercieel	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Niet-commercieel	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Overig	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Overige opbrengsten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Bijdragen	€ 150.927	€ 59.204	€ 91.723	€ 59.204	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Totale Opbrengsten	**€ 32.316.742**	**€ 32.225.019**	**€ 91.723**	**€ 59.204**	**€ 3.441.272**	**€ 3.441.272**	**€ 5.789.582**	**€ 2.348.310**	**€ 2.348.310**

Inflatiecorrectie en bepaling van ka	Totaal	Nog te realiseren	Boekwaarde	1-1-2024	1-1-2025	1-1-2026	1-1-2027	1-1-2028	1-1-2029
Stand per 1-1-				**-€ 10.793.653**	**-€ 17.363.318**	**-€ 16.373.800**	**-€ 14.429.052**	**-€ 9.550.533**	**-€ 10.649.828**
Kosten	-€ 31.926.694	-€ 21.041.318	-€ 10.885.376	-€ 6.262.001	-€ 1.962.282	-€ 1.084.939	-€ 696.353	-€ 3.007.164	-€ 656.103
Opbrengsten	€ 32.316.742	€ 32.225.019	€ 91.723	€ 59.204	€ 3.441.272	€ 3.441.272	€ 5.789.582	€ 2.348.310	€ 2.348.310
Kostenstijging	-€ 2.369.281	-€ 2.369.281		-€ 124.012	-€ 98.798	-€ 77.416	-€ 64.609	-€ 344.736	-€ 89.841
Opbrengstenstijging	€ 2.540.467	€ 2.540.467		€ 0	€ 0	€ 34.242	€ 174.553	€ 119.183	€ 168.532
Rente over negatieve kasstroom	-€ 2.496.542,20	-€ 2.496.542,20		-€ 242.857,19	-€ 390.674,66	-€ 368.410,51	-€ 324.653,67	-€ 214.886,99	-€ 239.621,12
Rente over positieve kasstroom	€ 1.410,99	€ 1.410,99		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Stand per 31-12-	**-€ 1.933.897**		**-€ 10.793.653**	**-€ 17.363.318**	**-€ 16.373.800**	**-€ 14.429.052**	**-€ 9.550.533**	**-€ 10.649.828**	**-€ 9.118.550**
				31-12-2024	*31-12-2025*	*31-12-2026*	*31-12-2027*	*31-12-2028*	*31-12-2029*
Saldo op Netto Contante Waarde	**-€ 1.480.722**	1-1-2024	-1.480.722	-					
Saldo op Eindwaarde	**-€ 1.933.897**	31-12-2035	-1.933.897	-					
Saldo op Nominale Waarde	**€ 390.048**								

Projectnaam	De Tuit
Projectnummer	025.11468
Projectomschrijving	Woingbouw
Printdatum	7-11-2023

GrexManager

Jaarschijven

Kasstroom grondexploitatie

Kosten	Totaal	Nog te realiseren	Boekwaarde	1-1-2030	1-1-2031	1-1-2032	1-1-2033	1-1-2034	1-1-2035
Verwerving	€ 10.083.400	€ 0	€ 10.083.400	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Onderzoek en milieukosten	€ 314.059	€ 0	€ 314.059	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Sloopkosten	€ 458.613	€ 0	€ 458.613	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Saneringskosten	€ 543.139	€ 543.139	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Grondwerk	€ 1.141.413	€ 1.141.413	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Bouwrijpmaken	€ 4.290.611	€ 4.290.611	€ 0	€ 616.575	€ 339.067	€ 339.067	€ 0	€ 0	€ 0
Woonrijpmaken	€ 8.614.179	€ 8.614.179	€ 0	€ 1.911.142	€ 0	€ 0	€ 2.396.426	€ 0	€ 1.520.975
Civiele constructies en kunstwerken	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Tijdelijk beheer gronden en opstallen	€ 316.570	€ 316.570	€ 0	€ 26.381	€ 26.381	€ 26.381	€ 26.381	€ 26.381	€ 26.381
Plankosten	€ 2.361.274	€ 2.361.274	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Voorbereiding en toezicht	€ 1.974.965	€ 1.974.965	€ 0	€ 13.147	€ 13.147	€ 13.147	€ 13.147	€ 13.147	€ 13.147
Planschade	€ 910.000	€ 910.000	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Bovenwijkse voorzieningen	€ 918.470	€ 889.167	€ 29.304	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 12.060	€ 0
Fondsvorming	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Fiscale kosten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Overige kosten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Rente boekwaarde	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Totale Kosten	**€ 31.926.694**	**€ 21.041.318**	**€ 10.885.376**	**€ 2.567.244**	**€ 378.595**	**€ 378.595**	**€ 2.435.953**	**€ 51.588**	**€ 1.560.502**

Opbrengsten	Totaal	Nog te realiseren	Boekwaarde	1-1-2030	1-1-2031	1-1-2032	1-1-2033	1-1-2034	1-1-2035
Woningbouw	€ 32.165.815	€ 32.165.815	€ 0	€ 2.423.206	€ 2.423.206	€ 4.932.357	€ 2.509.151	€ 2.509.151	€ 0
Bedrijven	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Kantoren	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Winkels	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Horeca	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Commercieel	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Niet-commercieel	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Overig	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Overige opbrengsten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Bijdragen	€ 150.927	€ 59.204	€ 91.723	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Totale Opbrengsten	**€ 32.316.742**	**€ 32.225.019**	**€ 91.723**	**€ 2.423.206**	**€ 2.423.206**	**€ 4.932.357**	**€ 2.509.151**	**€ 2.509.151**	**€ 0**

Inflatiecorrectie en bepaling van ka	Totaal	Nog te realiseren	Boekwaarde	1-1-2030	1-1-2031	1-1-2032	1-1-2033	1-1-2034	1-1-2035
Stand per 1-1-				**-€ 9.118.550**	**-€ 9.651.817**	**-€ 7.614.773**	**-€ 2.632.981**	**-€ 2.779.126**	**€ 62.711**
Kosten	-€ 31.926.694	-€ 21.041.318	-€ 10.885.376	-€ 2.567.244	-€ 378.595	-€ 378.595	-€ 2.435.953	-€ 51.588	-€ 1.560.502
Opbrengsten	€ 32.316.742	€ 32.225.019	€ 91.723	€ 2.423.206	€ 2.423.206	€ 4.932.357	€ 2.509.151	€ 2.509.151	€ 0
Kostenstijging	-€ 2.369.281	-€ 2.369.281		-€ 409.911	-€ 69.231	-€ 78.188	-€ 561.854	-€ 13.168	-€ 437.516
Opbrengstenstijging	€ 2.540.467	€ 2.540.467		€ 225.850	€ 278.831	€ 677.549	€ 401.754	€ 459.972	€ 0
Rente over negatieve kasstroom	-€ 2.496.542,20	-€ 2.496.542,20		-€ 205.167,38	-€ 217.165,89	-€ 171.332,38	-€ 59.242,08	-€ 62.530,33	€ 0,00
Rente over positieve kasstroom	€ 1.410,99	€ 1.410,99		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 1.410,99
Stand per 31-12-	**-€ 1.933.897**		**-€ 10.793.653**	**-€ 9.651.817**	**-€ 7.614.773**	**-€ 2.632.981**	**-€ 2.779.126**	**€ 62.711**	**-€ 1.933.897**
				31-12-2030	*31-12-2031*	*31-12-2032*	*31-12-2033*	*31-12-2034*	*31-12-2035*
Saldo op Netto Contante Waarde	**-€ 1.480.722**	1-1-2024	-1.480.722						
Saldo op Eindwaarde	**-€ 1.933.897**	31-12-2035	-1.933.897						
Saldo op Nominale Waarde	**€ 390.048**								

Tabel 32: Financieel resumé

Berekening aftopping

Macro aftopping	NCW per 1-1-2024
Totaal inbrengwaarde van de gronden	€ 10.571.315,87
Totaal andere kosten	€ 21.242.822,23
Bruto te verhalen kosten	€ 31.814.138,10
Totaal van overige opbrengsten	€ 149.624,42
Netto te verhalen kosten	€ 31.664.513,68
Totale opbrengsten uitgiften	€ 30.183.791,80
Maximaal te verhalen kosten	€ 30.183.791,80

Tabel 33: Maximaal te verhalen kosten

Eigenaar/eigend	Aantal woninge	Gewichtsfactor	Gewogen eenheden	Bijdrage per eenheid	Bruto exploitatiebijdrage
1	34	4,53	153,96	€ 15.166	€ 2.334.897
2.1	54	4,26	231,54	€ 15.166	€ 3.511.486
2.2	21	3,42	73,47	€ 15.166	€ 1.114.318
3.1	0	0,00	0,00	€ 15.166	€ -
3.2	0	0,00	0,00	€ 15.166	€ -
4	80	2,43	194,12	€ 15.166	€ 2.944.063
5	4	1,59	6,36	€ 15.166	€ 96.447
6	38	3,07	115,45	€ 15.166	€ 1.750.951
7.1	0	0,00	0,00	€ 15.166	€ -
7.2	0	6,85	0,28	€ 15.166	€ 4.194
7.3	102	3,41	346,45	€ 15.166	€ 5.254.219
7.4	0	0,00	0,00	€ 15.166	€ -
7.5	0	0,00	0,00	€ 15.166	€ -
7.6	0	0,00	0,00	€ 15.166	€ -
7.7	0	0,00	0,00	€ 15.166	€ -
8	25	4,91	122,76	€ 15.166	€ 1.861.786
9	46	3,85	177,89	€ 15.166	€ 2.697.965
10	26	3,25	84,43	€ 15.166	€ 1.280.519
11	0	8,46	4,16	€ 15.166	€ 63.133
12	1	8,59	12,05	€ 15.166	€ 182.687
13	19	3,07	57,65	€ 15.166	€ 874.356
14	0	5,21	0,14	€ 15.166	€ 2.112
15	19	4,05	75,31	€ 15.166	€ 1.142.146
16	81	3,00	242,48	€ 15.166	€ 3.677.411
17.1	0	0,00	0,00	€ 15.166	€ -
17.2	0	0,00	0,00	€ 15.166	€ -
17.3	0	14,88	0,13	€ 15.166	€ 1.905
18	4	6,95	25,76	€ 15.166	€ 390.682
19	12	5,67	65,84	€ 15.166	€ 998.517
Totaal	**566**		**1990,22**	**€ 15.166**	**€ 30.183.792**

Tabel 34: Maximaal te verhalen exploitatiebijdrage per eigenaar

Op de bruto-exploitatiebijdrage per kavel, zoals vermeld in bijlage 6, worden twee posten in mindering gebracht:

1. De inbrengwaarde voor de gronden van de betreffende kavel(s) waarvoor de omgevingsvergunning is aangevraagd;

2. De kosten van werken, werkzaamheden en maatregelen die de aanvrager heeft gemaakt voor de kavels tot het moment van het indienen van de aanvraag.

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

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

3 REGELS

ARTIKEL 1 BEGRIPSBEPALINGEN

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

Bestemmingsplan: het bestemmingsplan “De Tuit”.

Bouwrijp maken: Voor zover betrekking hebbend op het uitgeefbaar gebied: het geschikt maken van de uitgeefbare gronden voor bebouwing (zoals ophogen, afgraven et cetera) en het zodanig bereikbaar maken van bouwkavels vanaf de openbare ruimte dat bebouwing op de bouwkavels kan plaatsvinden.
Voor zover betrekking hebbend op het openbaar gebied: de werken en werkzaamheden welke nodig zijn om het openbaar gebied aan te kunnen leggen.

Burgemeester en wethouders: het college van burgemeester en wethouders.

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

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

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

Geliberaliseerde woning voor middenhuur of middenhuurwoning: huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid sub j van het Besluit ruimtelijke ordening, met een aanvangshuurprijs van ten minste het bedrag, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, en ten hoogste een in de verordening bepaalde, jaarlijks geïndexeerde aanvangshuurprijs.

Kostenraming: Het overzicht met onder meer ramingen van het bouwrijp maken en van het woonrijp maken welke raming als bijlage 11a deel uitmaakt van de toelichting van het exploitatieplan.

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

Overzicht gewogen eenheden en bruto-exploitatiebijdrage per eigenaar: overzicht waarin per eigenaar is aangegeven hoeveel gewogen eenheden in totaal zijn geteld en welke bruto-exploitatiebijdrage per eigenaar is berekend. Dit overzicht maakt als bijlage 18 deel uit van het exploitatieplan.

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

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

Ruimtegebruikskaart: Kaart waarop het voorgenomen grondgebruik is aangegeven door vastlegging van de inrichting van het openbaar gebied en door vastlegging van het uitgeefbaar gebied, één en ander zoals weergegeven in bijlage 3 van dit exploitatieplan. Op deze kaart is tevens aangeduid op welke zaken de koppelingsregels van artikel 4 van de Regels betrekking hebben.

Sociale huurwoning: Huurwoning als bedoeld in artikel 1.1.1 eerste lid sub d van het Besluit ruimtelijke ordening.

Sociale koopwoning: Koopwoningen als bedoeld in artikel 1.1.1 eerste lid sub e van het Besluit ruimtelijke ordening en artikel 5.161c lid 1 onder a van het besluit kwaliteit leefomgeving,

Sociale koopwoning-goedkoop: een sociale koopwoning met een koopprijs vrij op naam tot € 250.000.

Sociale koopwoning-betaalbaar: een sociale koopwoning met een koopprijs vrij op naam van minimaal € 250.000 tot € 355.000.

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

Verkavelingskaart: kaart waarop is aangegeven hoe de gronden binnen het uitgeefbaar gebied (zoals aangegeven op de Ruimtegebruikskaart) zijn verdeeld in kavels voor woningbouw en waarop tevens is aangegeven welke van de kavels zijn aangewezen voor bebouwing met sociale huurwoningen, metgeliberaliseerde woningen voor middenhuur, met sociale koopwoningen-goedkoop respectievelijk met sociale koopwoningen-betaalbaar. De gelibealiseerde woningen voor middenhuur zijn op deze kaart aangeduid als ‘Hiir midden’; de sociale koopwoningen-goedkoop als ‘Koop goedkoop’ en de sociale koopwoningen-betaalbaar als ‘Betaalbare koop’. Deze kaart maakt als bijlage 4 deel uit van het exploitatieplan.

Doelgroepenverordening betaalbare woniengen Gemeente Oude IJsselstreek: Verordening zoals vastgesteld door de raad van de gemeente Oude IJsselstreek d.d. *** ten behoeve van het bepalen van de doelgroepen waarvoor sociale huurwoningen en geliberaliseerde woningen voor middenhuur worden verhuurd en de minimale termijn van instandhouding van deze woningen in de sociale- respectievelijk middendure huursector alsmede ten behoeve van het bepalen van de doelgroepen voor sociale koopwoningen en de minimale termijn van instandhouding van deze woningen in de sociale koopsector.

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

ARTIKEL 2 VOORGENOMEN GRONDGEBRUIK

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

De gronden die op de Ruimtegebruikskaart zijn aangeduid met een onderdeel van de openbare ruimte mogen alleen worden gebruikt voor de realisatie van het betreffende onderdeel.

De gronden die op de Ruimtegebruikskaart zijn aangeduid als uitgeefbaar gebied mogen alleen worden gebruikt voor de bouw van woningen.

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

3.1 Eisen aan de inrichting van het openbaar gebied

De inrichting van het openbaar gebied, zoals de diverse functies daarvan zijn aangegeven op de Ruimtegebruikskaart, moeten voldoen aan die kaart en aan het Programma van Eisen Inrichting openbare ruimte gemeente Oude IJsselstreek en aan het Beeldkwaliteitsplan.

3.2 Bij strijdigheid tussen het Programma van Eisen als bedoeld in lid 1 met het Beeldkwaliteitsplan heeft het Beeldkwaliteitsplan voorrang.

Bij strijdigheid tussen enerzijds het in lid 1 bedoelde Programma van Eisen en anderzijds het Beeldkwaliteitsplan gaat het Beeldkwaliteitsplan voor.

ARTIKEL 4 FASERINGEN EN KOPPELINGEN

4.1 Fasering in deelgebieden

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

4.2 Fasering in tijd

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

Fasering bijzondere werken en werkzaamheden	**Periode bouwrijp maken**	**Periode woonrijp maken**
Ontsluiting vanuit Zuid op de (rotonde van de) Doetinchemseweg	2024-2025	2028-2028
Onsluiting vanuit Noord op de (rotonde van de) Doetinchemseweg	2029-2030	2034-2035

Deelgebied	Bouwrijp maken	Verlerning omgevings vergunning bouwen	Woonrijp maken
Fase 1A	2024-2025	2025-2027	2028-2028
Fase 1B	2024-2025	2025-2027	2028 -2028
Fase 2	2026-2027	2027-2029	2030-2030
Fase 3	2029-2030	2030-2032	2033-2033
Fase 4	2031-2032	2032-2034	2035-2035

4.3 Koppeling volgens de mate van voortgang

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

4.3.2 Voor het exploitatiegebied geldt als volgorde van ontwikkeling dat eerst fase 1A, dan fase 1B, dan fase 2, dan fase 3 en tenslotte fase 4 mag worden bebouwd. Voor elke fase die volgt na fase 1A mogen vergunningen voor het bouwen eerst worden verleend als voor 60% van de woningen (gerekend naar woningen op de kavels van de Verkavelingskaart met woningbouwcategorieën) in de voorgaande fase een voltooiingsverklaring is afgegeven.

4.3.3 In fase 1B mogen vergunningen voor het bouwen pas worden verleend als de groene park/wadizone, zoals aangeduid op de Ruimtegebruikskaart en de Faseringskaart in Fase 1B, is aangelegd. In fase 3 mogen vergunningen voor het bouwen pas worden verleend als de houtwal aan de oostzijde van dit gebied, zoals aangeduid op de Ruimtegebruikskaart en de Faseringskaart in Fase 3, is aangelegd.

4.3.4 Vergunningen voor het bouwen mogen in Fase 1B niet worden verleend als de weg van de aan te leggen rotonde op de Doetinchemseweg tot aan de grens met Fase 2, één en ander zoals aangegeven op de Ruimtegebruikskaart en de Faseringskaart, niet in zijn geheel als bouwweg is aangelegd.

Vergunningen voor het bouwen mogen in Fase 3 niet worden verleend als de weg van de aan te leggen rotonde op de Doetinchemseweg tot aan de Oude Doetinchemseweg, één en ander zoals aangegeven op de Ruimtegebruikskaart en de Faseringskaart, niet in zijn geheel als bouwweg is aangelegd.

ARTIKEL 5 AANWIJZING WONINGBOUWCATEGORIEËN

5.1 Aanwijzing situering en aantallen

Ter uitvoering van het bepaalde in artikel 5.2.1 van het bestemmingsplan geldt dat op de Verkavelingskaart weergegeven kavels met de aanduiding 'Huur sociaal', 'Huur midden', 'Koop goedkoop' en 'Betaalbare koop' zijn aangewezen voor sociale huurwoningen respectievelijk geliberaliseerde woningen voor middenhuur, respectievelijk sociale koopwoningen-goedkoop en sociale koopwoningen-betaalbaar.

De op de Verkavelingskaart opgenomen kavel 231, weergegeven met de aanduiding 'Appartementen rotonde' is aangewezen voor bebouwing met 17 sociale koopwoningen-betaalbaar.

De op de Verkavelingskaart opgenomen kavel 285, weergegeven met de aanduiding 'Appartementen rotonde' is aangewezen voor bebouwing met 13 sociale koopwoningen-betaalbaar.

De op de Verkavelingskaart opgenomen kavel 286, weergegeven met de aanduiding ‘Appartementen rotonde’ is aangewezen voor bebouwing met 12 sociale huurwoningen.

5.2 Instandhoudingstermijn sociale huurwoningen

Het is verboden een sociale huurwoning, binnen een termijn van tenminste 25 jaren nadat de woning voor het eerst in gebruik is genomen, te verhuren aan een huurder die niet voldoet aan de ‘Doelgroepenverordening betaalbare woningen Gemeente Oude IJsselstreek.’

5.3 Verbod doelgroepdoorkruising sociale huurwoningen

5.3.1 Het is verboden een sociale huurwoning, binnen een termijn van 25 jaren nadat de woning voor het eerst in gebruik is genomen, in juridische of economische eigendom over te dragen danwel te bezwaren met een persoonlijk recht of beperkt zakelijk recht waardoor het gebruik van de woning overgaat op een derde welke niet past binnen de in artikel 5.2 bedoelde doelgroepenverordening omschreven doelgroep. De vestiging van een recht van hypotheek wordt hieronder niet begrepen.

5.3.2 Van het in lid 1 bedoelde verbod kunnen burgemeester en wethouders besluiten af te wijken in de gevallen waarin de toepassing van de in artikel 5.2 bedoelde doelgroepenverordening leidt tot een bijzondere hardheid als bedoeld in artikel 13 van bedoelde verordening.

5.4 Instandhoudingstermijn geliberaliseerde woningen voor middenhuur

5.4.1 Het is verboden een geliberaliseerde woning voor middenhuur binnen een termijn van tenminste 10 jaren nadat de woning voor het eerst in gebruik is genomen, anders te exploiteren dan via verhuur.

5.4.2 Het is verboden een geliberaliseerde woning voor middenhuur binnen een termijn van tenminste 10 jaren nadat de woning voor het eerst in gebruik is genomen, te verhuren tegen een huurprijs die uitstijgt boven de maximale aanvangshuurprijs, zoals bepaald in de in artikel 5.2 bedoelde verordening, na toepassing van de in die verordening genoemde huurprijsstijgingsindex.

5.5 Instandhoudingstermijnen sociale koopwoningen

1. Het is verboden zonder vergunning een sociale koopwoning-goedkoop, binnen een termijn van ten minste tien jaren nadat de akte van levering van de eerste verkoop van de woning is gepasseerd, in eigendom over te dragen dan wel te bezwaren met een persoonlijk recht of beperkt zakelijk recht als daardoor het eigendom of het gebruik van de woning overgaat op een derde tegen een prijs welke uitstijgt boven het bedrag van € 250.000,-. De vestiging van een recht van hypotheek wordt hieronder niet begrepen.
2. Het is verboden zonder vergunning een sociale koopwoning-betaalbaar, binnen een termijn van tien jaren nadat de akte van levering van de eerste verkoop van de woning is gepasseerd, in eigendom over te dragen dan wel te bezwaren met een persoonlijk recht of beperkt zakelijk recht als daardoor het eigendom of het gebruik van de woning overgaat op een derde tegen een prijs welke uitstijgt boven het bedrag van € 355.000,-. De vestiging van een recht van hypotheek wordt hieronder niet begrepen.
3. De vergunning bedoeld in het eerste danwel tweede lid wordt alleen verleend als de activiteit verenigbaar is met het belang van een doelmatig gebruik van woonruimte ter vervulling van maatschappelijke behoeften.

5.6 Van de verboden in de voorgaande leden van artikel 5 kunnen burgemeester en wethouders besluiten af te wijken in de gevallen waarin de toepassing van deze leden leidt tot een bijzondere hardheid als bedoeld in artikel 13 van de in artikel 5.2 bedoelde verordening.

ARTIKEL 6 VERBODSREGEL EN SLOTBEPALING

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

5.2 De arikelen uit deze regels van het exploitatieplan kunnen in dit exploitatieplan worden aangeduid met ‘de Regels’.

4 BIJLAGEN BIJ HET EXPLOITATIEGEBIED, DE EXPLOITATIEOPZET EN DE REGELS

1. Kaart exploitatiegebied, bijlage 1
2. Faseringskaart, bijlage 2
3. Ruimtegebruikskaart, bijlage 3.
4. Verkavelingskaart , bijlage 4.
5. Programma van Eisen Inrichting openbare ruimte gemeente Oude IJsselstreek, bijlage 5
6. Bruto-exploitatiebijdrage per kavel, bijlage 6

Gemeente Oude IJsselstreek

Exploitatieplan Varsseveld De Tuit

Bijlage - Exploitatieplankaart

Datum 18-10-2023 Schaal 1:3.500 op A3

N
W
O
Z

Legenda

1234	Kadastraal nummer
	Exploitatieplangrens
	Bestemmingsplangrens
	Kadastrale lijn
	BGT
	Ruimtelijk ontwerp
	Exploitatieplangebied

ROGEO
Sturen op geo-informatie

ROgeo BV
www.rogeo.nl

t 088 - 700 60 00
info@rogeo.nl

Gemeente Oude IJsselstreek

Exploitatieplan Varsseveld De Tuit

Bijlage - Faseringskaart

Datum 18-10-2023 Schaal 1:3.500 op A3

N

W O

Z

Fase 4

Fase 3

Fase 1B

Fase 1A

Fase 1B

Fase 1B

Fase 2

Legenda

1234	Kadastraal nummer
	Exploitatieplangrens
	Bestemmingsplangrens
	Kadastrale lijn
	BGT
	Ruimtelijk ontwerp
	Fase 1A
	Fase 1B
	Fase 2
	Fase 3
	Fase 4

ROGEO
Sturen op geo-informatie

ROgeo BV
www.rogeo.nl

t 088 - 700 60 00
info@rogeo.nl

Gemeente Oude IJsselstreek

Exploitatieplan Varsseveld De Tuit

Bijlage - Ruimtegebruikskaart

Datum 26-10-2023 Schaal 1:3.500 op A3

N

W O

Z

Legenda

1234 Kadastraal nummer

Exploitatieplangrens

Bestemmingsplangrens

Kadastrale lijn

Functielijn

Ruimtelijk ontwerp

BGT

Openbare ruimte

Groen

Water

Snelverkeer

Parkeren

Fietspad

Voetpad

Uitgeefbaar gebied

Uitgeefbaar gebied

Aanduidingen:

Houtwal

Noordelijke bouwweg

Park/wadizone

Zuidelijke bouwweg

ROGEO
Sturen op geo-informatie

ROgeo BV
www.rogeo.nl

t. 088 - 700 60 00
info@rogeo.nl

Gemeente Oude IJsselstreek

Exploitatieplan Varsseveld De Tuit

Bijlage - Verkavelingskaart

Datum 06-11-2023 Schaal 1:3.500 op A3

N

W O

Z

Legenda

- 1234 Kavelnummer
- 1234 Kadastraal nummer
- Exploitatieplangrens
- Bestemmingsplangrens
- Kadastrale lijn
- Ruimtelijk ontwerp
- BGT
- Kavelgrens

Betaalbare koop:

- Rijwoning 5,4, hoek, geen zijtuin
- Rijwoning 5,4, hoek, 2m zijtuin
- Rijwoning 5,4
- Rijwoning hof
- Levensloopbestendig
- Appartementen rotonde

Duur:

- Rijwoning 6,0m, hoek of rij
- 2^1-kap
- 2^1-kap of patio, levensloopbestendig
- Vrijstaand
- Appartementen hof

Koop goedkoop:

- Rijwoning 4,2
- Rug aan rug

Huur midden:

- Huur midden

Huur sociaal:

- Appartementen rotonde
- Rijwoning 4,2m, of rug-aan-rug
- Levensloopbestendig 6,3m

Huur sociaal:

- Openbare ruimte
- Uitgeefbaar - Achterpaden

ROGEO
Sturen op geo-informatie

ROgeo BV
www.rogeo.nl

t 088 - 700 60 00
info@rogeo.nl

gemeente Oude IJsselstreek

team Beheer
Postbus 42
7080 AA Gendringen
Telefoon: (0315) 292 292

Versie: 26 april 2021

Gendringen, 26 april 2021

gemeente Oude IJsselstreek

Inrichting openbare ruimte gemeente Oude IJsselstreek

Programma van Eisen

Inhoudsopgave

1. INLEIDING 6

2. ALGEMENE BEPALINGEN EN RICHTLIJNEN 7

3. LEIDINGWERK 8

3.1 Riolering 8

3.1.1 VWA-riolering 10

3.1.2 RWA-riolering 10

3.1.3 Infiltratievoorziening 11

3.1.4 Kolken en kolkaansluitingen 11

3.1.5 Inspectieputten 13

3.1.6 Drukriolering 13

3.1.7 Drainage 13

3.1.8 Rioolgemalen 13

3.1.9 Revisie en inspectie 13

4. VERHARDINGEN 17

5. KUNSTWERKEN 18

5.1 Fiets- en voetgangersbruggen 18

5.2 Kademuren 18

5.3 Beschoeiing 18

6. GROENVOORZIENINGEN 19

6.1 Bomen in bestaande situaties 19

6.1.1 Planningsfase 19

6.1.2 Vellen bomen en rooien stobben 19

6.2 Uitvoeringsfase 19

6.2.1 Werkzaamheden buiten de kwetsbare zone 20

6.2.2 Werkzaamheden binnen de kwetsbare zone 20

6.3 Bomen in nieuwe situaties 20

6.3.2 Plantmateriaal algemene eisen 20

6.3.3 Boom 21

6.3.4 Voorzieningen 21

6.3.5 Hergroeigarantie bomen, nazorg en inboet 22

6.3.6 Oplevering 22

6.4 Bos- en sierplantsoen 22

6.4.1 Bestaande beplanting 22

6.4.2 Grondbewerkingen plantvak 23

6.4.3 Bos- en sierplantsoen 23

6.4.4 Plantmateriaal haagbeplanting 24

6.4.5 Plantmateriaal vaste planten 24

6.5 Afwerking beplantingen 24
6.6 Gazon 25
6.6.1 Bestaand gazon 25
6.6.2 Grondbewerkingen nieuw gazon 25
6.6.3 Mengsel 25
6.7 Onderhoud 27
6.7.1 Algemeen 27
6.7.2 Bomen 27
6.7.3 Sier- en bosplantsoen 27
6.7.4 Vaste planten 27
6.7.5 Hagen en blokhagen 28
6.7.6 Gazon 28

7. TERREININRICHTING 29
7.1 Straatmeubilair 29
7.1.1 Afvalbakken 29
7.2 Huisvuilinzameling 30
7.3 Openbare Verlichting 31

8. NUTSVOORZIENINGEN 32
8.1 Proces/protocol 32
8.2 Betrokken bedrijven 33
8.2.1 Distributie 33
8.2.2 Transportleidingen 33
8.2.3 Elektriciteitsnetwerk 33
8.2.4 Telecommunicatiewet 33
8.2.5 Aansluitingen 33
8.2.6 Brandkranen 34
8.3 Situering 34

9. OPENSTELLING, ONDERHOUD EN OPLEVERING 35
9.1 Openstelling en onderhoud 35
9.1.1 Inspectie en revisie 35
9.1.2 Proces-verbaal van opneming 35
9.1.3 Opleverdossier 36

10. INMETEN TOPOGRAFIE T.B.V. REVISIES 37
10.1 Algemeen 37
10.2 Wijze van opbouw van de BGT 37
10.3 Inmetingen bovengrondse revisie t.b.v. BGT 37
10.4 Uitwerking hoofdgroepen 38
10.4.1 Bebouwing/panden/gebouwinstallaties 38
10.4.2 Bijgebouwen 38
10.4.3 Overige bouwwerken 38
10.4.4 Transport 38
10.5 Omgang met bewoners en aanwonenden 39
10.6 Precisie 39
10.7 Inmeting t.b.v. civiele technische werken 39
10.8 Topologie 40
10.9 Semantische informatie 40
10.10 Acceptatie van de metingen 40

11. ONDERZOEKEN 41

11.1 Milieutechnische onderzoeken 41
11.2 Civieltechnische onderzoeken 41

1. Inleiding

Binnen de gemeente Oude IJsselstreek worden door meerdere (markt)partijen woningbouw en bedrijventerreinen en stadsinvulling en -vernieuwing ontwikkeld. Naast de planologische en vergunningsprocedures die worden gehanteerd voor o.a. bestemmingsplannen e.d., speelt de gemeente Oude IJsselstreek een rol als beheerder / rentmeester van de openbare ruimte en de aanwezige infrastructuur. Deze verantwoordelijkheid is neergelegd bij het team Beheer.

Om eenheid en uniformiteit van uitvoering te realiseren en de procedures voor overdracht aan het openbaar areaal bekend te maken is dit Programma van Eisen voor de **Inrichting openbare ruimte gemeente Oude IJsselstreek** opgesteld. Het is een handboek dat als leidraad dient voor een beheerbare inrichting, hierna te noemen PvE-OR. Indien een projectgebonden bestek voorhanden is, gaat dit altijd voor het PvE-OR.

De gemeente Oude IJsselstreek behoudt zich te allen tijde het recht voor om in specifieke gevallen af te wijken van eisen en voorwaarden zoals omschreven in dit PvE-OR .

Dit PvE-OR is van toepassing op alle uitbreiding-, inbreiding-, nieuwbouw- en vernieuwingslocaties binnen de gemeente Oude IJsselstreek. Ook geldt dit PvE-OR als leidraad voor de ontwikkeling, planvoorbereiding en realisatie van locaties voor o.a. in- en externe ontwikkelaars, opdrachtgevers, adviesbureaus en aannemers, ofwel voor allen die openbare ruimte willen toevoegen, wegnemen of veranderen.

Contacten:

Gemeente Oude IJsselstreek
Team Beheer

Telefoon: (0315) 292 292
Fax: (0315) 292 393
Email: ORprojecten@oude-ijsselstreek.nl

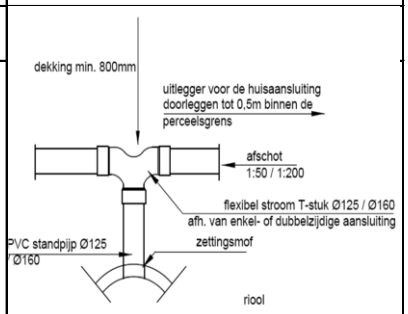
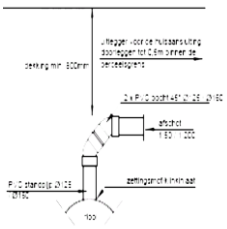
2. Algemene bepalingen en richtlijnen

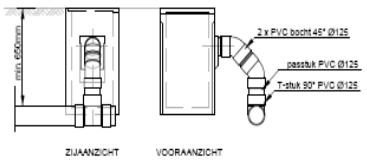
Dit Programma van Eisen voor de inrichting van de Openbare Ruimte is een leidraad en dient altijd in combinatie te worden gebruikt met de geldende bepalingen en richtlijnen zoals bijvoorbeeld:

- De Standaard RAW bepalingen van het CROW;
- De Uniforme Administratieve Voorwaarden voor de uitvoering van werken en van technische installatiewerken (UAV);
- Leidraad Riolering;
- De aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom (ASVV);
- Handboek wegontwerp (HWO);

3. Leidingwerk

3.1 Riolering

Algemene uitgangspunten riolering			
Stelselontwerp	Module B2100, Functioneel ontwerp, inzameling en transport van afvalwater en verontreinigd hemelwater		
	Module C1000, Opstellen Basisrioleringsplan (BRP)		
Berekeningen	Module C2100, Rioleringsberekeningen, hydraulisch functioneren.		
	Module C2200, Hydraulisch functioneren van regenwatervoorzieningen		
	Module C2510, Doorlatendheidsonderzoek voor infiltratie en drainage		
Detaillering	Module B3000, Detaillering en stelselonderdelen.		
Hoofdriool	Berekening	Bij de berekening van het hoofdriool dient gebruik gemaakt te worden van "Module B2000, Functioneel ontwerp: inzameling en transport van afvalwater en (verontreinigd) hemelwater".	
	Materiaalgebruik	PVC-buizen moeten een Komo-keur hebben op basis van de Nationale beoordelingsrichtlijn BRL 9208-1. PP-buizen geribbeld moeten een Komo-keur hebben op basis van de Nationale beoordelingsrichtlijn BRL 9208-2. IT-hoofdriool moet een Komo-keur hebben op basis van de Nationale Beoordelingsrichtlijn BRL 52250.	
	Maximale strenglengte	90 meter	
	Inspectieput	Aansluitingen van PVC- of PP-leidingen dienen door middel van een mof met rubberring te gebeuren.	
		Bij gebruik van betonnen passtukken als aansluiting op de inspectieput, dient de afmeting van het passtuk niet langer te zijn dan 0,50 meter.	
		Gebruikte putten dienen voorzien te zijn van een stroomprofiel	
	Standpijp	Wanneer twee aansluitingen gebruik maken van dezelfde standpijp, dient er gebruik gemaakt te worden van een zogenaamd flexibel stroom T-stuk i.p.v. een T-stuk 90º. Het dubbel gebruik van één standpijp alleen toepassen bij hemelwater- en kolkaansluitingen (zie afbeelding).	
	Inspectie	Bij de oplevering van (nieuwe) riolering dient de toestand vastgesteld te zijn volgens de NEN 3398 Buitenriolering: onderzoek en toestandsbeoordeling van objecten.	
Huisaansluiting	Uitvoering	Huisaansluiting dient voorzien te zijn van een ontstoppingsput op particuliere grond. Verder dient deze put op ongeveer 0,5 meter uit de erfscheiding tussen particulier en gemeente aangebracht te worden.	
		Het gebruik van 90º hulpstukken levert in de onderhoudsfase de nodige problemen op. Vandaar dat ervoor gekozen is om deze niet meer toe te passen en alleen nog maar gebruik te maken van 45º hulpstukken.	
		Bij voorkeur geen huisaansluiting combineren met een kolkaansluiting	

Kolkaansluiting	Uitvoering	Het gebruik van 90º hulpstukken levert in de onderhoudsfase de nodige problemen op. Vandaar dat ervoor gekozen is om deze niet meer toe te passen en alleen nog maar gebruik te maken van 45º hulpstukken.	
		Bij voorkeur geen kolkaansluiting combineren met een huisaansluiting	
Rioolgemaal	Materiaalgebruik	Uitgangspunt bij de bouw van een rioolgemaal moet zijn dat er gebruik gemaakt wordt van niet of nauwelijks corroderende materialen. Hierbij valt te denken aan roestvast staal, HDPE, PVC enzovoorts.	
		Bij gebruik van een betonnen kelder zal deze voorzien moeten worden van een kunststof coating. Hierbij valt te denken aan glasvezel, HDPE, PE enzovoorts.	
		Buitenopstellingskast dient van roestvaststaal te zijn en de kleur RAL 6005 te hebben	
	Elektrotechnisch deel	De elektrotechnische installatie van het gemaal dient te voldoen aan de NEN 3140	
		Besturing van het gemaal dient op afstand, via de bestaande hoofdpost, plaats te kunnen vinden	
	Mechanisch deel	Standleidingen dienen voorzien te zijn van een balkeerklep	
		Pompkeus alleen in overleg	
		Gemaal dient door middel van een afsluiter drooggezet kunnen worden voor onderhoud	
Pompunit	Materiaalgebruik	Uitgangspunt bij de bouw van een pompunit moet zijn dat er gebruik gemaakt wordt van niet of nauwelijks corroderende materialen. Hierbij valt te denken aan roestvast staal, HDPE, PVC enzovoorts.	
		Pompput uitvoeren in PE	
		Buitenopstellingskast dient van roestvaststaal te zijn en de kleur RAL 6005 te hebben	
	Elektrotechnisch deel	De elektrotechnische installatie van het gemaal dient te voldoen aan de NEN 3140	
		Niveauschakeling door middel van "open bel" constructie van de firma ITT Flygt	
	Mechanisch deel	Standleidingen dienen voorzien te zijn van een balkeerklep	
		Pompkeus alleen in overleg	

3.1.1 VWA-riolering

In de volgende tabel zijn uitgangspunten voor het ontwerpen van een vuilwaterriool opgenomen in de gemeente Oude IJsselstreek.

Vuilwaterriool						
	Materiaal	Kleur	Klasse	Afmeting	Afschot	Opmerking
Hoofdriool	Beton			In overleg		
	Gres			In overleg		
	PVC	Grijs	In overleg	Minimaal Ø 250 mm		Alleen hulpstukken van maximaal 45º toepassen
Huisaansluiting	PVC	Grijs	SN8	Minimaal Ø 125 mm		Alleen hulpstukken van maximaal 45º toepassen
Putkop	Gietijzeren putrand in beton			Mangat minimaal Ø 600 mm		Gietijzeren putrand met opschrift "VW"
Putdeksel	Gietijzer	Zwart		Minimaal Ø 600 mm		TBS type 435-VR-VEPRO of NeBo type 1446.00 of SVA type AQG P Solo AME 600
Inspectieput	Beton			Minimaal 1000 x 1000 mm		
	PE	Zwart		Ø 600 mm		Alleen gebruiken bij aansluitende leidingen tot Ø 300 mm
	PE	Zwart		Ø 800 mm		Alleen gebruiken bij aansluitende leidingen tot Ø 500 mm

Afschot 1:250 tot 1:400; bij gemengd stelsel 1:300 tot 1: 500.

3.1.2 RWA-riolering

In de onderstaande tabel zijn uitgangspunten opgenomen voor het ontwerpen van een hemelwaterriool (HWA of ook RWA-riool genoemd) in de gemeente Oude IJsselstreek.

Hemelwaterriool						
	Materiaal	Kleur	Klasse	Afmeting	Afschot	Opmerking
Hoofdriool	Beton			In overleg		
	PP	Groen	In overleg	Minimaal Ø 250 mm		Alleen hulpstukken van maximaal 45º toepassen
Huisaansluiting	PVC	Groen	SN8	Minimaal Ø 125 mm		Alleen hulpstukken van maximaal 45º toepassen
Putkop	Gietijzeren putrand in beton			Mangat minimaal Ø 600 mm		Gietijzeren putrand met opschrift "HW"
Putdeksel	Gietijzer	Zwart		Minimaal Ø 600 mm		TBS type 435-VR-VEPRO of NeBo type 1446.00 of SVA type AQG P Solo AME 600
Inspectieput	Beton			Minimaal 1000 x 1000 mm		
	PE	Zwart		Ø 600 mm		Alleen gebruiken bij aansluitende leidingen tot Ø 300 mm
	PE	Zwart		Ø 800 mm		Alleen gebruiken bij aansluitende leidingen tot Ø 500 mm

Afschot 1: 1.000

3.1.3 Infiltratievoorziening

3.1.3.1 Infiltratievoorziening bij nieuwbouw

De hemelwaterafvoer wordt bij voorkeur gerealiseerd via een infiltratievoorziening op het privéterrein.

3.1.3.2 Infiltratievoorziening openbaar terrein

Een eventueel gekozen infiltratievoorziening uitvoeren als IT-riool. In de onderstaande tabel zijn uitgangspunten opgenomen voor het ontwerpen van een infiltratievoorziening in de gemeente Oude IJsselstreek.

Infiltratieriool / infiltratievoorziening						
	Materiaal	Kleur	Klasse	Afmeting	Afschot	Opmerking
Hoofdriool	PP	Groen	SN8	Minimaal Ø 300 mm		Aangevormde mof en rubberring, inclusief omhulling van PP/PE woven geotextiel HF 180
Huisaansluiting	PVC	Groen		Minimaal Ø 125 mm		Alleen hulpstukken van maximaal 45º toepassen
Putkop	Gietijzeren putrand in beton			Mangat minimaal Ø 600 mm		Gietijzeren putrand met opschrift "HW"
Putdeksel	Gietijzer	Zwart		Minimaal Ø 600 mm		
Inspectieput	Beton			Minimaal 1000 x 1000 mm		
	PE	Zwart		Ø 600 mm		Alleen gebruiken bij aansluitende leidingen tot Ø 300 mm
	PE	Zwart		Ø 800 mm	44	Alleen gebruiken bij aansluitende leidingen tot Ø 500 mm

Geen afschot hanteren.

3.1.4 Kolken en kolkaansluitingen

Kolkaansluitingen uitvoeren in PVC klasse SN8 in de kleur grijs, met een diameter van Ø 125 mm. Standpijp en inlaat afstemmen op afvoerbuis kolken. Inlaat uitvoeren in kneveluitvoering. Indien meer dan drie kolken op één leiding worden aangesloten een buis toepassen van Ø 160 mm, bij meer dan vijf minstens een buis van Ø 200mm toepassen.

Straatkolken uitvoeren in beton/gietijzer combinatie, 1-delig fabricaat met knevel (TBS of gelijkwaardig).

Trottoirkolken afstemmen op de toe te passen band en uitvoeren in beton/gietijzer combinatie 1-delig (TBS of gelijkwaardig).

Straat- of trottoirkolken bij infiltratievoorziening een waaiermotief gebruiken als indicatie infiltratievoorziening (en/of voor regenwater).

3.1.4.1 Toe te passen kolken

Standaard straatkolken		
Bij toepassing in de rijbaan		
Leverancier	*Type*	*Vergrendeling*
TBS Soest	STR-9736	ja
Nering Bögel	G 125 DRV Rapidlock	ja
Struyk Verwo Aqua	AQW S 1250 GB1	nee
Bij toepassing in de molgoot		
TBS Soest	STR 9737 (ES)	ja
Nering Bögel	D 1300 DR (V)	ja
Struyk Verwo Aqua	AQW S 1300 GB1 (ES)	ja

Standaard trottoirkolken		
Bij toepassing in trottoirband 130/150x250		
Leverancier	*Type*	*Vergrendeling*
TBS Soest	TM 128A	nee
Nering Bögel	G 128 LD	nee
Struyk Verwo Aqua	AQW 1281/90 GB1	ja
Bij toepassing in oploopband 50/200x200		
TBS Soest	TRK-2020	ja
Nering Bögel	G 1693 DRD	nee
Struyk Verwo Aqua	AQW T 1585 GB1	ja
Bij toepassing in RWS band 110/200x200		
TBS Soest	TRK-2000 RWS	ja
Nering Bögel	G 153 DRD	nee
Struyk Verwo Aqua	AQW T 1370-3/90 GB1	ja

Standaard combinatiekolken		
Bij toepassing in trottoirband 130/150x250		
Leverancier	*Type*	*Vergrendeling*
TBS Soest	STC-100	nee
Nering Bögel	G 129 DRD	nee
Struyk Verwo Aqua	AQW ST 1290/90 GB1	nee

- Alle kolken moeten zijn voorzien van een zij-aansluiting, zie ook de standaard details.
- Alle kolken moeten ééndelig zijn.
- Combinatiekolken toepassen bij steile hellingen.

3.1.5 Inspectieputten

3.1.5.1 Inspectieputten

Inspectieputten zijn bij voorkeur van beton met een minimale inwendige afmeting van 1,0 x 1,0 m. Dit in verband met de toegankelijkheid en inspecteerbaarheid van de inspectieputten. Het toepassen van kunststof inspectieputten moet met de gemeente besproken worden.

3.1.5.2 Putranden

Inspectieputten zijn bij voorkeur van beton met een minimale binnen afmeting van 1,0 x 1,0 m. Dit in verband met de toegankelijkheid en inspecteerbaarheid van de inspectieputten.

Standaard putranden				
Leverancier	*Type*	*Dagmaat*	*Randhoogte**	
TBS Soest	RB 3223 VR VEPRO	Ø 600	240	Tekst in de rand
Nering Bögel	N 3520 NB-R CENTERBLOCK	Ø 600	240	Tekst in de rand
Struyk Verwo Aqua	AQG DYNAMIC	Ø 600	230	Tekst in de rand

* Bij toepassing van putranden in de berm een randhoogte van 170 mm toepassen.

3.1.6 Drukriolering

Bij het toepassen van een persriolering moeten de benodigde berekeningen worden voorgelegd aan en goedgekeurd door de gemeente Oude IJsselstreek.

- Toe te passen pompunit van ITT Water & Wastewater Nederland B.V., “fabrikant Flygt”, idem
- De persleidingen zijn van kunststof gelast HDPE 100. PN 10, SDR 17
- De persleiding moet bij lozing in een vrij verval systeem als een “wervelput” worden uitgevoerd. Betonputten/kelders vuilwater moeten worden bekleed met een PE-lining.

3.1.7 Drainage

Vanwege de grote diversiteit per situatie gaat dit in overleg met de gemeente.

3.1.8 Rioolgemalen

Vanwege de grote diversiteit per situatie gaat dit in overleg met de gemeente.

3.1.9 Revisie en inspectie

Vóór oplevering van de riolering en kolken moet een camera-inspectie en reiniging van het hoofdriool hebben plaatsgevonden en ingeleverd zijn en goed bevonden door de gemeente Oude IJsselstreek, vooral na bouwrijp en na woonrijp maken. De toestand van de riolering moet zijn vastgesteld met behulp van de Nederlandse normen NEN 3398 (onderzoek en toestandsbeoordeling) en NEN 3399 (rioolinspectie).
De vrijverval-rioolleiding moet op waterdichtheid en deugdelijkheid gecontroleerd worden via videocamera-inspecties die bij de revisie worden ingeleverd. De buizen en kolken moeten grond en zandvrij zijn.
De persleidingen moeten op waterdichtheid en deugdelijkheid gecontroleerd worden door afpersen met waterdruk. Ook moet een revisie ingeleverd worden.

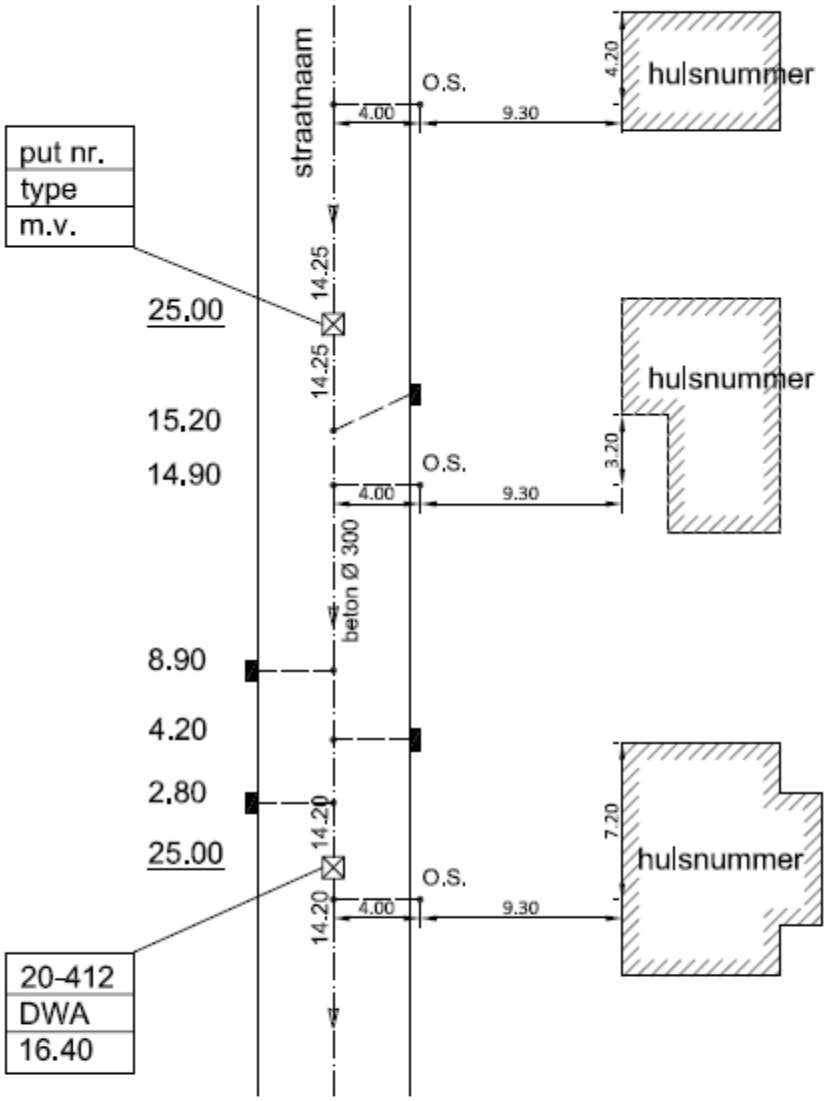
Van de aangelegde riolering moet een revisie opgemaakt worden volgens de tekeningstandaard die beschikbaar zijn bij team Beheer. Alle aangelegde riolering moet digitaal ingemeten worden in het Rijksdriehoeknet. Voor het uitwerken van de revisietekeningen moeten ook de gevellijnen ingemeten worden. De meetbestanden ter controle aan de gemeente voorleggen. Een voorbeeld van de tekeningstandaard is hieronder weergegeven.

De digitale revisietekening moet in AutoCAD-format zijn aangeleverd en voldoen aan de “Nederlandse CAD Standaard” (NLCS). De benodigde standaardindeling van de revisietekening wordt door de gemeente Oude IJsselstreek digitaal ter beschikking gesteld.

De gegevens moeten een representatief beeld van de toestand van de riolering geven, in het bijzonder van de ligging en de kwaliteit ervan.
In de rapportage komen de volgende gegevens voor:

- Datum en plaats van inspectie;
- Profielafmetingen per rioolstreng;
- Schadebeeld;
- Verbinding tussen elementen;
- Situatietekening;
- Inlaten en maatvoering;
- Digitale foto’s van huis- of kolkaansluitingen.

Revisie streng

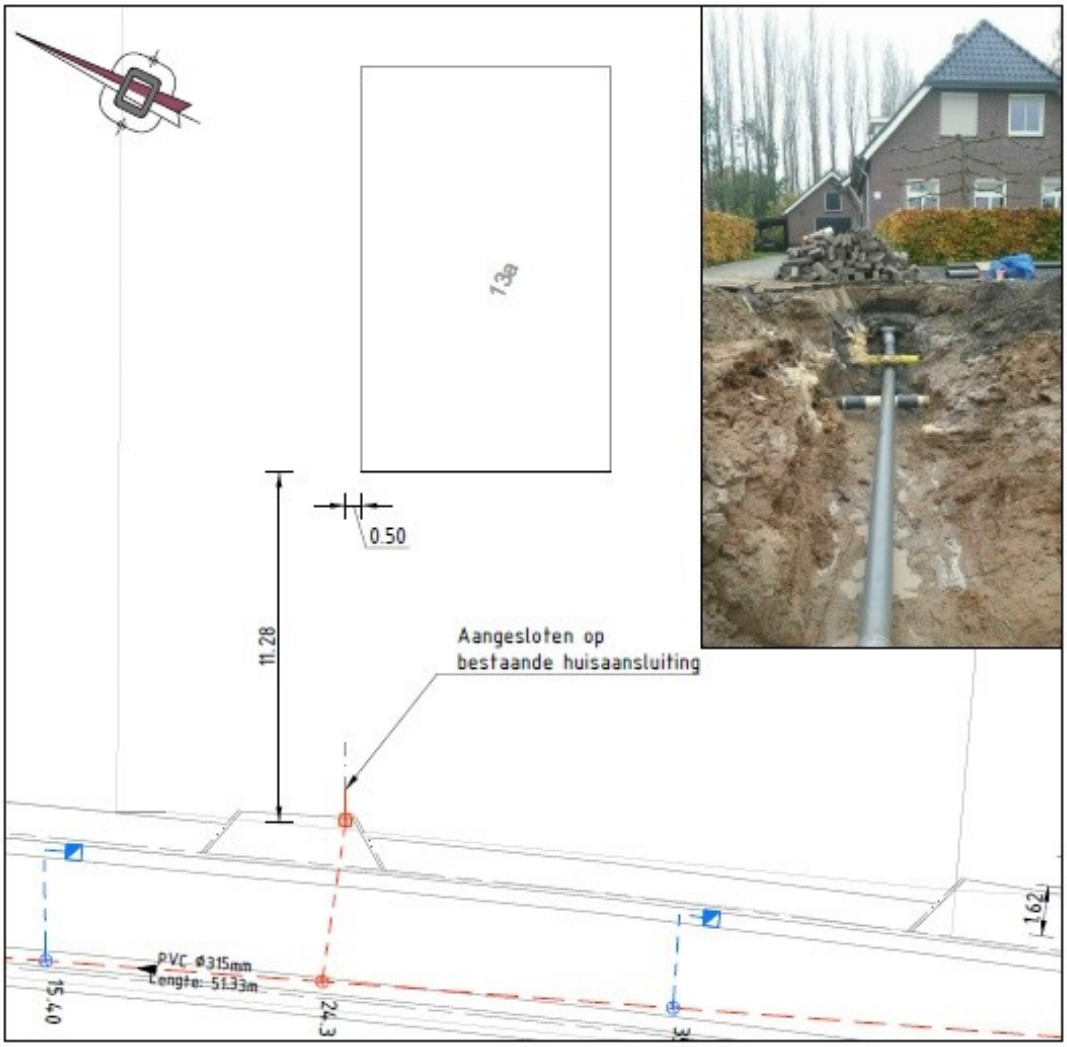


Maten in m tenzij anders vermeld
Peilmaten in meters t.o.v. N.A.P.

gemeente Oude IJsselstreek

Afdeling: Openbare ruimte
Postbus 42 7060 AA Gendringen
Bezoekadres Stationsstraat 25 7061 BN Gendringen
Telefoon (0315) 292 292

datum: --	onderwerp: Omschrijving werk straatnaam + kern	bestelnummer: --
schaal: 1 : 200		
formaat: A3		
get: naam + firma	onderdeel: Revisie Streng	tek.nr:
gecontr:		bladnr: 1 - 1
paraaf opdrachtgever:		plotdatum: 02 dec 2010
gewijzigd:		bestandsnaam: strengvlwg
datum:		



Straatnaam: xxx
Huisnummer: xx
Materiaal huisaansluiting: xxx
Diameter huisaansluiting: xxxmm
Aangelegd door: xxx

0 5m 10m
SCHAAL 1:200

Alle hoogte maten t.o.v. NAP (in meters) en lengtematen in meters tenzij anders is aangegeven

Project:	Reconstructie xxx te xxx	besteksnummer: xxx	tekeningnr.: 0001
Onderdeel:	Revisie huisaansluiting	formaat: A4	bladnr.: 1/1
Opdrachtgever:	Gemeente Oude IJsselstreek	schaal: 1:200	datum: xx-xx-xxxx

bestandsnaam:
Format revisie huisaansluitingen.dwg

CONCEPT

wijz.	datum	getek.	gecon.	omschrijving

4. Verhardingen

Voor opbouw en details van de verhardingen wordt verwezen naar de “Standaard details straatwerk en riolering 2021” die als bijlage in dit PvE zijn opgenomen.

In verblijfsgebieden (30 km zones) wordt standaard in de rijbaan elementverharding toegepast. Deze verharding bestaat uit betonstraatstenen kleur bruin. In de tabel hieronder staan de leveranciers aangegeven die door de gemeente goedgekeurd zijn om de betonstraatstenen kleur bruin te leveren.

Voorkeur	Leverancier*	Maat (mm)	Code
1	Steenvisie	200x100x80	Colorado bruin
2	Morssinkhof Beton	210x105x80	MOBO IJsselbruin/ MG 1537
3	V.D. Bosch Beton	210x105x80	Oerbruin/ nr. 1382
4	Excluton	210x105x80	P 250

* Eventueel door de leverancier bijgevoegde legvoorschriften tijdens de uitvoering toepassen.

5. Kunstwerken

Algemeen geldt voor kunstwerken: alles in overleg met team Beheer. Kunstwerken worden per geval bestudeerd en van een programma van eisen voorzien. Er moet rekening gehouden worden met:

- Er moet bij elk voorstel een onderhoud- en beheerplan alsmede registratieformulier voor het kunstwerkenbeheer worden ingeleverd.
- Stelregel: bij het opleveren van de brug/keerwand of kunstwerk is door de bouwer/initiatiefnemer 3 jaar schoonmaak- en schilder onderhoud voorzien.
- De constructies moeten zeer onderhoudsarm worden gemaakt.
- De vaarwegbeheerder moet zijn onderhoud met varend materiaal kunnen uitvoeren.
- De doorvaarthoogte is te bepalen in overleg met de vaarwegbeheerder.

5.1 Fiets- en voetgangersbruggen

Meest belangrijk is dat bruggen en constructieve delen niet meer van hout worden gemaakt. Beton en/of staal, wellicht kunststof/composieten is de norm.
Overspanning: te bepalen aan de hand van de gewenste doorvaartbreedte en -hoogte voor het plegen van onderhoud aan waterwegen en oevers.

5.2 Kademuren

Nog te bepalen.

5.3 Beschoeiing

De beschoeiing moet een levensduur hebben van meer dan 30 jaar. Een voorstel wordt getoetst door team Beheer.

De beschoeiing moet aan de grondkerende zijde worden voorzien van grondkerend Geotextiel bij samengestelde elementen. De beschoeiing moet van kunststof zijn waarbij gebruik gemaakt wordt van palen van minimaal 0,10x0,10x2,50 meter, en 3 planken van 35 mm dik en 0,30m hoog.

Bij het toepassen van een natuurvriendelijke oever moet een onderwaterbeschoeiing worden aangebracht. De onderwaterbeschoeiing bestaat uit een gestaffelde houten damwand dik 30 mm en houten gording van 23 x 75 mm. Bevestigingsmaterialen van gegalvaniseerd staal en een levensduur van minstens 30 jaar. De gebruikte materialen, indien van hout, moeten zijn voorzien van het FSC-certificaat.

Als de oeverbescherming (constructief) niet uitgevoerd kan worden in palen met opgeklampt schot moet de beschoeiing in damwand worden uitgevoerd. Door middel van een constructie berekening moet worden aangetoond dat de damwandconstructie in sterkte en stabiliteit voldoet aan de vigerende normen (indien noodzakelijk verankering toepassen).

6. Groenvoorzieningen

6.1 Bomen in bestaande situaties

6.1.1 Planningsfase

Daar waar (sterke) twijfel is of de geplande werkzaamheden van invloed zijn op duurzame handhaving van bestaande bomen kan een Bomen Effect Analyse (BEA) uitkomst bieden. De BEA wordt opgesteld volgens hoofdstuk 16 van het Handboek Bomen 2018,. Dit kan in specifieke gevallen worden opgedragen aan de ontwerper/uitvoerder van de werkzaamheden.

6.1.2 Vellen bomen en rooien stobben

Voor de bomen in het gebied welke geveld moeten worden, moet te allen tijde een kapvergunning worden aangevraagd en verkregen door de eigenaar van de boom. Er kan pas geveld worden als de gehele procedure conform de omgevingswet, incl. bezwaartermijn, is doorlopen. Er moet gewerkt worden volgens de geldende versie van de gedragscode Soortbescherming voor gemeenten. Het vellen van bomen en het rooien van stobben moet uitgevoerd worden volgens de eisen Handboek Bomen 2018 hoofdstuk 12.

6.2 Uitvoeringsfase

- Alle werkzaamheden binnen de invloedsfeer van de bomen moeten worden uitgevoerd conform Handboek Bomen 2018 hoofdstuk 2. Een goedgekeurde BEA (zie *Planningsfase*) is hiervoor leidend, of in afwijking daarvan in overleg met team Beheer.
- Gemeente Oude IJsselstreek zal bij boomschades een taxatie uit laten voeren volgens de meest recente versie van de richtlijnen en het rekenmodel van de NVTB.
- Afwijkingen zijn alleen toegestaan na toestemming van het team Beheer.
- Daar waar nodig geacht moet vooraf, in overleg met team Beheer, met behulp van een penetrograaf de verdichtingsgraad van de bodem worden bepaald. Na afronding van de werkzaamheden kan team Beheer steekproefsgewijs de verdichtingsgraad (laten) controleren.
- Binnen de kroonprojectie mag de bodem verdicht worden tot max. 1,5 MPa (conform Standaard RAW Bepalingen). Een te hoge verdichtingsgraad veroorzaakt door de werkzaamheden in het project moet opgeheven worden. Als een hogere verdichting nodig is vanwege civieltechnisch of bouwkundige eisen, dan moet een bomensubstraat worden benut conform Handboek Bomen 2018 hoofdstuk 3, tenzij anders aangegeven. Aanleg gebeurt volgens hoofdstuk 4 van het Handboek.
- Indien nodig kan Gemeente Oude IJsselstreek een toezichthouder vereisen/ inzetten.
- Onder geen beding opslag van materiaal of het parkeren van auto's binnen de kwetsbare zone.

Om te attenderen op de kwetsbare boomzones gekoppeld aan de noodzaak van een 'Goedgekeurd Werkplan', is de bomenposter *WERKEN ROND BOMEN ontwikkeld. De* bomenposter *moet bij alle bij het werk betrokken partijen bekend zijn en moet zichtbaar op het werk zijn aangebracht (bomenposter 'WERKEN ROND BOMEN' volgens* Handboek Bomen *2018 (Norminstituut Bomen), hoofdstuk 02 bijlage 1).*

6.2.1 Werkzaamheden buiten de kwetsbare zone

- De kwetsbare zone moet vóór aanvang van de werkzaamheden worden afgezet met vaste bouwhekken.
- Locaties in de toekomstige openbare ruimte waar tijdens de uitvoeringsfase keten hebben gestaan, een (grond)depot heeft gelegen, materiaalopslag is geweest of parkeren heeft plaatsgevonden moeten tot 1 meter diepte worden doorgespit.

6.2.2 Werkzaamheden binnen de kwetsbare zone

- Breng altijd stambescherming en boombeschermende maatregelen aan vóór aanvang van het werk.
- Vervanging en aanleg van nieuwe kabels en leidingen voor zover mogelijk buiten de kroonprojectie plannen. Daar waar dit absoluut niet mogelijk is kunnen, in overleg met Team Beheer, aanvullende eisen worden opgedragen.

Zo moet het dus niet!

6.3 Bomen in nieuwe situaties

Het bomenontwerp moet voldoen aan het Handboek Bomen 2018 hoofdstuk 1.

6.3.1.1 Bodem en bodemsubstraten

Als (op basis van vooronderzoek) de bestaande bodem binnen het bomenontwerp ongeschikt wordt geacht, kan gronduitwisseling worden toegepast met behulp van bodemsubstraten, zoals bemeste tuinaarde, bomengrond, bomenzand of bomengranulaat (zie 6.2). Waar de bestaande bodem (van nature) geschikt is, is gronduitwisseling door middel van bodemsubstraten niet nodig.
Bij bomen op zandgrond bij voorkeur ook vochtregulatie gebruiken voor het vasthouden van vocht via TerraCottem of gelijkwaardig.

6.3.2 Plantmateriaal algemene eisen

- Het leveren en planten van het plantmateriaal gebeurt volgens Handboek bomen 2018 hoofdstuk 5 en 6.
- Planten bij een buitentemperatuur lager dan 0 °C is uitgesloten.
- Plantmateriaal tijdens transport en op het werk tegen uitdroging en andere schade beschermen. Door transport of opslag ontstane schade kan reden tot afkeur zijn.

6.3.3 Boom

- De toe te passen soorten worden door de gemeente Oude IJsselstreek aangegeven dan wel goedgekeurd. De boomsoorten Ailanthus altissima en Pterocarya fraxinifolia mogen niet worden aangeplant.
- De bomen moeten conform Handboek Bomen 2018 hoofdstuk 6 worden geplant.
- Het geleverde plantmateriaal kan steekproefsgewijs gecontroleerd worden door de gemeente Oude IJsselstreek.
- Te planten bomen binnen de bebouwde kom moeten van een minimale maat 12/14 en minimaal 3 keer verplant zijn. Afhankelijk van de soort de boom leveren met / zonder kluit in overleg met het team Beheer.
  Te planten bomen in het buitengebied moeten van een minimale maat 10/12 en minimaal 3 keer verplant zijn. Afhankelijk van de soort de boom leveren met / zonder kluit in overleg met het team Beheer.
- Plantperiode: na 15 oktober en voor 1 april.
- De bomen kunnen in overleg met team Beheer na aanplant gesnoeid worden om het verdampend oppervlak te beperken door de boomkroon aan de buitenzijde in te nemen. Snoeien doet men in het één- of tweejarig hout.

6.3.4 Voorzieningen

6.3.4.1 Boomverankering en kluitverankering

Elke aan te planten boom moet individueel worden voorzien van een verankering. Bij een boomverankering wordt standaard uitgegaan van een individuele bovengrondse verankering door middel van boompalen.

- Het verankeren van de geplante bomen gebeurt conform Handboek Bomen 2018 hoofdstuk 6
- Binnen de kom wordt er alleen gebruik gemaakt van korte boompalen (kniehoog met een 'lage' aanhechtingshoogte circa 50cm +m.v.), Op locaties met veel wind kan men 3 i.p.v. 2 boompalen gebruiken.
- Buiten de kom wordt er gebruik gemaakt van palen met een 'hoge' aanhechtingshoogte circa 1,6m +m.v.
- Afwijkingen hiervan in overleg met team Beheer.

6.3.4.2 Beschermende, permanente voorzieningen

Plaats beschermende, permanente voorzieningen bij bomen op parkeerplaatsen en bij parkeervakken om aanrijschade door geparkeerde auto's te voorkomen.

6.3.4.3 Gietrand

Bij de geplante bomen moeten gietranden op de kluitrand worden geplaatst. De naad van de gietrand moet vloeistofdicht worden afgewerkt. Bovenkant gietrand ongeveer 0,20 m boven maaiveld aanbrengen en minimaal 0,10 m in de grond ingraven. De gietrand moet aan de binnenzijde van boompalen vastgezet worden.

6.3.4.4 Watergeef zak (optioneel)

Bij geplante bomen kan er ook gebruik worden gemaakt van een watergeef zak (AquaBag van Greenmax) of gelijkwaardig. Een gietrand is dan niet meer nodig.

6.3.4.5 Strooisellaag

In de watergeefranden of onder de watergeef zak een mix van gefermenteerd blad en houtfracties toevoegen met GreenGuard strooisellaag (of gelijkwaardig).

Adviesdosering

1. Bij het gebruik in gietranden: een laag van ± 7 tot 10 cm dik aanbrengen.
2. Bij verwerking in beplantingsvakken: een laag van ± 5 cm dik aanbrengen.

6.3.5 Hergroeigarantie bomen, nazorg en inboet

Nazorg en inboet moet conform Handboek Bomen 2018 hoofdstuk 7 gebeuren. Bij uitval van een boom moet in het daarop volgende plantseizoen de boom worden ingeboet waarbij de inboet een gelijkwaardige grootte heeft met het overige plantmateriaal in hetzelfde project. Voor de inboet gaat dan een nieuwe termijn van 3 jaar garantie in.

6.3.6 Oplevering

Voor de hergroeigarantie geldt een jaarlijks toetsingsmoment (1e helft september) conform Handboek Bomen 2018 hoofdstuk 7. Na afloop van de garantie termijn moeten de bomen gezond, vitaal en zonder probleemtakken zijn. Oplevering gebeurt in overleg met team Beheer na opname conform § 9 van Besluit vaststelling Uniforme administratieve voorwaarden voor de uitvoering van werken en van technische installatiewerken 2012 (UAV 2012).

6.4 Bos- en sierplantsoen

- Het leveren en planten van het plantmateriaal gebeurt volgens CROW-norm en RAW-standaard Groenvoorzieningen hoofdstuk 51. Hierin wordt verwezen naar de eisen als gesteld in “Kwaliteitsnormen en omschrijvingen van boomkwekerijproducten”. http://www.kwaliteitsnormenboomkwekerij.nl.
- Planten bij een buitentemperatuur lager dan 0 °C is uitgesloten.
- Plantmateriaal tijdens transport en op het werk tegen uitdroging en andere schade beschermen. Door transport of opslag ontstane schade kan reden tot afkeur zijn.

6.4.1 Bestaande beplanting

Vooraf aan de werkzaamheden moet een gezamenlijke schouw plaatsvinden naar de kwaliteit van de te handhaven beplanting. Een en ander moet de goedkeuring hebben van de gemeente, het team Beheer.

Bij te handhaven beplanting mag de maximale ophoging niet meer bedragen dan 10 cm[1] bij heesterbeplanting en bij bosplantsoen.

Het is niet toegestaan materieel te parkeren, materiaal op te slaan of bouwketen te plaatsen op de te handhaven beplanting. Zo mogelijk moeten de plantvakken afgezet worden met een deugdelijke afrastering zodanig dat onderhoud mogelijk blijft.

Afwijkingen zijn alleen dan toegestaan na toestemming van het team Beheer.

6.4.2 Grondbewerkingen plantvak

- De plantvakken moeten voldoen aan een voldoende teelbaar profiel.
- Minimaal 0,50 m¹ teelaarde aanbrengen.
    - De toe te passen teelaarde moet vrij zijn van “verontreinigingen” zoals stenen, hout en (wortel)onkruid. Vervolgens doorspitten en mengen met ondergrond tot een diepte van 0,80 m¹.
    - Het plantvak met voldoende overhoogte en met 10% tonrondte aanbrengen om nazakkingen op te vangen.
- De helling van in te planten taluds niet steiler uitvoeren dan 1:2 (geldt voor plantvakken, niet voor gazons, oevers, e.d.).
- Bij ophoging(en) moet de oude bouwvoor vooraf worden doorgespit/gefreesd en mogen geen storende lagen achter blijven.

6.4.3 Bos- en sierplantsoen

De soorten toe te passen beplanting wordt door de gemeente Oude IJsselstreek bepaald. De afmetingen van het materiaal zijn sterk afhankelijk van de toe te passen soorten. Dit geldt eveneens voor de aanduiding van wortelgoed, kluitgoed of potgoed. Alle te leveren overige beplantingen moeten soortecht en goed afgekweekt zijn en ook in leverbare kwaliteit worden geleverd.
Bij het planten moet een deugdelijk plantgat worden gegraven waarin de wortels vrij staan. Bij kans op versmeren van de grond is “Planten achter de schop” niet toegestaan.

Voor klein plantmateriaal met kleine kluit zonder draadgaas, dat geteeld en verpakt is volgens Milieukeur certificaat (van Stichting Milieukeur) geldt:

- In afwijking op het gestelde in artikel 51.42.05 lid 06 van de Standaard RAW Bepalingen is het bij plantmateriaal met kluit onnodig het verteerbare materiaal los te maken, dat gebruikt is voor de kluitvorm en ter conservering van de kluit. De verpakte kluit in natuurlijke materialen zoals jute en kokos is biologisch afbreekbaar en dus niet milieubelastend.
- Kluiten zo mogelijk opruwen.

Voor klein plantmateriaal met kleine kluit zonder draadgaas **zonder** Milieukeur certificaat (van Stichting Milieukeur) geldt:

- In aanvulling op het gestelde in artikel 51.42.05 lid 06 van de Standaard RAW Bepalingen moet van plantmateriaal met kluit het onverteerbare materiaal dat gebruikt is voor de kluitvorm en ter conservering van de kluit, losgemaakt, opengevouwen en afgesneden tot tenminste de halve kluithoogte nadat de plant in het plantgat is geplaatst. Het onverteerbare materiaal moet worden verwijderd en afgevoerd.
- Kluiten zo mogelijk opruwen.

6.4.4 Plantmateriaal haagbeplanting

Voor algemene eisen zie: 6.3.2 *Plantmateriaal algemene eisen*

Veren voor haagbeplanting moeten recht zijn, de stam moet regelmatig met zijtakken bezet zijn en een doorgaande kop hebben. Daarnaast moet de takaanzet van de onderste twijgen minimaal 20 cm boven de wortelhals zijn.
Leeftijd plantmateriaal:

- driejarige struiken die in het tweede jaar zijn teruggeknipt[1]. De struik heeft daardoor een dikkere wortelhals en is beter beworteld. Het terugknippen zorgt voor meer vertakking waardoor een plantvak eerder gesloten is.

6.4.5 Plantmateriaal vaste planten

Voor algemene eisen zie: 6.3.2 *Plantmateriaal algemene eisen*

- Plantmaat minimaal geweekt in P9.
- 7 tot 11 planten per m², afhankelijk van de uiteindelijke grootte.
- Grondbewerking, grond moet vrij zijn van wortelonkruiden.
- Plantvak 30-35 cm diep spitten.
- Vooraf de bodem bemesten met wormenmest/DCM/Altic of vergelijkbare meststoffen.
- In afwijking van de Standaard RAW Bepalingen 51.42.05: uiterlijk 15 oktober tot 15 mei inplanten.

6.5 Afwerking beplantingen

Na aanplant moeten alle plantvakken worden bewerkt (cultivatie). Alle plantvakken moeten in en aan de oppervlakte vrij zijn van stenen, grofvuil, zwerfvuil en verontreinigingen van welke aard dan ook.

[1] Leeftijd plantmateriaal:
Wij kiezen alleen voor 3-jarig plantmateriaal. Deze kosten wat meer dan 2-jarigen van dezelfde hoogte. De 2-jarigen zijn snel gegroeid en erg dun. De 3-jarigen hebben de energie niet alleen in de hoogte gestoken maar ook in de dikte. Deze zijn dus steviger.

De aanduiding wordt aangegeven met 1+2.

6.6 Gazon

6.6.1 Bestaand gazon

Na afloop van de werkzaamheden het gazon aanhelen op een wijze dat maaiwerk goed uit te voeren is. Het blijvend grondprofiel moet – na zetting – aansluiten op de aanliggende percelen. Al het grondwerk moet bij droog weer worden uitgevoerd.

Langs verharding moet een strook van minimaal 2,0 m¹ aangeheeld worden tot 1:5 of vlakker en met voldoende overhoogte om nazakkingen op te vangen. De herstelde strook bewerken op de wijze zoals beschreven onder 6.6.2 *Grondbewerkingen nieuw gazon*.

6.6.2 Grondbewerkingen nieuw gazon

Gazonaanleg gebeurt, bij voorkeur in de maanden maart/april of augustus/september afhankelijk van de weersomstandigheden.

1. Voorafgaand aan inzaaien moet het terrein tot 0,80 m¹ diep gespit worden.
2. Na het spitten moet het gazon onder profiel worden aangebracht en licht worden gefreesd tot 10 cm¹ diepte. Na het zaaien het graszaad onderwerken en het terrein rollen.
3. De helling van in te zaaien taluds niet steiler uitvoeren dan 1:5 met uitzondering van wateroevers.
4. Na bovengenoemde bewerking moeten de oppervlakken, bestemd voor gazons, worden gereinigd van puin en overig afval.
5. Graszaad voor gazons moet licht worden ingewerkt en aangerold.
    - De te gebruiken hoeveelheid graszaad, bestemd voor de aanleg van gazons, bedraagt 150 kg per hectare.
    - De te gebruiken hoeveelheid graszaad, bestemd voor extensief te beheren bermen, bedraagt 45 kg per hectare, aangevuld met 2 kg kruidenmengsel.

6.6.3 Mengsel

6.6.3.1 Gazonmengsels

Het gazon moet worden ingezaaid met graszaad “Low Maintenance” of “Solide” of gelijkwaardig.

Gazon					
Mengsel	Low Maintenance	Solide	Shadow	r-1	ROYAL
Engels raaigras	10%	35%		20%	
Veld beemdgras	10%	20%	20%	25%	35%
Roodzwenkgras	50%	45%	40%	30%	60%
Hardzwenkgras	–	–	–	20%	–
Struisgras	–	–	–	5%	5%
Fakkelgras	30%	–	–	–	–
Deschampsia	–	–	40%	–	–
Zaaiadvies per hectare	150-200 kg	150-200 kg	150-200 kg	150-200 kg	150-200 kg

Nieuw gazon mag ook worden ingezaaid met graszaad “Rapide SV-7” of gelijkwaardig. De toe te passen hoeveelheid moet minimaal 150 kg/ha zijn. Dankzij Engels raaigras in het mengsel vestigt Rapide SV-7 zich snel.

6.6.3.2 Sportveldmengsels

Sportvelden						
Mengsel	SOS Super Overseeding	Rapide SV-7	Superroot RTF	Superwear SV-12	Supersport SV-8	Speedy Green
Engels raaigras	50%	75%	10%	30%	50%	100%
Westerwolds raaigras	50%	–	–	–	–	–
Veldbeemdgras	–	25%	10%	20%	50%	–
Roodzwenkgras	–	–	–	–	–	–
Rietzwenkgras	–	–	80%	–	–	–
Deschampsia	–	–	–	50%	–	–
Zaaiadvies per hectare	200-400 kg	150 kg	280 kg	150 kg	150 kg	150 kg

6.6.3.3 Bermmengsels

Voor bermen met een ecologisch beheer moet een hoeveelheid van 50-80 kg/ha “Bermmengsel" worden aangebracht.

Bermen en dijken						
Mengsel	B 3	Low maintenance	Bermen	BTK 1100	D 1	D2
Engels raaigras	–	10%	20%	–	40%	10%
Veldbeemdgras	–	10%	–	20%	25%	30%
Roodzwenkgras	50%	50%	70%	60%	25%	60%
Hardzwenkgras	45%	–	10%	–	–	–
Struisgras	5%	–	–	5%	–	–
Fakkelgras	–	30%	–	–	–	–
Westerwolds raaigras	–	–	–	15%	–	–
Witte klaver	–	–	–	–	10%	–
Zaaiadvies per hectare	50-100 kg	150-200 kg	150-200 kg	75-100 kg	75-100 kg	75-100 kg

6.6.3.4 Bloemrijk grasland

De gemeente Oude IJsselstreek kan kiezen voor natuurdoel bloemrijk grasland. In dat geval wordt Nectarhoudend Graslandflora (NGD-50) of gelijkwaardig (Medigran) verlangd. Dit mengsel bestaat uit één- en meerjarige nectarhoudende kruiden. De geselecteerde soorten zijn voedselplanten voor bijen, insecten en vlinders. Dit mengsel is ook heel geschikt voor recreatieve en educatieve toepassingen. Het mengsel kan eventueel gemengd worden met B3 grasmengsel.
Terreinen voor de aanleg van toekomstig ecologisch groen moeten in de toplaag minimaal 0,2 m^1 worden verschraald met zandig materiaal.

6.7 Onderhoud

6.7.1 Algemeen

Voordat van overdracht aan de gemeente Oude IJsselstreek sprake kan zijn, moet de beplanting in ieder geval drie groeiseizoenen, periode van 1 maart tot en met 31 december, worden onderhouden door of op kosten van de initiatiefnemer. Voor de hergroeigarantie geldt een jaarlijks toetsingsmoment (1e helft september). Jaarlijks wordt er gekeken naar de gesteldheid van de beplanting en indien nodig moet er ingeboet worden. Moet er in het laatste jaar ingeboet worden, dan moet de grootte van het ingeboete plantmateriaal gelijk zijn aan de aanwezig beplanting.

Na afloop zal het terrein worden geschouwd en zal een proces-verbaal van oplevering worden opgesteld. Bij deze opname wordt bepaald wat er aan inboet is benodigd. Bij de bepaling van de inboet wordt niet alleen de afgestorven beplanting opgenomen maar er wordt tevens gekeken naar levensvatbaarheid en ontwikkelmogelijkheid van de beplantingen. Hierbij valt te denken aan aantastingen door ziektes, uitgebroken of afgestorven toppen van bomen, scheefgezakte bomen en schade door verdroging. De conditie van de beplanting moet zodanig hoog zijn dat de gemeente na overdracht kan volstaan met regulier onderhoud.

Locaties moeten voldoen aan beeldkwaliteit A conform Kwaliteitscatalogus openbare ruimte (uitgave CROW).
Het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen is (wettelijk) niet toegestaan.

6.7.2 Bomen

Nazorg en onderhoud van de bomen moet gebeuren conform Handboek Bomen 2018. Tijdens de onderhoudsperiode – zo nodig – boompalen en banden vervangen of repareren, stamschot verwijderen tot een hoogte van 2,5 m, dood/ziek/kwijnend materiaal in overleg met de gemeente Oude IJsselstreek inboeten, onkruid vrijhouden van de boomspiegels en grond aanvullen in verband met nazakking.

6.7.2.1 Begeleidingssnoei

Snoei aan de bomen moet indien nodig gebeuren conform Handboek Bomen 2018 hoofdstuk 8 en 9

6.7.3 Sier- en bosplantsoen

In maart moet een voorjaarsschoonmaak worden uitgevoerd. De voorjaarsschoonmaak bestaat uit: zwerfvuil verwijderen, onkruidvrij maken en uitharken van de beplantingsvakken.
Tijdens het groeiseizoen de beplantingsvakken onkruidvrij maken[2], eenmaal uitharken, inboeten van dood/ziek en kwijnend materiaal, in overleg met de gemeente Oude IJsselstreek.

6.7.4 Vaste planten

Voorjaarsschoonmaak: verwijderen van dorre gewasresten aan het eind van de winter en bemesten van het plantvak. Kale plekken inboeten.

[2] 1e jaar 6x; 2e jaar 4x; 3e jaar 3x onkruidvrij maken afhankelijk van onderhoudsniveau.

6.7.5 Hagen en blokhagen

Tijdens het groeiseizoen, lopende van 1 maart tot 31 december de haag controleren en bij droogte water geven. Tijdens de onderhoudsperiode – zo nodig – in overleg met de gemeente Oude IJsselstreek inboeten, 6x onkruid vrijhouden van de haagvoet en grond aanvullen in verband met nazakking.
Blokhagen moeten worden gesnoeid op een hoogte van 50 cm bovenkant ten opzichte van maaiveld.

6.7.6 Gazon

Aan het begin van het groeiseizoen moet het gazon 1x worden afgezocht en zwerfvuil te worden verzameld, 4x randen en kanten maaien, 1x kanten steken en gemiddeld 1x per 10 dagen maaien.
Tijdens de maaiwerkzaamheden mag het gras blijven liggen. In overige gevallen moet het vrijkomende materiaal worden afgevoerd.
De bermen met een ecologisch beheer moeten tweemaal worden gemaaid, eenmaal in week 23-24 en eenmaal in week 37-38. Het maaisel moet worden afgevoerd. Gelijktijdig met het maaien het nodige rand- en kantwerk uitvoeren. Eenmaal per jaar de kanten steken.

7. Terreininrichting

7.1 Straatmeubilair

Over het toe te passen straatmeubilair moeten vooraf de stedenbouwkundige en stadsbeherende uitgangspunten worden vastgesteld en goedgekeurd door het team Beheer, zoals o.a.:

- Fietsklemmen, corrosievast.
- Zitbanken, corrosievast, geen hout.
- Afvalbakken, corrosievast.
- Paaltjes, gerecycled kunststof met diamantkop en reflector.
- en overige verticale elementen in de openbare ruimte.

Het binnen het werkterrein aanwezige of te plaatsen straatmeubilair moet, gedurende de periode dat de openbare voorzieningen niet aan de gemeente zijn overgedragen worden gecontroleerd op schade of gebreken. Tot het moment van overdracht behoren deze voorzieningen tot de aannemer. Schade en/of gebreken moet direct worden gerepareerd.

7.1.1 Afvalbakken

- Voor centra en winkelgebieden: het model Limpio
- In de woonwijken en het buitengebied: het model Pelican (aan één paal) geplaatst.
- De bakken worden in de kleur antracietgrijs (RAL-kleur 7016) geleverd.

Model Limpio

Model Pelican

7.1.1.1 Afvalbakken in projecten

Voor nieuwe projecten uitgaan van de standaard (*zie Afvalbakken 7.1.1*).

De binnen het werkterrein aanwezige afvalbakken c.q. nieuw te plaatsen afvalbakken moeten gedurende de periode dat de openbare voorzieningen niet aan de gemeente zijn overgedragen, regelmatig worden geleegd om zwerfvuil te voorkomen.

Zolang de infrastructurele voorzieningen niet zijn overgedragen aan de gemeente Oude IJsselstreek, blijft de initiatiefnemer verantwoordelijk voor de huisvuilinzameling indien al een oplevering c.q. bewoning van de gerealiseerde gebouwen heeft plaatsgevonden. Voor de huisvuilinzameling is afstemming wenselijk met team Grondstoffen via grondstoffen@oude-ijsselstreek.nl.

7.1.1.2 Plaatsing bakken

De afvalbakken worden alleen geplaatst in overleg met de wijkbeheerder en team Grondstoffen. Elke geplaatste bak melden bij team Beheer voor opname in beheerssysteem.

7.2 Huisvuilinzameling

Inzameling van huisvuil gebeurt met behulp van rolcontainers. Voor de inzameling moeten rolcontainer opstelplaatsen in het plan worden meegenomen, een en ander in overleg met Team Grondstoffen. De opstelplaatsen moeten bij voorkeur gelijkvloers ontworpen worden. Bij nieuwe flatgebouwen, detailhandel, kantoren e.d. moeten inpandige opstelplaatsen, of op eigen terrein komen. Waar drempels en dorpels zijn, moeten op/afritten worden aangebracht voor de containers.
Bij zogenaamde eengezinswoningen wordt er met individuele bakken gewerkt die naar – in voorkomende gevallen – op maximaal 100 meter verderop gelegen verzamelpunten in rij langs de weg moeten worden geplaatst in verband met het automatisch zijbeladingsysteem. Locatie in overleg met team Grondstoffen af te stemmen.

Voor de inzameling van glas moeten op centrale plaatsen locaties voor ondergrondse inzamelpunten worden gereserveerd. Deze ondergrondse containers worden door de gemeente Oude IJsselstreek aangeschaft en geplaatst door een derde in opdracht van de gemeente.

Indien een aannemer of project ontwikkelaar restafval ondergronds wil aanbieden, dienen deze de kosten hiervoor in de projectbegroting meegenomen te worden. Aanleg geschiedt alleen in overleg met team Grondstoffen omdat na plaatsing beheer, onderhoud en lediging van deze ondergrondse restafval containers voor verantwoordelijkheid van de gemeente valt.

Voor vragen over afvalinzameling: grondstoffenteam@oude-ijsselstreek.nl

Bij appartementengebouwen waar gebruik gemaakt wordt van inpandige containers moet voor lediging contact opgenomen worden met de gemeente; voor informatie: https://www.oude-ijsselstreek.nl/afval.
Een inpandige opstelruimte moet hebben:

- een betegelde wand;
- een afvoerputje;
- een waterkraan om schoon te spuiten;
- dubbele deuren in verband met de maten van de container;
- het ontbreken van drempels;
- goede verlichting in verband met het veilige gevoel van de bewoners
- afzuiging om de afvaldampen te verwijderen zodat men de ruimte nog in wil om het afval op de juiste plaats te zetten.

Indien er sprake is van zogeheten maatwerk omdat er bij appartemetencomplexen onvoldoende ruimte is voor alle afval fracties geschiedt dit ook altijd in overleg met Team Grondstoffen.

Voor commerciële instanties en bedrijven moet de afvalinzameling op eigen initiatief en kosten worden geregeld. Bedrijven betalen reinigingsrechten als zij van de voorzieningen van de gemeente gebruik wensen te maken. Commerciële instanties zijn zelf verantwoordelijk voor hun begroting.

7.3 Openbare Verlichting

Uitgangspunt in dit programma van eisen is nieuwe aanleg van de verlichting.
De gemeente Oude IJsselstreek toetst of verzorgt in opdracht het ontwerp van de openbare verlichting.

Voor nader inzicht in de eisen die door de gemeente aan de openbare verlichting worden gesteld en de toe te passen masten en armaturen zie de tabel en tekeningen in bijlage 2 en 3.

Werken aan de openbare verlichting moet in overleg vooraf met de gemeente Oude IJsselstreek, het team Beheer plaatsvinden.

8. Nutsvoorzieningen

In beginsel heeft de gemeente een coördinatieplicht in de openbare ruimte. Dit ter voorkoming van onnodige vertragingen, miscommunicatie, schade bij opbreken, enz. De gemeente zelf is ook een netbeheerder als het gaat om riolering en drainage en (sommige) openbare verlichtingskabels.

De eisen ten aanzien van riolering worden in hoofdstuk 6 beschreven. Het hoofdriool bevindt zich meestal onder de rijweg. De eisen van openbare verlichting staan vermeld in hoofdstuk 10.3 Verlichting.

8.1 Proces/protocol

De initiatiefnemer moet de betrokken netbeheerders / nutsbedrijven informeren en betrekken bij de planvoorbereiding (Voorontwerp stadium).

In het kader van de Wet Informatie-Uitwisseling Ondergrondse Netten (grondroerdersregeling) verstrekt KLIC (Kadaster) op aanvraag de digitale gegevens en indicatieve ligging van riolering en kabels en leidingen van derden.
Derden blijven bij graven aansprakelijk voor door hen veroorzaakte graafschade.

Voorafgaand aan de start van mechanische graafwerkzaamheden moet altijd een graafmelding (KLIC-melding) doen bij het Kadaster volgens de landelijke Wet informatie-uitwisseling Ondergrondse Netten (WION). Dit om schade kabels en leidingen te voorkomen. Deze wetgeving geldt ook voor graafwerkzaamheden in niet-openbare terreinen. Zie de website www.kadaster.nl/klic voor alle relevante informatie.

De gemeente geeft vergunning aan netbeheerders / nutsbedrijven om in een bepaald deel van de openbare weg kabels en leidingen te mogen hebben en houden. Het gaat uiteraard om de openbare weg. Voor de openbare weg is een standaardprofiel van onderlinge ligging opgesteld, zie verder.

In projectsituaties van de gemeente, coördineert de gemeente de voorbereiding en aanleg van private netbeheerders / nutsbedrijven. Netbeheerders / nutsbedrijven vragen formeel instemming aan na de projectcoördinatie volgens de Algemene Verordening Ondergrondse Infrastructuren (AVOI).

Is de gemeente geen actief betrokkene, in verband met ontwikkelingen van en door derden, of door eigen werk van netbeheerders / nutsbedrijven zelf, dan vraagt het nutsbedrijf minstens 8 weken voor uitvoering een instemming aan bij de wegbeheerder (zie Algemene Verordening Ondergrondse Infrastructuren (AVOI) via digitale loket of https://www.oude-ijsselstreek.nl/graafwerkzaamheden-kabels-en-leidingen-de-openbare-ruimte). De initiatiefnemer coördineert de inspanningen tussen netbeheerders / nutsbedrijven verder.

Voordat u gaat graven moet u altijd minimaal twee werkdagen voor de start van de graafwerkzaamheden een melding doen via de website: www.moorwerkt.nl

Directe technische aanleiding voor opbreken en vervangen van bestaande nuts tracés gaat met opbreekmelding (www.moorwerkt.nl) van het betreffend nutsbedrijf naar de wegbeheerder van de openbare ruimte van de gemeente. In verband met het dichtstraten en afrekening en facturering van het sleuvengeld, meet de toezichthouder de door derden dichtgeblokte sleuven op, na gereedmeldingsbericht door de initiatiefnemer / het nutsbedrijf.

8.2 Betrokken bedrijven

8.2.1 Distributie

- Liander — voor elektra en gas. Laagspanning en middenspanning en signaalkabels en lage druk- en middendruk gas, stations, trafo's e.d.
- Vitens — voor drinkwaterdistributie en evt. opvoerstations.
- Ziggo (voorheen UPC) — voor kabeltelevisie en versterkerkasten.
- KPN — voor telecommunicatie en verdeelstations.
- Regefibber — voor glasvezel binnen de bebouwde kom.
- CIF — voor glasvezel buiten de bebouwde kom en in de kleine woonkernen.
- Openbaar Verlichtingnet in opdracht van gemeente Oude IJsselstreek door Van Gelder (2020), voorheen Spie (Ziut).

8.2.2 Transportleidingen

- Gasunie — midden en hoge druk gasleidingen en stations.
- NUON Techno — voor hogedruksystemen
- Tennet — hoogspanningsmasten en eventuele ondergrondse tracés
- NAVO leidingen — Defensie Pijpleiding Organisatie: Defensie pijpleidingnetwerk maakt deel uit van het Central European Pipeline System (CEPS)

8.2.3 Elektriciteitsnetwerk

De komst van de liberalisering van de energiemarkt heeft de regeling tussen de gemeenten en de energiebedrijven doen veranderen. Niet alleen in term van ordening maar ook op het financiële gebied. In de financiële uitwerking wordt gesproken over het nagaan van een richtlijn bij de Vereniging van de Nederlandse Gemeenten. Voor 15 gemeenten[3] gelden uniforme afspraken en tarieven.

8.2.4 Telecommunicatiewet

Alle kabel-, data- en telecombedrijven vallen onder deze wet.
Er is een gedoogplicht voor deze voorzieningen. Men moet wel instemming aanvragen en opbreek- en herstelmeldingen doen onder betaling van de straatwerktarieven volgens de UNOG (Uniformiteit Netbeheerders Oostelijk Gelderland).

8.2.5 Aansluitingen

Gebruikers en/of eigenaren van percelen verzorgen zelf een aanvraag nutsvoorzieningen bij de Mijnaansluiting.nl (voorheen Combiaanleg) (https://www.mijnaansluiting.nl).
Bij slopen, heropbouwen verzorgt de initiatiefnemer/ontwikkelaar de aanvragen.
Dit geldt ook voor de aanvraag van bouwstroom en bouwwater.

[3] De gemeenten Aalten, Berkelland, Bronckhorst, Doesburg, Doetinchem, Duiven, Lochem, Montferland, Oost Gelre, Oude IJsselstreek, Westervoort, Winterswijk, Zevenaar en Zutphen werken al jaren samen met netbeheerders in een samenwerkingsverband (UNOG).

8.2.6 Brandkranen

Voor brandblusvoorzieningen worden door de brandweer ondergrondse brandkranen verlangd in normale gevallen in de openbare ruimte die op het waterleidingnet kunnen worden geplaatst. De ontwikkelaar neemt hiertoe initiatief bij de brandweer en bespreekt dit met Vitens.

8.3 Situering

Nutsleidingen moeten worden aangelegd in een nutsstrook langs de rijbaan (bijvoorbeeld onder het trottoir). De nutsvoorzieningen bij voorkeur niet onder een gesloten (asfalt / beton) verharding te projecteren, hetgeen bij gas een zwaardere eis is dan bij bijvoorbeeld bij water.
Deze nutsstrook moet vrij zijn en blijven van bomen en diepwortelende beplantingen.

De totale breedte van het benodigde nutstracé is afhankelijk van een aantal factoren:

- Aantal voorzieningen (leidingen/kabels)
- Soort tracé (hoofdroute, wijkstraat, e.d.)
- Aanwezigheid van obstakels in tracé (lichtmasten, kolken e.d.)

Voor de opbouw van het nutstracé moet voor de (breedte)maatvoering van het benodigde tracé van maten conform de onderstaande tabel worden uitgegaan.

Opbouw breedte Nutstracé
De onderstaande tabel geeft de minimale en maximale afstand vanaf kant totale wegprofiel of erfgrens weer. Het is echter een summiere opsomming en voor een compleet beeld zijn de UNOG-profielen noodzakelijk, welke zijn afgestemd met de netbeheerders.

Minimaal [m]	Maximaal [m]	Verruim in verband met hoofdtracé [m]	Voorziening
0,4 m¹	1,7 m¹		telecommunicatie
0,05 m¹	1,85 m¹	0,05 m¹	CAI
0,75 m¹	1,6 m¹	1,1 m¹	gas
0,6 m¹	2,1 m¹	0,6 m¹	water
0,3 m¹	1,2 m¹	0,3 m¹	elektra
kruisend	kruisend	kruisend	riool huisaansluiting
1,6 m¹	2,05 m¹		trottoir
3,7 m¹	5,2 m¹	1,50 vanaf kantopsluiting	stadsverwarming
2,2 m¹	7,6 m¹	in rijbaan	riolering

Als in het tracé obstakels aanwezig zijn (zoals kolken, trottoirbanden, lichtmasten, e.d.) moet minimaal 0,20 m bij de totale tracé breedte worden opgeteld.

Een dienst of bedrijf kan incidenteel meer dan 1x voorkomen in het samengesteld tracé. Hiervoor moet dan eveneens de benodigde ruimte gereserveerd worden.

Ten aanzien van de hoogte-/diepteligging van de kabels en leidingen wordt verwezen naar de minimale standaard hoogte-/ diepteligging conform UNOG-profielen; bij kabels 0,60 m dek, bij water en gas 1,00 m dek, riolering 1,20 m.

9. Openstelling, onderhoud en oplevering

9.1 Openstelling en onderhoud

Wanneer een werk is uitgevoerd, wordt deze opgeleverd conform de besteksvoorwaarden aan de initiatiefnemer. Hiervoor is de technische en algemene oplevering de procedure tussen opdrachtgever en opdrachtnemer.
In de RAW systematiek of in de bestekken heeft de aannemer als opdrachtnemer minimaal 12 maanden plicht voor herstel op eerste aanzegging van (verborgen) gebreken. Na deze periode mag er tussen opdrachtgever en opdrachtnemer financieel afgesloten worden als het werk in orde is bevonden. De garantie of borgstelling kan dan worden geretourneerd/verrekend.

Het algemeen opleveren van het werk, eventueel in delen, betekent nog niet dat het werk open gesteld kan worden voor verkeersdeelname. Dat is een aparte procedure waarbij de verkeerskundige zaken worden gecontroleerd en pas bij goed bevinden er wordt geopend. Bij openstelling kan de gemeente slechts juridisch verantwoordelijk worden, terwijl het werk nog niet is overgedragen en in die tijd nog door de opdrachtgever van het werk moet worden onderhouden.

De via een (RAW-)bestek genoemde periode tegen verborgen gebreken is ook voor het aannemen van het project in het openbaar areaal voldoende tijdspanne om te zien hoe het aangelegde werk zich heeft gehouden. Er wordt ook verwezen naar UAV 2012.
Na de genoemde periode volgt de overdracht volgens het overdrachtsprotocol naar het team Beheer.

De door initiatiefnemer/opdrachtgever verzorgde totstandkoming van een werk wordt aan het team Beheer overgedragen nadat deze eerst de inspectie en revisiegegevens heeft kunnen ontvangen en kunnen bestuderen en samen met het onderhoud- en vervangingsplan inclusief financiële beheerparagraaf heeft verwerkt. Dit geheel moet één maand voor voorgenomen overdracht aan het team Beheer worden overlegd. Bij overdracht en ontvangst is de gemeente verantwoordelijke wegbeheerder geworden.

Voor aanleg van kunstwerken geldt een 3 jaar schoonmaak en eventuele schilderplicht na overdracht. Voor groenvoorzieningen geldt een onderhoudscyclus van 2 jaren na algemene oplevering van het werk.

9.1.1 Inspectie en revisie

De initiatiefnemer moet de volledige geïnspecteerde en revisiegegevens, zowel analoog als digitaal, ten aanzien van de aangebrachte voorzieningen aan de gemeente Oude IJsselstreek aanleveren. Zie hiervoor de eisen in hoofdstuk 10.

9.1.2 Proces-verbaal van opneming

Na gereedkomen van de werkzaamheden vindt er een overdracht naar team Beheer plaats. Dit wordt door een overdrachtsdocument (Proces-verbaal van opneming) schriftelijk vastgelegd. Eventuele opleverpunten worden hierin beschreven en de duur en aanvang van de onderhoudstermijn. Het document wordt vervolgens door beide partijen ondertekend.

9.1.3 Opleverdossier

Na het voltooien van de werkzaamheden moet er door de opdrachtnemer een opleverdossier aangeleverd worden. Dit opleverdossier bestaat ten minste uit:

- As-built tekeningen;
- Garantieverklaringen;
- Kopie product- en procescertificaten;
- Specificatiebladen producten;
- Onderhoudsplan herstelde onderdelen.

10. Inmeten topografie t.b.v. revisies

10.1 Algemeen

De revisiegegevens moet voldoen aan de standaard opbouw en indeling zoals deze door de gemeente Oude IJsselstreek wordt gesteld. De aangeleverde digitale tekeningen blijven eigendom van de gemeente. De initiatiefnemer is niet gemachtigd deze gegevens aan derden beschikbaar te stellen of voor andere doeleinde te gebruiken. Riool en kolkleidingen en kolken moet geïnspecteerd zijn en met video-opnamen controleerbaar te zijn.
Het inmeten van de revisie volgt grotendeels de definities van de gegevenscatalogus BGT IMGEO 2.2, deels het BGT-IMGEO objectenhandboek en BAG2.0.

10.2 Wijze van opbouw van de BGT

De gemeente Oude-IJsselstreek blijft de BGT vlakken opbouwen uit lijnen. D.m.v. kernpunten (centröides) worden er vlakken gevormd. De opdrachtnemer verplicht zich om de nieuwe geometrie vlakvormend en op het juist niveau te hebben geplaatst en aan te leveren in dwg-formaat(2013). Indien de BGT ondergrond nodig is kan de opdrachtnemer dit zelf downloaden van PDOK. Mocht dit ernstige problemen geven dan kan aan de gemeente gevraagd worden om de ondergrond te leveren.

10.3 Inmetingen bovengrondse revisie t.b.v. BGT

Inmetingen bovengrondse revisie t.b.v. BGT Voor revisiemeting geldt de precisie idem als in de hieronder omschreven alinea. Daarnaast moet er ruim voldoende bestaande pandgeometrie worden ingemeten. Van deze panden moet minimaal 1 hoek met 2 zijden van het pand rechtstreeks gemeten worden. Onze voorkeur gaat uit naar 2 hoeken rechtstreeks gemeten en 1 zijde direct. De andere zijde kan dan geconstrueerd worden. Geleverd wordt door de aannemer de ruwe inmeting incl. puntnummers in dwg-formaat met de daarbij horende surveyrapportage waaruit blijkt wat de kwaliteit en de precisie is van de ingemeten punten met de standplaatsen en/of idealisatie van de GPS. Daarnaast wordt de opgewerkte meting met de juiste BGT classificatie in dwg-formaat geleverd.

Het inmeten van de Z-waarden mag met GPS, Total Station of met waterpastoestel. Indien er wordt besloten om met GPS of Total Station de Z-waarden te meten dient ook hiervan de waardes van de kwaliteit en de precisie opgenomen te worden in het survey rapportage. Als er besloten wordt om met waterpastoestel te hoogtes te meten dient hiervan een duidelijke eenvoudige rapportage te worden overhandigd met hierin de beginpunt met hoogte in NAP en waarop is geëindigd met hoogte in NAP.

10.4 Uitwerking hoofdgroepen

10.4.1 Bebouwing/panden/gebouwinstallaties

Afgebeeld worden:

- (BAG)Panden: Hoofdgebouwen: Bebouwing van duurzame aard, welke zelfstandige functie hebben, zoals woning, winkel, kerk, kantoor, fabrieksgebouw, sporthal; de volledige buitenzijde van de opgaande muur wordt afgebeeld. Ook wordt de tussenmuur afgebeeld.
- Overbouwing (Overbouw heeft minimaal een hoogte van één verdieping en een horizontaal verschilten opzichte van de gevel op maaiveld > 1 m.) De opgaande gevel die door de overbouw onzichtbaar is vanuit de lucht wordt ook getekend.
- Overkapping en luifels dienen ook gemeten en ingetekend te worden volgens de geldende BGT IMGEO standaarden.
- Kolommen > 0.30x0.30 worden ook ingemeten.

10.4.2 Bijgebouwen

Afgebeeld worden:

- Alle garages en overige gebouwen van duurzame aard, die deel uit maken van het oorspronkelijke bouwplan en gebouwen gelegen achter de achtergevel rooilijn niet deel uitmakend van het oorspronkelijk bouwplan.

10.4.3 Overige bouwwerken

Afgebeeld worden:

- Niet betreedbare transformatorhuisjes.
- Open loods.

10.4.4 Transport

Afgebeeld worden:

- Van openbare wegen en parkeerterreinen worden kanten van de verharding naar materiaal (gesloten verharding: asfalt/beton, en open verharding: tegels, klinkers) onderscheiden en gekarteerd; tevens worden begrenzingen van verschillen in niveau (stoepbanden) volledig ingemeten en gekarteerd.
- De hoofdlijnen van verhardingen op particulier terrein buiten het wegprofiel, indien er een openbare functie is, zoals bij kerken, musea, speelplaatsen, gemeentehuizen etc.
- Aanzetten van paden en inritten voor zover gelegen op openbaar terrein.
- De kartering van paden met een openbaar karakter zoals in parken, natuurgebieden, en sportcomplexen blijft beperkt tot het hoofdpatroon.
- Toegangspaden met een duidelijke ontsluitingsfunctie vanaf de openbare weg tot aan de begrenzing van afgelegen bebouwing. Specifiek aangeduid door de opdrachtgever.
- Materiaal scheidingen, anders dan open- en gesloten verharding (niet gescheiden door een niveauverschil) worden gemeten indien de oppervlakte >30m2 (bijvoorbeeld rode fietspadtegels en grijze voetpad tegels, of scheiding klinkers/tegels). Ook de rood rode stroken (fietssuggestiestroken op het asfalt.
- Molgoten en rabatstroken worden breder dan 25cm in open verharding worden apart aangegeven.
- Verkeersdrempels in open- en gesloten verharding worden apart aangegeven d.m.v. een scheidingslijn op het lage gedeelte van de drempel/plateau.
- Boomspiegels worden altijd ingemeten met boom.

- Begrenzing van ondersteunende wegdelen zullen meestal bestaan uit topografische lijnen zoals grasklinkers, insteek sloot, kant verharding.
- Van Abri's wordt de omtrek gemeten en gekarteerd als een rechthoek met gelijke hoeken.

10.5 Omgang met bewoners en aanwonenden

Bij mutaties op bestaande (bewoonde) woningen wordt indien de bewoner niet thuis niet gemeten. De opdrachtnemer dient de bewoner namens de gemeente Oude-IJsselstreek van te voren te informeren via een brief met contactpersoon en telefoonnummer wanneer de inmeting plaats zal vinden.
Indien het tweemaal niet mogelijk is om een mutatie van een woning te meten omdat deze niet toegankelijk is en de bewoner niet thuis is, wordt dit met een tekst "niet thuis" in het bestand vermeld. Aanbouwen of nieuwe gebouwen, die in het kader van BAG toegevoegd moeten worden, zullen alleen gemeten moeten worden als ze toegankelijk zijn. Indien mogelijk mag met infrarood ingemeten worden.

10.6 Precisie

De metingen worden verwerkt in het bestand door inpassing in bestaand gebied. Alle metingen worden gemeten in het RD stelsel. (GPS RTK is toegestaan). Indien er lokale grondslag word gemaakt met GPS is inpassing niet nodig.
De inpassing dient op (tenminste) 4 punten, achterwaartse insnijding, van bestaande pandtopografie die de meting omsluiten plaats te vinden. Is er in de nabijheid geen pandtopografie aanwezig dan dient men met behulp van GPS grondslag te maken. Voor de precisie verwijzen we naar de Handleiding Technische werkzaamheden van het Kadaster (HTW).
Bij opname van een groter gebied geschiedt de opname vanuit grondslag of met GPS waarbij de relatieve precisie beter moet zijn dan 8.5 cm. De contouren van deze gebieden worden door de gemeente aangeleverd.

10.7Inmeting t.b.v. civiele technische werken

Deze vorm van meten verschild niet zoveel dan het reguliere inmeten. Anders is dat de meting NIET wordt ingepast in de bestaande situatie, maar een meting op zichzelf blijft. Deze meting vormt de basis waaraan andere partijen hun gegevens gaan koppelen. Bij het inmeten van gevels dienen alle hoeken en de voorgevels van de panden die binnen het projectgebied vallen terrestrisch gemeten. Hierbij wordt een hoge relatieve nauwkeurigheid geëist wat binnen de 2cm valt. De hoogte (z) mag hierbij vergeten worden. Wel speelt de hoogte van alle overige in te meten punten een belangrijke rol. Te denken aan bv. dorpelhoogte van woningen, drempels, boven,- en onderkant stopband, inspectieputten en andere deksels, duikers. Daarom stellen wij hiervoor een maximale standaard afwijking van 3cm. Daarnaast eist de gemeente een deugdelijk leesbare rapportage met hierin aangegeven met welke kwaliteiten standaardafwijkingen de gevels en andere objecten zijn gemeten. In het dwg-bestand dient daarom ook de puntnummering te staan die overeenkomt met de bijbehorende rapportage.

10.8Topologie

Uitgangspunten voor de topologie betreffen:

- De lijnen dienen aan elkaar aan te sluiten, er mogen geen under- en overshoots voorkomen;
- Elkaar snijdende of rakende lijnen dienen verknoopt te zijn;
- Er mogen geen dubbele elementen voorkomen;
- De gemeten punten van een topografisch element moeten tussen knooppunten opgenomen worden binnen één linestring;
- Cirkelbogen worden door 3 punten op de boog voorgesteld. Spline wordt NIET gebruikt;
- Bestaande opsplitsingen van lijnen mogen niet samengevoegd worden, omdat deze opgesplitst kunnen zijn door vlakafsluiters, die standaard niet uitgeleverd worden. (op verzoek kunnen ook alle afsluitlijnen meegeleverd worden);
- Alleen werkelijke knikpunten worden opgenomen; bij objecten met lange linestrings dient om de 150m in de rechtstand een punt gemeten te worden;

10.9Semantische informatie

Teksten zoals niet thuis, overkapping, luifel, werk in uitvoering worden in de laag B-WE-OG-BEBOUWING_##-T18 geclassificeerd.

10.10 Acceptatie van de metingen

Een kwaliteitscontrole zal worden uitgevoerd voor de acceptatie van de metingen. Er zal worden gekeken, door visuele controle, juistheid en compleetheid, waar mogelijk vergelijking met matenplannen en of luchtfoto's, juistheid van classificaties en overige attribuutwaarden en steekproefsgewijs naar inpassingresultaten. Ten alle tijden dient er een survey rapportage meegestuurd te worden waarin alle punten zijn opgenomen met hun kwaliteit van inmeting en oorsprong (GPS of Total Staion). Als er wordt gemeten met inpassing, dan de ruwe meting als apart dwg-bestand meesturen. Het dwg-bestand dient dan wel te refereren naar de locatie van de inmeting.
Ook zal incidenteel, als daar aanleiding voor is, door controlemetingen de precisie worden gecontroleerd.

11. Onderzoeken

11.1 Milieutechnische onderzoeken

Als op het te ontwikkelen terrein bodemverontreinigingen aanwezig zijn of worden verondersteld, moet een milieutechnisch indicatief of nader onderzoek plaatsvinden. Eventuele saneringsnoodzaak moet worden vastgesteld en de voor de sanering noodzakelijke onderzoeken zullen moeten worden uitgevoerd onder regie van de gemeente Oude IJsselstreek, afdeling Vergunningen en Handhaving, taakveld Milieu.

11.2 Civieltechnische onderzoeken

De noodzakelijke civieltechnische onderzoeken (sonderingen, boringen, geotechnisch advies, etc.) voor de technische uitwerking (constructies) van de infrastructurele voorzieningen moeten door de initiatiefnemer worden uitgevoerd en geïnterpreteerd en samengesteld tot één begrijpelijk advies. Een aan te vragen bouwvergunning moet hieruit ook makkelijk te distilleren zijn.

Bijlagen

- Bijlage 1 – Standaard details straatwerk en riolering 2021-03
- Bijlage 2 – Gevens Openbare Verlichting
- Bijlage 3 – Masttekeningen (4 meter, 6 meter en 8 meter)
- Voorbeeld – Format revisie huisaansluitingen
- Voorbeeld – Revisie streng

Kavel	Oppervlakte	Aantal woningen	Gewichtsfactor	Gewogen eenheden	Bijdrage per eenheid	Bruto exploitatiebijdrage
1	344	5	5,64	28,18	€ 15.166	€ 427.321
2	92	1	3,52	3,52	€ 15.166	€ 53.378
3	89	1	3,52	3,52	€ 15.166	€ 53.378
4	94	1	3,52	3,52	€ 15.166	€ 53.378
5	93	1	3,52	3,52	€ 15.166	€ 53.378
6	91	1	3,52	3,52	€ 15.166	€ 53.378
7	93	1	3,52	3,52	€ 15.166	€ 53.378
8	344	5	5,64	28,18	€ 15.166	€ 427.321
9	262	1	5,21	5,21	€ 15.166	€ 79.059
10	135	1	2,76	2,76	€ 15.166	€ 41.926
11	135	1	2,76	2,76	€ 15.166	€ 41.926
12	135	1	2,76	2,76	€ 15.166	€ 41.926
13	135	1	2,76	2,76	€ 15.166	€ 41.926
14	135	1	2,76	2,76	€ 15.166	€ 41.926
15	213	1	2,85	2,85	€ 15.166	€ 43.265
16	195	1	1,52	1,52	€ 15.166	€ 23.023
17	135	1	1,52	1,52	€ 15.166	€ 23.023
18	134	1	1,52	1,52	€ 15.166	€ 23.023
19	138	1	1,52	1,52	€ 15.166	€ 23.023
20	142	1	2,76	2,76	€ 15.166	€ 41.926
21	146	1	2,76	2,76	€ 15.166	€ 41.926
22	222	1	2,85	2,85	€ 15.166	€ 43.265
23	260	1	3,60	3,60	€ 15.166	€ 54.591
24	300	1	3,60	3,60	€ 15.166	€ 54.591
25	320	1	3,60	3,60	€ 15.166	€ 54.591
26	333	1	3,60	3,60	€ 15.166	€ 54.591
27	310	1	2,93	2,93	€ 15.166	€ 44.404
28	312	1	2,93	2,93	€ 15.166	€ 44.404
29	435	1	7,04	7,04	€ 15.166	€ 106.805
30	278	1	2,93	2,93	€ 15.166	€ 44.404
31	278	1	2,93	2,93	€ 15.166	€ 44.404
32	493	1	7,98	7,98	€ 15.166	€ 121.046
33	653	1	10,57	10,57	€ 15.166	€ 160.331
34	656	1	10,62	10,62	€ 15.166	€ 161.067
35	535	1	8,66	8,66	€ 15.166	€ 131.358
36	508	1	8,22	8,22	€ 15.166	€ 124.729
37	219	4	5,64	22,54	€ 15.166	€ 341.857
38	68	1	3,52	3,52	€ 15.166	€ 53.378
39	68	1	3,52	3,52	€ 15.166	€ 53.378
40	68	1	3,52	3,52	€ 15.166	€ 53.378
41	68	1	3,52	3,52	€ 15.166	€ 53.378
42	210	4	5,64	22,54	€ 15.166	€ 341.857
43	68	1	3,52	3,52	€ 15.166	€ 53.378
44	68	1	3,52	3,52	€ 15.166	€ 53.378
45	68	1	3,52	3,52	€ 15.166	€ 53.378
46	68	1	3,52	3,52	€ 15.166	€ 53.378
47	125	2	5,64	11,27	€ 15.166	€ 170.929
48	229	1	5,21	5,21	€ 15.166	€ 79.059
49	135	1	2,76	2,76	€ 15.166	€ 41.926
50	135	1	2,76	2,76	€ 15.166	€ 41.926
51	135	1	2,76	2,76	€ 15.166	€ 41.926
52	250	1	5,21	5,21	€ 15.166	€ 79.059
53	265	1	5,21	5,21	€ 15.166	€ 79.059
54	180	1	5,21	5,21	€ 15.166	€ 79.059
55	180	1	5,21	5,21	€ 15.166	€ 79.059
56	175	1	5,21	5,21	€ 15.166	€ 79.059
57	164	1	5,21	5,21	€ 15.166	€ 79.059
58	159	1	5,21	5,21	€ 15.166	€ 79.059
59	221	1	5,21	5,21	€ 15.166	€ 79.059
60	197	1	2,85	2,85	€ 15.166	€ 43.265

Kavel	Oppervlakte	Aantal woningen	Gewichtsfactor	Gewogen eenheden	Bijdrage per eenheid	Bruto exploitatiebijdrage
61	135	1	2,76	2,76	€ 15.166	€ 41.926
62	145	1	2,76	2,76	€ 15.166	€ 41.926
63	115	1	1,79	1,79	€ 15.166	€ 27.101
64	105	1	1,79	1,79	€ 15.166	€ 27.101
65	104	1	1,79	1,79	€ 15.166	€ 27.101
66	104	1	1,79	1,79	€ 15.166	€ 27.101
67	103	1	1,79	1,79	€ 15.166	€ 27.101
68	103	1	1,79	1,79	€ 15.166	€ 27.101
69	169	1	1,79	1,79	€ 15.166	€ 27.101
70	590	1	9,55	9,55	€ 15.166	€ 144.862
71	353	1	3,60	3,60	€ 15.166	€ 54.591
72	510	1	3,60	3,60	€ 15.166	€ 54.591
73	484	1	7,84	7,84	€ 15.166	€ 118.836
74	256	1	5,21	5,21	€ 15.166	€ 79.059
75	137	1	2,76	2,76	€ 15.166	€ 41.926
76	264	1	5,21	5,21	€ 15.166	€ 79.059
77	173	1	1,52	1,52	€ 15.166	€ 23.023
78	130	1	1,52	1,52	€ 15.166	€ 23.023
79	127	1	1,52	1,52	€ 15.166	€ 23.023
80	124	1	1,52	1,52	€ 15.166	€ 23.023
81	165	1	1,52	1,52	€ 15.166	€ 23.023
82	285	1	3,60	3,60	€ 15.166	€ 54.591
83	275	1	3,60	3,60	€ 15.166	€ 54.591
84	282	1	3,60	3,60	€ 15.166	€ 54.591
85	269	1	3,60	3,60	€ 15.166	€ 54.591
86	556	1	9,00	9,00	€ 15.166	€ 136.514
87	359	1	5,81	5,81	€ 15.166	€ 88.145
88	572	1	9,26	9,26	€ 15.166	€ 140.443
89	501	1	8,11	8,11	€ 15.166	€ 123.010
90	504	1	8,16	8,16	€ 15.166	€ 123.747
91	318	1	3,60	3,60	€ 15.166	€ 54.591
92	442	1	3,60	3,60	€ 15.166	€ 54.591
93	158	1	1,30	1,30	€ 15.166	€ 19.688
94	84	1	1,30	1,30	€ 15.166	€ 19.688
95	85	1	1,30	1,30	€ 15.166	€ 19.688
96	86	1	1,30	1,30	€ 15.166	€ 19.688
97	149	1	1,30	1,30	€ 15.166	€ 19.688
98	145	1	1,30	1,30	€ 15.166	€ 19.688
99	84	1	1,30	1,30	€ 15.166	€ 19.688
100	84	1	1,30	1,30	€ 15.166	€ 19.688
101	84	1	1,30	1,30	€ 15.166	€ 19.785
102	140	1	1,30	1,30	€ 15.166	€ 19.785
103	156	1	1,80	1,80	€ 15.166	€ 27.234
104	105	1	1,80	1,80	€ 15.166	€ 27.234
105	105	1	1,80	1,80	€ 15.166	€ 27.234
106	105	1	1,80	1,80	€ 15.166	€ 27.234
107	175	1	1,80	1,80	€ 15.166	€ 27.234
108	167	1	1,80	1,80	€ 15.166	€ 27.234
109	101	1	1,80	1,80	€ 15.166	€ 27.234
110	97	1	1,80	1,80	€ 15.166	€ 27.234
111	91	1	1,80	1,80	€ 15.166	€ 27.234
112	89	1	1,80	1,80	€ 15.166	€ 27.234
113	89	1	1,80	1,80	€ 15.166	€ 27.234
114	127	1	1,80	1,80	€ 15.166	€ 27.234
115	207	1	5,24	5,24	€ 15.166	€ 79.447
116	168	1	5,24	5,24	€ 15.166	€ 79.447
117	233	1	5,24	5,24	€ 15.166	€ 79.447
118	114	1	1,80	1,80	€ 15.166	€ 27.234
119	104	1	1,80	1,80	€ 15.166	€ 27.234
120	104	1	1,80	1,80	€ 15.166	€ 27.234

Kavel	Oppervlakte	Aantal woningen	Gewichtsfactor	Gewogen eenheden	Bijdrage per eenheid	Bruto exploitatiebijdrage
120	104	1	1,80	1,80	€ 15.166	€ 27.234
121	104	1	1,80	1,80	€ 15.166	€ 27.234
122	103	1	1,80	1,80	€ 15.166	€ 27.234
123	102	1	1,80	1,80	€ 15.166	€ 27.234
124	102	1	1,80	1,80	€ 15.166	€ 27.234
125	191	1	1,80	1,80	€ 15.166	€ 27.234
126	401	1	6,52	6,52	€ 15.166	€ 98.941
127	311	1	3,62	3,62	€ 15.166	€ 54.859
128	295	1	3,62	3,62	€ 15.166	€ 54.859
129	287	1	3,62	3,62	€ 15.166	€ 54.859
130	300	1	3,62	3,62	€ 15.166	€ 54.859
131	293	1	3,62	3,62	€ 15.166	€ 54.859
132	287	1	3,62	3,62	€ 15.166	€ 54.859
133	500	1	8,13	8,13	€ 15.166	€ 123.367
134	166	1	1,80	1,80	€ 15.166	€ 27.234
135	95	1	1,80	1,80	€ 15.166	€ 27.234
136	99	1	1,80	1,80	€ 15.166	€ 27.234
137	104	1	1,80	1,80	€ 15.166	€ 27.234
138	165	1	1,80	1,80	€ 15.166	€ 27.234
139	165	1	1,80	1,80	€ 15.166	€ 27.234
140	105	1	1,80	1,80	€ 15.166	€ 27.234
141	105	1	1,80	1,80	€ 15.166	€ 27.234
142	142	1	1,80	1,80	€ 15.166	€ 27.234
143	173	1	1,53	1,53	€ 15.166	€ 23.136
144	137	1	1,53	1,53	€ 15.166	€ 23.136
145	137	1	1,53	1,53	€ 15.166	€ 23.136
146	254	1	1,53	1,53	€ 15.166	€ 23.136
147	248	1	5,24	5,24	€ 15.166	€ 79.447
148	170	1	5,24	5,24	€ 15.166	€ 79.447
149	164	1	5,24	5,24	€ 15.166	€ 79.447
150	220	1	5,24	5,24	€ 15.166	€ 79.447
151	89	1	1,30	1,30	€ 15.166	€ 19.785
152	84	1	1,30	1,30	€ 15.166	€ 19.785
153	84	1	1,30	1,30	€ 15.166	€ 19.785
154	84	1	1,30	1,30	€ 15.166	€ 19.785
155	133	1	1,30	1,30	€ 15.166	€ 19.785
156	133	1	1,30	1,30	€ 15.166	€ 19.785
157	84	1	1,30	1,30	€ 15.166	€ 19.785
158	84	1	1,30	1,30	€ 15.166	€ 19.785
159	84	1	1,30	1,30	€ 15.166	€ 19.785
160	84	1	1,30	1,30	€ 15.166	€ 19.785
161	143	1	1,30	1,30	€ 15.166	€ 19.785
162	170	1	1,80	1,80	€ 15.166	€ 27.234
163	105	1	1,80	1,80	€ 15.166	€ 27.234
164	105	1	1,80	1,80	€ 15.166	€ 27.234
165	105	1	1,80	1,80	€ 15.166	€ 27.234
166	105	1	1,80	1,80	€ 15.166	€ 27.234
167	105	1	1,80	1,80	€ 15.166	€ 27.234
168	167	1	1,80	1,80	€ 15.166	€ 27.234
169	334	1	3,62	3,62	€ 15.166	€ 54.859
170	357	1	3,62	3,62	€ 15.166	€ 54.859
171	492	1	8,00	8,00	€ 15.166	€ 121.393
172	195	1	2,87	2,87	€ 15.166	€ 43.477
173	135	1	2,78	2,78	€ 15.166	€ 42.131
174	135	1	2,78	2,78	€ 15.166	€ 42.131
175	135	1	2,78	2,78	€ 15.166	€ 42.131
176	212	1	2,87	2,87	€ 15.166	€ 43.477
177	433	1	7,04	7,04	€ 15.166	€ 106.836
178	421	1	6,85	6,85	€ 15.166	€ 103.875
179	287	1	3,62	3,62	€ 15.166	€ 54.859
180	299	1	3,62	3,62	€ 15.166	€ 54.859

Kavel	Oppervlakte	Aantal woningen	Gewichtsfactor	Gewogen eenheden	Bijdrage per eenheid	Bruto exploitatiebijdrage
181	316	1	3,62	3,62	€ 15.166	€ 54.859
182	297	1	3,62	3,62	€ 15.166	€ 54.859
183	305	1	3,62	3,62	€ 15.166	€ 54.859
184	347	1	3,62	3,62	€ 15.166	€ 54.859
185	298	1	3,62	3,62	€ 15.166	€ 54.859
186	339	1	3,62	3,62	€ 15.166	€ 54.859
187	320	1	3,62	3,62	€ 15.166	€ 54.859
188	323	1	3,62	3,62	€ 15.166	€ 54.859
189	321	1	3,62	3,62	€ 15.166	€ 54.859
190	329	1	3,62	3,62	€ 15.166	€ 54.859
191	501	1	8,15	8,15	€ 15.166	€ 123.614
192	507	1	8,25	8,25	€ 15.166	€ 125.094
193	385	1	6,26	6,26	€ 15.166	€ 94.993
194	273	1	3,62	3,62	€ 15.166	€ 54.859
195	267	1	3,62	3,62	€ 15.166	€ 54.859
196	141	1	1,80	1,80	€ 15.166	€ 27.234
197	105	1	1,80	1,80	€ 15.166	€ 27.234
198	99	1	1,80	1,80	€ 15.166	€ 27.234
199	99	1	1,80	1,80	€ 15.166	€ 27.234
200	140	1	1,80	1,80	€ 15.166	€ 27.234
201	106	1	1,80	1,80	€ 15.166	€ 27.234
202	77	1	1,80	1,80	€ 15.166	€ 27.234
203	79	1	1,80	1,80	€ 15.166	€ 27.234
204	82	1	1,80	1,80	€ 15.166	€ 27.234
205	128	1	1,80	1,80	€ 15.166	€ 27.234
206	225	1	5,24	5,24	€ 15.166	€ 79.447
207	189	1	2,87	2,87	€ 15.166	€ 43.477
208	133	1	2,78	2,78	€ 15.166	€ 42.131
209	210	1	2,87	2,87	€ 15.166	€ 43.477
210	191	1	1,80	1,80	€ 15.166	€ 27.234
211	99	1	1,80	1,80	€ 15.166	€ 27.234
212	100	1	1,80	1,80	€ 15.166	€ 27.234
213	100	1	1,80	1,80	€ 15.166	€ 27.234
214	159	1	1,80	1,80	€ 15.166	€ 27.234
215	126	1	2,78	2,78	€ 15.166	€ 42.131
216	132	1	2,78	2,78	€ 15.166	€ 42.131
217	136	1	2,78	2,78	€ 15.166	€ 42.131
218	197	1	2,87	2,87	€ 15.166	€ 43.477
219	197	1	2,87	2,87	€ 15.166	€ 43.477
220	135	1	2,78	2,78	€ 15.166	€ 42.131
221	135	1	2,78	2,78	€ 15.166	€ 42.131
222	177	1	2,87	2,87	€ 15.166	€ 43.477
223	133	1	1,80	1,80	€ 15.166	€ 27.234
224	105	1	1,80	1,80	€ 15.166	€ 27.234
225	104	1	1,80	1,80	€ 15.166	€ 27.234
226	103	1	1,80	1,80	€ 15.166	€ 27.234
227	141	1	1,80	1,80	€ 15.166	€ 27.234
228	183	1	2,87	2,87	€ 15.166	€ 43.477
229	127	1	2,78	2,78	€ 15.166	€ 42.131
230	213	1	5,24	5,24	€ 15.166	€ 79.447
231	1141	17	3,77	64,05	€ 15.166	€ 971.376
232	171	1	1,80	1,80	€ 15.166	€ 27.234
233	110	1	1,80	1,80	€ 15.166	€ 27.234
234	109	1	1,80	1,80	€ 15.166	€ 27.234
235	109	1	1,80	1,80	€ 15.166	€ 27.234
236	109	1	1,80	1,80	€ 15.166	€ 27.234
237	109	1	1,80	1,80	€ 15.166	€ 27.234
238	151	1	1,80	1,80	€ 15.166	€ 27.234
239	443	1	7,32	7,32	€ 15.166	€ 111.017
240	441	1	7,29	7,29	€ 15.166	€ 110.516

Kavel	Oppervlakte	Aantal woningen	Gewichtsfactor	Gewogen eenheden	Bijdrage per eenheid	Bruto exploitatiebijdrage
241	487	1	8,05	8,05	€ 15.166	€ 122.044
242	439	1	7,25	7,25	€ 15.166	€ 110.015
243	235	1	5,32	5,32	€ 15.166	€ 80.693
244	178	1	5,32	5,32	€ 15.166	€ 80.693
245	176	1	5,32	5,32	€ 15.166	€ 80.693
246	173	1	5,32	5,32	€ 15.166	€ 80.693
247	222	1	5,32	5,32	€ 15.166	€ 80.693
248	211	1	5,32	5,32	€ 15.166	€ 80.693
249	148	1	5,32	5,32	€ 15.166	€ 80.693
250	135	1	5,32	5,32	€ 15.166	€ 80.693
251	150	1	5,32	5,32	€ 15.166	€ 80.693
252	251	1	5,32	5,32	€ 15.166	€ 80.693
253	492	1	8,13	8,13	€ 15.166	€ 123.297
254	327	1	3,67	3,67	€ 15.166	€ 55.720
255	333	1	3,67	3,67	€ 15.166	€ 55.720
256	562	1	9,29	9,29	€ 15.166	€ 140.839
257	643	1	10,62	10,62	€ 15.166	€ 161.138
258	439	1	7,25	7,25	€ 15.166	€ 110.015
259	469	1	7,75	7,75	€ 15.166	€ 117.533
260	385	1	6,36	6,36	€ 15.166	€ 96.482
261	169	1	2,91	2,91	€ 15.166	€ 44.159
262	109	1	2,82	2,82	€ 15.166	€ 42.792
263	112	1	2,82	2,82	€ 15.166	€ 42.792
264	124	1	2,82	2,82	€ 15.166	€ 42.792
265	203	1	5,32	5,32	€ 15.166	€ 80.693
266	132	1	2,82	2,82	€ 15.166	€ 42.792
267	130	1	2,82	2,82	€ 15.166	€ 42.792
268	201	1	5,32	5,32	€ 15.166	€ 80.693
269	415	1	6,86	6,86	€ 15.166	€ 104.001
270	196	1	5,32	5,32	€ 15.166	€ 80.693
271	128	1	2,82	2,82	€ 15.166	€ 42.792
272	127	1	2,82	2,82	€ 15.166	€ 42.792
273	128	1	2,82	2,82	€ 15.166	€ 42.792
274	199	1	5,32	5,32	€ 15.166	€ 80.693
275	368	1	6,08	6,08	€ 15.166	€ 92.222
276	223	1	5,32	5,32	€ 15.166	€ 80.693
277	150	1	5,32	5,32	€ 15.166	€ 80.693
278	150	1	5,32	5,32	€ 15.166	€ 80.693
279	150	1	5,32	5,32	€ 15.166	€ 80.693
280	210	1	5,32	5,32	€ 15.166	€ 80.693
281	423	1	6,99	6,99	€ 15.166	€ 106.005
282	487	1	8,05	8,05	€ 15.166	€ 122.044
283	485	1	8,01	8,01	€ 15.166	€ 121.543
284	565	1	9,34	9,34	€ 15.166	€ 141.591
285	474	13	3,83	49,75	€ 15.166	€ 754.465
286	676	12	1,00	12,00	€ 15.166	€ 181.993
287	165	1	2,82	2,82	€ 15.166	€ 42.792
288	145	1	2,82	2,82	€ 15.166	€ 42.792
289	140	1	2,82	2,82	€ 15.166	€ 42.792
290	150	1	5,32	5,32	€ 15.166	€ 80.693
291	145	1	5,32	5,32	€ 15.166	€ 80.693
292	212	1	5,32	5,32	€ 15.166	€ 80.693
293	190	1	2,99	2,99	€ 15.166	€ 45.322
294	170	1	2,99	2,99	€ 15.166	€ 45.322
295	170	1	2,99	2,99	€ 15.166	€ 45.322
296	209	1	2,99	2,99	€ 15.166	€ 45.322
297	206	1	1,55	1,55	€ 15.166	€ 23.499
298	134	1	1,55	1,55	€ 15.166	€ 23.499
299	135	1	1,55	1,55	€ 15.166	€ 23.499
300	136	1	1,55	1,55	€ 15.166	€ 23.499

Kavel	Oppervlakte	Aantal woningen	Gewichtsfactor	Gewogen eenheden	Bijdrage per eenheid	Bruto exploitatiebijdrage
301	127	1	1,55	1,55	€ 15.166	€ 23.499
302	120	1	1,55	1,55	€ 15.166	€ 23.499
303	176	1	1,55	1,55	€ 15.166	€ 23.499
304	149	1	5,32	5,32	€ 15.166	€ 80.693
305	125	1	2,82	2,82	€ 15.166	€ 42.792
306	125	1	2,82	2,82	€ 15.166	€ 42.792
307	125	1	2,82	2,82	€ 15.166	€ 42.792
308	196	1	5,32	5,32	€ 15.166	€ 80.693
309	233	1	5,32	5,32	€ 15.166	€ 80.693
310	136	1	2,82	2,82	€ 15.166	€ 42.792
311	135	1	2,82	2,82	€ 15.166	€ 42.792
312	251	1	5,32	5,32	€ 15.166	€ 80.693
313	254	1	5,32	5,32	€ 15.166	€ 80.693
314	149	1	2,82	2,82	€ 15.166	€ 42.792
315	153	1	2,82	2,82	€ 15.166	€ 42.792
316	157	1	2,82	2,82	€ 15.166	€ 42.792
317	181	1	5,32	5,32	€ 15.166	€ 80.693
318	318	1	5,32	5,32	€ 15.166	€ 80.693
319	143	1	1,82	1,82	€ 15.166	€ 27.661
320	94	1	1,82	1,82	€ 15.166	€ 27.661
321	108	1	1,82	1,82	€ 15.166	€ 27.661
322	105	1	1,82	1,82	€ 15.166	€ 27.661
323	115	1	1,82	1,82	€ 15.166	€ 27.661
324	217	1	2,99	2,99	€ 15.166	€ 45.322
325	170	1	2,99	2,99	€ 15.166	€ 45.322
326	171	1	2,99	2,99	€ 15.166	€ 45.322
327	190	1	2,99	2,99	€ 15.166	€ 45.322
328	182	1	1,82	1,82	€ 15.166	€ 27.661
329	106	1	1,82	1,82	€ 15.166	€ 27.661
330	99	1	1,82	1,82	€ 15.166	€ 27.661
331	109	1	1,82	1,82	€ 15.166	€ 27.661
332	115	1	1,82	1,82	€ 15.166	€ 27.661
333	105	1	1,82	1,82	€ 15.166	€ 27.661
334	105	1	1,82	1,82	€ 15.166	€ 27.661
335	103	1	1,82	1,82	€ 15.166	€ 27.661
336	148	1	1,82	1,82	€ 15.166	€ 27.661
337	311	1	5,32	5,32	€ 15.166	€ 80.693
338	135	1	2,82	2,82	€ 15.166	€ 42.792
339	135	1	2,82	2,82	€ 15.166	€ 42.792
340	135	1	2,82	2,82	€ 15.166	€ 42.792
341	130	1	2,82	2,82	€ 15.166	€ 42.792
342	140	1	2,82	2,82	€ 15.166	€ 42.792
343	210	1	5,32	5,32	€ 15.166	€ 80.693
344	242	1	5,32	5,32	€ 15.166	€ 80.693
345	150	1	5,32	5,32	€ 15.166	€ 80.693
346	288	1	5,32	5,32	€ 15.166	€ 80.693
347	354	1	3,67	3,67	€ 15.166	€ 55.720
348	367	1	3,67	3,67	€ 15.166	€ 55.720
349	295	1	3,67	3,67	€ 15.166	€ 55.720
350	290	1	3,67	3,67	€ 15.166	€ 55.720
351	385	1	6,36	6,36	€ 15.166	€ 96.482
352	265	1	3,67	3,67	€ 15.166	€ 55.720
353	350	1	3,67	3,67	€ 15.166	€ 55.720
354	344	1	3,67	3,67	€ 15.166	€ 55.720
355	303	1	3,67	3,67	€ 15.166	€ 55.720
356	606	1	10,01	10,01	€ 15.166	€ 151.866
357	574	1	9,48	9,48	€ 15.166	€ 143.847
358	935	1	13,92	13,92	€ 15.166	€ 211.134
359	691	1	11,42	11,42	€ 15.166	€ 173.167
360	144	1	1,82	1,82	€ 15.166	€ 27.661

Kavel	Oppervlakte	Aantal woningen	Gewichtsfactor	Gewogen eenheden	Bijdrage per eenheid	Bruto exploitatiebijdrage
361	110	1	1,82	1,82	€ 15.166	€ 27.661
362	100	1	1,82	1,82	€ 15.166	€ 27.661
363	90	1	1,82	1,82	€ 15.166	€ 27.661
364	83	1	1,82	1,82	€ 15.166	€ 27.661
365	100	1	1,82	1,82	€ 15.166	€ 27.661
366	90	1	1,82	1,82	€ 15.166	€ 27.661
367	80	1	1,82	1,82	€ 15.166	€ 27.661
368	119	1	1,82	1,82	€ 15.166	€ 27.661
369	220	1	3,59	3,59	€ 15.166	€ 54.481
370	176	1	3,59	3,59	€ 15.166	€ 54.481
371	169	1	3,59	3,59	€ 15.166	€ 54.481
372	95	1	1,82	1,82	€ 15.166	€ 27.661
373	93	1	1,82	1,82	€ 15.166	€ 27.661
374	90	1	1,82	1,82	€ 15.166	€ 27.661
375	153	1	1,82	1,82	€ 15.166	€ 27.661
376	376	1	6,21	6,21	€ 15.166	€ 94.227
377	632	1	10,44	10,44	€ 15.166	€ 158.382
378	76	1	1,33	1,33	€ 15.166	€ 20.095
379	68	1	1,33	1,33	€ 15.166	€ 20.095
380	105	1	1,33	1,33	€ 15.166	€ 20.095
381	136	1	2,82	2,82	€ 15.166	€ 42.792
382	129	1	2,82	2,82	€ 15.166	€ 42.792
383	131	1	2,82	2,82	€ 15.166	€ 42.792
384	143	1	2,82	2,82	€ 15.166	€ 42.792
385	240	1	5,32	5,32	€ 15.166	€ 80.693
386	136	1	2,82	2,82	€ 15.166	€ 42.792
387	141	1	2,82	2,82	€ 15.166	€ 42.792
388	135	1	2,82	2,82	€ 15.166	€ 42.792
389	135	1	2,80	2,80	€ 15.166	€ 42.442
390	139	1	2,80	2,80	€ 15.166	€ 42.442
391	142	1	2,80	2,80	€ 15.166	€ 42.442
392	226	1	5,28	5,28	€ 15.166	€ 80.033
393	207	1	2,89	2,89	€ 15.166	€ 43.798
394	190	1	2,80	2,80	€ 15.166	€ 42.442
395	121	1	2,80	2,80	€ 15.166	€ 42.442
396	123	1	2,80	2,80	€ 15.166	€ 42.442
397	125	1	2,80	2,80	€ 15.166	€ 42.442
398	191	1	2,89	2,89	€ 15.166	€ 43.798
399	158	1	1,81	1,81	€ 15.166	€ 27.435
400	102	1	1,81	1,81	€ 15.166	€ 27.435
401	103	1	1,81	1,81	€ 15.166	€ 27.435
402	105	1	1,81	1,81	€ 15.166	€ 27.435
403	106	1	1,81	1,81	€ 15.166	€ 27.435
404	169	1	1,81	1,81	€ 15.166	€ 27.435
405	133	1	1,54	1,54	€ 15.166	€ 23.307
406	123	1	1,54	1,54	€ 15.166	€ 23.307
407	123	1	1,54	1,54	€ 15.166	€ 23.307
408	122	1	1,54	1,54	€ 15.166	€ 23.307
409	179	1	1,54	1,54	€ 15.166	€ 23.307
410	146	1	1,81	1,81	€ 15.166	€ 27.435
411	97	1	1,81	1,81	€ 15.166	€ 27.435
412	97	1	1,81	1,81	€ 15.166	€ 27.435
413	97	1	1,81	1,81	€ 15.166	€ 27.435
414	98	1	1,81	1,81	€ 15.166	€ 27.435
415	99	1	1,81	1,81	€ 15.166	€ 27.435
416	100	1	1,81	1,81	€ 15.166	€ 27.435
417	159	1	1,81	1,81	€ 15.166	€ 27.435
418	142	1	1,81	1,81	€ 15.166	€ 27.435
419	95	1	1,81	1,81	€ 15.166	€ 27.435
420	95	1	1,81	1,81	€ 15.166	€ 27.435

Kavel	Oppervlakte	Aantal woningen	Gewichtsfactor	Gewogen eenheden	Bijdrage per eenheid	Bruto exploitatiebijdrage
421	96	1	1,81	1,81	€ 15.166	€ 27.435
422	92	1	1,81	1,81	€ 15.166	€ 27.435
423	82	1	1,81	1,81	€ 15.166	€ 27.435
424	183	1	1,81	1,81	€ 15.166	€ 27.435
425	386	1	6,33	6,33	€ 15.166	€ 95.942
426	226	1	5,28	5,28	€ 15.166	€ 80.033
427	136	1	2,80	2,80	€ 15.166	€ 42.442
428	136	1	2,80	2,80	€ 15.166	€ 42.442
429	135	1	2,80	2,80	€ 15.166	€ 42.442
430	235	1	5,28	5,28	€ 15.166	€ 80.033
431	140	1	1,81	1,81	€ 15.166	€ 27.435
432	105	1	1,81	1,81	€ 15.166	€ 27.435
433	105	1	1,81	1,81	€ 15.166	€ 27.435
434	105	1	1,81	1,81	€ 15.166	€ 27.435
435	153	1	1,81	1,81	€ 15.166	€ 27.435
436	153	1	1,81	1,81	€ 15.166	€ 27.435
437	105	1	1,81	1,81	€ 15.166	€ 27.435
438	105	1	1,81	1,81	€ 15.166	€ 27.435
439	117	1	1,81	1,81	€ 15.166	€ 27.435
440	527	1	8,64	8,64	€ 15.166	€ 130.988
441	618	1	10,13	10,13	€ 15.166	€ 153.606
442	442	1	7,24	7,24	€ 15.166	€ 109.861
443	451	1	7,39	7,39	€ 15.166	€ 112.098
444	500	1	8,19	8,19	€ 15.166	€ 124.277
445	275	1	3,64	3,64	€ 15.166	€ 55.264
446	275	1	3,64	3,64	€ 15.166	€ 55.264
447	450	1	7,37	7,37	€ 15.166	€ 111.849
448	392	1	6,42	6,42	€ 15.166	€ 97.433
449	452	1	7,41	7,41	€ 15.166	€ 112.346
450	391	1	6,41	6,41	€ 15.166	€ 97.184
451	454	1	7,44	7,44	€ 15.166	€ 112.843
452	580	1	9,51	9,51	€ 15.166	€ 144.161
453	255	1	3,64	3,64	€ 15.166	€ 55.264
454	253	1	3,64	3,64	€ 15.166	€ 55.264
455	322	1	5,28	5,28	€ 15.166	€ 80.034
456	174	1	1,31	1,31	€ 15.166	€ 19.931
457	113	1	1,31	1,31	€ 15.166	€ 19.931
458	113	1	1,31	1,31	€ 15.166	€ 19.931
459	113	1	1,31	1,31	€ 15.166	€ 19.931
460	121	1	1,31	1,31	€ 15.166	€ 19.931
461	157	1	1,31	1,31	€ 15.166	€ 19.931
462	113	1	1,31	1,31	€ 15.166	€ 19.931
463	113	1	1,31	1,31	€ 15.166	€ 19.931
464	113	1	1,31	1,31	€ 15.166	€ 19.931
465	113	1	1,31	1,31	€ 15.166	€ 19.931
466	171	1	1,31	1,31	€ 15.166	€ 19.931
467	210	1	1,31	1,31	€ 15.166	€ 19.931
468	122	1	1,31	1,31	€ 15.166	€ 19.931
469	146	1	1,31	1,31	€ 15.166	€ 19.931
470	516	1	8,46	8,46	€ 15.166	€ 128.253
471	520	1	8,52	8,52	€ 15.166	€ 129.248
472	530	1	8,69	8,69	€ 15.166	€ 131.733
473	684	1	11,21	11,21	€ 15.166	€ 170.010
474	268	1	5,28	5,28	€ 15.166	€ 80.033
475	268	1	5,28	5,28	€ 15.166	€ 80.033
476	118	1	2,80	2,80	€ 15.166	€ 42.442
477	118	1	2,80	2,80	€ 15.166	€ 42.442
478	118	1	2,80	2,80	€ 15.166	€ 42.442
479	118	1	2,80	2,80	€ 15.166	€ 42.442
480	170	1	2,89	2,89	€ 15.166	€ 43.798

Kavel	Oppervlakte	Aantal woningen	Gewichtsfactor	Gewogen eenheden	Bijdrage per eenheid	Bruto exploitatiebijdrage
481	170	1	2,89	2,89	€ 15.166	€ 43.798
482	592	1	9,70	9,70	€ 15.166	€ 147.144
483	149	1	2,89	2,89	€ 15.166	€ 43.798
484	93	1	2,80	2,80	€ 15.166	€ 42.442
485	93	1	2,80	2,80	€ 15.166	€ 42.442
486	93	1	2,80	2,80	€ 15.166	€ 42.442
487	93	1	2,80	2,80	€ 15.166	€ 42.442
488	196	1	5,28	5,28	€ 15.166	€ 80.033
489	221	1	3,56	3,56	€ 15.166	€ 54.035
490	169	1	3,56	3,56	€ 15.166	€ 54.035
491	169	1	3,56	3,56	€ 15.166	€ 54.035
492	213	1	3,56	3,56	€ 15.166	€ 54.035
493	251	1	3,56	3,56	€ 15.166	€ 54.035
494	163	1	3,56	3,56	€ 15.166	€ 54.035
495	160	1	3,56	3,56	€ 15.166	€ 54.035
496	181	1	3,56	3,56	€ 15.166	€ 54.035
497	105	1	1,81	1,81	€ 15.166	€ 27.435
498	68	1	1,81	1,81	€ 15.166	€ 27.435
499	102	1	1,81	1,81	€ 15.166	€ 27.435
500	321	1	3,64	3,64	€ 15.166	€ 55.264
501	333	1	3,64	3,64	€ 15.166	€ 55.264
502	195	1	3,64	3,64	€ 15.166	€ 55.264
503	243	1	3,64	3,64	€ 15.166	€ 55.264
504	243	1	3,64	3,64	€ 15.166	€ 55.264
505	283	1	3,64	3,64	€ 15.166	€ 55.264
506	1066	1	14,88	14,88	€ 15.166	€ 225.686
507	105	1	1,81	1,81	€ 15.166	€ 27.435
508	68	1	1,81	1,81	€ 15.166	€ 27.435
509	102	1	1,81	1,81	€ 15.166	€ 27.435
510	96	1	1,33	1,33	€ 15.166	€ 20.095
511	76	1	1,33	1,33	€ 15.166	€ 20.095
512	96	1	1,33	1,33	€ 15.166	€ 20.095
Totaal	**107.519**	**566**		**1.990**	**15.166**	**€ 30.183.792**

Gemeente Oude IJsselstreek

Exploitatieplan Varsseveld De Tuit

Bijlage - Eigendommenkaart

Datum 18-10-2023 Schaal 1:3.500 op A3

N

W O

Z

Legenda

1.1	Nummer gerechtigde en eigendom
1234	Kadastraal nummer
	Exploitatieplangrens
	Bestemmingsplangrens
	Kadastrale lijn
	Ruimtelijk ontwerp
	Gronden binnen exploitatieplangebied

ROGEO
Sturen op geo-informatie
ROgeo BV
www.rogeo.nl
t 088 - 700 60 00
info@rogeo.nl

Gemeente Oude IJsselstreek

Exploitatieplan Varsseveld De Tuit

Bijlage - Verwervingskaart

Datum 18-10-2023 Schaal 1:3.500 op A3

N

W O

Z

Legenda

1234	Kadastraal nummer
	Exploitatieplangrens
	Bestemmingsplangrens
	Kadastrale lijn
	Ruimtelijk ontwerp
	Gronden Gemeente Oude IJsselstreek
	Te verwerven gronden
	Te verwerven als de ontwikkeling niet plaatsvindt binnen de tijdvakken zoals aangegeven in de faseringsregel van het exploitatieplan

ROGEO
Sturen op geo-informatie

ROgeo BV
www.rogeo.nl

t 088 - 700 60 00
info@rogeo.nl

Bijlage 9, Luchtfoto oorspronkelijke situatie

TAXATIERAPPORT

Inbrengwaarde exploitatieplan De Tuit
gemeente Oude IJsselstreek

Veenendaal, november 2023

Kendes Rentmeesters Veenendaal BV - Wiltonstraat 38 - Postbus 314 - 3900 AH Veenendaal
T 0318 582150 - Info@Kendes.nl - Facturen@Kendes.nl - www.Kendes.nl
Handelsregister KvK 66632838 - NL856639096B01

Op alle dienstverlening is van toepassing de Regeling voor Rentmeesters 2020
van de Nederlandse Vereniging van Rentmeesters welke op verzoek wordt toegezonden.

Inhoud

1. Opdracht 4
1.1 Opdrachtgever 4
1.2 Taxateurs 4
1.3 Waardepeildatum 4
1.4 Object 5
1.5 Taxatiebasis 5
1.6 Doel van de taxatie 5
1.7 Taxatietype 5
1.8 Te taxeren belang 5
1.9 Verklaring onafhankelijkheid 5
1.10 Eerdere betrokkenheid 6
1.11 Informatievoorziening 6
1.12 Instructies 6
1.13 Conformiteit 6
1.14 Opname 7
1.15 Aansprakelijkheid 7
1.16 Publicatie 7
1.17 Concepten 7
1.18 Algemene voorwaarden 8
2. Algemene en bijzondere uitgangspunten 9
2.1 Algemene uitgangspunten 9
2.2 Bijzondere uitgangspunten 10
3. Beschrijving 11
3.1 Algemeen 11
3.2 Bestemming 12
3.3 Gebruik 20
3.4 Bodem 20
3.5 Omschrijving per rechthebbenden 22
3.6 Eigenaar 1 - 22
3.7 Eigenaar 2 - 26
3.8 Eigenaar 3 - 31
3.9 Eigenaar 4 - 36
3.10 Eigenaar 5 - 39
3.11 Eigenaar 6 - 42
3.12 Eigenaar 7 - 45
3.13 Eigenaar 8 - 53
3.14 Eigenaar 9 - 56
3.15 Eigenaar 10 - 59
3.16 Eigenaar 11 - 63
3.17 Eigenaar 12 - 66
3.18 Eigenaar 13 - 69
3.19 Eigenaar 14 - 72
3.20 Eigenaar 15 - 75
3.21 Eigenaar 16 - 78

3.22 Eigenaar 17 - 81
3.23 Eigenaar 18 - 85
3.24 Eigenaar 19 - 88
4. Marktomstandigheden, SWOT analyse, courantheid en HABU 91
4.1 Marktomstandigheden 91
4.2 SWOT analyse 96
4.3 Courantheid 97
4.4 Highest and best use 97
5. Overwegingen 98
5.1 Inleiding 98
5.2 Werkelijke waarde versus onteigeningswaarde 98
5.3 Werkelijke waarde: gebruikswaarde of complexwaarde 99
5.4 Onteigeningswaarde 100
5.5 Bijzondere (on-) geschiktheid 101
5.6 Waardering ongebouwde onroerende zaken 101
5.7 Waardering van overige ongebouwde onroerende zaken 111
5.8 Waardering van gebouwde onroerende zaken 112
5.9 Waardering bestaande openbare ruimte 117
5.10 Afkoop zakelijk rechten 117
5.11 Sloopkosten 117
6. Verzoening en conclusie 118
6.1 Backtesting 118
6.2 Onzekerheden 118
7. Waardering 120
8. Datering en ondertekening 121

Bijlagen

Bijlage 1: eigendomsinformatie Kadaster
Bijlage 2: titels van aankomst
Bijlage 3: relevante bestemmingsplangegevens
Bijlage 4: rapport Bodemloket

1. Opdracht

1.1 Opdrachtgever

Naam opdrachtgever:	Gemeente Oude IJsselstreek
Adres:	Staringstraat 25
Postcode:	7081 BN
Plaats:	Gendringen
Vertegenwoordiging opdrachtgever:	B. Dijkerman
Functie:	projectleider woningbouw Varsseveld

De opdracht is uitgevoerd conform de opdrachtbevestiging d.d. 17 oktober 2022 en de werkzaamheden ten aanzien van de opdracht zijn gedurende het opstellen van onderhavig taxatierapport niet aangepast.

1.2 Taxateurs

Deze taxatie is verricht door de heer ing. R.Th. Homan MRICS, rentmeester NVR en registertaxateur NRVT (Nederlands Register Vastgoed Taxateur, registratienummer: RT7806703514) in de kamers Landelijk en Agrarisch Vastgoed en Bedrijfsmatig Vastgoed - Groot Zakelijk Vastgoed, tevens geregistreerd onteigeningsdeskundige (Register DOBS) en door de heer ing. J.C. Eertink, rentmeester NVR en registertaxateur NRVT (Nederlands Register Vastgoed Taxateur, registratienummer: RT795504409) in de kamers Wonen, Landelijk en Agrarisch Vastgoed en Bedrijfsmatig Vastgoed, tevens geregistreerd onteigeningsdeskundige (Register DOBS).

Genoemde taxateurs zijn verbonden aan Kendes Rentmeesters Veenendaal BV en handelen als externe taxateurs voor en namens Kendes Rentmeesters Veenendaal BV en verklaren te beschikken over de vereiste specifieke deskundigheid ten aanzien van specifieke lokale, regionale en (inter-) nationale (deel-) markt- en objectkennis en deze up-to-date te houden.

Aangezien de onderhavige taxatie door twee taxateurs is verricht is het vierogen principe voldoende gewaarborgd en kan de plausibiliteitstoets door een controlerend taxateur achterwege blijven.

1.3 Waardepeildatum

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 concepttaxatierapport, derhalve naar 25 oktober 2023.

1.4 Object

Het getaxeerde omvat percelen landbouwgrond, onbebouwde bedrijventerrein en het gebouwde object plaatselijk bekend Oude Doetinchemseweg 19-21 te Varsseveld alsmede een schuil/jachthut aan de Oude Doetinchemseweg ong. die geheel of gedeeltelijk gelegen zijn in het exploitatiegebied van exploitatieplan 'De Tuit'.

1.5 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).

1.6 Doel van de taxatie

Het doel van de taxatie is aan opdrachtgever inzicht verschaffen van de inbrengwaarde van de onroerende zaken die gelegen zijn in het exploitatieplangebied 'De Tuit'. Het taxatierapport mag niet worden gebruikt buiten de context of voor doelen waarvoor dit niet bestemd is. Kendes Rentmeesters Veenendaal BV aanvaardt voor ander gebruik geen aansprakelijkheid.

1.7 Taxatietype

De taxatie betreft een volledige taxatie.

1.8 Te taxeren belang

Het te taxeren belang omvat de eigendom.

1.9 Verklaring onafhankelijkheid

De taxateurs verklaren:
- dat zij onafhankelijk zijn ten opzichte van de opdrachtgever;
- dat zij met de opdrachtgever een vaste honorering zijn overeengekomen die in verhouding staat tot de omvang van het werk en niet afhankelijk is van de hoogte van de getaxeerde waarde;
- dat de jaarlijkse omzet van de geregistreerde taxateurs, dan wel van Kendes Rentmeesters Veenendaal BV, inclusief de aan opdrachtgever gelieerde bedrijfsonderdelen, niet meer bedraagt dan 25% van de totaalomzet van de geregistreerde taxateurs dan wel Kendes Rentmeesters Veenendaal BV.

1.10 Eerdere betrokkenheid

De taxateurs zijn niet betrokken (geweest) bij taxaties, grondverwerving, advisering (in welke hoedanigheid dan ook) van onderhavig object, welke betrokkenheid eventueel kan leiden tot belangenverstrengeling.

1.11 Informatievoorziening

Door opdrachtgever is de volgende informatie beschikbaar gesteld/overgelegd:
- E-mailbericht d.d. 14 september 2022 startnotitie woningbouw Varsseveld West en locatiepaspoort Varsseveld West.
- E-mailbericht d.d. 9 november 2022 met objectinformatie en stedenbouwkundig plan
- E-mailbericht d.d. 3 maart 2023 met bodeminformatie en transactieinformatie
- E-mailbericht d.d. 3 maart 2023 met objectinformatie;
- E-mailbericht d.d. 20 april 2023 met reactie op conceptrapport;
- E-mailbericht d.d. 3 mei 2023 met informatie over gasleiding en bodemonderzoeken;
- E-mailbericht d.d. 14 juli 2023 met kaartbijlagen en waarderingsoverzicht;
- E-mailbericht d.d. 17 augustus met gecorrigeerde kaarten en waarderingsoverzicht;
- E-mailbericht d.d. 17 oktober met reactie op conceptrapport
- E-mailbericht d.d. 19 oktober 2023 met kadastrale uittreksels, eigendommenkaart en waarderingsoverzicht
- E-mailbericht d.d. 23 oktober met reactie op vragen en Definitief ontwerp Stedenbouwkundig plan;
- E-mailbericht d.d. 30 oktober met reactie op concept overeenkomst;
- E-mailbericht d.d. 1 november 2023 met ontwerp-bestemmingsplan.

Van de door de opdrachtgever ter beschikking gestelde informatie is kennis genomen. Voor zover redelijkerwijs mogelijk hebben taxateurs de geleverde informatie getoetst op juistheid ervan. Mocht blijken dat de beschikbare informatie niet volledig en/of onjuist is, dan wordt in deze rapportage hiervan melding gemaakt en wordt dit aan opdrachtgever voorgelegd. Door Kendes Rentmeesters Veenendaal BV wordt geen aansprakelijkheid aanvaard indien mocht blijken dat de informatie onvolledig of onjuist is.

Daarnaast hebben taxateurs de volgende informatie/bronnen geraadpleegd:
- www.kadaster.nl;
- www.ruimtelijkeplannen.nl;
- www.bodemloket.nl;
- www.bagviewer.nl.

en andere openbare bronnen.

1.12 Instructies

Door de opdrachtgever zijn aan de taxateurs geen nadere instructies gegeven.

1.13 Conformiteit

De onderhavige rapportage betreft een taxatieopdracht conform voorgeschreven wettelijke en jurisprudentiële normen. In het reglement Definities van het NRVT is de wettelijke taxatie gedefinieerd als een professionele taxatiedienst (PTD), waarbij wet- en regelgeving en jurisprudentie de registertaxateur dwingen af te wijken van

één of meer bepalingen uit de NRVT Reglementen of de internationale standaarden. Afwijkingen kunnen bijvoorbeeld bestaan uit de wijze van opdrachtverstrekking, het waardebegrip, de omvang van de onderzoeksplicht en de rapportagevereisten. Een registertaxateur kan alleen afwijken indien en voor zover de wet, vaste jurisprudentie en de best practice voor het vakgebied - in casu het taxeren van inbrengwaarden - hem daartoe dwingt. Waar dat niet zo is, moeten de regels voor een PTD onverkort worden gevolgd. 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.

1.14 Opname

De opname van de verschillende objecten heeft op 22 oktober 2022 en 5 november 2022 plaatsgevonden. De binnen het plan gelegen gebouwde objecten zijn op 20 juli 2023 opgenomen. Daarbij kon de in het plangebied gelegen schuil/jachthut niet inpandig worden opgenomen.

1.15 Aansprakelijkheid

Ten aanzien van de inhoud van dit rapport aanvaarden taxateurs evenals Kendes Rentmeesters Veenendaal BV geen aansprakelijkheid jegens anderen dan de opdrachtgever.

Op onderhavig rapport is een termijn van toepassing voor het stellen van aansprakelijkheid van maximaal twee jaar, ingaande per datum van ondertekening van het taxatierapport door taxateurs. Daarnaast is de aansprakelijkheid gelimiteerd tot een bedrag van maximaal twee miljoen euro.

1.16 Publicatie

Uitsluitend publicatie van het definitieve taxatierapport met alle daarbij behorende bijlagen is toegestaan ten behoeve van het exploitatieplan ‘De Tuit’.

1.17 Concepten

Op 27 maart 2023 is aan opdrachtgever een concepttaxatierapport ter beschikking gesteld. Opdrachtgever heeft op 20 april 2023 en 3 mei 2023 gereageerd op het conceptrapport.

Op 25 augustus 2023 is aan opdrachtgever een concepttaxatierapport ter beschikking gesteld. Opdrachtgever heeft op 4 oktober 2023 en 10 oktober 2023 gereageerd op het conceptrapport.

Op 24 oktober 2023 is aan opdrachtgever een concepttaxatierapport ter beschikking gesteld. Opdrachtgever heeft op 30 oktober 2023 gereageerd op het conceptrapport.

Ten opzichte van het concepttaxatierapport is geen sprake van min of meer substantiële afwijkingen (> 5% van de waarde).

1.18 Algemene voorwaarden

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

2. Algemene en bijzondere uitgangspunten

2.1 Algemene uitgangspunten

2.1.1 Titelonderzoek

In het kader van deze taxatie is kennis genomen van kadastrale uittreksels en de laatste akte van levering. 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.

2.1.2 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.

2.1.3 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.

2.1.4 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, dan wel leiden tot het treffen van maatregelen.

Dit leidt uitzondering indien expliciet in het rapport uitdrukkelijk is vermeld dat wel rekening is gehouden met daadwerkelijk geconstateerde bodemverontreiniging.

2.1.5 Bestemmingsplaninformatie

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.

Voor de beoordeling van de waarde van een object gaat de bestemming voor de inrichting of het gebruik, waarmee de planologie derhalve leidend is voor de waardering.

2.1.6 Publiekrechtelijke beperkingen

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

2.1.7 Gehanteerde valuta en omzetbelasting

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

2.2 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.

3. Beschrijving

3.1 Algemeen

De in dit taxatierapport begrepen onroerende zaken liggen in het exploitatieplangebied van het exploitatieplan 'De Tuit' te Varsseveld waar woningbouw is voorzien. Het gebied ligt aan de westzijde van de dorpskern Varsseveld, aan weerszijden van de Doetinchemseweg.

Het exploitatieplangebied is één van de vijf locaties die door de raad van gemeente Oude IJsselstreek in juni 2021 is aangewezen als uitleggebied voor woningbouw. Het bruto plangebied is circa 29,8 hectare groot en grenst aan de bestaande woonbuurten van Varsseveld. Aan de noordzijde begrenzen de A18 en N18 het gebied. Aan de zuidzijde vormt de Tuitstraat de grens. De Doetinchemseweg doorkruist het plangebied en is de directe verbinding tussen Varsseveld, de A18/ N18 en het gebied ten noorden daarvan. In het stedenbouwkundig plan staan 566 woningen ingetekend. De woningdichtheid bedraagt daardoor 19 woningen per hectare conform een 'Achterhoeks' woonmilieu. De gronden/woningen zullen, gelet op de omvang van het bouwprogramma, gefaseerd worden uitgegeven/gerealiseerd.

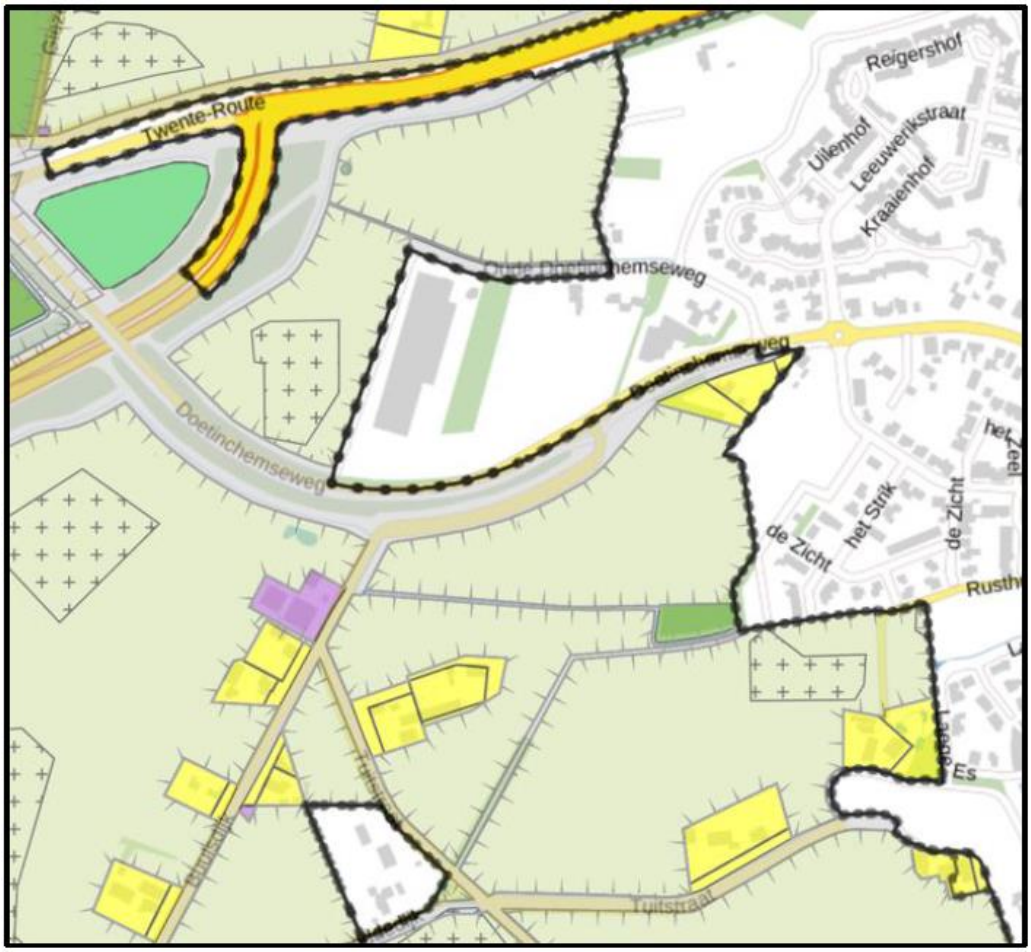
Liggging plangebied

3.2 Bestemming

3.2.1 Vigerende bestemming

Het plangebied ligt in twee bestemmingsplannen: Buitengebied Oude IJsselstreek 2017 en Kom Varsseveld 2010. De onbebouwde gronden hebben in het bestemmingsplan een agrarische bestemming. Het bedrijfsobject aan de Oude Doetinchemseweg heeft een bedrijfsbestemming. In het plangebied zijn geen andere opstallen aanwezig, de aanwezige woningen die zijn omsloten door het plangebied worden ingepast en hebben thans reeds een woonbestemming.

Het bestemmingsplan Buitengebied Oude IJsselstreek 2017 is gewijzigd vastgesteld door de raad van gemeente Oude IJsselstreek op 28 juni 2018 en gedeeltelijk onherroepelijk geworden na uitspraak door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 18 december 2019. Van de verbeelding blijkt dat het getaxeerde is bestemd met de enkelbestemmingen: 'Agrarisch met waarden', 'Bos', 'Verkeer' en 'Water' en komt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachting 1' voor en de gebiedsaanduidingen 'overige zone-Houtwal', 'overige zone – Reliëf' en 'overige zone – Zandwegen'.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Buitengebied Oude IJsselstreek 2017.

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. agrarische doeleinden;
b. een grondgebonden agrarisch bedrijf;
c. een niet grondgebonden agrarisch bedrijf, met dien verstande dat:

1. *maximaal 1 hectare van het bouwvlak mag worden bebouwd en gebruikt ten behoeve van de niet-grondgebonden veehouderij(tak) dan wel de bestaande grotere oppervlakte;*
2. *de regel onder c.1 niet van toepassing is op een niet-grondgebonden (melk)rundveebedrijf en een niet-grondgebonden (melk)rundveetak;*

d. een boom- en plantenkwekerij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – boom- en plantenkwekerij';
e. een gebruiksgerichte paardenhouderij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - gebruiksgerichte paardenhouderij';
f. een paardenmelkerij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paarden melkerij
g. een productiegerichte paardenhouderij, inclusief pensionstal en/of opfokstal, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - productiegerichte paardenhouderij';
h. een productiegerichte paardenhouderij met als nevenactiviteit een smederij en caravanstalling, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - productiegerichte paardenhouderij en smederij en caravanstalling';
i. een teeltondersteunende voorziening, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - teeltondersteunende voorziening';
j. een witlofkwekerij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – witlof kwekerij';
k. een zorgboerderij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'zorgboerderij';
l. behoud, herstel en/of ontwikkeling van de waarden als bedoeld in artikel 42.12.1;
m. het wonen in een bedrijfs- of plattelandswoning met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding:
1. *'bedrijfswoning', maximaal één bedrijfswoning is toegestaan;*
2. *'specifieke vorm van wonen – twee bedrijfswoningen', maximaal twee bedrijfswoningen zijn toegestaan;*
3. *'specifieke vorm van wonen – twee bedrijfswoningen aaneen' maximaal twee aaneengebouwde bedrijfswoningen dan wel één vrijstaande bedrijfswoning zijn toegestaan;*
4. *'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning', maximaal één plattelandswoning is toegestaan.*

alsmede voor:
n. nevenactiviteiten zoals weergegeven in bijlage 1: Lijst van neven- en hoofdactiviteiten met een oppervlakte van maximaal 50% van de bestaande bebouwing met een maximum van 350 m2;
o. productiegebonden detailhandel;
p. een bed en breakfast in een bedrijfs- of plattelandswoning;
q. een hondendressuurterrein, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - hondendressuur';
r. een ijsbaan, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'ijsbaan';
s. een kleinschalig kampeerterrein, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - kleinschalig kampeerterrein';
t. een motorcrossterrein, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'motorcrossterrein', met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
u. een parkeerterrein uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
v. een speeltuin uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'speeltuin';
w. aan huis verbonden beroepen;
x. paardenbakken;
y. de bestaande met vergunning verleende schuilgelegenheden, paardenbakken, sleufsilo's, kuilvoerplaten, foliebassins met bijbehorende omheiningen, bezinkbassins en/of mestzakken en/of daarmee gelijk te stellen voorzieningen buiten het agrarisch bouwvlak;
z. productiegebonden detailhandel als nevenactiviteit;
aa. extensief (dag)recreatief medegebruik, voor zover daarmee de agrarische functie van de gronden niet onevenredig wordt aangetast waaronder een kleinschalig speelterrein met bijbehorend parkeerterrein;

bb. kleinschalige windturbines en zonnepanelen voor de opwekking van duurzame energie op gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouw zijnde, uitsluitend binnen een agrarisch bouwvlak ten behoeve van de eigen energievoorziening;
cc. water en voorzieningen voor de waterhuishouding
met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, tuinen, erven, parkeer- en groenvoorzieningen, toegangswegen en nutsvoorzieningen.

De voor 'Bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. bosgebieden;
b. behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke en natuurwaarden;
c. behoud van zandwegen;
d. extensief (dag)recreatief medegebruik;
e. fiets- en wandelpaden;
f. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;
g. een accommodatieverhuur, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - accommodatie verhuur';
h. een geluidwal, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'geluidwal';
i. een motorcrossterrein met bijbehorende geluidwerende voorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'motorcrossterrein', met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
j. opslag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'opslag';
k. een recreatieve educatieve voorziening, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - recreatieve educatieve voorziening';
l. een uitkijktoren, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning – uitkijktoren';
met de daarbij behorende bouwwerken en voorzieningen.

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. wegen en straten, wandel en fietspaden
b. geluidwerende voorzieningen;
c. parkeer-, groen- en speelvoorzieningen;
d. een camperplaats, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - camperplaats'; met dien verstande dat per camperplaats maximaal 4 campers gelijktijdig aanwezig mogen zijn waarbij als maximale verblijfsduur per camper geldt van 24 uur;
e. een parkeerterrein uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
f. straatmeubilair, openbaar vervoersvoorzieningen en nutsvoorzieningen;
g. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
met bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. watergangen, waterpartijen , oevers, taluds, onderhouds- en andere paden en kaden;
b. waterhuishouding en waterberging;
c. verkeer te water;
d. instandhouding en ontwikkeling van ter plaatse voorkomende dan wel daaraan eigen natuurwaarden in en langs watergangen en waterpartijen;
e. extensieve dagrecreatie;

f. een aanlegsteiger, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'aanlegsteiger';
g. een jachthaven, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'jachthaven';
met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen, dammen en/of duikers.

De voor 'Waarde - Archeologische Verwachting 1' aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, ook bestemd voor het behoud, bescherming en veiligstelling van te verwachten archeologische waarden in de bodem.

a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op gronden ter plaatse van de aanduiding:
- *1. 'overige zone - openheid' de volgende andere-werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:*
  - *i. het bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden, waaronder begrepen het kweken en telen van bomen, struiken en heesters;*
  - *ii. het aanleggen van - niet als bouwwerk aan te merken- mestbassins en silo's buiten de op de verbeelding aangegeven agrarische bouwvlakken;*
- *2. overige zone – houtwal' de volgende andere-werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:*
  - *i. verlagen van de bodem en afgraven, ophogen en egaliseren van de gronden met 50 cm of meer;*
  - *ii. aanleggen en dempen van watergangen, sloten en andere waterpartijen en draineren;*
  - *iii. vellen en rooien van bomen, hakhout en andere houtopstanden en het verrichten van handelingen die de dood of ernstige beschadiging daarvan tot gevolg kunnen hebben;*
- *3. 'overige zone - reliëf' de volgende andere-werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:*
  - *i. verlagen van de bodem en afgraven, ophogen en egaliseren van de gronden met 50 cm of meer;*
  - *ii. aanleggen en dempen van watergangen, sloten en andere waterpartijen en draineren;*
  - *iii. aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;*
  - *iv. het aanleggen van –niet als bouwwerk aan te merken- mestbassins en silo's buiten de op de verbeelding aangegeven agrarische bouwvlakken.*
- *4. 'overige zone - vegetatie' de volgende andere-werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:*
  - *i. aanleggen en verharden van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;*
  - *ii. verlagen van de bodem en afgraven, ophogen en egaliseren van de gronden met 50 cm of meer;*
  - *iii. aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;*
  - *iv. vellen en rooien van bomen, hakhout en andere houtopstanden en het verrichten van handelingen die de dood of ernstige beschadiging daarvan tot gevolg kunnen hebben;*
  - *v. het bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden, waaronder begrepen het kweken en telen van bomen, struiken en heesters;*
- *5. 'overige zone - zandweg' de volgende andere-werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:*
  - *i. aanleggen en verharden van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen.*

Het bestemmingsplan Kom Varsseveld 2010 is vastgesteld door de raad van gemeente Oude IJsselstreek op 10 mei 2011 en geheel onherroepelijk geworden na uitspraak door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 7 maart 2012. Van de verbeelding blijkt dat het getaxeerde is bestemd met de enkelbestemmingen: 'Agrarisch', 'Bedrijf', 'Verkeer - Verblijfsgebied' en 'Groen'.

Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Kom Varsseveld 2010.

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. agrarische bedrijvigheid;
b. het hobbymatig houden van dieren;
c. extensieve (dag)recreatie;
d. bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
e. groenvoorzieningen;
f. water en voorzieningen voor de waterhuishouding.

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. ter plaatse van de aanduiding:
- *'bedrijf van categorie A' Bedrijven in de categorie A van de Staat van Bedrijfsactiviteiten - Functiemenging*
- *'bedrijf tot en met categorie B' Bedrijven in de categorie A en B van de Staat van Bedrijfsactiviteiten - Functiemenging;*

b. een nutsvoorziening ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening';
c. een bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
d. een taxibedrijf ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - taxi';
e. een ambachtelijke timmerwerkplaats ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - ambachtelijke timmerwerkplaats';
f. een garagebedrijf ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - garagebedrijf';
g. een zuivelfabriek ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - zuivelfabriek';
h. productiegebonden detailhandel als nevenactiviteit;
i. bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
j. parkeer-, groenvoorzieningen, kunstwerken en straatmeubilair;
k. water en voorzieningen voor de waterhuishouding.

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. verblijfsgebieden;
b. wegen en pleinen;
c. voet- en fietspaden;
d. bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
e. evenementen, ter plaatse van de aanduiding 'evenemententerrein';
f. parkeer-, speel-, groenvoorzieningen en kunstwerken;
g. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
h. ontmoetingsplekken en straatmeubilair;
i. *openbaar vervoersvoorzieningen en nutsvoorzieningen.*

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. groenvoorzieningen en plantsoenen;
b. parken;
c. geluidwerende voorzieningen;
d. voet- en fietspaden;
e. bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
f. speelvoorzieningen, kunstwerken en ontmoetingsplekken;
g. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
h. straatmeubilair, en nutsvoorzieningen.

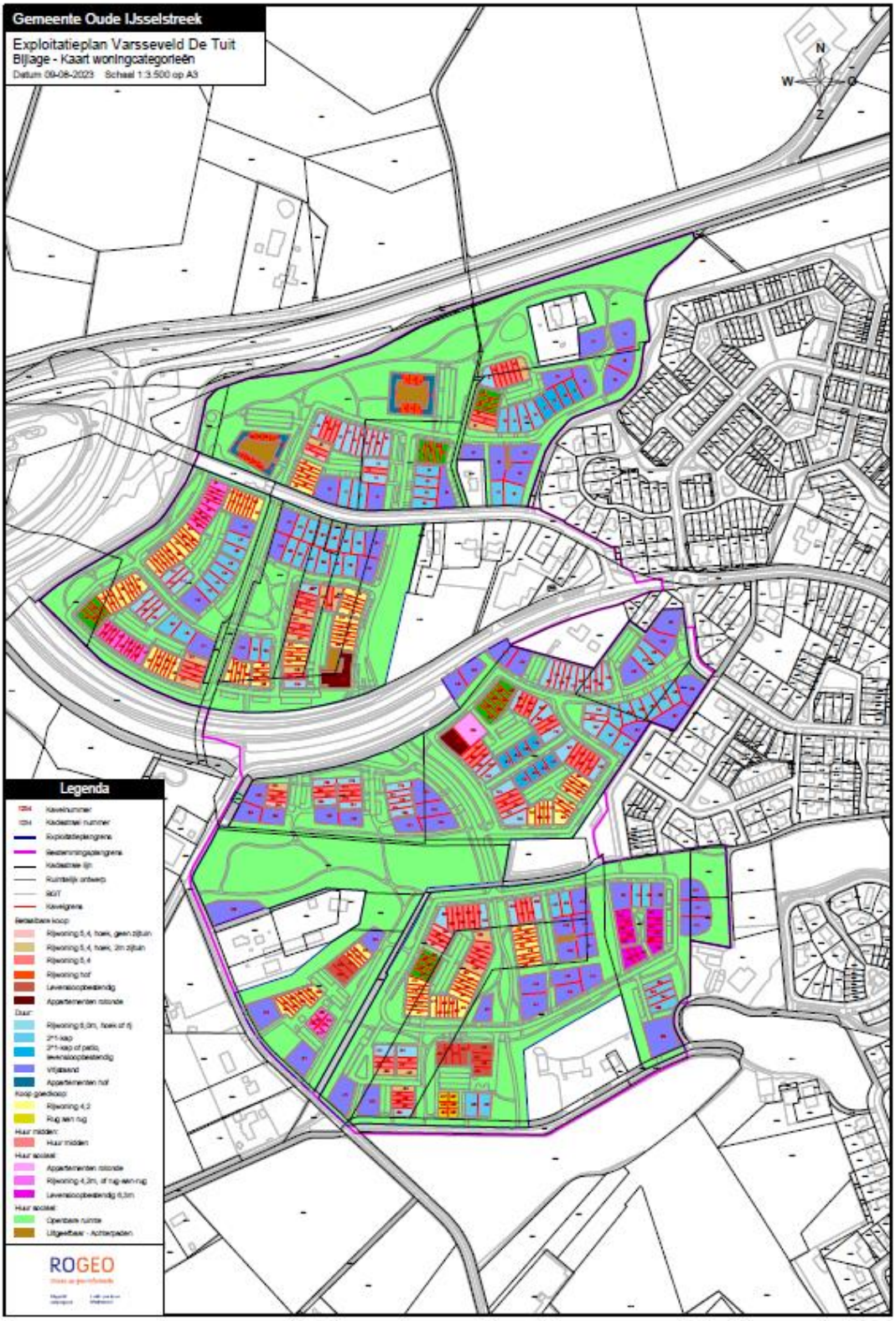
3.2.2 Beoogde bestemming

Gemeente Oude IJsstelstreek treft voorbereidingen om voor het plangebied een nieuw bestemmingsplan vast te stellen. Dit bestemmingsplan, 'De Tuit', vormt de planologische-juridische basis voor de beoogde woningbouwontwikkeling in het plangebied De Tuit.

Vooruitlopend op de verdere uitwerking van het concept bestemmingsplan heeft de gemeente aan de hand van een kavelpaspoort een stedenbouwkundig plan opgesteld.

Op bovenstaande kaart is het DO van het stedenbouwkundige plan weergegeven.

Binnen het stedenbouwkundig plan is duidelijk te zien dat er veel groen is opgenomen. Vanwege de aanwezige (beschermde)soorten flora en fauna binnen het plangebied is hier veel aandacht naar uitgegaan.



Op bovenstaande kaart zijn de woningcategoriën weergeven.

Voor het gehele plan De Tuit worden maximaal 566 woningen gerealiseerd en is het volgende woningbouwprogramma beoogd:

kenmerk	categorie	aantal		
		noord	zuid	totaal
Vrijstaand huis	koop duur	21	42	63
Twee-onder-een-kap woning	koop duur	38	28	66
Rijwoning	huur sociaal	21	20	41
	huur midden	13	12	25
	koop goedkoop	70	57	127
	koop betaalbaar	48	66	114
	koop duur	21	41	62
Rug-aan-rug woning	koop goedkoop	0	6	6
Appartement	huur sociaal	0	12	12
	koop betaalbaar	17	13	30
	koop duur	20	0	20
		269	297	566

3.3 Gebruik

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

3.4 Bodem

Hoewel in 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.

Verder zijn van opdrachtgever bodem- en milieurapportages ontvangen. Uit de brief van 31 maart 2023 (ALO/402455/31-mrt-2023\Versie 1) blijkt dat terzake van:

- Oriënterend bodemonderzoek, Oude Doetinchemseweg 21 te Varsseveld, Krachtwerktuigen, kenmerk: 2438.00.1606-IW/PPL/kl, d.d. november 1991;
- Nader en aanvullend nader bodemonderzoek Oude Doetinchemseweg 21 te Varsseveld Verhoeven milieutechniek, 29-08-1996, kenmerk: 96.0316/96.0405 d.d. 29-8-1996;
- Verkennend bodemonderzoek Oude Doetinchemseweg 21 te Varsseveld; Ecopart, 22-05-1997, kenmerk 373.97.103, d.d. 22-05-1997;
- Nader bodemonderzoek Oude Doetinchemseweg 21 te Varsseveld, Ecopart, kenmerk 569.97.194, d.d. 16-12-1997;
- Eindsituatie bodemonderzoek, Oude Doetinchemseweg 21 te Varsseveld; MOS, kenmerk R6037811-RH-1, d.d. 01-08-2011;

- Historisch vooronderzoek, Oude Doetinchemseweg 21 te Varsseveld, Buro Antares, kenmerk 401224,d.d. 22-12-2022.

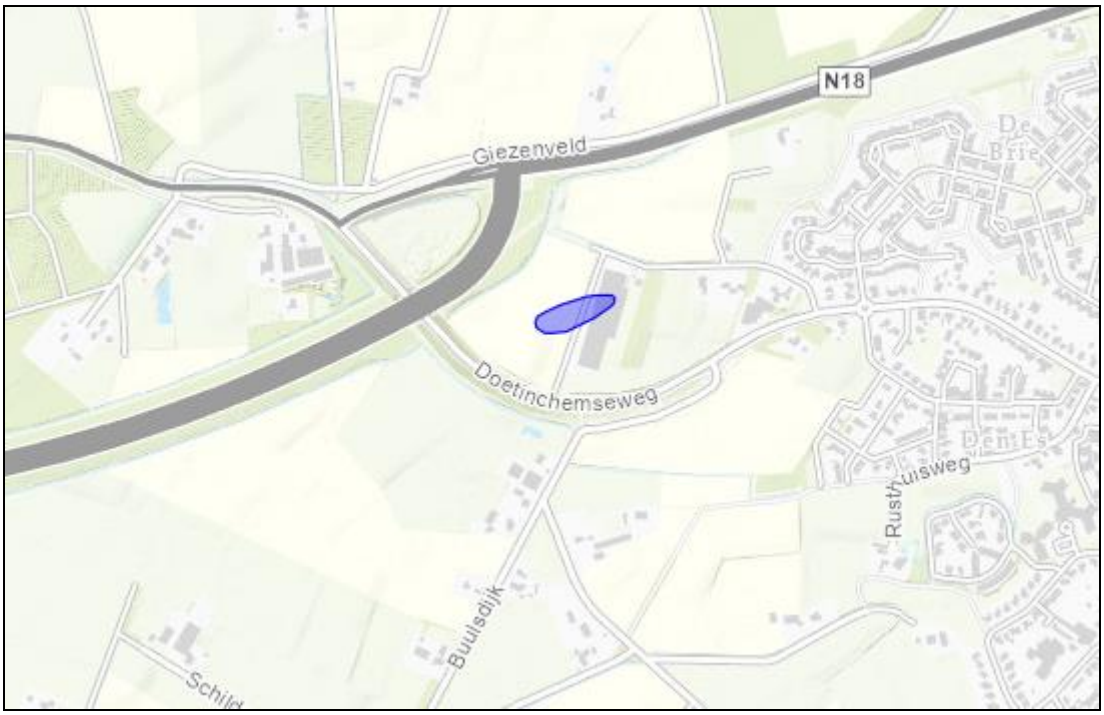
De kosten voor de sanering zijn geraamd op € 400.000,--.

Bodemloket

Het Bodemloket meldt met betrekking tot de getaxeerde gronden dat bij deze instantie geen informatie voor deze locatie beschikbaar is over bodemonderzoek en/of sanering. Het rapport Bodemloket is opgenomen in bijlage 4 van dit rapport.

Informatie provincie

Van de digitale bodemverontreinigingen kaart van provincie Gelderland (geoweb.gelderland.nl) volgt dat in het plangebied ter plaatse van het bedrijfsobject aan de Oude Doetinchemseweg 21 een bodemverontreiniging bekend is in het grondwater. Of de rest van het terrein voldoende onderzocht is moet nog bekeken worden. De grondwaterverontreinigingscontour is hieronder weergegeven.



Uitsnede digitale bodemverontreinigingen kaart provincie Gelderland.

Bron: www.bodemloket.nl en geoweb.gelderland.nl, geraadpleegd op 18 oktober 2022.

3.5 Omschrijving per rechthebbenden

Binnen het plangebied zijn 19 unieke eigenaren te onderscheiden. De in dit taxatierapport begrepen onroerende zaken zijn in de volgende paragrafen per eigenaar omschreven.

3.6 Eigenaar 1 -

3.6.1 Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Aktenummer	Grootte	Getaxeerd
Varsseveld	I	1316	4/87208/191	1.34.86 ha	1.34.86 ha
Varsseveld	I	2577	4/87208/191	1.29.93 ha +	1.28.79 ha +
Totaal				2.64.79 ha	2 63.65 ha

Bron: Kadaster.nl

Op het perceel Varsseveld I 1316 is op een afgescheiden gedeelte van circa 900 m² een opstal aanwezig.

3.6.2 Eigendom en zakelijke rechten

Eigenaar	I [redacted]
Zakelijke rechten	Uit de voor dit dossier verkregen informatie van het Kadaster blijken geen zakelijke rechten. Taxateurs nemen derhalve als uitgangspunt voor deze taxatie dat er geen zakelijke rechten zijn.
Herinrichtingsrente	Niet van toepassing
Erfdienstbaarheden	In de akte (titel van aankomst) is vermeld "hebbende ingevolge de onder b. gemelde akten het ka- "dastrale perceel gemeente Varsseveld sectie F nummer [redacted] "van vrije toegang van- en naar de openbare weg en -- "van- en naar gemeld perceel nummer 2361, over een -- "breedte van twee meter, welk recht als erfdienst- -- "baarheid is gevestigd ten laste van onder meer het - "hiervoor verkochte deel van de weg." ---------- Voorts is in de titel van aankomst een erfdienstbaarheid (mondelinge overeenkomst) gevestigd waarbij het gekochte als heersend erf is gekwalificeerd.
Bijzonderheden titel van aankomst	Geen

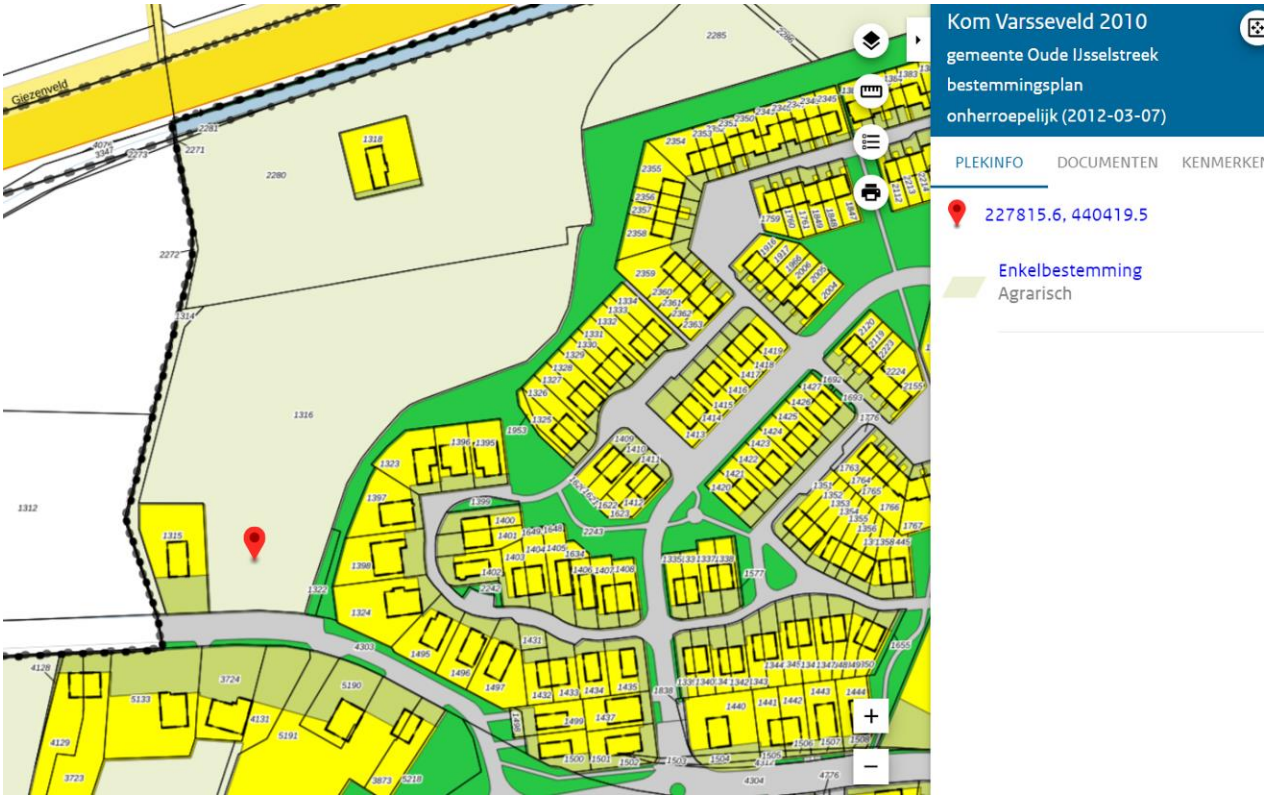
3.6.3 Publiekrechtelijke beperkingen

Uit de informatie van het Kadaster blijkt dat het getaxeerde belast is met de volgende publiekrechtelijke beperkingen:

- Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden door gemeente Oude IJsselstreek, datum in werking 26 juni 2021, datum beëindiging 26 juni 2024, afkomstig uit stuk Hyp4/81592/163, ingeschreven op 2 juli 2021.
- Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden door gemeente Oude IJsselstreek, datum in werking 22 april 2021, afkomstig uit stuk Hyp4/81048/140, ingeschreven op 16 april 2021.

3.6.4 Bestemming

In het vigerende bestemmingsplan 'Kom Varsseveld 2010' heeft het object de enkelbestemming 'Agrarisch'.



3.6.5 Ligging

De getaxeerde onroerende zaak is gelegen in het noordelijke gedeelte van het plangebied, direct ten noorden van de Oude Doetinchemseweg. De ligging van het object wordt weergegeven op onderstaande luchtfoto's:

Ligging in plangebied

Ligging locatie (De gehele percelen zijn aangegeven, perceel I 2577 ligt voor een deel in het exploitatiegebied)

3.6.6 Beschrijving object

Het getaxeerde omvat een geheel en een gedeeltelijk kadastraal perceel. Van de luchtfoto en van de openbare weg is, voor zover waarneembaar, te zien dat de percelen in gebruik zijn als weiland. Op het perceel Varsseveld I 1316 is een schuur/jachthut gesitueerd. De schuur wordt beoordeelt bij de waardering van de gebouwde opstallen. Het weiland is door middel van een hekwerk verdeeld in twee delen.

Het perceel Varsseveld I 2577 omvat een gedeeltelijk kadastraal perceel en is in gebruik als weiland en voor een klein deel als erf/tuin bij een woning. Het omsluit de als een enclave binnen het perceel gelegen woning met adres Oude Doetinchemseweg 14A.

3.7 Eigenaar 2 -

3.7.1 Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Aktenummer	Grootte	Getaxeerd
Varsseveld	I	2272	hyp4/19839/34 Arnhem	0.01.32 ha	0.01.32 ha
Varsseveld	I	2274	hyp4/14580/30 Arnhem	2.71.80 ha	2.71.80 ha
Varsseveld	E	5134	hyp4/53527/177	1.97.20 ha +	1.26.09 ha +
Totaal				4.70.32 ha	3 99.21 ha

Bron: Kadaster.nl

3.7.2 Eigendom en zakelijke rechten

Eigenaar	[redacted]
Zakelijke rechten	Uit de informatie van het Kadaster blijkt dat er een zakelijk recht als bedoeld in art. 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op het perceel kadastraal bekend gemeente Varsseveld, sectie I, nummer 2271 berust ten gunste van **Liander NV**, zetelend te Arnhem.
Herinrichtingsrente	Niet van toepassing
Erfdienstbaarheden	Nee
Bijzonderheden titel van aankomst	Geen

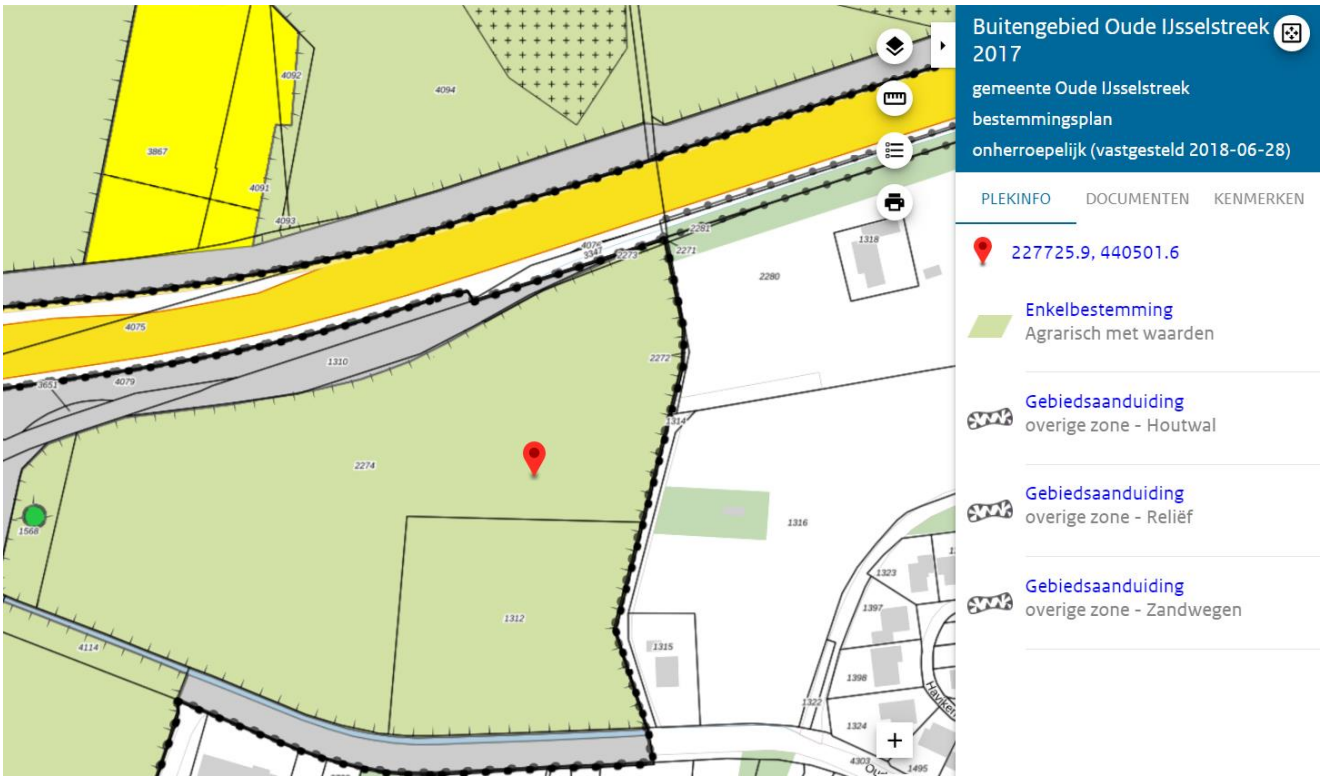
3.7.3 Publiekrechtelijke beperkingen

Uit de informatie van het Kadaster blijkt dat het getaxeerde belast is met de volgende publiekrechtelijke beperkingen:

- Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden door gemeente Oude IJsselstreek, datum in werking 26 juni 2021, datum beëindiging 26 juni 2024, afkomstig uit stuk Hyp4/81592/163, ingeschreven op 2 juli 2021.
- Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden door gemeente Oude IJsselstreek, datum in werking 22 april 2021, afkomstig uit stuk Hyp4/81048/140, ingeschreven op 16 april 2021.

3.7.4 Bestemming

In het vigerende bestemmingsplan ‘Buitengebied Oude IJsselstreek 2017’ heeft het object voor het gedeelte dat in dit bestemmingsplan valt de enkelbestemming ‘Agrarisch', de gebiedsaanduidingen ‘overige zone-Houtwal’, ‘Overige zone-Reliëf’ en ‘overige zone-Zandwegen’.

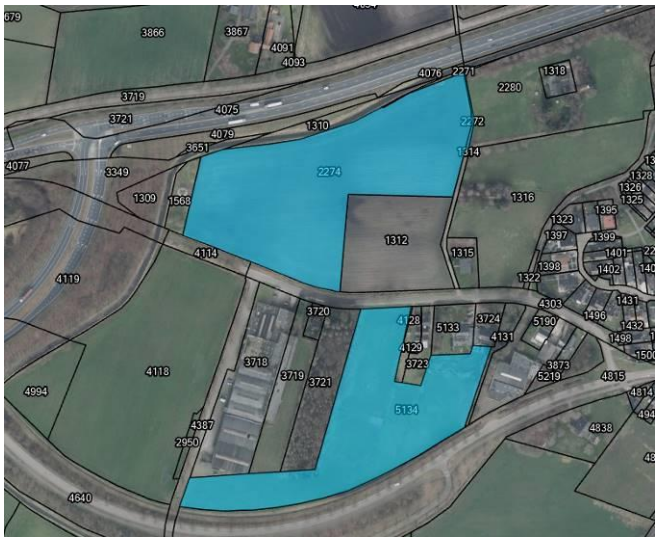


In het vigerende bestemmingsplan ‘Kom Varsseveld 2010‘ heeft het object voor het gedeelte dat in dit bestemmingsplan valt de enkelbestemming ‘Agrarisch'.

3.7.5 Ligging

De getaxeerde onroerende zaak is gelegen in het noordelijke gedeelte van het plangebied, voor wat betreft de percelen I 2272 en I 2274 direct ten noorden van de Oude Doetinchemseweg en voor wat betreft perceel E 5134 ten zuiden van de Oude Doetinchemseweg. De ligging van het object wordt weergegeven op onderstaande luchtfoto's:

Ligging in plangebied



Ligging locatie (de gehele percelen zijn aangegeven), perceel E 5134 ligt voor een deel in het exploitatiegebied

3.7.6 Beschrijving object

Het getaxeerde omvat twee gehele en één gedeeltelijke kadastrale percelen. De aaneengelegen percelen I 2272 en I 2274 worden ogenschijnlijk in samenhang met het aan de naastgelegen perceel (zuidoostelijk gesitueerd) geëxploiteerd. Van de luchtfoto en van de openbare weg is, voor zover waarneembaar, te zien dat het perceel in gebruik is als akkerbouwgrond.

Van het perceel E 5134 is een gedeelte in het plangebied gelegen. Dit perceel ligt ten opzichte van de beide andere percelen aan de andere zijde van de Oude Doetinchemseweg en is in gebruik als weiland.

3.8 Eigenaar 3 -

3.8.1 Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Aktenummer	Grootte	Getaxeerd
Varsseveld	I	2271	hyp4/63455/60	0.00.03 ha	0.00.03 ha
Varsseveld	I	2273	hyp4/63455/60	0.01.35 ha	0.01.35 ha
Varsseveld	I	2281	hyp4/65365/183	0.00.47 ha	0.00.47 ha
Varsseveld	E	4761	hyp4/51853/65	0.04.97 ha +	0.00.80 ha +
Totaal				0.06.82 ha	0.02.65 ha

Bron: Kadaster.nl

3.8.2 Eigendom en zakelijke rechten

Eigenaar	[redacted]
Zakelijke rechten	Uit de informatie van het Kadaster blijkt dat er op perceel gemeente Varsseveld Sectie I nummer 2273 en 2281 een zakelijk recht als bedoeld in art. 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op het perceel kadastraal bekend gemeente Varsseveld, sectie I, nummer 2273 berust ten gunste van **Liander NV**, zetelend te Arnhem.
Herinrichtingsrente	Niet van toepassing
Erfdienstbaarheden	Nee
Bijzonderheden titel van aankomst	Geen

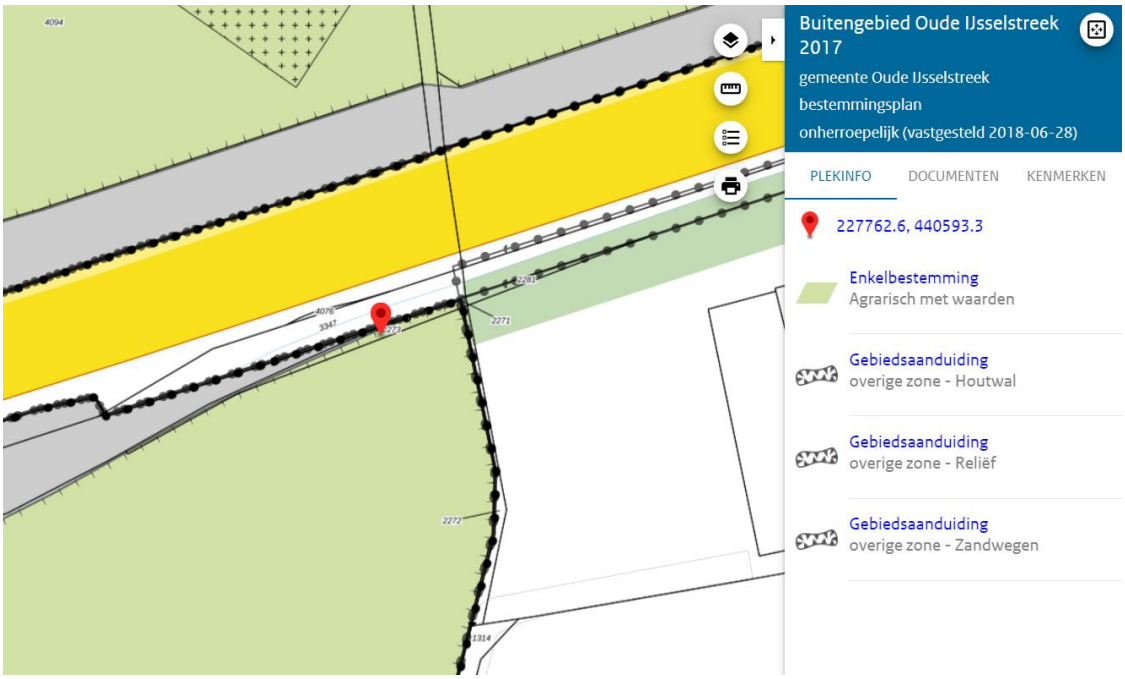
3.8.3 Publiekrechtelijke beperkingen

Uit de informatie van het Kadaster blijkt dat het getaxeerde niet belast is met publiekrechtelijke beperkingen:

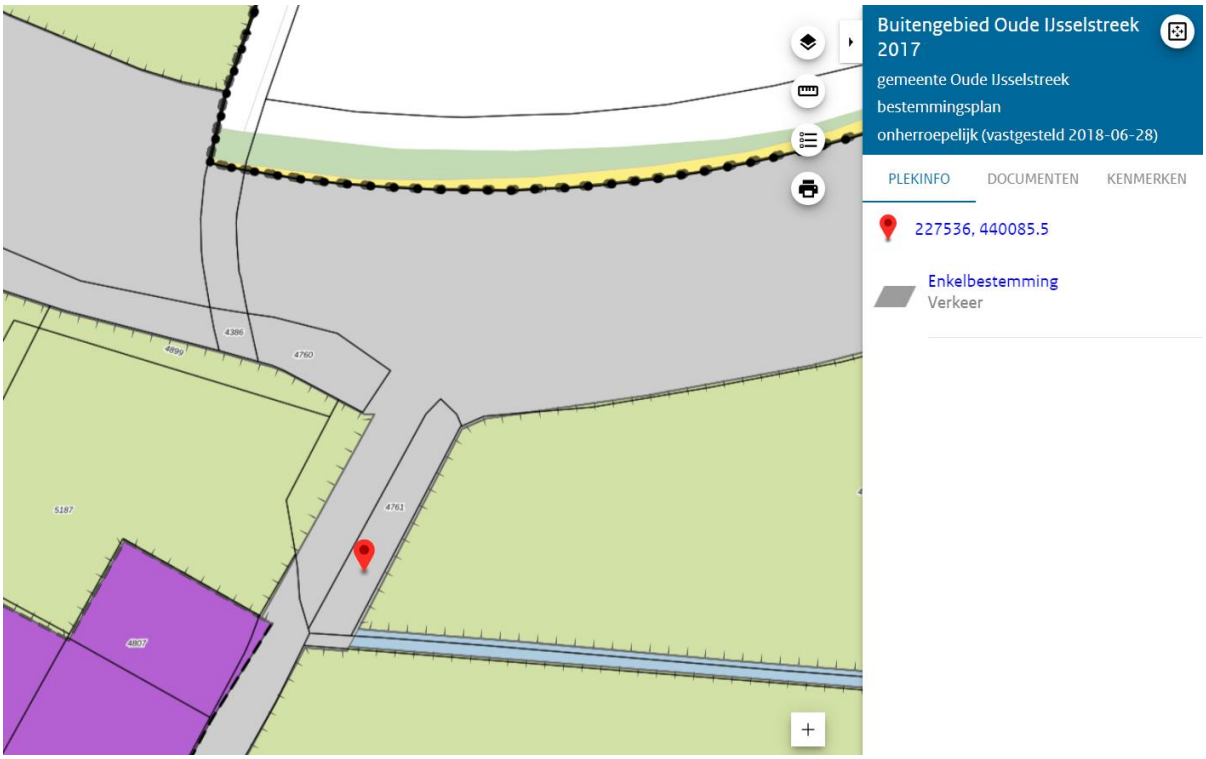
3.8.4 Bestemming

In het vigerende bestemmingsplan 'Kom Varsseveld 2010' hebben de objecten gemeente Varsseveld sectie I nummer 2271 en 2281 de enkelbestemming 'Agrarisch'.

In het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Oude IJsselstreek 2017' heeft het object gemeente Varsseveld sectie I nummer 2273 de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden', gedeeltelijk de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologische verwachting 1', en de gebiedsaanduidingen 'overige zone-Houtwal', 'overige zone-Reliëf', 'overige zone-Zandwegen'.



In het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied Oude IJsselstreek 2017’ heeft het object gemeente Varsseveld sectie E nummer 4761 de enkelbestemming ‘Verkeer’



3.8.5 Ligging

De getaxeerde onroerende zaken kadastraal aangeduid als gemeente Varsseveld sectie I nummer 2271, 2273 en 2281 zijn gelegen in het noordelijke gedeelte van het plangebied, tegen de A18 aan en zijn ontsloten aan de Oude Doetinchemse weg.

Het perceel gemeente Varsseveld E 4761 is aan de oostkant van het plangebied gelegen aan de Buulsdijk. De ligging van het object wordt weergegeven op onderstaande luchtfoto’s:

Ligging in plangebied

Ligging locatie (de gehele percelen zijn aangegeven, perceel E 4761 ligt voor een deel in het exploitatiegebied)

3.8.6 Beschrijving object

Het getaxeerde omvat drie gehele en één gedeeltelijk kadastrale percelen. De aaneengelegen percelen I 2271, I 2273 en 2281 zijn ruigte/berm en liggen op de scheiding tussen de agrarische percelen en de N18.

Het perceel E 4761 is een gedeeltelijk kadastraal perceel en ligt als berm/sloot langs de Buulsdijk.

3.9 Eigenaar 4 -

3.9.1 Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Aktenummer	Grootte	Getaxeerd
Varsseveld	E	2950	hyp4/19779/28 Arnhem	0.03.43 ha	0.03.43 ha
Varsseveld	E	4118	hyp4/19779/28 Arnhem	2.48.92 ha +	2.48.92 ha +
Totaal				2.52.35 ha	2.52.35 ha

Bron: Kadaster.nl

3.9.2 Eigendom en zakelijke rechten

Eigenaar	
Zakelijke rechten	Uit de informatie van het Kadaster blijkt dat er een zakelijk recht als bedoeld in art. 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op het perceel kadastraal bekend gemeente Varsseveld, sectie E, nummer 4118 berust ten gunste van **Liander NV**, zetelend te Arnhem. (betreft hogedrukgasleiding)
Herinrichtingsrente	Niet van toepassing
Erfdienstbaarheden	Nee
Bijzonderheden titel van aankomst	Geen

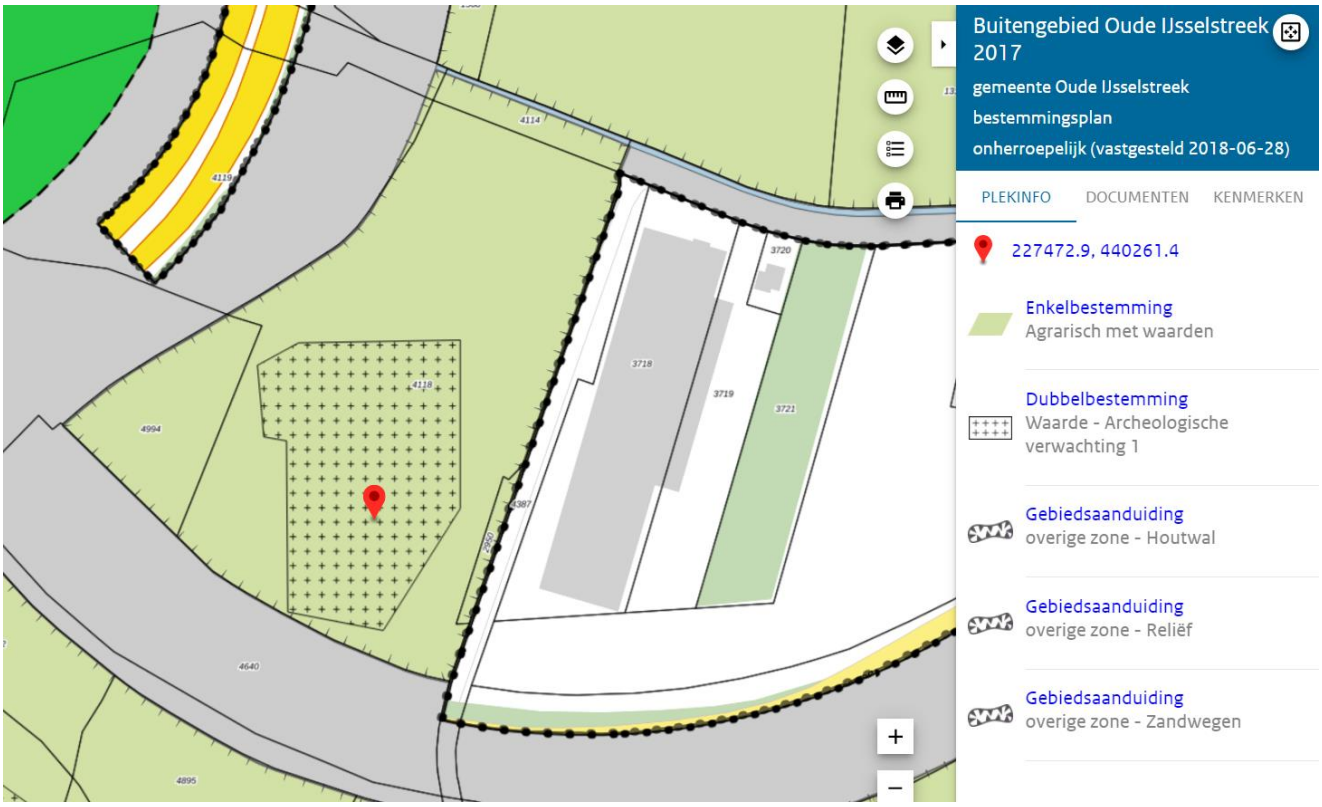
3.9.3 Publiekrechtelijke beperkingen

Uit de informatie van het Kadaster blijkt dat het getaxeerde belast is met de volgende publiekrechtelijke beperkingen:

- Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden door gemeente Oude IJsselstreek, datum in werking 26 juni 2021, datum beëindiging 26 juni 2024, afkomstig uit stuk Hyp4/81592/163, ingeschreven op 2 juli 2021.
- Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden door gemeente Oude IJsselstreek, datum in werking 22 april 2021, afkomstig uit stuk Hyp4/81048/140, ingeschreven op 16 april 2021.

3.9.4 Bestemming

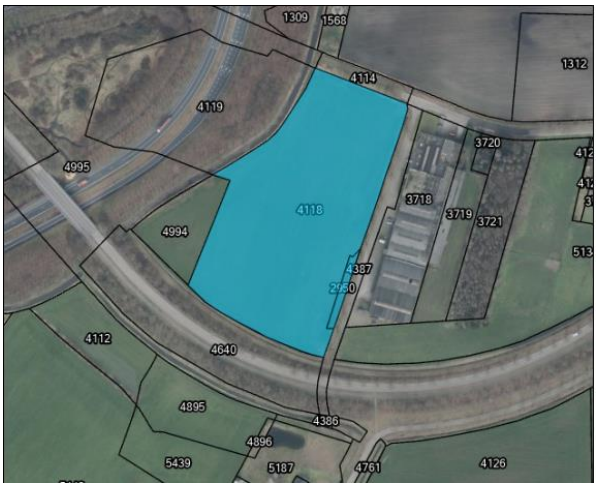
In het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Oude IJsselstreek 2017' heeft het object de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden', gedeeltelijk de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologische verwachting 1', en de gebiedsaanduidingen 'overige zone-Houtwal', 'overige zone-Reliëf', 'overige zone-Zandwegen'.



3.9.5 Ligging

De getaxeerde onroerende zaak is gelegen in het noordelijke gedeelte van het plangebied, direct ten noorden van de Doetinchemseweg en ontsloten vanaf de Oude Doetinchemseweg. De ligging van het object wordt weergegeven op onderstaande luchtfoto's:

Ligging in plangebied



Ligging locatie

3.9.6 Beschrijving object

Het getaxeerde omvat een tweetal gehele kadastrale percelen, welke ogenschijnlijk gezamenlijk worden geëxploiteerd met het naastgelegen perceel als akkerbouwgrond.

3.10 Eigenaar 5 -

3.10.1 Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Aktenummer	Grootte	Getaxeerd
Varsseveld	E	4994	hyp4/68511/29	0.36.30 ha	0.36.30 ha
Totaal				0.36.30 ha	0.36.30 ha

Bron: Kadaster.nl

3.10.2 Eigendom en zakelijke rechten

Eigenaar	[redacted]
Zakelijke rechten	Uit de voor dit dossier verkregen informatie van het Kadaster blijken geen zakelijke rechten. Taxateurs nemen derhalve als uitgangspunt voor deze taxatie dat er geen zakelijke rechten zijn.
Herinrichtingsrente	Niet van toepassing
Erfdienstbaarheden	Nee
Bijzonderheden titel van aankomst	Geen

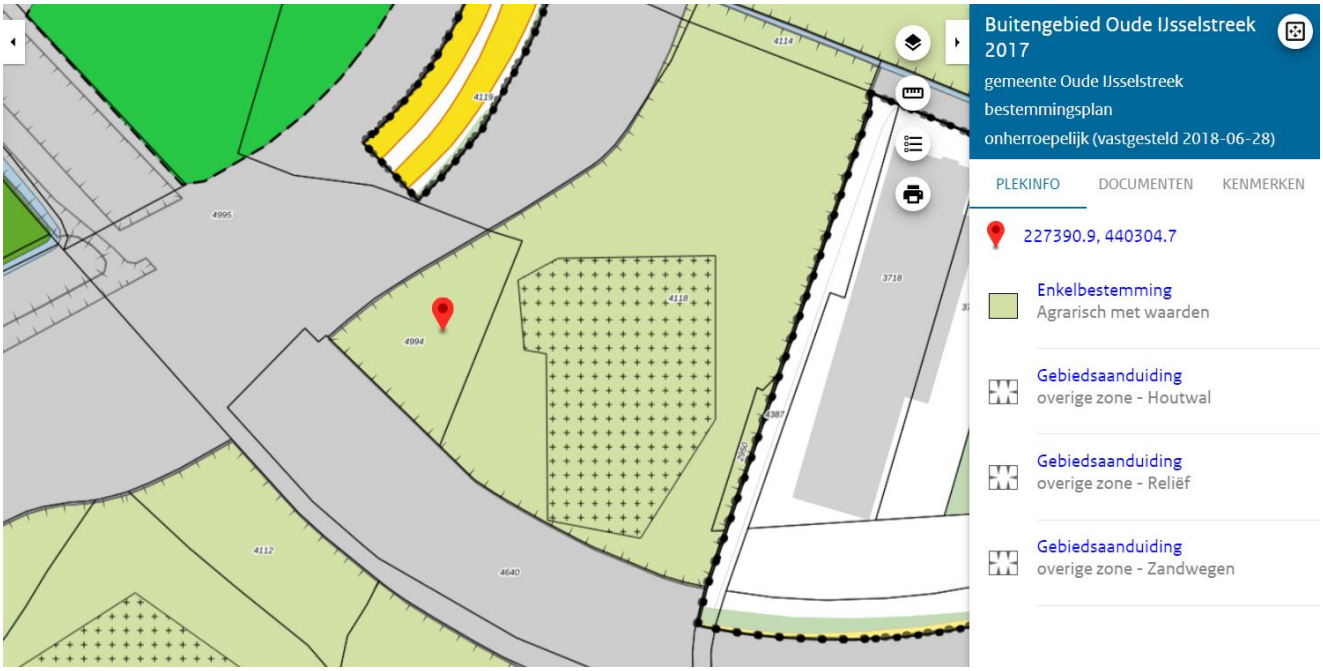
3.10.3 Publiekrechtelijke beperkingen

Uit de informatie van het Kadaster blijkt dat het getaxeerde belast is met de volgende publiekrechtelijke beperkingen:

- Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden door gemeente Oude IJsselstreek, datum in werking 26 juni 2021, datum beëindiging 26 juni 2024, afkomstig uit stuk Hyp4/81592/163, ingeschreven op 2 juli 2021.
- Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden door gemeente Oude IJsselstreek, datum in werking 22 april 2021, afkomstig uit stuk Hyp4/81048/140, ingeschreven op 16 april 2021.

3.10.4 Bestemming

In het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Oude IJsselstreek 2017' heeft het object de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden', gedeeltelijk de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologische verwachting 1', en de gebiedsaanduidingen 'overige zone-Houtwal', 'overige zone-Reliëf', 'overige zone-Zandwegen'.



3.10.5 Ligging

De getaxeerde onroerende zaak is gelegen in het noordelijke gedeelte van het plangebied, direct ten noorden van de Doetinchemseweg en ontsloten vanaf de Oude Doetinchemseweg. De ligging van het object wordt weergegeven op onderstaande luchtfoto's:

Ligging in plangebied

Ligging locatie

3.10.6 Beschrijving object

Het getaxeerde omvat een geheel kadastrale perceel, welke ogenschijnlijk gezamenlijk met de twee naastgelegen percelen worden geëxploiteerd als akkerbouwgrond.

3.11 Eigenaar 6 -

3.11.1 Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Aktenummer	Grootte	Getaxeerd
Varsseveld	E	3718	hyp4/60968/165	0.83.00 ha	0.83.00 ha
Varsseveld	E	3719	hyp4/60968/165	0.41.60 ha	0.41.60 ha
Varsseveld	E	3720	hyp4/60968/165	0.04.91 ha +	0.04.91 ha +
Totaal				1.29.51 ha	1.29.51 ha

Bron: Kadaster.nl

3.11.2 Eigendom en zakelijke rechten

Eigenaar	[redacted]
Zakelijke rechten	Uit de voor dit dossier verkregen informatie van het Kadaster blijken geen zakelijke rechten. Taxateurs nemen derhalve als uitgangspunt voor deze taxatie dat er geen zakelijke rechten zijn.
Herinrichtingsrente	Niet van toepassing
Erfdienstbaarheden	Nee
Bijzonderheden titel van aankomst	Geen

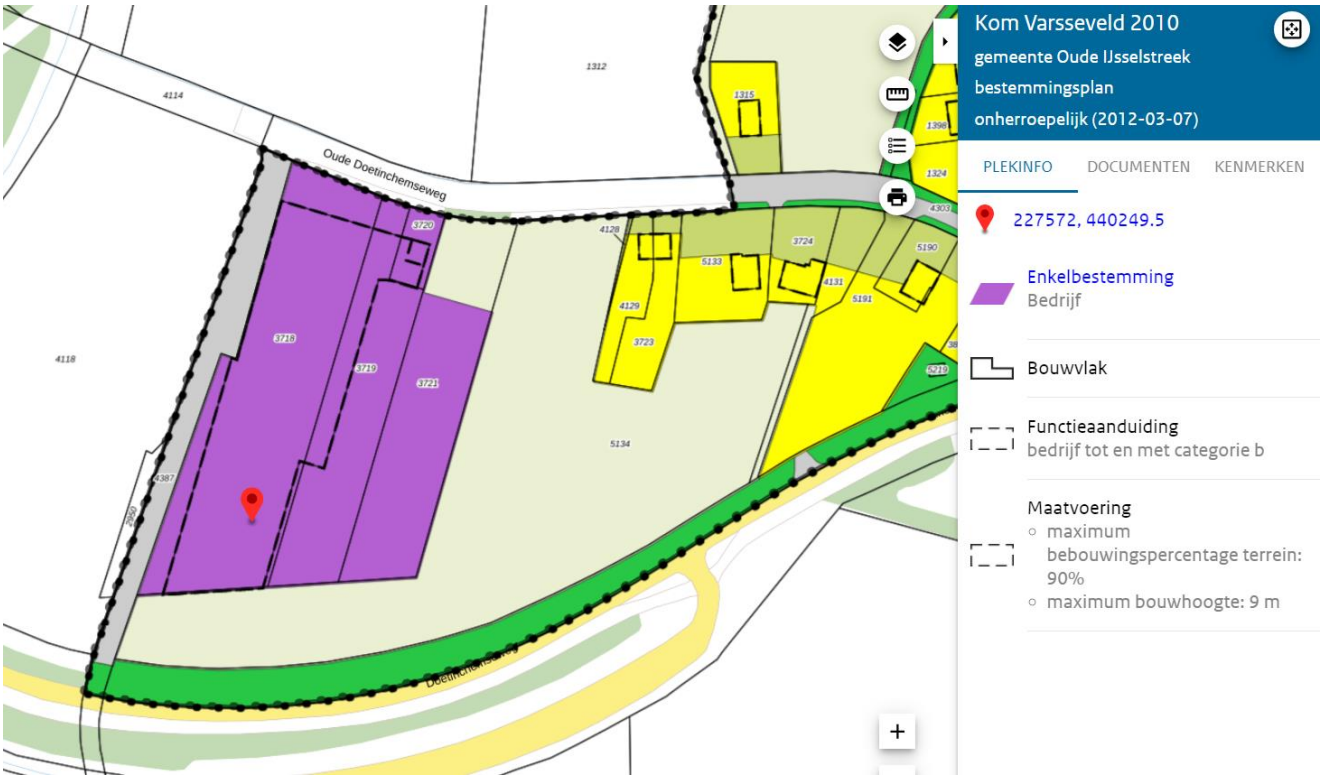
3.11.3 Publiekrechtelijke beperkingen

Uit de informatie van het Kadaster blijkt dat het getaxeerde belast is met de volgende publiekrechtelijke beperkingen:

- Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden door gemeente Oude IJsselstreek, datum in werking 26 juni 2021, datum beëindiging 26 juni 2024, afkomstig uit stuk Hyp4/81592/163, ingeschreven op 2 juli 2021.
- Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden door gemeente Oude IJsselstreek, datum in werking 22 april 2021, afkomstig uit stuk Hyp4/81048/140, ingeschreven op 16 april 2021.

3.11.4 Bestemming

In het vigerende bestemmingsplan 'Kom Varsseveld 2010' heeft het object de enkelbestemming 'Bedrijf' en gedeeltelijk 'Agrarisch', gedeeltelijk de aanduiding 'Bouwvlak', gedeeltelijk de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie b' en de maatvoering 'maximum bebouwingspercentage terrein: 90% en maximum bouwhoogte: 9 m'.



3.11.5 Ligging

De getaxeerde onroerende zaak is gelegen in het noordelijke gedeelte van het plangebied, direct ten zuiden van de Oude Doetinchemseweg. De ligging van het object wordt weergegeven op onderstaande luchtfoto's:

Ligging in plangebied

Ligging locatie

3.11.6 Beschrijving object

Het getaxeerde omvat een drietal gehele kadastrale percelen, die zijn bebouwd met een bedrijfshal met -voormalige- bedrijfswoning. Voor een beschrijving wordt verwezen naar paragraaf 5.6.2.

3.12 Eigenaar 7 -

3.12.1 Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Aktenummer	Grootte	Getaxeerd
Varsseveld	I	1568	Hyp4/30687/39 Arnhem	0.12.45 ha	0.12.45 ha
Varsseveld	E	4387	Hyp4/30687/39 Arnhem	0.28.35 ha	0.25.60 ha
Varsseveld	E	4594	Hyp4/85867/8	3.09.25 ha	3.08.28 ha
Varsseveld	E	4815	Hyp4/30687/39 Arnhem	2.50.76 ha	0.17.15 ha
Varsseveld	E	4815	Hyp4/30687/39 Arnhem	2.50.76 ha	0.00.16 ha
Varsseveld	E	5086	Hyp4/30687/39 Arnhem	0.94.48 ha	0.00.93 ha
Varsseveld	E	4124	Hyp4/30687/39 Arnhem	0.41.40 ha	0.04.99 ha
Varsseveld	E	3820	Hyp4/30687/39 Arnhem	0.81.80 ha	0.00.23 ha
Varsseveld	E	4124	Hyp4/30687/39 Arnhem	0.41.40 ha +	0.01.71 ha +
Totaal				8.18.49 ha*	3.71.50 ha

*van enkele percelen zijn meerdere gedeelten gewaardeerd

Bron: Kadaster.nl

3.12.2 Eigendom en zakelijke rechten

Eigenaar	[redacted]
Zakelijke rechten	Uit de informatie van het Kadaster blijkt dat met betrekking tot het perceel kadastraal bekend gemeente Varsseveld, sectie E, nummer 4815 er een Opstalrecht Nutsvoorzieningen en Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel berust [redacted] Uit de voor dit dossier verkregen informatie van het Kadaster blijken geen overige zakelijke rechten. Taxateurs nemen derhalve als uitgangspunt voor deze taxatie dat er geen zakelijke rechten zijn.
Herinrichtingsrente	Niet van toepassing
Erfdienstbaarheden	In de akte (titel van aankomst) van het perceel gemeente Varsseveld sectie E nummer 4594 is opgenomen:

	"18.1 Koper gunt aan verkoper, die zulks aanvaardt, het exclusieve voorkeursrecht van koop en één bouwkavel binnen het beoogde woningbouwprogramma 'Varsseveld West', welk voorkeursrecht uitsluitend geldt ten aanzien van een geheel op het verkochte gelegen uitgeefbare bouwkavel voor een vrijstaande woning. Dit voorkeursrecht geldt uitsluitend indien daadwerkelijk sprake zal zijn van de (planologische) realisatie van een dergelijke bouwkavel, waartoe de voorkeursrecht zijn de dan door de gemeente vast te stellen uitgifteprijs en de "Algemene uitgiftevoorwaarden bouwterreinen gemeente Oude IJsselstreek 2005", of de daarvoor ten tijde van de gebruikmaking van het voorkeursrecht eventueel in de plaats getreden vervangende voorwaarden, van toepassing. Verkoper verklaart een exemplaar van deze uitgiftevoorwaarden te hebben ontvangen en in te stemmen met de van toepassing verklaarde artikelen voor zover hiervan niet bij deze overeenkomst wordt afgeweken. *18.2 Indien de gemeente na ommekomst van de periode van het voorgezet gebruik als bedoeld in artikel 16 het verkochte nog niet nodig heeft voor ander dan agrarisch gebruik, zulks uitsluitend ter beoordeling van de gemeente, treden partijen in overleg over het eventueel tijdelijk in gebruik geven van het verkochte aan verkoper op basis van een geliberaliseerde pachtovereenkomst voor beperkte duur, zulks onder op dat moment bij de gemeente gebruikelijk gehanteerde voorwaarden. Aan een dergelijke overeenkomst kunnen voorts bepalingen verbonden worden die het voor de gemeente mogelijk maken dat verkoper (delen van) het verkochte binnen de overeen te komen looptijd ter beschikking van de gemeente stelt. De beoordeling of een dergelijke overeenkomst alsdan wordt aangegaan komt uitsluitend toe aan de gemeenten en is niet door verkoper afdwingbaar."*
Bijzonderheden titel van aankomst	Geen

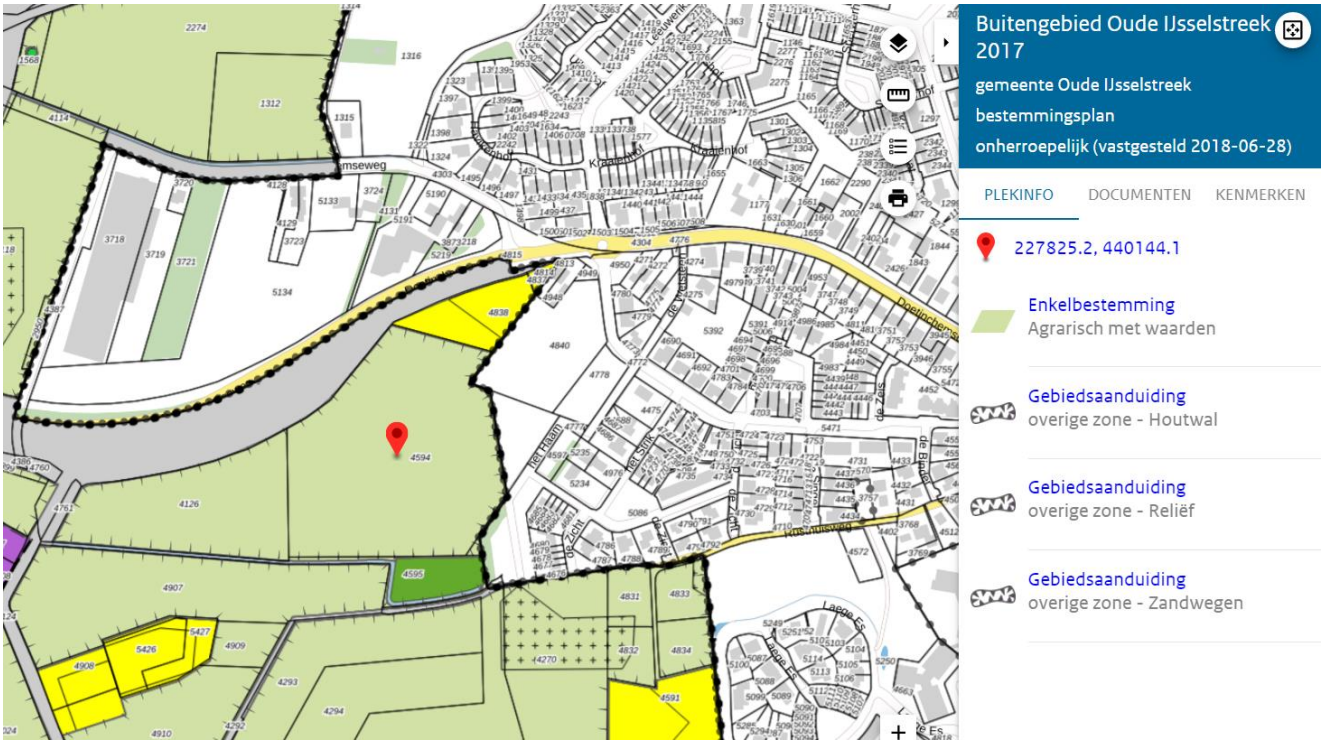
3.12.3 Publiekrechtelijke beperkingen

Uit de informatie van het Kadaster blijkt dat het getaxeerde voor wat betreft perceel gemeente Varsseveld sectie E nummer 4594 belast is met de volgende publiekrechtelijke beperkingen:

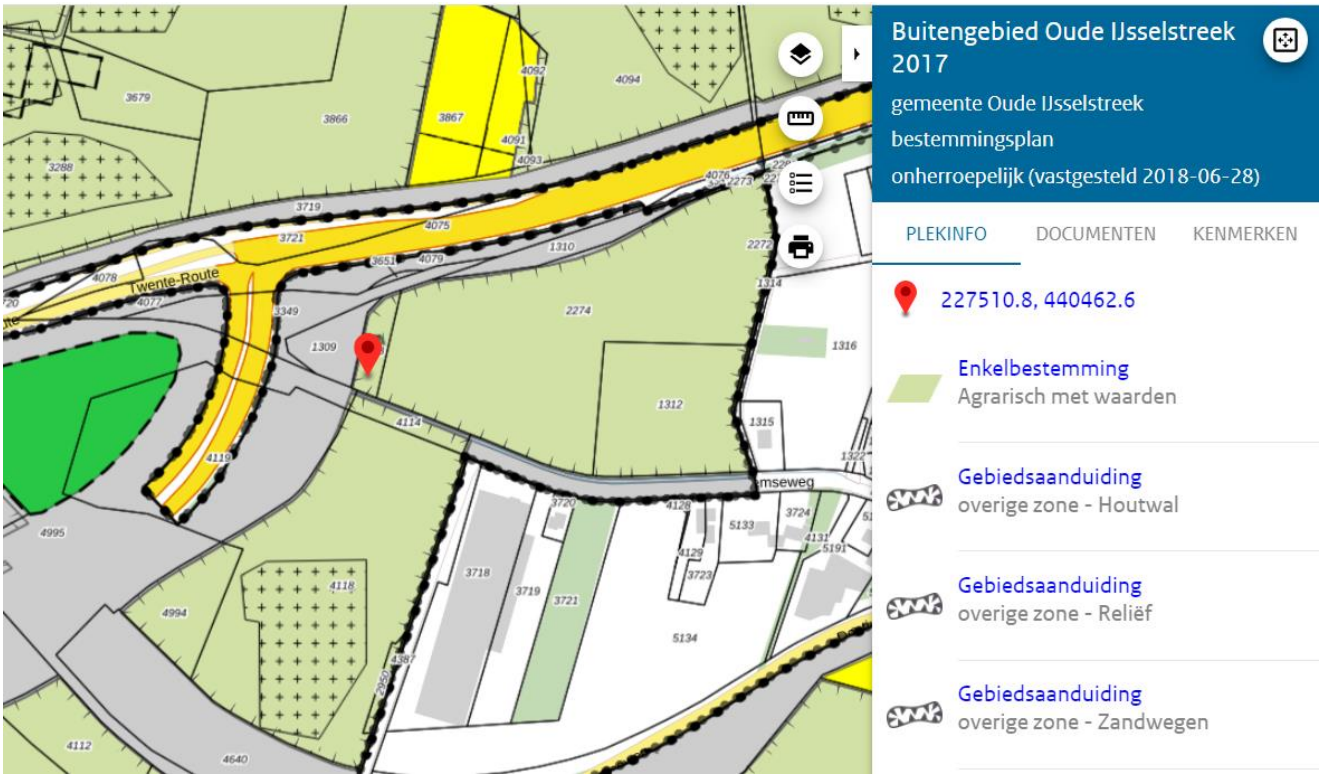
- Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden door gemeente Oude IJsselstreek, datum in werking 26 juni 2021, datum beëindiging 26 juni 2024, afkomstig uit stuk Hyp4/81592/163, ingeschreven op 2 juli 2021.
- Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden door gemeente Oude IJsselstreek, datum in werking 22 april 2021, afkomstig uit stuk Hyp4/81048/140, ingeschreven op 16 april 2021.

3.12.4 Bestemming

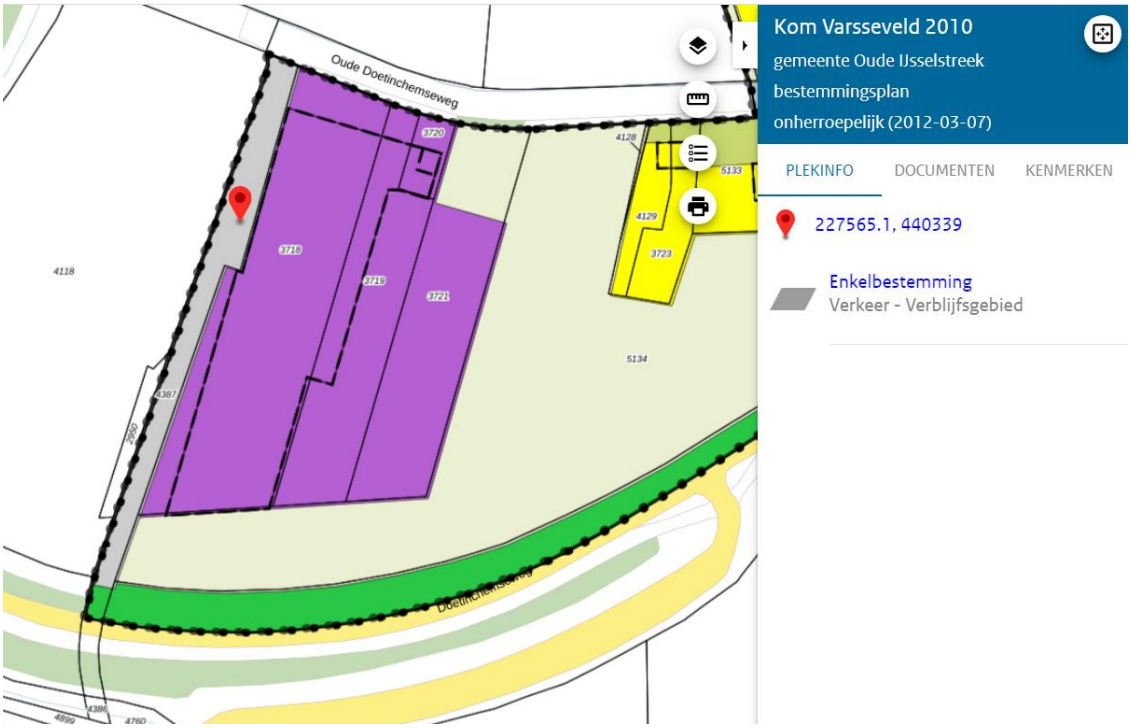
In het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Oude IJsselstreek 2017' heeft het object gemeente Varsseveld sectie E nummer 4594 de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden' en de gebiedsaanduidingen 'overige zone-Houtwal', 'overige zone-Reliëf', 'overige zone-Zandwegen' en 'Groen'.



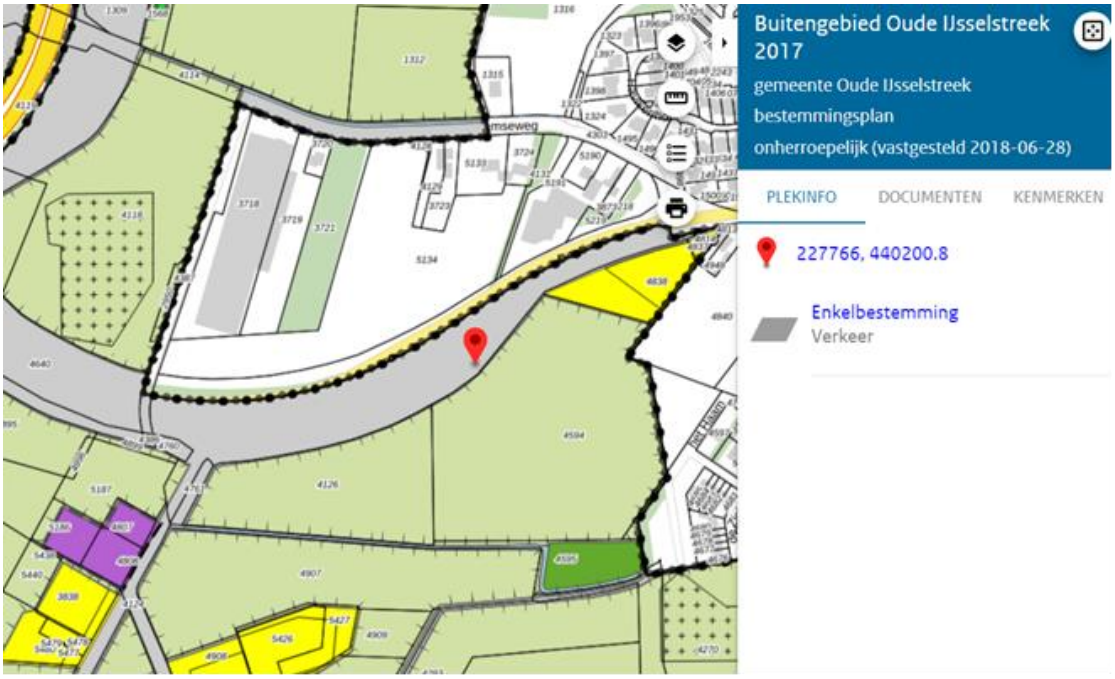
In het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Oude IJsselstreek 2017' heeft het object gemeente Varsseveld sectie I nummer 1568 de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden' en de gebiedsaanduidingen 'overige zone-Houtwal', 'overige zone-Reliëf' en 'overige zone-Zandwegen'.

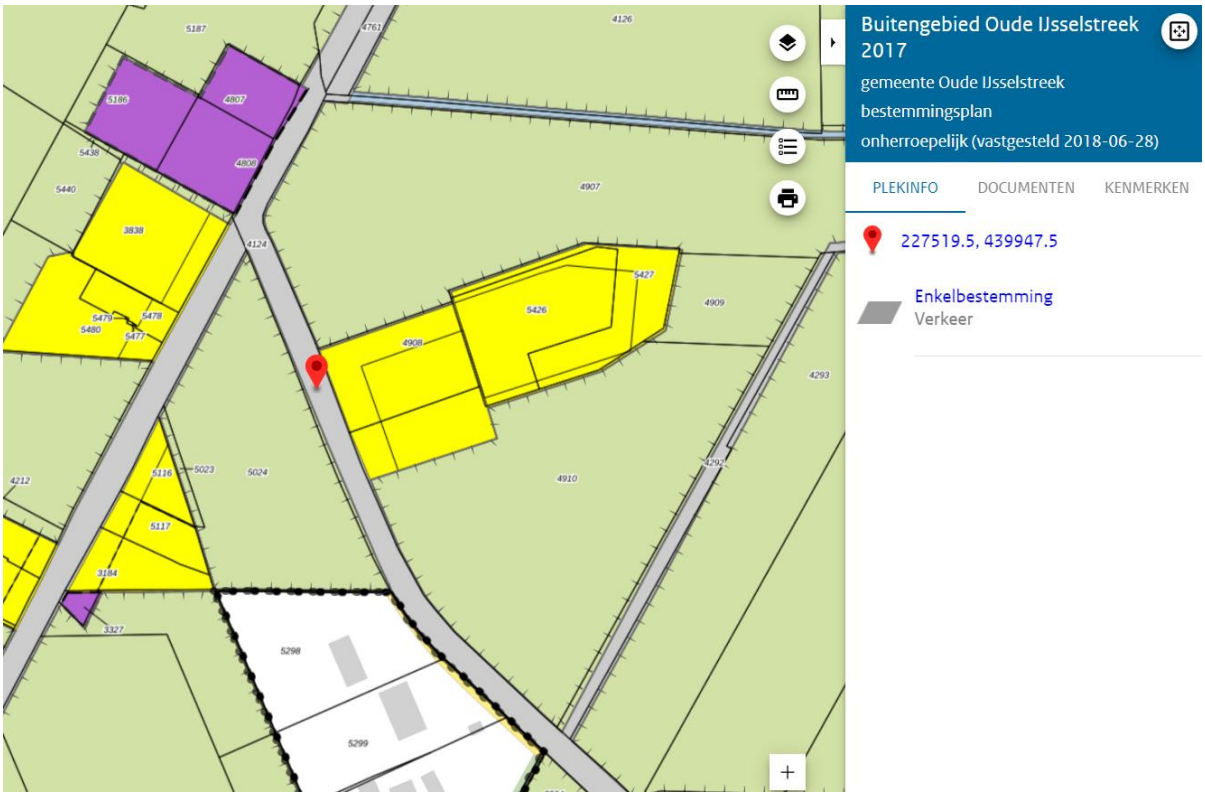


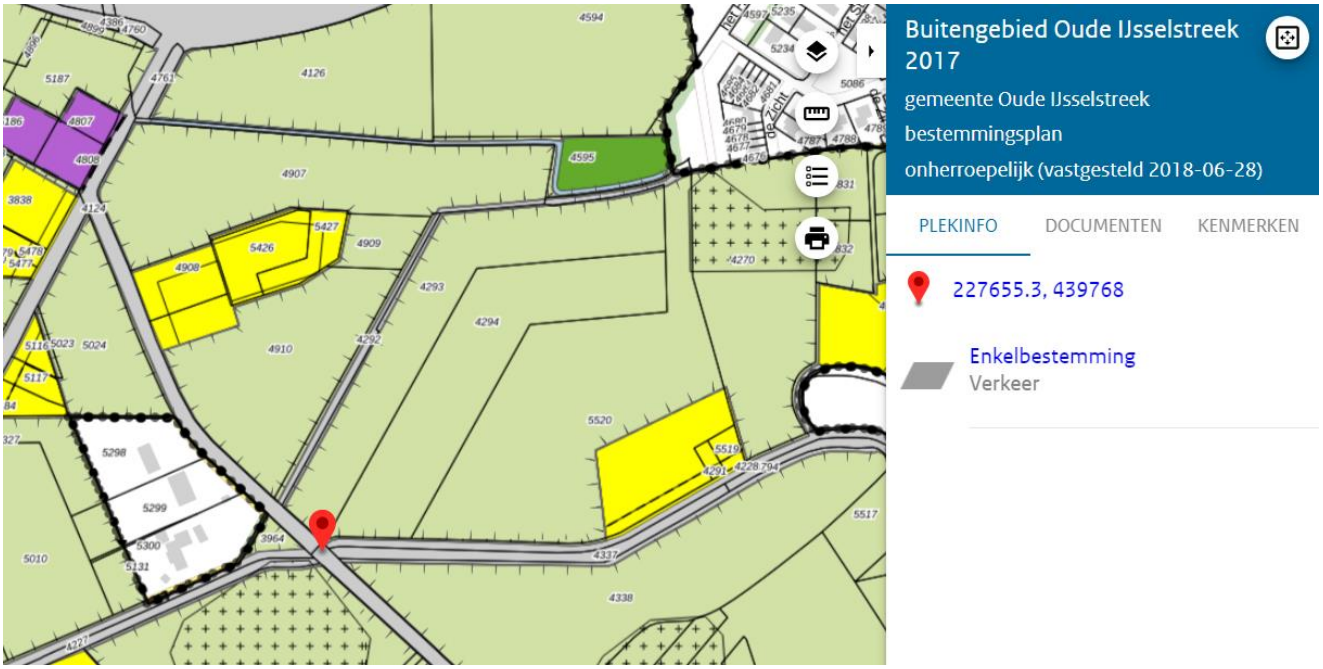
In het vigerende bestemmingsplan ‘Kom Varsseveld 2010’ heeft het object gemeente Varsseveld sectie E nummer 4387 de enkelbestemming ‘Verkeer en Verblijfsgebied’



In het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied Oude IJsselstreek 2017’ hebben de objecten gemeente Varsseveld sectie E nummer 4815, 4124 en 3820 de enkelbestemming ‘Verkeer en Verblijfsgebied’




Buitengebied Oude IJsselstreek 2017
gemeente Oude IJsselstreek
bestemmingsplan
onherroepelijk (vastgesteld 2018-06-28)
PLEKINFO
DOCUMENTEN
KENMERKEN
227519.5, 439947.5
Enkelbestemming
Verkeer


Buitengebied Oude IJsselstreek 2017
gemeente Oude IJsselstreek
bestemmingsplan
onherroepelijk (vastgesteld 2018-06-28)
PLEKINFO
DOCUMENTEN
KENMERKEN
227655.3, 439768
Enkelbestemming
Verkeer

3.12.5 Ligging

De getaxeerde onroerende zaken zijn verspreid gelegen in het plangebied. Op perceel 1569 is een 'Landmark' gesitueerd. Het perceel 4594 is gelegen direct aan de Buulsdijk. De percelen 4387 (Oude Doetinchemseweg), 4815 (Buulsdijk), 5086 (Het Haam), 4124 (Tuitstraat) en 3820 (Tuitstraat) maken onderdeel uit van het openbare wegennetwerk.

De ligging van het object wordt weergegeven op onderstaande luchtfoto's:

Ligging in plangebied

Ligging locatie (de gehele percelen zijn aangegeven, een aantal percelen liggen gedeeltelijk binnen het plangebied)

3.12.6 Beschrijving object

Het getaxeerde object gemeente Varsseveld sectie E nummer 4594 omvat een gedeelte van een kadastraal perceel, dat in gebruik is als cultuurgrond. Het perceel is ontsloten op de Buulsdijk.

Het getaxeerde object gemeente Varsseveld sectie I nummer 1568 omvat een geheel kadastraal perceel, dat in gebruik is als cultuurgrond/ondergrond van de Landmark aan de noordoostkant van het gebied. Het perceel is ontsloten op de Oude Doetinchemseweg.

De getaxeerde objecten, gedeelten van de percelen 4387 (Oude Doetinchemseweg), 4815 (Buulsdijk), 5086 (Het Haam), 4124 (Tuitstraat) en 3820 (Tuitstraat) zijn in gebruik als infrastructuur en maken thans onderdeel uit van het openbare wegennetwerk.

3.13 Eigenaar 8 -

3.13.1 Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Aktenummer	Grootte	Getaxeerd
Varsseveld	E	4126	Hyp4/60109/159	1.35.60 ha	1.35.60 ha
Totaal				1.35.60 ha	1.35.60 ha

Bron: Kadaster.nl

3.13.2 Eigendom en zakelijke rechten

Eigenaar	[redacted]
Zakelijke rechten	Uit de voor dit dossier verkregen informatie van het Kadaster blijken geen zakelijke rechten. Taxateurs nemen derhalve als uitgangspunt voor deze taxatie dat er geen zakelijke rechten zijn.
Herinrichtingsrente	Niet van toepassing
Erfdienstbaarheden	Nee
Bijzonderheden titel van aankomst	Geen

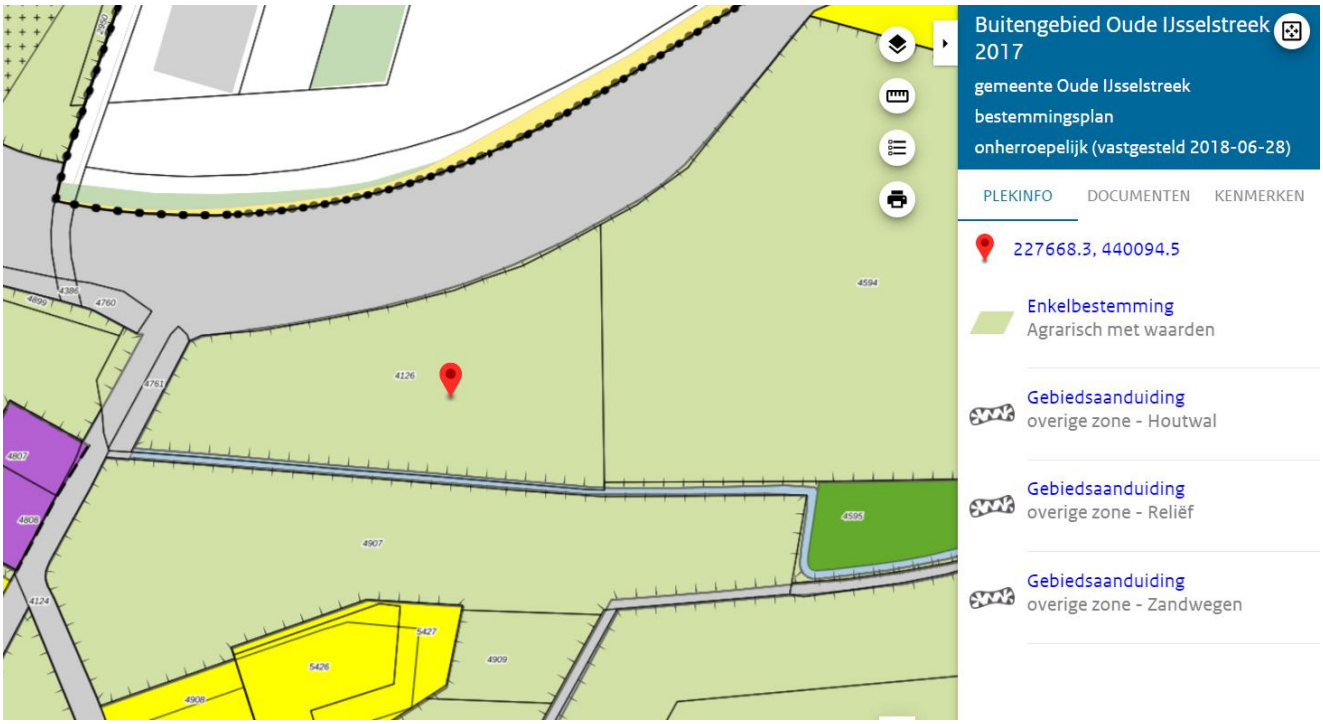
3.13.3 Publiekrechtelijke beperkingen

Uit de informatie van het Kadaster blijkt dat het getaxeerde belast is met de volgende publiekrechtelijke beperkingen:

- Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden door gemeente Oude IJsselstreek, datum in werking 26 juni 2021, datum beëindiging 26 juni 2024, afkomstig uit stuk Hyp4/81592/163, ingeschreven op 2 juli 2021.
- Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden door gemeente Oude IJsselstreek, datum in werking 22 april 2021, afkomstig uit stuk Hyp4/81048/140, ingeschreven op 16 april 2021.

3.13.4 Bestemming

In het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Oude IJsselstreek 2017' heeft het object de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden' en de gebiedsaanduidingen 'overige zone-Houtwal', 'overige zone-Reliëf', 'overige zone-Zandwegen'.



3.13.5 Ligging

De getaxeerde onroerende zaak is gelegen in het zuidelijke gedeelte van het plangebied, direct aan de Buulsdijk. De ligging van het object wordt weergegeven op onderstaande luchtfoto's:

Ligging in plangebied

Ligging locatie

3.13.6 Beschrijving object

Het getaxeerde omvat een geheel kadastraal perceel, dat in gebruik is als cultuurgrond.

3.14 Eigenaar 9 -

3.14.1 Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Aktenummer	Grootte	Getaxeerd
Varsseveld	E	4270	hyp4/12028/51 Arnhem	1.47.20 ha	1.47.20 ha
Varsseveld	E	5520	hyp4/12028/51 Arnhem	2.76.62 ha +	1.92.18 ha +
Totaal				4.23.82 ha	3.39.38 ha

Bron: Kadaster.nl

3.14.2 Eigendom en zakelijke rechten

Eigenaar	[redacted]
Zakelijke rechten	Uit informatie van het Kadaster blijkt dat de eigendom van het kadastraal perceel gemeente Varsseveld, sectie E, nummer 4295 belast is met gebruik en bewoning. Het recht van gebruik [redacted]
Herinrichtingsrente	Niet van toepassing
Erfdienstbaarheden	Nee
Bijzonderheden titel van aankomst	Geen

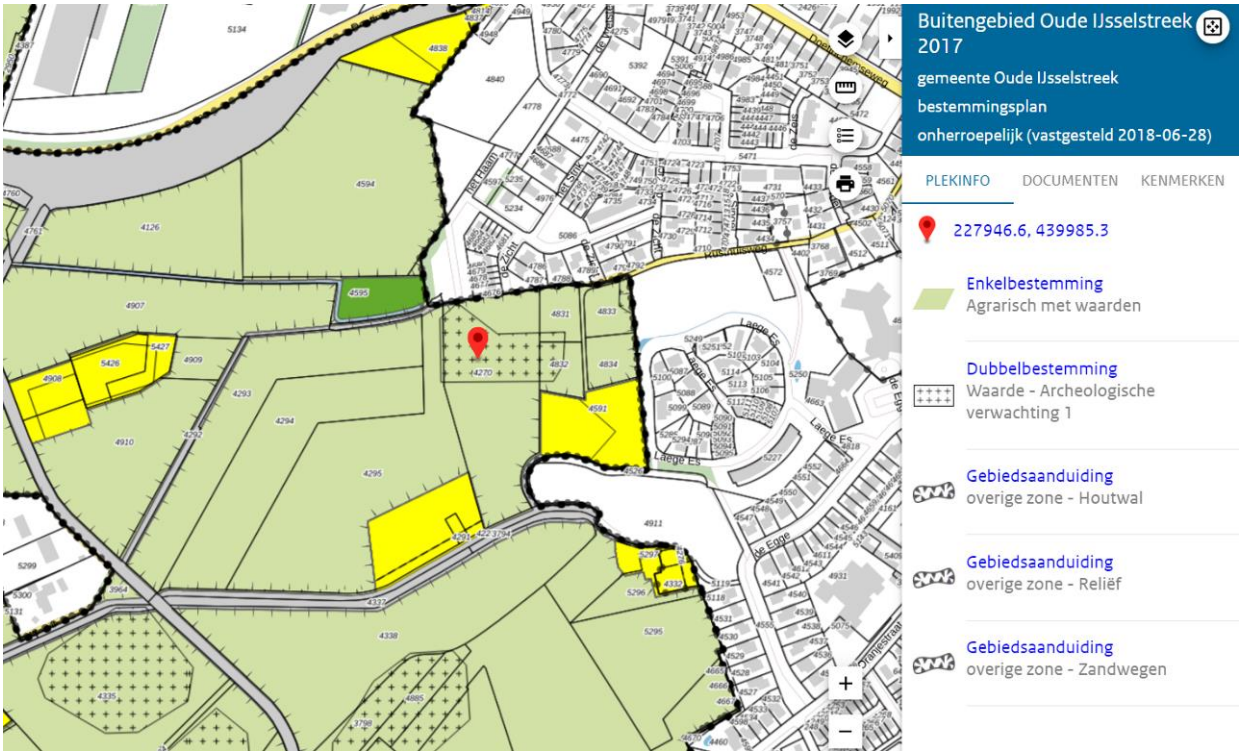
3.14.3 Publiekrechtelijke beperkingen

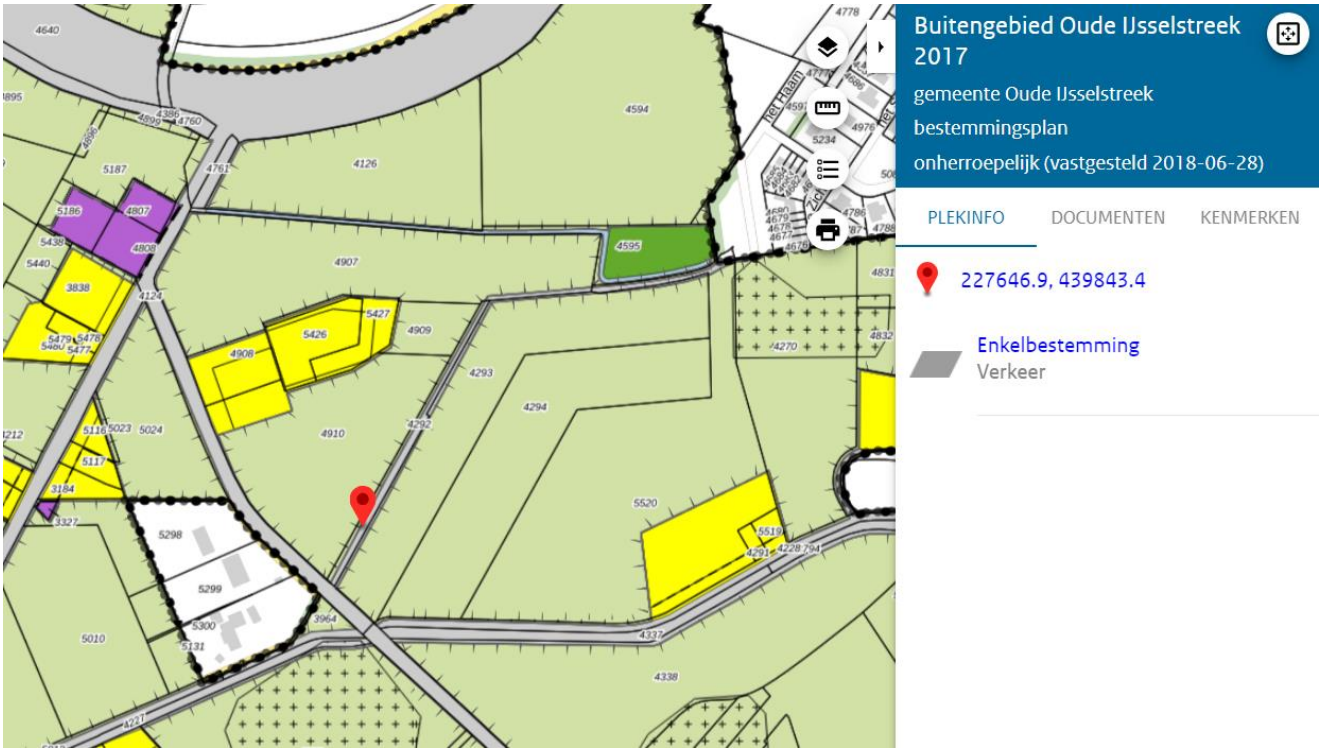
Uit de informatie van het Kadaster blijkt dat het getaxeerde belast is met de volgende publiekrechtelijke beperkingen:

- Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden door gemeente Oude IJsselstreek, datum in werking 26 juni 2021, datum beëindiging 26 juni 2024, afkomstig uit stuk Hyp4/81592/163, ingeschreven op 2 juli 2021.
- Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden door gemeente Oude IJsselstreek, datum in werking 22 april 2021, afkomstig uit stuk Hyp4/81048/140, ingeschreven op 16 april 2021.

3.14.4 Bestemming

In het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Oude IJsselstreek 2017' heeft het object de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden' en gedeeltelijk 'Verkeer', gedeeltelijk de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologische verwachting 1' en de gebiedsaanduidingen 'overige zone-Houtwal', 'overige zone-Reliëf', 'overige zone-Zandwegen'.





3.14.5 Ligging

De getaxeerde onroerende zaak is gelegen in het zuidelijke gedeelte van het plangebied, tussen de Tuitstraat en de Rusthuisweg. De ligging van het object wordt weergegeven op onderstaande luchtfoto's:

Ligging in plangebied

Ligging locatie. De percelen zijn geheel gearceerd perceel 5520 ligt voor een gedeelte in het exploitatieplan

3.14.6 Beschrijving object

Het getaxeerde omvat een geheel en één gedeeltelijk kadastraal perceel. De percelen zijn grotendeels in gebruik als cultuurgrond. Op het perceel E 5520 ligt aan de noordzijde ook een wandelpad dat verderop aansluit op het pad met bomensingel dat op perceel E 4292 is gelegen.

3.15 Eigenaar 10 -

3.15.1 Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Aktenummer	Grootte	Getaxeerd
Varsseveld	E	4907	hyp4/72355/142	1.87.45 ha	1.80.34 ha
Varsseveld	E	4909	hyp4/72355/142	0.20.15 ha	0.20.15 ha
Varsseveld	E	4910	hyp4/72355/142	1.47.20 ha +	1.26.41 ha +
Totaal				3.54.80 ha	3.26.90 ha

Bron: Kadaster.nl

3.15.2 Eigendom en zakelijke rechten

Eigenaar	[redacted]
Zakelijke rechten	Uit de voor dit dossier verkregen informatie van het Kadaster blijken geen zakelijke rechten. Taxateurs nemen derhalve als uitgangspunt voor deze taxatie dat er geen zakelijke rechten zijn.
Herinrichtingsrente	Niet van toepassing
Erfdienstbaarheden	In de akte (titel van aankomst) is opgenomen: *" Verkoper en koper zijn terzake van de onderhavige verkoop nog overeengekomen ten behoeve van het verkochte, te weten de bij de onderhavige akte van levering door koper te verkrijgen gedeelten van de kadastrale percelen gemeente Varsseveld sectie E nummers 3791, 3792 en 4263, als heersend erf en ten laste van het bij verkoper in eigendom verblijvende gedeelte van het kadastrale perceel gemeente Varsseveld sectie E nummer 4263, als dienend erf, om niet te vestigen de erfdienstbaarheid van uitweg, houdende het recht van de eigenaar/gebruiker van het heersende erf om over het dienend erf te komen van en te gaan naar de openbare weg, genoemd de Tuitstraat te Varsseveld over de thans bestaande uitweg; deze erfdienstbaarheid wordt thans ter uitvoering van die overeenkomst bij deze gevestigd en aangenomen."* Gemelde percelen gemeente Varsseveld sectie E nummers 3791, 3792 en 4263 zijn als volgt vernummerd: - 3791 is thans bekend als 4906, 4908 en 4909; - 3792 is thans bekend als 4906 en 4910; - 4263 is thans bekend als 4906 en 4907. Het heersend erf is thans bekend als 4906, terwijl het dienend erf, gelet op de feitelijke ligging van het recht van overpad als de percelen nummers 4907 en 4908 bekend is.
Bijzonderheden titel van aankomst	Geen

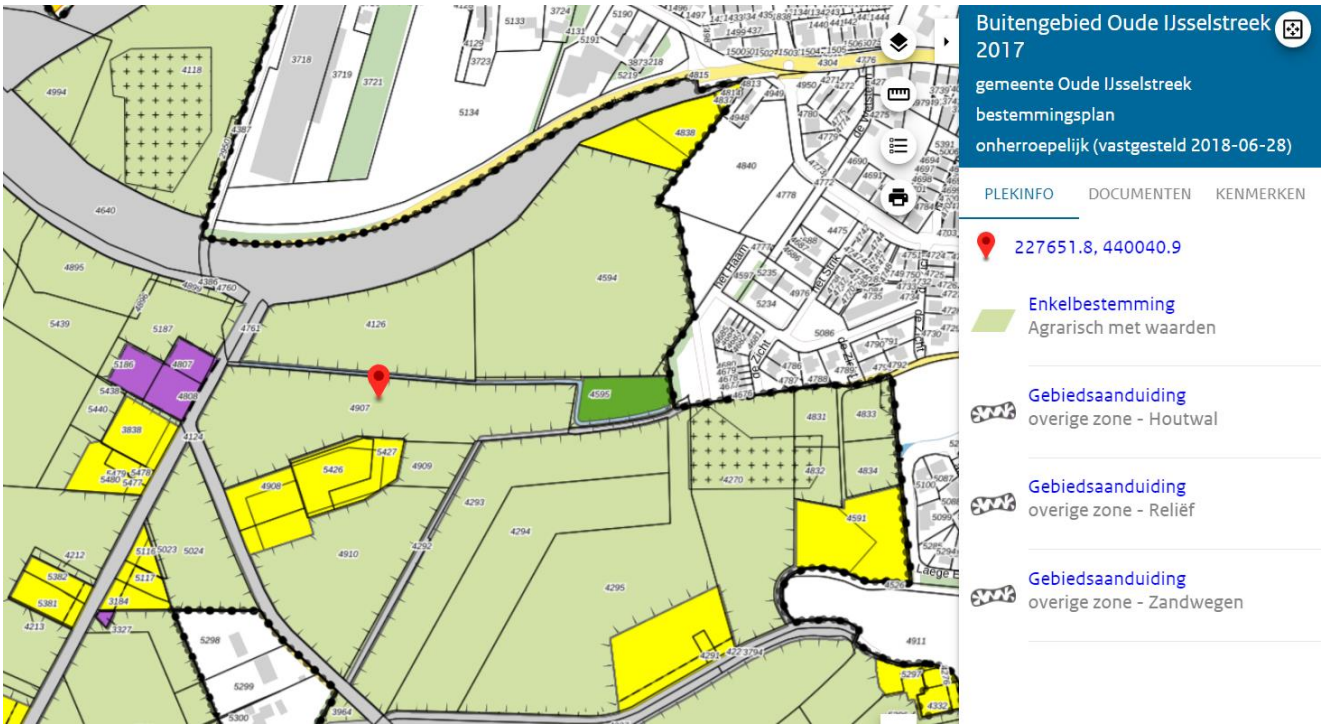
3.15.3 Publiekrechtelijke beperkingen

Uit de informatie van het Kadaster blijkt dat het getaxeerde belast is met de volgende publiekrechtelijke beperkingen:

- Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden door gemeente Oude IJsselstreek, datum in werking 26 juni 2021, datum beëindiging 26 juni 2024, afkomstig uit stuk Hyp4/81592/163, ingeschreven op 2 juli 2021.
- Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden door gemeente Oude IJsselstreek, datum in werking 22 april 2021, afkomstig uit stuk Hyp4/81048/140, ingeschreven op 16 april 2021.

3.15.4 Bestemming

In het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Oude IJsselstreek 2017' heeft het object de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden' en de gebiedsaanduidingen 'overige zone-Houtwal', 'overige zone-Reliëf', 'overige zone-Zandwegen' en 'Verkeer'.



3.15.5 Ligging

De getaxeerde onroerende zaak is gelegen in het zuidelijke gedeelte van het plangebied, direct ten oosten van de Buulsdijk en De Tuit. De ligging van het object wordt weergegeven op onderstaande luchtfoto's:

Ligging in plangebied

Ligging locatie (de percelen zijn in hun geheel gearceerd de percelen 4907 en 4910 liggen voor een gedeelte in het exploitatieplan)

3.15.6 Beschrijving object

Het getaxeerde omvat een drietal kadastrale percelen, waarvan één geheel en twee gedeeltelijke kadastrale percelen. De percelen zijn aansluitend aan elkaar gelegen en zijn in gebruik als agrarische cultuurgrond.

3.16 Eigenaar 11 -

3.16.1 Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Aktenummer	Grootte	Getaxeerd
Varsseveld	E	4831	hyp4/64610/110	0.18.63 ha	0.17.39 ha
Totaal				0.18.63 ha	0.17.39 ha

Bron: Kadaster.nl

3.16.2 Eigendom en zakelijke rechten

Eigenaar	[redacted]
Zakelijke rechten	Uit de voor dit dossier verkregen informatie van het Kadaster blijken geen zakelijke rechten. Taxateurs nemen derhalve als uitgangspunt voor deze taxatie dat er geen zakelijke rechten zijn.
Herinrichtingsrente	Niet van toepassing
Erfdienstbaarheden	Nee
Bijzonderheden titel van aankomst	Geen

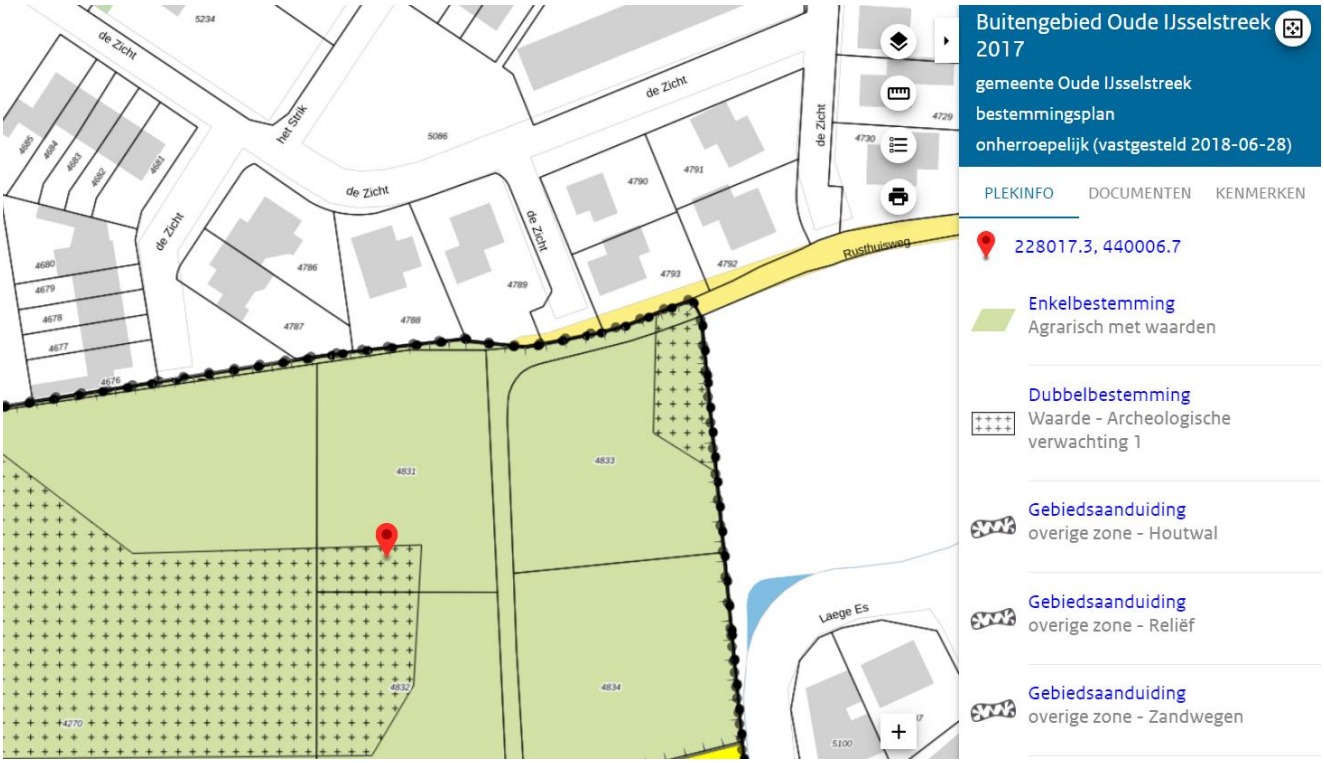
3.16.3 Publiekrechtelijke beperkingen

Uit de informatie van het Kadaster blijkt dat het getaxeerde belast is met de volgende publiekrechtelijke beperkingen:

- Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden door gemeente Oude IJsselstreek, datum in werking 26 juni 2021, datum beëindiging 26 juni 2024, afkomstig uit stuk Hyp4/81592/163, ingeschreven op 2 juli 2021.
- Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden door gemeente Oude IJsselstreek, datum in werking 22 april 2021, afkomstig uit stuk Hyp4/81048/140, ingeschreven op 16 april 2021.

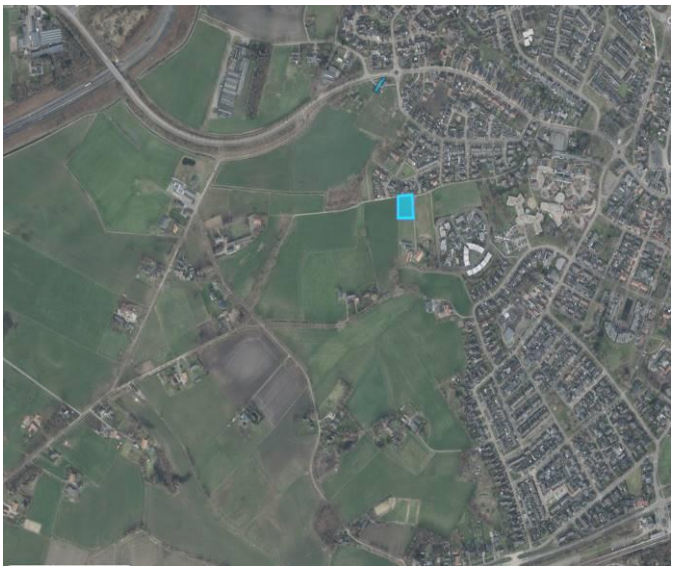
3.16.4 Bestemming

In het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Oude IJsselstreek 2017' heeft het object de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden' en gedeeltelijk de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologische verwachting 1' en de gebiedsaanduidingen 'overige zone-Houtwal', 'overige zone-Reliëf', 'overige zone-Zandwegen'.



3.16.5 Ligging

De getaxeerde onroerende zaak is gelegen in het zuidelijke gedeelte van het plangebied, direct ten zuiden van de bestaande woonwijk, aan de Rusthuisweg. De ligging van het object wordt weergegeven op onderstaande luchtfoto's:



Ligging in plangebied

Ligging locatie, het gehele perceel is gearceerd, een gedeelte is gelegen binnen het exploitatieplan

3.16.6 Beschrijving object

Het getaxeerde omvat een gedeelte van een kadastraal perceel en is in gebruik als cultuurgrond (weiland).

3.17 Eigenaar 12 -

3.17.1 Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Aktenummer	Grootte	Getaxeerd
Varsseveld	E	4832	hyp4/16067/11 Arnhem	0.18.62 ha	0.18.62 ha
Totaal				0.18.62 ha	0.18.62 ha

Bron: Kadaster.nl

3.17.2 Eigendom en zakelijke rechten

Eigenaar	[redacted]
Zakelijke rechten	Uit de voor dit dossier verkregen informatie van het Kadaster blijken geen zakelijke rechten. Taxateurs nemen derhalve als uitgangspunt voor deze taxatie dat er geen zakelijke rechten zijn.
Herinrichtingsrente	Niet van toepassing
Erfdienstbaarheden	Nee
Bijzonderheden titel van aankomst	Uit de titel van aankomst blijkt een voorkeursrecht onder voorwaarden ten behoeve van [redacted]

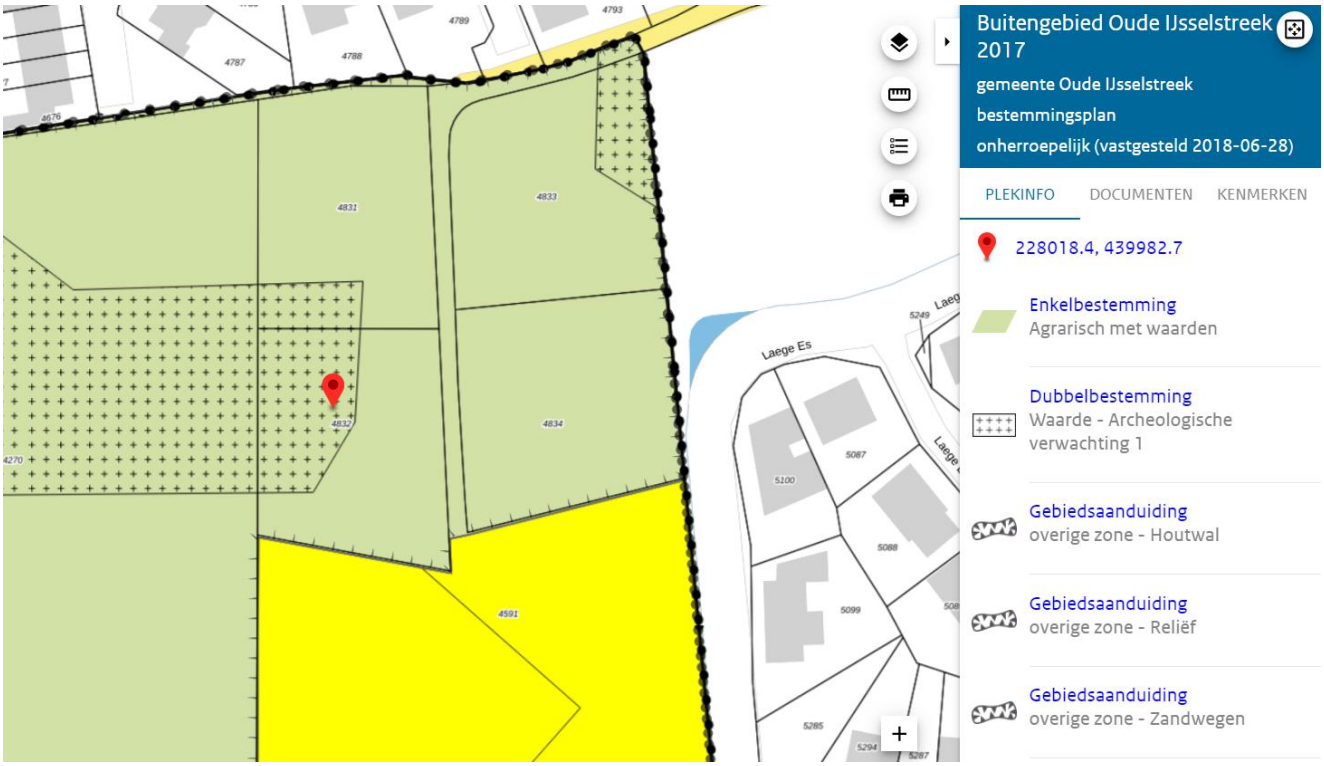
3.17.3 Publiekrechtelijke beperkingen

Uit de informatie van het Kadaster blijkt dat het getaxeerde belast is met de volgende publiekrechtelijke beperkingen:

- Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden door gemeente Oude IJsselstreek, datum in werking 26 juni 2021, datum beëindiging 26 juni 2024, afkomstig uit stuk Hyp4/81592/163, ingeschreven op 2 juli 2021.
- Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden door gemeente Oude IJsselstreek, datum in werking 22 april 2021, afkomstig uit stuk Hyp4/81048/140, ingeschreven op 16 april 2021.

3.17.4 Bestemming

In het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Oude IJsselstreek 2017' heeft het object de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden' en gedeeltelijk de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologische verwachting 1' en de gebiedsaanduidingen 'overige zone-Houtwal', 'overige zone-Reliëf', 'overige zone-Zandwegen'.



3.17.5 Ligging

De getaxeerde onroerende zaak is gelegen in het zuidelijke gedeelte van het plangebied, ten noorden van de bestaande woonwijk, aan de Rusthuisweg. De ligging van het object wordt weergegeven op onderstaande luchtfoto's:

Ligging in plangebied

Ligging locatie

3.17.6 Beschrijving object

Het getaxeerde omvat een geheel kadastraal perceel en is in gebruik als cultuurgrond (weiland).

3.18 Eigenaar 13 -

3.18.1 Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Aktenummer	Grootte	Getaxeerd
Varsseveld	E	3721	4/78242/11 (afgifte legaat)	0.48.50 ha	0.48.50 ha
Totaal				0.48.50 ha	0.48.50 ha

Bron: Kadaster.nl

3.18.2 Eigendom en zakelijke rechten

Eigenaar	[redacted]
Zakelijke rechten	Uit de voor dit dossier verkregen informatie van het Kadaster blijken geen zakelijke rechten. Taxateurs nemen derhalve als uitgangspunt voor deze taxatie dat er geen zakelijke rechten zijn.
Herinrichtingsrente	Niet van toepassing
Erfdienstbaarheden	Nee
Bijzonderheden titel van aankomst	Geen

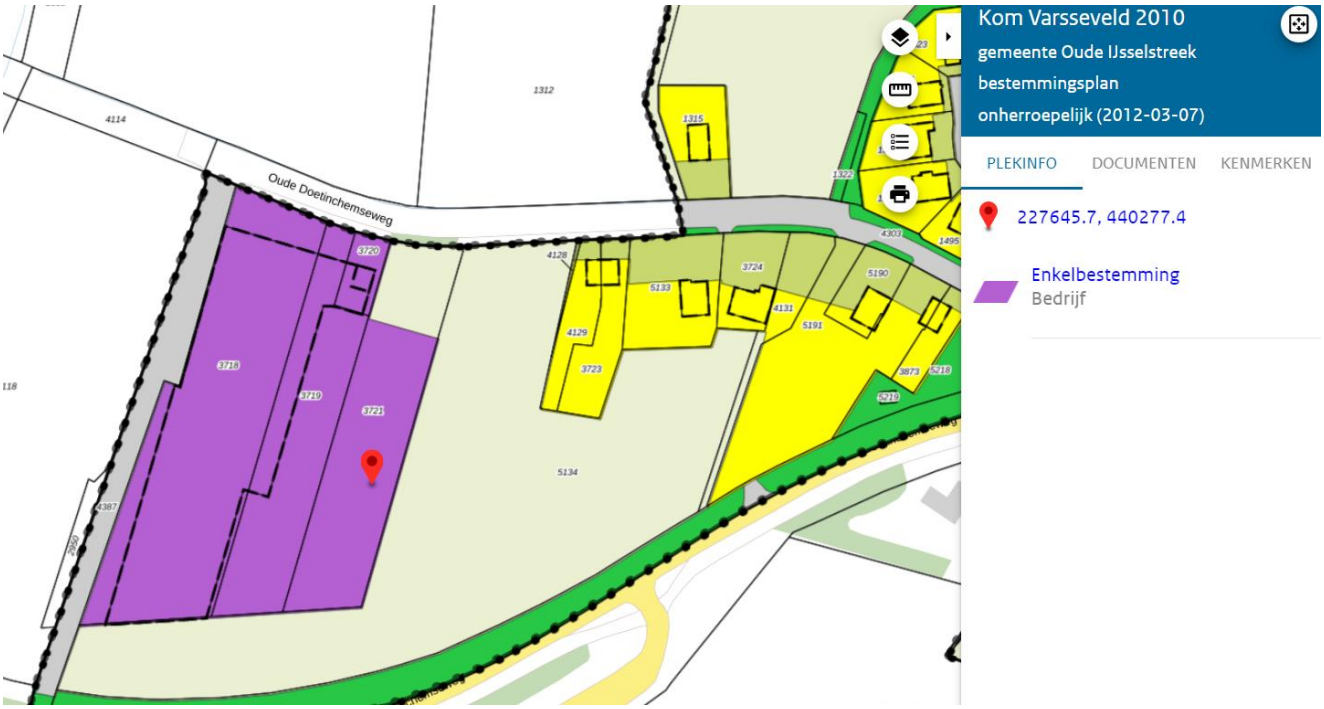
3.18.3 Publiekrechtelijke beperkingen

Uit de informatie van het Kadaster blijkt dat het getaxeerde belast is met de volgende publiekrechtelijke beperkingen:

- Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden door gemeente Oude IJsselstreek, datum in werking 26 juni 2021, datum beëindiging 26 juni 2024, afkomstig uit stuk Hyp4/81592/163, ingeschreven op 2 juli 2021.
- Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden door gemeente Oude IJsselstreek, datum in werking 22 april 2021, afkomstig uit stuk Hyp4/81048/140, ingeschreven op 16 april 2021.

3.18.4 Bestemming

In het vigerende bestemmingsplan 'Kom Varsseveld 2010' heeft het object de enkelbestemming 'Bedrijf' en gedeeltelijk 'Agrarisch'.



3.18.5 Ligging

De getaxeerde onroerende zaak is gelegen in het noordelijke gedeelte van het plangebied, direct ten zuiden van de Oude Doetinchemseweg. Het perceel ligt naast/achter de op het naastgelegen perceel aanwezige bedrijfshal. De ligging van het object wordt weergegeven op onderstaande luchtfoto's:

Ligging in plangebied

Ligging locatie

3.18.6 Beschrijving object

Het getaxeerde omvat een geheel kadastraal perceel met een bedrijfsbestemming. De grond is niet in gebruik als bedrijfsterrein, ten tijde van de opname staan op het perceel -volgroeide- bomen . Voor een beschrijving wordt verwezen naar paragraaf 5.6.1.

3.19 Eigenaar 14 -

3.19.1 Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Aktenummer	Grootte	Getaxeerd
Varsseveld	I	1314	4/6492/19 Arnhem	0.06.15 ha	0.06.15 ha
Totaal				0.06.15 ha	0.06.15 ha

Bron: Kadaster.nl

3.19.2 Eigendom en zakelijke rechten

Eigenaar	[redacted]
Zakelijke rechten	Uit de voor dit dossier verkregen informatie van het Kadaster blijken geen zakelijke rechten. Taxateurs nemen derhalve als uitgangspunt voor deze taxatie dat er geen zakelijke rechten zijn.
Herinrichtingsrente	Niet van toepassing
Erfdienstbaarheden	In de akte (aankomsttitel) wordt vermeld: '*Voor de bestaande erfdienstbaarheden van overpad wordt verwezen naar voormelde aankomsttitel van zeventien mei negentienhonderd zeven en zestig en gemelde rectificatieakte van een en twintig januari negenhonderd negen en zestig.*'
Bijzonderheden titel van aankomst	Geen

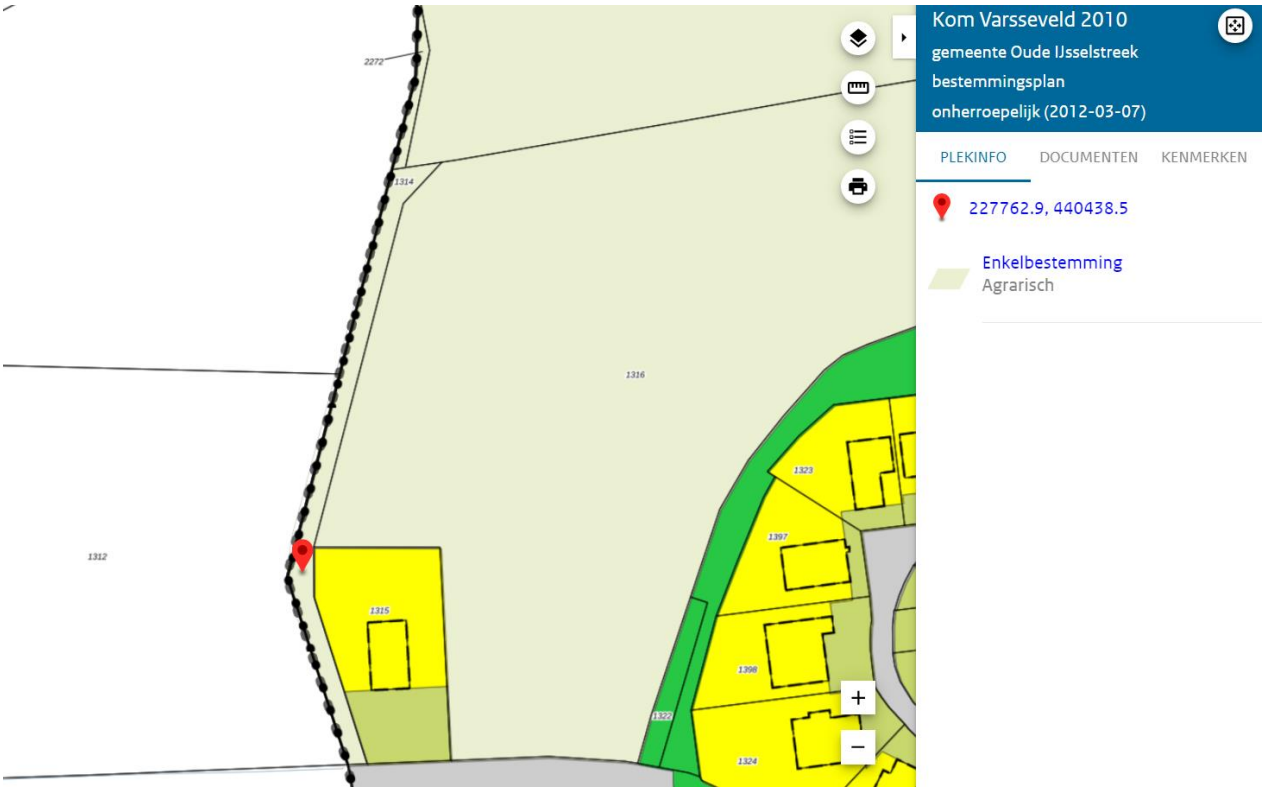
3.19.3 Publiekrechtelijke beperkingen

Uit de informatie van het Kadaster blijkt dat het getaxeerde belast is met de volgende publiekrechtelijke beperkingen:

- Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden door gemeente Oude IJsselstreek, datum in werking 26 juni 2021, datum beëindiging 26 juni 2024, afkomstig uit stuk Hyp4/81592/163, ingeschreven op 2 juli 2021.
- Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden door gemeente Oude IJsselstreek, datum in werking 22 april 2021, afkomstig uit stuk Hyp4/81048/140, ingeschreven op 16 april 2021.

3.19.4 Bestemming

In het vigerende bestemmingsplan ‘Kom Varsseveld 2010‘ heeft het object de enkelbestemming ‘Agrarisch'.



3.19.5 Ligging

De getaxeerde onroerende zaak is gelegen in het noordelijke gedeelte van het plangebied, direct ten noorden van de Oude Doetinchemseweg. De ligging van het object wordt weergegeven op onderstaande luchtfoto’s:

Ligging in plangebied

Ligging locatie

3.19.6 Beschrijving object

Het getaxeerde omvat een geheel kadastraal perceel, van de luchtfoto en van de openbare weg is, voor zover waarneembaar, te zien dat het perceel in gebruik is als ontsluitings- en toegangsweg van de aanliggende percelen en woningen.

3.20 Eigenaar 15 -

3.20.1 Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Aktenummer	Grootte	Getaxeerd
Varsseveld	I	1312	4/1898/103 Zutphen	0.88.20 ha	0.88.20 ha
Totaal				0.88.20 ha	0.88.20 ha

Bron: Kadaster.nl

3.20.2 Eigendom en zakelijke rechten

Eigenaar	[redacted]
Zakelijke rechten	Uit de voor dit dossier verkregen informatie van het Kadaster blijken geen zakelijke rechten. Taxateurs nemen derhalve als uitgangspunt voor deze taxatie dat er geen zakelijke rechten zijn.
Herinrichtingsrente	Niet van toepassing
Erfdienstbaarheden	Nee
Bijzonderheden titel van aankomst	Geen

3.20.3 Publiekrechtelijke beperkingen

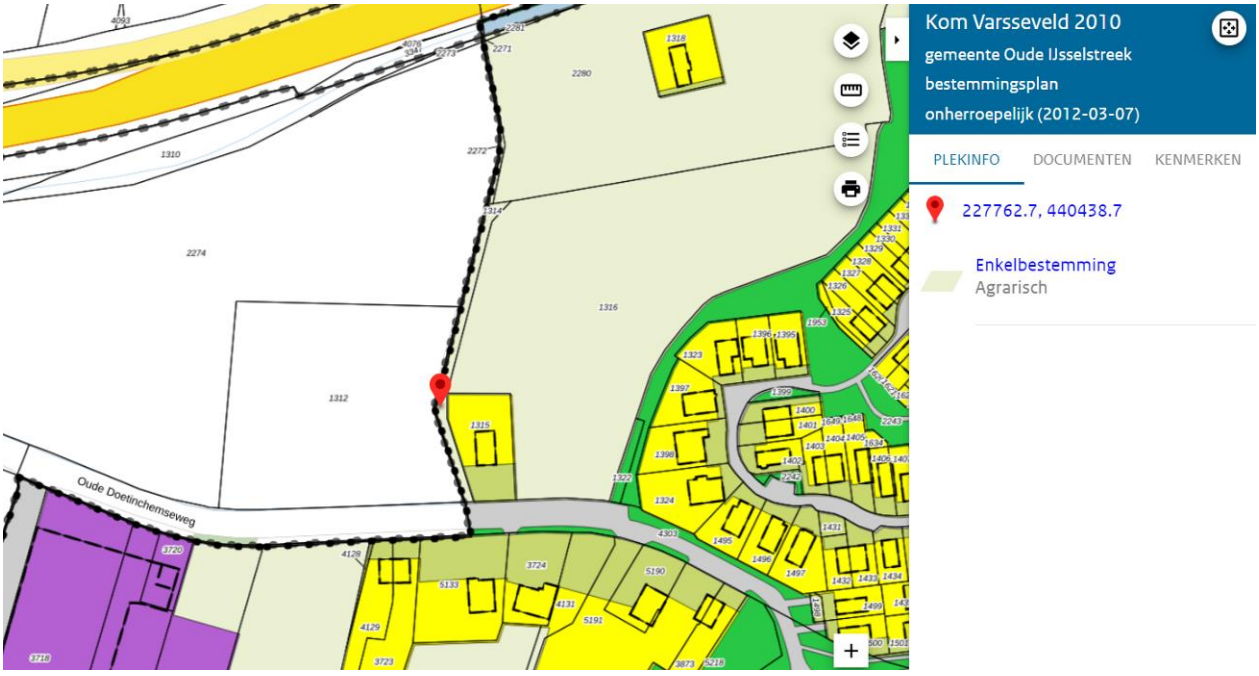
Uit de informatie van het Kadaster blijkt dat het getaxeerde belast is met de volgende publiekrechtelijke beperkingen:

- Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden door gemeente Oude IJsselstreek, datum in werking 26 juni 2021, datum beëindiging 26 juni 2024, afkomstig uit stuk Hyp4/81592/163, ingeschreven op 2 juli 2021.
- Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden door gemeente Oude IJsselstreek, datum in werking 22 april 2021, afkomstig uit stuk Hyp4/81048/140, ingeschreven op 16 april 2021.

3.20.4 Bestemming

In het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Oude IJsselstreek 2017' heeft het object gedeeltelijk de enkelbestemming 'Agrarisch met Waarden', de gebiedsaanduidingen 'overige zone-Houtwal', 'overige zone-Reliëf' en 'overige zone-Zandwegen'.

In het vigerende bestemmingsplan 'Kom Varsseveld 2010' heeft het object gedeeltelijk de enkelbestemming 'Agrarisch'.



3.20.5 Ligging

De getaxeerde onroerende zaak is gelegen in het noordelijke gedeelte van het plangebied, direct ten noorden van de Oude Doetinchemseweg. De ligging van het object wordt weergegeven op onderstaande luchtfoto's:

Ligging in plangebied

Ligging locatie

3.20.6 Beschrijving object

Het getaxeerde omvat een geheel kadastraal perceel, welke ogenschijnlijk in samenhang met het naastgelegen perceel wordt geëxploiteerd. Van de luchtfoto en van de openbare weg is, voor zover waarneembaar, te zien dat het perceel in gebruik is als akkerbouwgrond.

3.21 Eigenaar 16 -

3.21.1 Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Aktenummer	Grootte	Getaxeerd
Varsseveld	E	4293	Hyp4/30150/91 Arnhem	1.50.00 ha	1.48.98 ha
Varsseveld	E	4294	Hyp4/30150/91 Arnhem	1.50.00 ha +	1.50.00 ha +
Totaal				3.00.00 ha	2.98.98 ha

Bron: Kadaster.nl

3.21.2 Eigendom en zakelijke rechten

Eigenaar	[redacted]
Zakelijke rechten	Uit de voor dit dossier verkregen informatie van het Kadaster blijken geen zakelijke rechten. Taxateurs nemen derhalve als uitgangspunt voor deze taxatie dat er geen zakelijke rechten zijn.
Herinrichtingsrente	Niet van toepassing
Erfdienstbaarheden	In de akte (titel van aankomst) is opgenomen *Ten aanzien van **erfdienstbaarheden en vergelijkbare rechten** verklaarde de comparant, dat in (eventuele) bestaande erfdienstbaarheden en vergelijkbare rechten geen wijziging is gebracht, is overeengekomen dat behoudens dat afstand zal worden gedaan van het recht van overweg ten behoeve van kavel 1 en ten laste van de percelen kadastraal bekend gemeente Varsseveld sectie B nummers 6604, eigendom van de volmachtgevers sub 4.a en b, en 6605, eigendom van de volmachtgevers sub 3.a en b, welke afstand bij deze namens de volmachtgever sub 1 wordt gedaan en door de comparant namens de volmachtgevers sub 3.a en b en 4.a en b wordt aangenomen.*
Bijzonderheden titel van aankomst	Geen

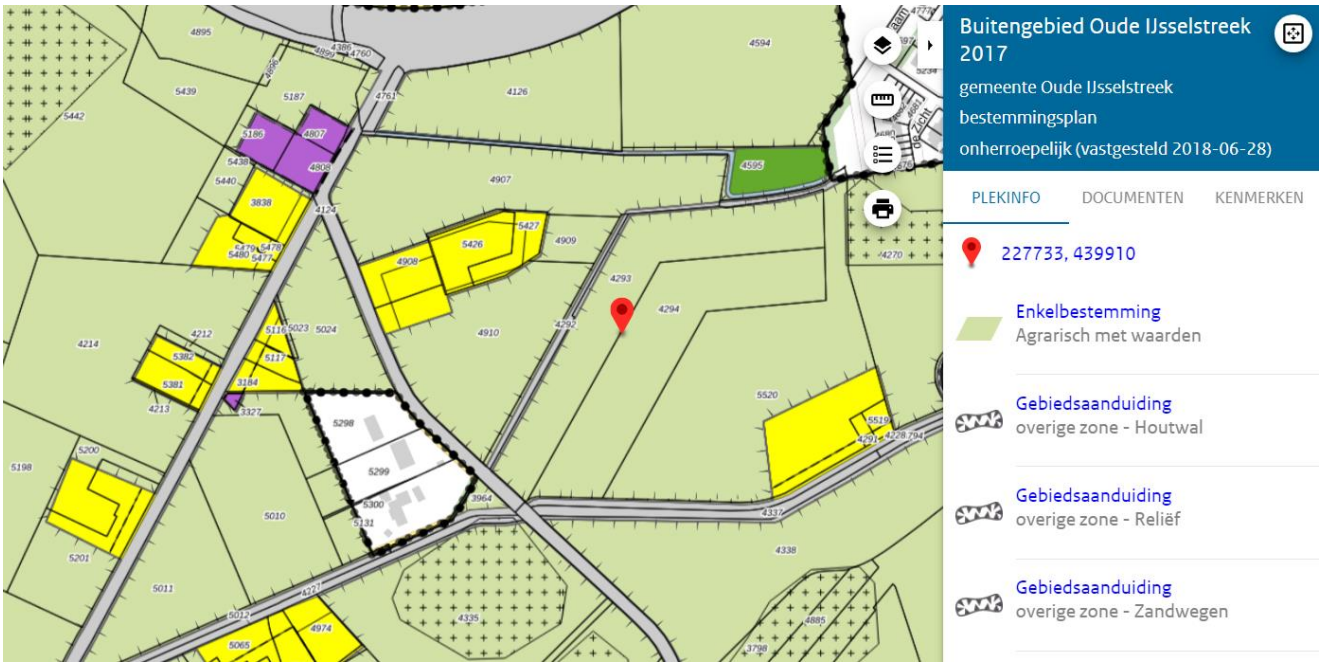
3.21.3 Publiekrechtelijke beperkingen

Uit de informatie van het Kadaster blijkt dat het getaxeerde belast is met de volgende publiekrechtelijke beperkingen:

- Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden door gemeente Oude IJsselstreek, datum in werking 26 juni 2021, datum beëindiging 26 juni 2024, afkomstig uit stuk Hyp4/81592/163, ingeschreven op 2 juli 2021.
- Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden door gemeente Oude IJsselstreek, datum in werking 22 april 2021, afkomstig uit stuk Hyp4/81048/140, ingeschreven op 16 april 2021.

3.21.4 Bestemming

In het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Oude IJsselstreek 2017' heeft het object de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden' en de gebiedsaanduidingen 'overige zone-Houtwal', 'overige zone-Reliëf', 'overige zone-Zandwegen'.



3.21.5 Ligging

De getaxeerde onroerende zaak is gelegen in het zuidelijke gedeelte van het plangebied, tussen de Tuitstraat en het wandelpad (verlengde van de Rusthuisweg). De ligging van het object wordt weergegeven op onderstaande luchtfoto's:

Ligging in plangebied

Ligging locatie. De percelen zijn geheel gearceerd, van perceel 4293 is een gedeelte gelegen binnen het exploitatieplan

3.21.6 Beschrijving object

Het getaxeerde omvat een geheel en een gedeeltelijk kadastraal perceel. De percelen liggen aaneengesloten en zijn in gebruik als agrarische percelen.

3.22 Eigenaar 17 -

3.22.1 Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Aktenummer	Grootte	Getaxeerd
Varsseveld	E	4595	Hyp4/12854/35 Arnhem	0.42.79 ha	0.11.37 ha
Varsseveld	E	4228	84 VSV00/11028 AHM	0.29.20 ha	0.12.73 ha
Varsseveld	E	4228	84 VSV00/11028 AHM	0.29.20 ha +	0.03.29 ha +
Totaal				0.71.99 ha*	0.27.39 ha

*van enkele percelen zijn meerdere gedeelten gewaardeerd

Bron: Kadaster.nl

3.22.2 Eigendom en zakelijke rechten

Eigenaar	[redacted]
Zakelijke rechten	Uit de voor dit dossier verkregen informatie van het Kadaster blijken geen zakelijke rechten. Taxateurs nemen derhalve als uitgangspunt voor deze taxatie dat er geen zakelijke rechten zijn.
Herinrichtingsrente	Niet van toepassing
Erfdienstbaarheden	Nee
Bijzonderheden titel van aankomst	Voor wat betreft perceel gemeente Varsseveld, sectie E nummer 4595 geen bijzonderheden. Het kadastrale uittreksel van perceel gemeente Varsseveld, sectie E nummer 4228 verwijst naar '84 stuk' (een niet gedigitaliseerde akte) die in overleg met opdrachtgever niet is opgevraagd.

3.22.3 Publiekrechtelijke beperkingen

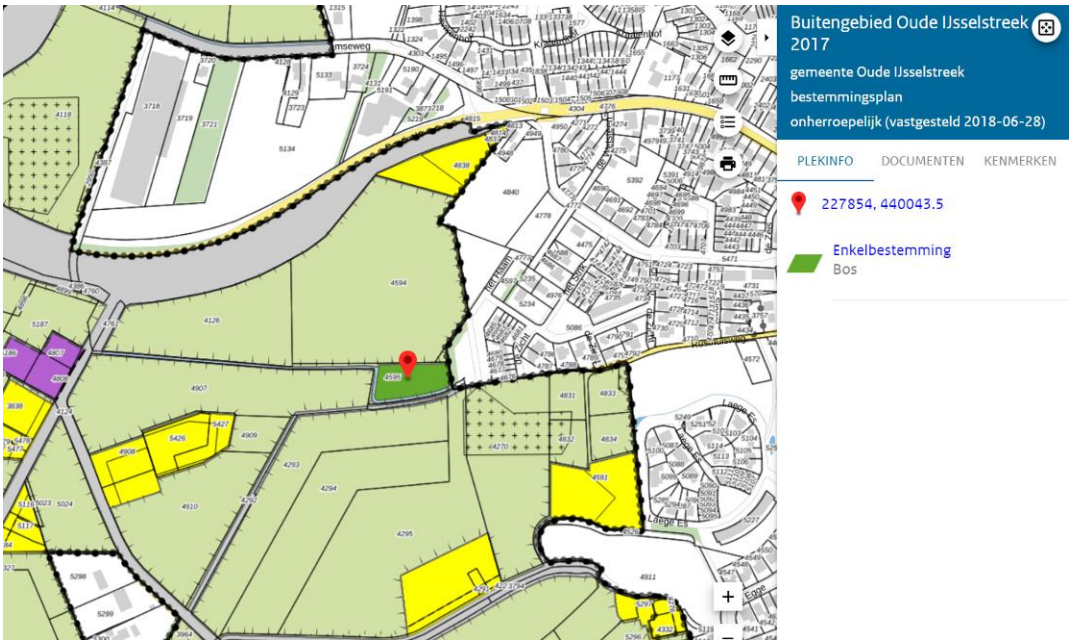
Uit de informatie van het Kadaster blijkt dat het getaxeerde voor wat betreft het perceel Varsseveld, sectie E, nummer 4595 belast is met de volgende publiekrechtelijke beperkingen:

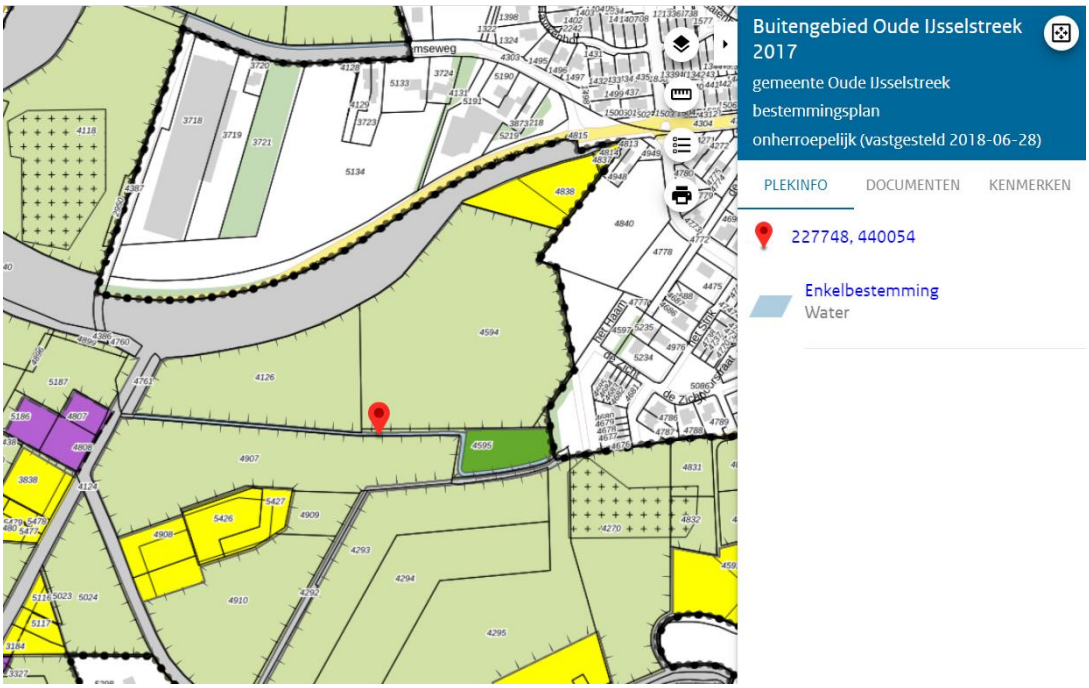
- Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden door gemeente Oude IJsselstreek, datum in werking 26 juni 2021, datum beëindiging 26 juni 2024, afkomstig uit stuk Hyp4/81592/163, ingeschreven op 2 juli 2021.

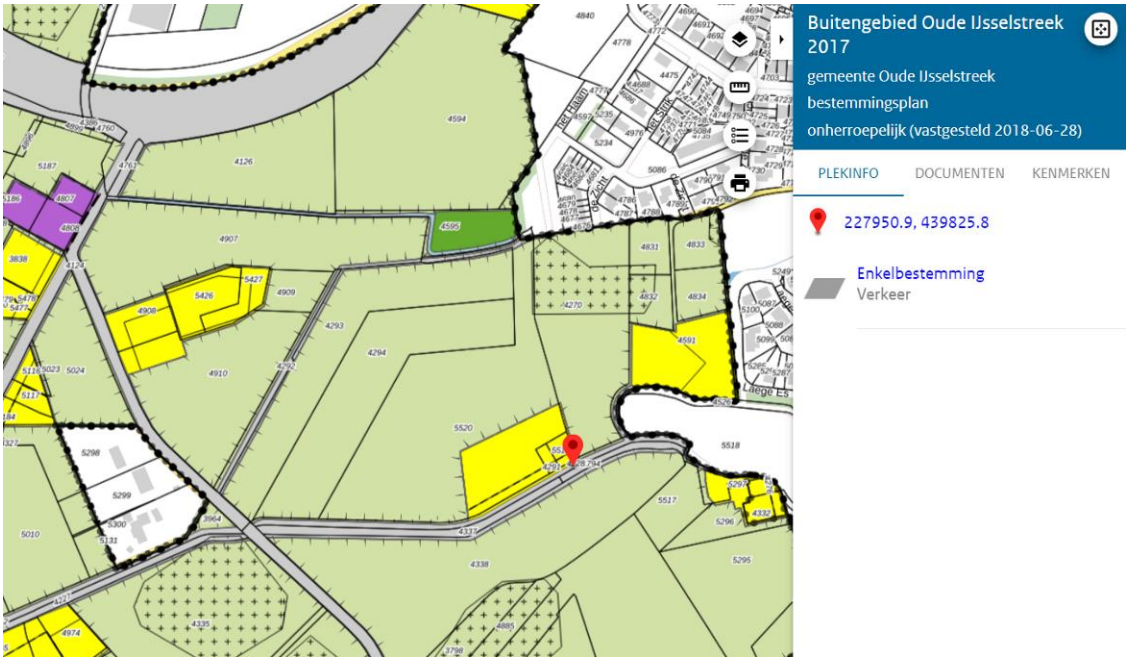
- Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden door gemeente Oude IJsselstreek, datum in werking 22 april 2021, afkomstig uit stuk Hyp4/81048/140, ingeschreven op 16 april 2021.

3.22.4 Bestemming

In het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Oude IJsselstreek 2017' heeft het object gedeeltelijk de enkelbestemming 'Bos' en gedeeltelijk de enkelbestemming 'Water'(perceel 4595) en gedeeltelijk de enkelbestemming 'Verkeer' (perceel 4228).







3.22.5 Ligging

De getaxeerde onroerende zaak is gelegen in het zuidelijke gedeelte van het plangebied, waarbij het gedeelte met de groenvoorziening aansluitend is gelegen aan de woonwijk. Het perceel met nummer 4595 deelt het zuidelijke deel van het plangebied doormidden. Vanaf de groenvoorziening loopt de watergang -onderdeel van het perceel- in westelijke richting naar de Buulsdijk.

Het perceel met nummer 4228 betreft de watergang langs de Tuitstraat aan de zuidzijde van het plangebied

De ligging van het object wordt weergegeven op onderstaande luchtfoto's:

Ligging in plangebied

Ligging locatie (de percelen zijn geheel gearceerd, ze liggen elk voor een gedeelte in het plangebied)

3.22.6 Beschrijving object

Het getaxeerde omvat een drietal gedeeltelijke kadastrale percelen, deels ingericht met groen (opgaande beplanting), deels als waterloop.

3.23 Eigenaar 18 -

3.23.1 Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Aktenummer	Grootte	Getaxeerd
Varsseveld	E	4778	hyp4/11004/15 Arnhem	0.19.40 ha	0.19.40 ha
Totaal				0.19.40 ha	0.19.40 ha

Bron: Kadaster.nl

3.23.2 Eigendom en zakelijke rechten

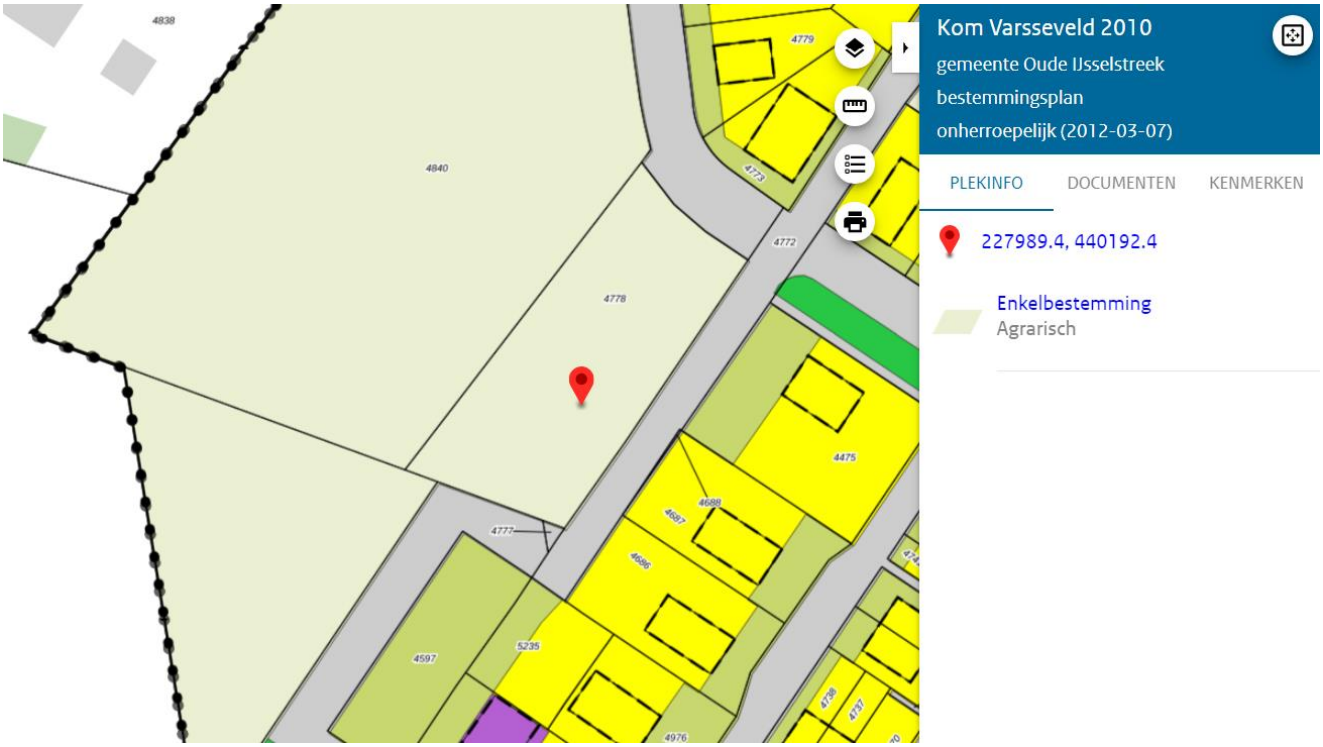
Eigenaar	[redacted]
Zakelijke rechten	Uit de voor dit dossier verkregen informatie van het Kadaster blijken geen zakelijke rechten. Taxateurs nemen derhalve als uitgangspunt voor deze taxatie dat er geen zakelijke rechten zijn.
Herinrichtingsrente	Niet van toepassing
Erfdienstbaarheden	Nee
Bijzonderheden titel van aankomst	Uit de titel van aankomst blijken geen bijzonderheden.

3.23.3 Publiekrechtelijke beperkingen

Uit de informatie van het Kadaster blijkt niet dat het getaxeerde belast is met publiekrechtelijke beperkingen.

3.23.4 Bestemming

In het vigerende bestemmingsplan 'Kom Varsseveld 2010' heeft het object de enkelbestemming 'Agrarisch'.



3.23.5 Ligging

De getaxeerde onroerende zaak is gelegen in het zuidelijke gedeelte van het plangebied, ten noorden van de bestaande woonwijk, aan de Rusthofweg. De ligging van het object wordt weergegeven op onderstaande luchtfoto's:

Ligging in plangebied

Ligging locatie

3.23.6 Beschrijving object

Het getaxeerde omvat een geheel kadastraal perceel en is in gebruik als cultuurgrond (weiland).

3.24 Eigenaar 19 -

3.24.1 Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Aktenummer	Grootte	Getaxeerd
Varsseveld	E	4840	hyp4/16115/39 Arnhem	0.73.59 ha	0.73.03 ha
Totaal				0.73.59 ha	0.73.03 ha

Bron: Kadaster.nl

3.24.2 Eigendom en zakelijke rechten

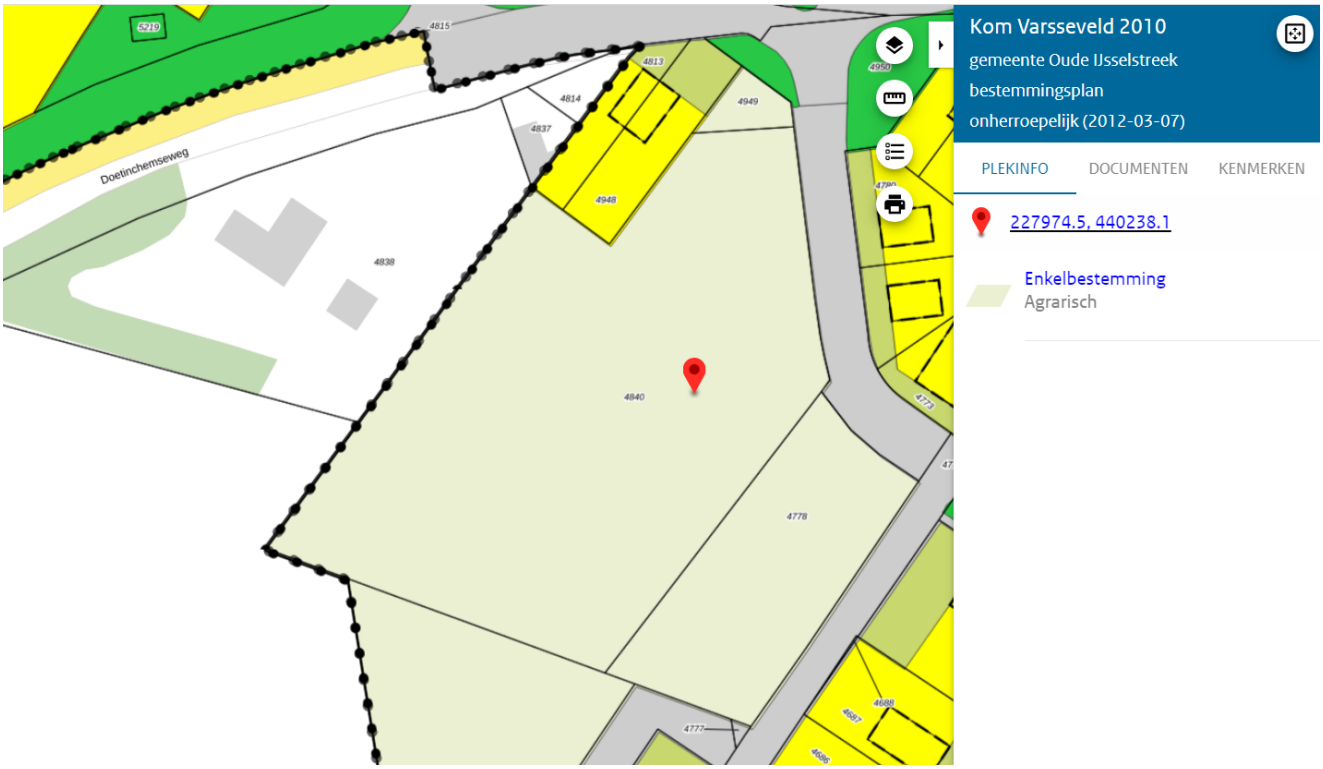
Eigenaar	[redacted]
Zakelijke rechten	Uit de voor dit dossier verkregen informatie van het Kadaster blijken geen zakelijke rechten. Taxateurs nemen derhalve als uitgangspunt voor deze taxatie dat er geen zakelijke rechten zijn.
Herinrichtingsrente	Niet van toepassing
Erfdienstbaarheden	Nee
Bijzonderheden titel van aankomst	Uit de titel van aankomst blijken ten aanzien van het object geen bijzonderheden.

3.24.3 Publiekrechtelijke beperkingen

Uit de informatie van het Kadaster blijkt niet dat het getaxeerde belast is met publiekrechtelijke beperkingen.

3.24.4 Bestemming

In het vigerende bestemmingsplan 'Kom Varsseveld 2010' heeft het object de enkelbestemming 'Agrarisch'.



3.24.5 Ligging

De getaxeerde onroerende zaak is gelegen in het zuidelijke gedeelte van het plangebied, ten noorden van de bestaande woonwijk, aan de Rusthofweg. De ligging van het object wordt weergegeven op onderstaande luchtfoto's:

Ligging in plangebied

Ligging locatie (het perceel is geheel gearceerd, van het perceel ligt een gedeelte in het exploitatieplan).

3.24.6 Beschrijving object

Het getaxeerde omvat een gedeeltelijk kadastraal perceel en is in gebruik als cultuurgrond (weiland).

4. Marktomstandigheden, SWOT analyse, courantheid en HABU

4.1 Marktomstandigheden

4.1.1 Macro

Volgens de Macro Economische Verkenning 2023 van het Centraal Plan Bureau (CPB) kantelt het krachtige herstel dat is meegemaakt na de Coronacrisis door oplopende inflatie. Overheidsbeleid leidt in 2023 tot verbetering van het koopkrachtbeeld en economische groei, ten koste van het begrotingssaldo van het Rijk. Hoewel de inflatie enigszins verbreedt naar andere componenten zoals voedsel, blijft de inflatie eerst en vooral gedreven door de energieprijzen, in het bijzonder die van gas. Deze raming is gebaseerd op marktverwachtingen van de gasprijs. In die verwachtingen daalt de prijs volgend jaar licht, maar blijft deze nog steeds ruim boven het niveau van de afgelopen jaren liggen.

De Nederlandse economie is sterk hersteld uit de coronacrisis gekomen. De hoge groei tot en met het afgelopen kwartaal geeft voor 2022 nog een hoog groeicijfer van 4,6%, maar onderliggend is het beeld aan het kantelen. De oorlog in Oekraïne en de verstoringen door de coronacrisis hebben geleid tot een scherp opgelopen inflatie. Vooral de zeer snel gestegen energieprijzen raken een groeiend aantal huishoudens in de portemonnee nu steeds meer energiecontracten worden aangepast. Hierdoor komt de consumptiegroei de komende kwartalen tot stilstand. De inflatie en de daarmee gepaard gaande onzekerheid, en ook de renteverhogingen door centrale banken om de inflatie te beteugelen, remmen wereldwijd de economische groei. In de onzekerheidsvariant met hogere gasprijs is er een milde technische recessie (minimaal 2 kwartalen krimp).

Investeringen groeien het komende jaar nauwelijks. Dit past in een wereldwijde trend van dalende investeringsquotes. De oorzaken hiervan worden maar deels begrepen, maar het toenemende belang van immateriële investeringen kan een rol spelen.

De combinatie van hoge inflatie en gematigde loonstijging leidt tot een forse daling van de koopkracht van in doorsnee 6,8% in 2022. In 2023 stijgt de koopkracht in doorsnee met 3,9%. Dit is aanzienlijk hoger dan in de cMEV, dit is dus het gevolg van het beleidspakket in de Miljoenennota. Daarbij kan worden aangetekend dat de maatregelen grotendeels tijdelijk zijn. Indien de energieprijzen ook na 2023 hoog blijven, zal de koopkracht bij ongewijzigd beleid weer dalen. De uiteenlopende koopkrachtcijfers voor 2022 en 2023 kunnen het beste in samenhang worden bekeken, omdat er grote verschillen zijn in het moment waarop huishoudens met de inflatie worden geconfronteerd. De koopkrachtcijfers weerspiegelen de prijsontwikkelingen in nieuwe energiecontracten, waardoor de ervaren inflatie voor sommige huishoudens juist volgend jaar hoger uitvalt als ze dan pas met de verhoging worden geconfronteerd.

Bron: CPB Raming Macro Economische Verkenning | 2022/09

4.1.2 Landelijke woningmarkt

Volgens informatie van NVM hebben NVM-makelaars in het vierde kwartaal van 2022 ongeveer 8% minder woningen verkocht dan vorig jaar. Ten opzichte van vorig kwartaal zijn de aantallen vrijwel stabiel. Het aantal te koop staande woningen is vrijwel verdubbeld ten opzichte van vorig jaar, naar ruim 35.000 woningen.

De stijging komt doordat steeds meer verkopers anticiperen op de marktontwikkelingen. In de verwachting dat de prijzen gaan dalen, probeert men nu nog te profiteren van de hoge prijzen. Ook kantelt het beeld dat we kenden dat men eerst een nieuwe woning koopt en dan de oude verkoopt. Steeds meer consumenten kiezen ervoor eerst de huidige woning in de verkoop te zetten. Ook kiezen eigenaren ervoor de verkoop naar voren te halen. Daaronder zijn bijvoorbeeld de nieuwbouwkopers: de verkoop van de huidige woning wordt verder naar voren gehaald om te profiteren van het momentum. Op jaarbasis gaat het om ruim 163 duizend woningen nieuw in aanbod. Dat is hoger dan de afgelopen periode, maar niet zo hoog als de 175 duizend woningen op jaarbasis in de periode 2017-2020.

Het woningaanbod is flink toegenomen. Er staan ruim 40.000 woningen te koop bij NVM-makelaars, vergelijkbaar met vorig kwartaal en 14% meer dan in dezelfde periode een jaar geleden.

De gemiddelde verkoopprijs van de in het 4e kwartaal verkochte woningen bedraagt 407 duizend euro. Dat is 20 duizend euro minder dan vorig kwartaal, omgerekend een prijsdaling van 3,7% op kwartaalbasis. Vorig kwartaal daalden de prijzen nog met 5,4%, de prijsdaling komt dit kwartaal dus wat lager uit. De prijzen van vrijstaande woningen daalden met 5,5% het hardst, die van tussenwoningen met 2,8% het minst hard. De redenen voor de prijsdaling zijn niet veel anders dan vorig kwartaal. De hogere hypotheekrente en oplopende woonlasten (door inflatie en energiekosten) voor huishoudens zorgen voor een verslechterde betaalbaarheid. Het mede hierdoor dalende consumentenvertrouwen zorgt voor terughoudendheid bij kopers, waardoor huizen minder snel verkopen. Voor het eerst in ruim 9 jaar is nu ook sprake van een prijsdaling op jaarbasis. Vergeleken met het 4e kwartaal van 2021 is de gemiddelde verkoopprijs gedaald met 6,4%. Deze lag toen nog op 440 duizend euro. Een daling van meer dan 6% in een jaar tijd is fors, maar moet gezien worden in het perspectief van 5 jaar onafgebroken prijsstijgingen van rond de 10% op jaarbasis en een uitschieter van maar liefst 21% stijging in het voorgaande jaar. De verkoopkans van woningen neemt af. 78% van alle woningen die in het 2e kwartaal 2022 te koop zijn gezet zijn binnen 3 maanden verkocht, dat was vorig kwartaal nog 89%.

In de verkoopcijfers is een duidelijk verschil zichtbaar tussen verschillende prijssegmenten. Terwijl de onzekerheid en toegenomen rente resulteert in een afname van de verkopen van duurdere woningen, slaan juist meer consumenten hun slag in de goedkopere segmenten Woningzoekers in de goedkopere segmenten zien eindelijk weer kansen om tot aankoop over te gaan. In de lagere prijsklassen was de schaarste in de voorgaande jaren het hoogst, waardoor nu gretig van de mogelijkheid gebruik wordt gemaakt nu er weer meer woningen beschikbaar komen. De ontwikkelingen behoeven wel enige nuance. De uiterste prijssegmenten, zowel laag als hoog, vormen maar een beperkt deel van de markt. Zo had slechts 4% van de dit kwartaal verkochte woningen een verkoopprijs lager dan 200 duizend euro. Het aantal verkopen met een transactieprijs hoger dan 750 duizend euro betrof slechts 8% van de markt. De meeste dynamiek vindt plaatst in de prijsklasse 400 tot 500 duizend euro (18%) en 500 tot 750 duizend euro (18%). De drie prijsklassen tussen de 250 en 400 duizend euro vormen alle drie 14% van de verkopen.

In het derde kwartaal van 2022 zijn 5.200 nieuwbouwwoningen en bouwkavels via NVM-makelaars verkocht. Dit is 46% minder dan dezelfde periode vorig jaar en het laagste aantal sinds 2014. In het derde kwartaal van 2022 zijn ruim 8.200 nieuwe nieuwbouwwoningen op de markt gebracht. Dit is 8% meer dan dezelfde periode vorig jaar. Het aanbod aan nieuwbouw dat halverwege het kwartaal te koop stond fors is gestegen, naar 15.500 woningen. De prijs van nieuwbouwwoningen steeg 8% in de periode van een jaar, naar gemiddeld 496 duizend euro. Bijna 50 procent van de nieuwbouw is dus 5 ton of duurder.

De verkoop van nieuwbouwwoningen staat onder druk. Door de stijgende kosten kunnen de verkoopprijzen van nieuwbouw niet meebewegen met de prijsdaling in de bestaande bouw, waardoor nieuwe woningen relatief duur zijn geworden. Met als gevolg een sterke terugval van de verkoopcijfers. De belangstellenden voor een nieuwbouwwoning gaan niet meer automatisch over tot aankoop. De lange wachttijd tot oplevering, het bedrag dat de oude woning moet opbrengen en het moment waarop die in verkoop gezet moet worden zorgt voor onzekerheid. De kosten van overbrugging zijn, door de hogere rente, hoog waardoor ook de leencapaciteit voor een nieuwbouwwoning minder wordt. In 2023 zal de politieke aandacht moeten worden verlegd van het aanjagen van extra nieuwbouwprojecten naar het verbeteren van de verkoopbaarheid van de projecten die beschikbaar komen.

Uit de rapportage van 2023 Q2 blijkt dat de woningprijzen weer wat zijn gestegen, en dat de verkoopdynamiek toe is genomen. Bij een stabiliserende woningaanbod worden de woningen wel weer sneller verkocht. Voor nieuwbouw geldt dat er eveneens tekenen van herstel zijn. Er is sprake van een toename van 13% van de nieuwbouwverkopen en dat is voor het eerst in twee jaar. Het aanbod heeft het hoogte punt sinds einde 2015 bereikt . Het hersteld is overigens vooral in de steden zichtbaar.

Het prijsniveau heeft een duidelijke impact op de verkoopbaarheid van nieuwbouw. Het zijn met name de nieuwbouwwoningen in het betaalbare segment waarbij de verkoopdynamiek is toegenomen. Vergeleken met vorig kwartaal zijn 27% meer woningen verkocht tussen de 250.000 en 400.000 euro. Het aantal verkopen in dit prijssegment ligt hierdoor zelfs hoger dan een jaar eerder. Het aantal verkopen lager dan 250.000 euro is wel afgenomen. Dit komt doordat het met de huidige bouw- en grondkosten lastig is om woningen in deze prijsrange te realiseren. In alle prijsklassen hoger dan 4 ton is ook een toename van het aantal verkopen, maar ligt de dynamiek nog wel (ruim) lager dan een jaar eerder. Hieraan lijken verschillende oorzaken ten grondslag te liggen. Zo is het waarschijnlijk dat consumenten die een duurdere nieuwbouwwoning kopen ook een duurdere bestaande woning achterlaten. In het hogere prijssegment in de bestaande bouw is de dynamiek sinds de kanteling halverwege 2022 tot en met het 1e kwartaal van 2023 het meeste teruggevallen, waardoor deze groep minder snel de stap durft te maken. De duurdere woningen hebben meer last gehad van de rentestijging en dit is ook in de nieuwbouw zichtbaar. Dit heeft zowel invloed gehad op de overbruggingskosten als de aanschafprijs.

Verder merkt NVM op dat de gemiddelde vraagprijs van een nieuwbouwwoning afneemt, van € 560.000 naar € 479.000 gemiddeld. Er wordt de kanttekening bijgemaakt dat wellicht vooral de goedkopere projecten doorgang vonden en tegelijkertijd zijn de prijsinvloeden van de afspraken met gemeenten voor goedkopere woningen zichtbaar aan het worden.

Bron: NVM woningmarktcijfers 2022 Q3, woningmarktcijfers 2022 Q4 en woningmarktcijfers 2023 Q2 .

In het onderzoek van de woningmarkt d.d.27 oktober 2022 constateert Rabobank dat:
Door de verder gestegen rente koelt de Nederlandse huizenmarkt sneller af dan voorzien. Volgend jaar dalen de huizenprijzen naar verwachting met 3,1%.

- *Door de verder gestegen hypotheekrente koelt de Nederlandse woningmarkt snel af.*
- *Meer huizen komen te koop, maar door de combinatie van gestegen rente en hoge huizenprijzen zijn deze op dit moment amper bereikbaar voor potentiële kopers.*
- *Dit jaar vallen de huizenprijzen naar verwachting nog 13,7 procent hoger uit dan in 2021.*
- *In 2023 dalen de prijzen met 3,1 procent en in 2024 met 2,0 procent.*
- *Eind 2024 liggen de prijzen naar verwachting 7,4 procent lager dan nu, ongeveer op het niveau van het laatste kwartaal van 2021.*
- *Het aantal woningverkopen valt dit jaar vermoedelijk 17 procent lager uit, met 188.000 transacties.*

- *Voor 2023 verwachten we 179.000 verkopen van bestaande koopwoningen, gevolgd door 184.000 in 2024*
- *Blijft de rente de komende jaren zo hoog als nu, dan dalen de huizenprijzen verder dan in ons basisscenario en herstellen de huizenverkopen vermoedelijk pas na 2024.*

Op 12 mei 2023 schrijft de Rabobank:
De verkoop van nieuwbouwwoningen is sinds vorige zomer sterk gedaald. Ook de vergunningverlening toont al enige tijd een dalende trend (figuur 1). Het aantal verkochte, nog te bouwen woningen lag in het eerste kwartaal van 2023 zelfs meer dan 50 procent lager dan in dezelfde periode een jaar eerder. De conjunctuurenquête voor de bouw laat vanaf vorig voorjaar een duidelijke afname in winstgevendheid zien. Ondanks het feit dat tot 2022 sprake was van een stijgende trend, is de winstgevendheid van de bouwsector – mede door de hoge bouwkosten – bovendien nooit helemaal teruggekeerd naar het niveau van voor 2008. Op dit moment worden er nog volop nieuwe huizen gebouwd, wat zichtbaar is in de ontwikkeling van de woninginvesteringen. Die investeringen omvatten naast nieuwbouw ook verbouw en renovatie. De inzakkende verkopen en vergunningverlening zijn echter een voorbode van een aankomende daling van de woningbouw. Steeds vaker zijn er verontrustende geluiden te horen over woningbouwprojecten die worden afgeblazen of uitgesteld.

4.1.3 Regionale woningmarkt

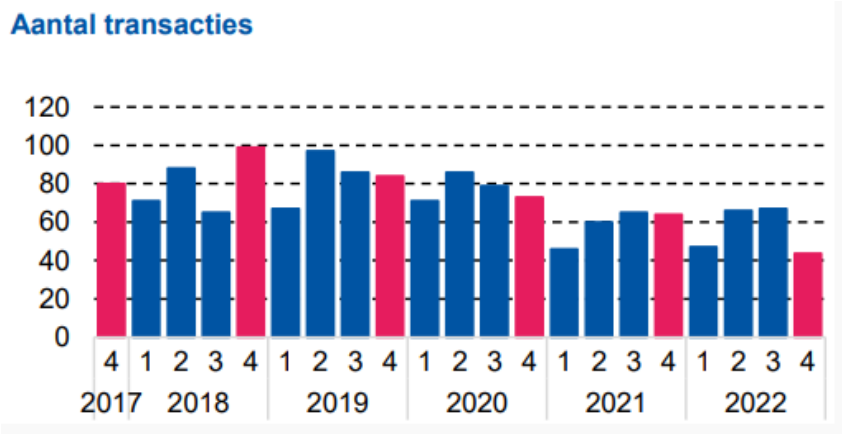
In de NVM-regio Achterhoek (waar de gemeenten Aalten, Berkelland, Bronckhorst, Brummen, Doetinchem, Lochem, Montferland, Oost Gelre, Oude IJsselstreek, Winterswijk en Zutphen onder vallen), is het aantal transacties in het vierde kwartaal van 2022 ten opzichte van het vierde kwartaal van 2021 met 5% gedaald. De gemiddelde transactieprijs is in het vierde kwartaal van 2022 1,6 procent gedaald ten opzichte van het derde kwartaal van 2022 en 4,1% gedaald ten opzichte van het vierde kwartaal van 2021. De verkooptijd in het vierde kwartaal van 2022 was gemiddeld 30 dagen, wat een stijging is van twee dagen ten opzichte van het derde kwartaal van dit jaar en een stijging van vijf dagen ten opzichte van het vierde kwartaal van 2021.

In het tweede kwartaal van 2023 zijn de prijzen met 6,8% gedaald en is de verkooptijd opgelopen naar 34 dagen.

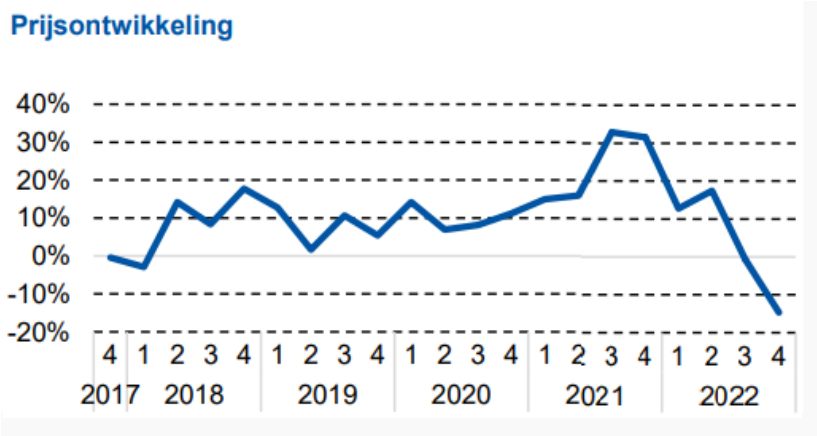
4.1.4 Plaatselijke woningmarkt

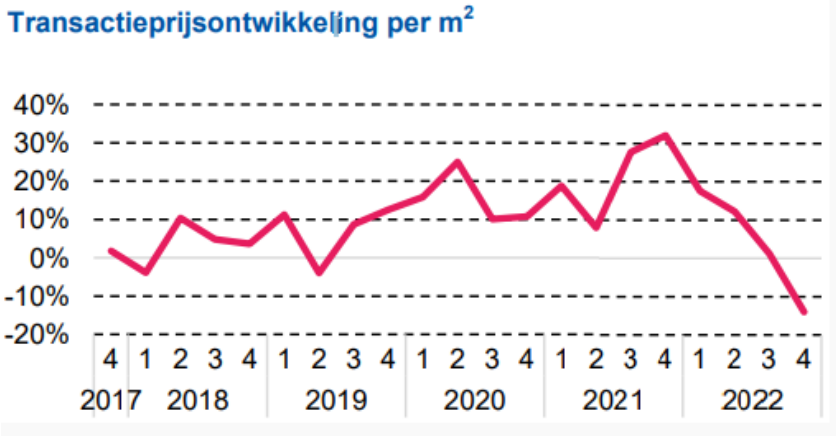
Uit cijfers van de NVM blijkt dat in 2022 in de gemeente Oude IJsselstreek circa 277 woningen zijn verkocht. In 2021 zijn in gemeente Oude IJsselstreek circa 296 woningen verkocht. Over de afgelopen jaren is een dalende trend te zien.

Gemeente 2022	Jaar	Woningtype Vijf	aantal	aantal verandering jaar	transactieprijs mediaan	transactieprijs verandering jaar	transactieprijsm2 mediaan	transactieprijsm2 verandering jaar
Oude IJsselstreek	2022	Huistype onbekend	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Oude IJsselstreek	2022	Tussenwoning	38	-5,0%	236.400	6,5%	2.263	1,0%
Oude IJsselstreek	2022	Hoekwoning	37	-9,8%	299.189	10,8%	2.496	-3,2%
Oude IJsselstreek	2022	2-onder-1-kapwoning	98	19,5%	308.262	5,3%	2.785	7,2%
Oude IJsselstreek	2022	Vrijstaande woning	89	-13,6%	450.162	-5,0%	3.027	5,0%
Oude IJsselstreek	2022	Appartement	15	-21,1%	292.238	10,3%	2.958	2,3%
Oude IJsselstreek	2022	Totaal	277	-2,8%	341.916	2,8%	2.762	3,8%



In het vierde kwartaal van 2022 bedroeg de mediaan van alle transacties afgerond € 333.000,--. In het vierde kwartaal van 2021 was dit nog afgerond € 383.000,--.





Overigens is in het 4e kwartaal van 2022 nog altijd 50% van de woningen boven de vraagprijs verkocht. De krapte-indicator, die aangeeft uit hoeveel woningen een gegadigde kan kiezen (aanbod begin kwartaal gedeeld door transacties gedurende kwartaal) is na een periode van daling (2018 -2021) weer toegenomen.

Volgens de NVM cijfers zijn er in 2022 72 nieuwbouw woningen verkocht terwijl er in 2021 40 nieuwbouw woningen zijn verkocht.

In het eerste halfjaar van 2023 zijn de cijfers als volgt:

Gemeente 2022	Jaar	Woningtype Vijf	aantal	aantal verandering jaar	transactieprijs mediaan	transactieprijs verandering jaar	transactieprijsm2 mediaan	transactieprijsm2 verandering jaar
Oude IJsselstreek	2023	Huistype onbekend	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Oude IJsselstreek	2023	Tussenwoning	21	-34,4%	225.835	-4,5%	2.393	2,2%
Oude IJsselstreek	2023	Hoekwoning	18	-41,9%	260.655	-11,9%	2.424	-1,6%
Oude IJsselstreek	2023	2-onder-1-kapwoning	51	-32,0%	318.028	3,7%	2.830	1,1%
Oude IJsselstreek	2023	Vrijstaande woning	50	-32,4%	429.350	-7,0%	3.079	2,8%
Oude IJsselstreek	2023	Appartement	9	-30,8%	247.389	-15,0%	3.179	4,1%
Oude IJsselstreek	2023	Totaal	149	-33,8%	331.193	-4,4%	2.824	1,6%

Volgens de NVM cijfers zijn er in 2023 (eerste helft) totaal 24 nieuwbouw woningen verkocht.

4.2 SWOT analyse

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

INTERN

Sterkte
- ligging tegen bebouwde kom.

Zwakte
- hoge bouwkosten.

EXTERN

Kansen
- uitbreidingskansen woningbouw tegen bestaande bebouwde kom;
- vraag naar nieuwbouwwoningen.

Bedreigingen
- algemene economische ontwikkeling waardoor prijzen kunnen stijgen en de vraag kan afnemen;
- de huidige stikstof- en PFAS-problematiek waardoor kostenverhogende maatregelen en vertraging kan worden opgelopen
- geopolitieke spanningen;
- stijging van grondprijzen o.a. als gevolg inflatie, corona, arbeidstekorten, etc.
- de stijgende inflatie heeft invloed op de koopkracht van particulieren;
- een hogere hypotheekrente heeft invloed op de leencapaciteit van potentiële kopers.

4.3 Courantheid

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

4.4 Highest and best use

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. In hoofdstuk 5 van dit rapport wordt verder nagegaan of de waarde van ruwe bouwgrond voor woningbouw hoger is dan huidige gebruikswaarde.

5. Overwegingen

5.1 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 De Tuit. 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.

5.2 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 de 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 verworden dient ten tijde van het uitbrengen van dit taxatierapport ontkennend te worden beantwoord.

Bij het begroten van de inbrengwaarde van de 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.

5.3 Werkelijke waarde: gebruikswaarde of complexwaarde

5.3.1 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 bedrijventerrein 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 baatafroming 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.

5.3.2 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 ontlenen aan het feitelijke en op basis van de geldende overgangsrechtelijke bepalingen toegestane gebruik (de zogenaamde gebruikswaarde) dan wel aan het beoogde gebruik op basis van de toegedachte bestemming (de zogenaamde complexwaarde).

5.3.3 Complexwaarde

Zoals hiervoor is aangegeven volgt uit 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 bezien samenhang dient te vertonen. Ingevolge de onteigeningsrechtspraak dient functioneel, geografisch en exploitatietechnisch sprake te zijn van één geheel in exploitatie (HR 11 juli 2008 ECLI:NL:HR:BD2407).

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft in het kader van de Grondexploitatiewet meerdere malen geoordeeld dat een exploitatiegebied dusdanig moet zijn afgebakend dat “planologisch of functioneel een duidelijke samenhang tussen delen van het exploitatiegebied bestaat” (o.a. ABRS 25 juli 2012 ECLI:NL:RVS:2012:BX2561) en 4 februari 2015 ECLI:NL:RVS:2015:235.

In het onderhavige geval is sprake van één bestemmingsplan die de ontwikkeling van de woningbouw in De Tuit planologisch mogelijk maakt. Opdrachtgever heeft aangegeven de ontwikkeling in één exploitatie onder te brengen.

5.4 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.

5.5 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.

Taxateurs hebben op basis van het stedenbouwkundig plan geconstateerd dat meerdere nieuwe woonkavels (aan de Oude Doetinchemseweg) direct zijn gelegen en ontsloten aan de -bestaande – openbare weg. Vanwege de ligging zal op deze locatie sprake zijn van lagere kosten voor het bouwrijp maken. Ten behoeve van deze kavels behoeft geen danwel minder infrastructuur, groen en water te worden aangelegd. De kavels worden niet via het plangebied ontsloten maar via het bestaande infrastructuurnetwerk. Taxateurs zijn van mening dat vanwege deze ligging er sprake is van een bijzondere geschiktheid en willen derhalve aan deze locaties een hogere waarde toekennen.

Ten aanzien van deze hogere waarde willen taxateurs uitgaan van een toeslag van € 30, zijnde 60% van de geraamde kosten van grondwerk en woon- en bouwrijp maken. De diepte van de voorstrook is bepaald op 30 meter.

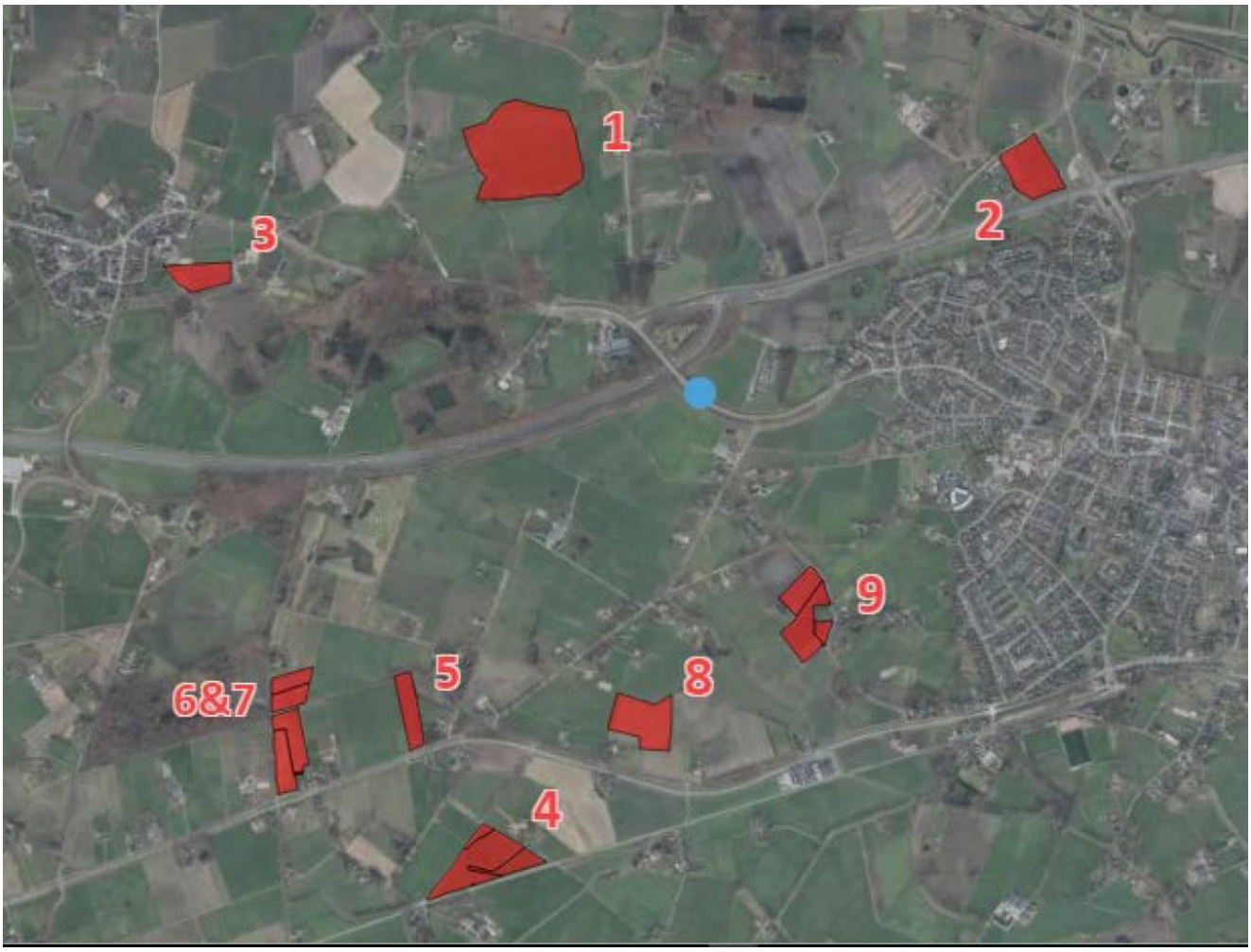
Voor de overige objecten is van een gunstigere ligging aan of nabij bestaande, te handhaven wegen geen sprake. Daar waar wel zelfstandig ontsloten is op bestaande wegen is de verwachting dat aanpassing in de infrastructuur noodzakelijk zijn, Daarnaast zijn taxateurs niet bekend met omstandigheden dat gronden binnen het plangebied liggen die op basis van de fysieke eigenschappen minder geschikt zijn voor woningbouw. Van bijzondere (on-) geschiktheid welke leidt tot een van het complex afwijkende (hogere of lagere) waarde vanwege fysieke gesteldheid of ligging is geen sprake.

5.6 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.

5.6.1 Vergelijkende methode

Landbouwgrond
In de omgeving van het object is kennis genomen van onderstaande referentietransacties.



Situering referenties ten opzicht van plangebied (blauwe stip)

Referentie-transactie	Aktedatum	Datum koop-overeenkomst	Zakelijke transactie	Oppervlakte	Koopsom/ha	Akte (Hyp4)
1	28-12-2020	05-11-2020	Ja	9.05.70 ha	€ 66.247,10	80168/111
2	15-02-2021		Ja	2.39.40 ha	€ 70.000,00	80610/84
3	07-04-2021	08-03-2021	Ja	1.45.42 ha	€ 59.139,05	81015/82
4	15-06-2022		Ja	3.45.80 ha	€ 60.000,00	84432/2
5	20-12-2022		Ja	1.26.00 ha	€ 70.000,00	85651/133
6	22-12-2022		Ja	0.01.45 ha	€ 50.000,00	85687/128
6	22-12-2022		Ja	1.74.95 ha	€ 25.000,00	85687/128
7	22-12-2022		Ja	0.02.06 ha	€ 50.000,00	85687/127
7	22-12-2022		Ja	1.88.30 ha	€ 25.000,00	85687/127
8	17-04-2023	02-02-2023	Ja	2.51.50 ha	€ 66.000,00	86378/93
9	26-04-2023	17-04-2023	Ja	2.82.09 ha	€ 67.500,00	86433/156

*de transacties onder 6 en 7 genoemd zijn in de akten verdeelt waarbij de verkoper voor een deel van het verkochte de onverdeelde helft levert.

Op basis van genoemde transacties wordt de marktwaarde van cultuurgrond zonder enige verwachtingswaarde begroot op € 65.000,-- per hectare.

Ruwe bouwgrond

Binnenplanse transacties ruwe bouwgrond

- Taxateurs zijn er mee bekend dat de gemeente Oude IJsselstreek gronden heeft aangekocht aan de Buulsdijk te Varsseveld voor toekomstige woningbouw in De Tuit ter grootte van 3.09.25 hectare voor een koopsom van € 800.000,--, wat overeenkomt met gemiddeld € 25,87 per m². De koopovereenkomst die taxateurs hebben ingezien, is door verkoper ondertekend op 13 oktober 2022 (de transactie is inmiddels ingeschreven, Hyp4 85867/8).

Van verdere min of meer recente transacties binnen het plangebied en binnen gemeente Oude IJsselstreek is taxateurs niet gebleken. In de omgeving van gemeente Oude IJsselstreek hebben taxateurs nog de volgende transacties gevonden:

Gemeente Montferland:

- Verkoop en levering op 10 augustus 2022 door [redacted] aan Gemeente Montferland van circa 0.47.30 hectare cultuurgrond gelegen aan de Rozenpasweg te Kilder voor een koopsom van € 165.550,-- wat overeenkomt met gemiddeld € 35,-- per m² (hyp4/84806/10). De koopprijs wordt in twee fases uitbetaald. De helft is bij akte van levering uitbetaald en de andere helft + indexering wordt binnen één maand uitbetaald na onherroepelijke herziening van het bestemmingsplan. De genoemde nabetalingsregeling heeft een looptijd van 10 jaar, ingaande per datum van juridische levering. Indien binnen 10 jaar na levering de bestemming en het gebruik van het verkochte niet gewijzigd is, heeft verkoper het recht de grond terug te kopen tegen de dan geldende agrarische marktwaarde.

- Verkoop en levering op 25 maart 2022 door [redacted] aan Gemeente Montferland van circa 2.31.40 hectare cultuurgrond gelegen aan de Sint Jansgildestraat te Beek voor een koopsom van € 809.900,--, wat overeenkomt met gemiddeld € 35,-- per m² (hyp4/83886/168). De koopprijs wordt in twee fases uitbetaald. De koopsom van € 15,-- per m² is bij akte van levering uitbetaald en de

tweede koopsom van € 20,-- per m² + indexering wordt binnen één maand uitbetaald na onherroepelijke herziening van het bestemmingsplan. De genoemde nabetalingsregeling heeft een looptijd van 10 jaar, ingaande per datum van juridische levering. Indien binnen 10 jaar na levering de bestemming en het gebruik van het verkochte niet gewijzigd is, heeft verkoper het recht de grond terug te kopen tegen de dan geldende agrarische marktwaarde. Het verkochte is tot en met 31 december 2022 geliberaliseerd verpacht.

- Verkoop en levering op 19 mei 2022 door [redacted] aan Gemeente Montferland van circa 5.17.15 hectare cultuurgrond gelegen tussen de Van Rouwenoortweg en Heeghstraat te Didam voor een koopsom van € 2.068.600,-- wat overeenkomt met gemiddeld € 40,-- per m² (hyp4/84264/147). Verkoper behoud het voortgezet gebruik om niet tot onherroepelijke bestemmingswijziging naar wonen. Indien binnen 10 jaar na levering de bestemming en het gebruik van het verkochte niet gewijzigd is, heeft verkoper het recht de grond terug te kopen tegen de dan geldende agrarische marktwaarde.

- Verkoop en levering op 12 januari 2022 door [redacted] aan Gemeente Montferland van circa 2.86.23 hectare waarvan ca. 2.72.85 hectare cultuurgrond en ca. 1.000 m² behorend tot een bouwvlak met een woonbestemming waarop een woning gebouwd mag worden waarbij de cultuurgrond door dat gelegen is nabij de [redacted] door de gemeente gekocht is voor een koopsom van € 477.487,50 wat overeenkomt met gemiddeld € 17,50 per m² (hyp4/83421/157). Er vindt een nabetaling plaats van € 17,50 per m² + indexering bij bestemmingswijziging naar wonen. De koopsom is gebaseerd op de basiskoopsom van € 35,-- per m² die in twee fases wordt voldaan indien er sprake is van bestemmingswijziging. De levering vindt plaats onder nakoming van een lopende geliberaliseerde pachtovereenkomst. Indien binnen 10 jaar na levering de bestemming en het gebruik van het verkochte niet gewijzigd is, heeft verkoper het recht de grond terug te kopen tegen de dan geldende agrarische marktwaarde.

<u>Gemeente Duiven</u>:
- Verkoop op 1 december 2020 en levering op 16 juli 2021 door [redacted] aan Gemeente Duiven van het woonhuis met schuur, tuin, ondergrond, cultuurgrond en verdere toebehoren ter grootte van totaal 3.24.25 hectare gelegen aan [redacted] voor een koopsom van € 790.000,--, wat overeenkomt met gemiddeld € 24,36 per m² (hyp4/81754/100). De gemiddelde koopsom betreft het gemiddelde van het bebouwde object en de onbebouwde gronden. Naast voormelde koopsom is voor de cultuurgrond (ca. 31.025 m²) een meerwaardeclausule opgenomen van € 22,50 per m² in geval van een woonbestemming binnen 20 jaar na juridische levering. De nabetaling wordt jaarlijks geïndexeerd o.b.v. CPI met maximaal 1,5% per jaar.

- Verkoop op 25 november 2022 en levering op 2 juli 2021 door [redacted] aan Gemeente Duiven van percelen cultuurgrond met bewaarschuur, ondergrond en verdere toebehoren ter grootte van totaal 16.56.35 hectare gelegen nabij de [redacted] voor een koopsom – waarin een vergoeding voor alle schades hoe ook genaamd of uit welke hoofde ook is begrepen – van € 2.550.000,-- excl. BTW, wat overeenkomt met gemiddeld € 15,40 per m² (hyp4/81647/186). Naast voormelde koopsom is voor de cultuurgrond gelegen buiten de magneetveldzone (ca. 97.884 m²) een meerwaardeclausule opgenomen van € 20,-- per m² excl. BTW in geval van een woonbestemming binnen 17,5 jaar na juridische levering. De nabetaling wordt jaarlijks geïndexeerd o.b.v. CPI met maximaal 1,75% per jaar. Voor de gronden gelegen binnen de magneetveldzone (ca. 67.751 m²) is een nabetaling opgenomen indien de agrarische bestemming wijzigt in een meer hoogwaardige bestemming binnen 17,5 jaar na juridische levering. De hoogte van de nabetaling zal door een onafhankelijke deskundige bindend te taxeren verschil tussen de op de taxatiedatum geldende marktwaarde van dit deel van het verkochte bij een gelijk blijvende agrarische

bestemming en de op de taxatiedatum geldende marktwaarde van dit deel van het verkochte met inachtneming van de meer hoogwaardige bestemming(en).

Gemeente Winterswijk:

- Verkoop op 27 november 2018 en levering op 13 september 2019 door [redacted] aan [redacted] van een perceel cultuurgrond ter grootte van 1.01.89 hectare gelegen aan de [redacted] voor een koopsom van € 387.182,-- (€ 38,-- per m²), vermeerderd met 3% rente vanaf half april 2019 tot levering en verminderd met de door koper gemaakte saneringskosten van € 34.325,--. Over- en ondermaat zal verrekend worden tegen € 38,-- per m² (hyp4/76395/54). De gronden zijn ten tijde van levering bestemd voor de ontwikkeling van woningbouw.

Gemeente Hof van Twente:

- Verkoop en levering op 22 december 2021 door [redacted] van een perceel cultuurgrond ter grootte van circa 1 hectare gelegen aan de [redacted] voor een koopsom van € 250.000,-- excl. btw, hetgeen overeenkomt met gemiddeld € 25,-- per m² (hyp4/83259/20). Het object is gelegen in plan Markelo Noord waar 105 huizen zijn voorzien. De woningbouwontwikkeling moet planologisch nog mogelijk worden gemaakt.
- Verkoop en levering op 9 juli 2021 door [redacted] van een perceel cultuurgrond ter grootte van circa 0.93.05 hectare gelegen aan de [redacted] voor een koopsom van € 250.000,-- excl. btw, hetgeen overeenkomt met gemiddeld € 26,87 per m² (hyp4/81694/121). Het object is gelegen in plan Markelo Noord waar 105 huizen zijn voorzien. De woningbouwontwikkeling moet planologisch nog mogelijk worden gemaakt.

Gemeente Borne:

- Verkoop en levering op 5 juli 2020 door [redacted] aan Gemeente Borne van percelen cultuurgrond ter grootte van 1.04.35 hectare gelegen aan de [redacted] voor een koopsom van € 520.075,--, hetgeen overeenkomt met gemiddeld € 49,84 per m² (hyp4/81476/82). Het object maakt onderdeel uit van Bornsche Maten, hetgeen positief bestemd is op moment van verkrijging.

- Verkoop op 27 augustus 2018 en levering op 10 december 2019 door [redacted] aan [redacted] van percelen cultuurgrond ter grootte van totaal 1.60.80 hectare gelegen nabij de [redacted] voor een koopsom van € 659.658,87 incl. rente vanaf 27 augustus 2018 tot levering, hetgeen overeenkomt met gemiddeld € 41,02 per m² (hyp4/76979/160). Het object maakt onderdeel uit van Bornsche Maten, derde fase hetgeen positief bestemd is als Wonen – uit te werken op het moment van verkrijging.

De inbrengwaarde van de onbebouwde gronden ten behoeve van exploitatieplan Bornsche Maten 3e fase B is naar peildatum 1 januari 2021 door Koekkoek taxatie & advies bepaald op € 45,-- per m².

Gemeente Lochem

- Inschrijving koopovereenkomst op 29 juni 2021 en levering op 23 december 2021 tussen [redacted] en [redacted] van een perceel cultuurgrond ter grootte van 0.76.40 hectare gelegen aan de [redacted] voor een koopsom van € 401.100,--(excl. BTW), hetgeen overeenkomt met gemiddeld € 52,50 per m² (hyp4/81595/133 en hyp4/83259/178). Het object is ten opzichte van de publiekrechtelijke beperking in het kader van de Wvg tijdig verkregen. Overigens kwalificeert het verkochte zich als bouwterrein.
- Levering op 1 juli 2022 door [redacted] aan gemeente Lochem van percelen cultuurgrond ter grootte van totaal 7.01.30 hectare gelegen nabij [redacted] voor een

koopsom van € 3.225.980,-- , hetgeen overeenkomt met gemiddeld € 46,--per m² (hyp4/84550/44). Het object maakt onderdeel uit van Bornsche Maten, derde fase hetgeen positief bestemd is als Wonen – uit te werken op het moment van verkrijging.

De gemeente Oude IJsselstreek heeft binnen het plangebied tot nu toe één locatie aangekocht voor een koopsom van € 25,78. Ondanks dat alleen de gemeente gronden voor beoogde woningbouwontwikkeling heeft aangekocht binnen de gemeente, laat de transactie toch een goed marktbeeld zien. Er is sprake geweest van een bereidwillige verkoper en een bereidwillige koper waardoor er sprake is van een marktconforme transacties. De hoogte van de transactie wordt ondersteund door de transacties die hebben plaatsgevonden in (omliggende) gemeenten van agrarische gronden waarop een woningbouwontwikkeling is voorzien. In de nabij gelegen gemeente Montferland zijn meerdere locaties aangewezen voor toekomstige woningbouw. De transacties liggen op een prijsniveau van € 25 - € 50 per vierkante meter. Naar oordeel van taxateurs geldt voor de gemeente Oude IJsselstreek een lager prijsniveau dan voor de kernen in gemeente Montferland. De transactie in gemeente Duiven van 16 juli 2021 laat een gemiddeld iets hoger prijsbeeld zien dan de transacties in gemeente Oude IJsselstreek. Duiven is een grotere kern dan de kern Varsseveld en dichterbij gelegen op het Rijkswegennetwerk en stedelijke voorzieningen, zoals de stad Arnhem. De koopsom van gemiddeld circa € 45,-- ligt hoger dan de gerealiseerde transactie in Varsseveld. De andere genoemde transactie in Duiven komt bij levering overeen met circa € 35,-- per m². Dit is gemiddeld ruim lager dan de andere transactie in Duiven, die er naast is gelegen en ligt meer in de richting met transacties binnen gemeente Montferland, en is hoger dan de transactie in Varsseveld. In de gemeente Winterswijk is in 2019 grond geleverd aan een ontwikkelaar voor gemiddeld € 38,-- per m². De transactie is qua prijsniveau eveneens hoger dan de transactie in gemeente Oude IJsselstreek. Winterswijk is overigens verder gelegen van de Rijkswegen en van stedelijke voorzieningen. De gronden in het plangebied in Winterswijk waren al juridisch bouwrijp voor de ontwikkeling van woningbouw. In 2021 is een gedeelte van het plangebied ontwikkeld waarbij gestart is met de bouw van de woningen. Koper kon dus in hetzelfde jaar als de aankoop starten met de ontwikkeling van het plangebied. Gemeente Hof van Twente gelegen in Overijssel, net over de provinciale grens met Gelderland, is oostelijker gelegen in het land dan gemeente Oude IJsselstreek. De transactie van gemiddeld € 25,-- en ca. € 27,-- per m² in gemeente Hof van Twente omvat twee transacties waarbij koper voornemens is de gronden te gebruiken voor woningbouw. De gronden zijn gelegen in het plangebied van de uitbreidingslocatie. Er is al een verkavelingsplan beschikbaar. Het bestemmingsplan moet de ontwikkeling nog mogelijk maken. De transacties in gemeente Borne laten een iets hoger prijsbeeld zien dan de andere genoemde transacties. In 2019 is ruim € 40,-- per m² betaald en in 2020 bijna € 50,-- per m². De inbrengwaarde is in 2021 bepaald op € 45,-- per m². De gronden zijn ten tijde van verkrijging positief bestemd voor woningbouw waardoor de ontwikkeling na verkrijging kan aanvangen. Gemeente Borne is gelegen nabij de Rijksweg A1 en A35 en tussen de steden Enschede en Almelo. Het getaxeerde is meer aan de rand van Nederland gelegen, tegen de grens van Duitsland. De hogere prijs in gemeente Borne is daarmee naar oordeel van taxateurs aannemelijk te noemen.

De gronden in de gemeente Lochem zijn deels reeds als bouwterrein gekocht, de latere transactie onder de Wvg. De gemeente Lochem wil in Lochem Oost 300 woningen ontwikkelen

Concluderend laten genoemde transacties een prijsbeeld zien van tussen de circa € 25,-- en € 50,-- per m². De transacties binnen de gemeente hebben de voorkeur ten opzichte van transacties buiten de gemeente. Daarnaast hebben transacties die in omliggende gemeenten zijn gelegen weer de voorkeur boven transacties die verder weg zijn gelegen.

Verder overwegen taxateurs dat sprake is van deels bebouwde gronden, het plangebied thans als landelijk gebied tegen bestaande bebouwing is gelegen, er sprake is van verspreide bebouwing aan de randen van het gebied. Binnen het plangebied is een verontreiniging aangetroffen en voorts is voor de ontwikkeling de

omlegging van een hogedrukgasleiding noodzakelijk. Verder is sprake van een redelijk laag uitgiftepercentage en het relatief lage niveau van uitgifteprijzen en het relatief geringe aandeel van vrije sector/duurdere woningen in het plan.

Op basis van genoemde transactie binnen de gemeente Oude IJsselstreek en omgeving, de grootte van de dorpskern Varsseveld ten opzichte van de kleinere dorpskernen in Oude IJsselstreek met minder voorzieningen, de genoemde overwegingen van de transacties ten opzichte van het getaxeerde met betrekking tot ligging en planologische status, waarderen taxateurs het getaxeerde op gemiddeld € 30,-- per m².

5.6.2 Residuele waardemethode

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 aanmerkelijk theoretisch is hetgeen tot gevolg heeft dat de uitkomsten van de berekening in belangrijke mate worden bepaald door de gehanteerde uitgangspunten. Dat toepassing van de residuele grondwaardemethode 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 waardemethode 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 waardemethode 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 waardemethode 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 taxateurs op dat de vergelijkingsmethode de voorkeur geniet boven de residuele waardemethode.

Hoewel er binnen en nabij het plangebied referentietransacties hebben plaatsgevonden, willen taxateurs het algemene prijsbeeld dat uit de referentietransacties is te destilleren toetsen aan de uitkomsten van een residuele waardeberekening. 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:

Prijspeildatum	01-01-2023
Startjaar exploitatie	2023
Eindjaar exploitatie	2035
Gronduitgifte	2024 t/m 2034
Startjaar rente negatief/positief	2,25%
Disconteringsvoet	2,25%

tabel input uitgangspunten gemeentelijke grondexploitatie

De gemeentelijk grondexploitatie geeft bij een netto contante waarde van € 0,-- een grondwaarde (sluitpost van de berekening) een -netto contante- waarde van € 8.701.669.

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 grondexploitaties 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 12,5% en de kosten voor de inzet van vreemd vermogen op 2,5%. 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% x 12,5% + 70% x 2,5% =) 5,5%. Ook ten aanzien van de renteparameter zijn taxateurs van mening dat een marktpartij tegen een ander dan het door de gemeente gehanteerde rentetarief moet lenen. Zij

nemen voor de renteparameter als uitgangspunt een rente van 5,5% zijnde het tarief waarvoor in de markt kan worden gefinancierd. De overige kostenposten en opbrengsten komen taxateurs plausibel voor. Toepassing van bovenstaande parameters leidt (ceteris paribus) tot een netto contante waarde van afgerond € 6.932.771,-- gedeeld door de omvang van het plangebied is dit circa € 24,--/m².

Indien deze uitkomst gecorrigeerd wordt met de excessieve verwervingskosten zoals hierboven genoemd, kunnen de onbebouwde gronden op basis van de residuele grondwaardemethode als volgt worden bepaald:

Object	Waardering	Oppervlakte
Plangebied	€ 6.932.771	28.54.71 ha
Af:		
Oude Doetinchemseweg 19 &21	€ 1.785.000	1.29.51 ha
Oude Doetinchemseweg ongnrd	€ 25.000	0.09.00 ha -/-
Resteert	€ 5.122.771	27.16.20 ha

Hetgeen overeenkomt met gemiddeld (€ 5.127.771 / 27.16.20 ha =) € 18,88 per vierkante meter.

Conclusie ruwe bouwgrond

Overwegingen en conclusies naar aanleiding van referentietransacties en residuele benadering:
- de referenties van cultuurgrond in de directe nabijheid van Varsseveld indiceren een marktwaarde van circa € 6,50,-- per m²;
- de referentietransacties van ruwe bouwgrond voor woningbouwontwikkeling binnen het plangebied indiceren een marktwaarde van circa € 26,-- per m²;
- de referentietransacties van ruwe bouwgrond voor woningbouwontwikkeling in de (directe) nabijheid van Varsseveld laten geen eenduidig beeld zien, met een brede range;
- bij voldoende referentietransacties de vergelijkende methode de voorkeur heeft boven de residuele benadering;
- Binnenplanse referentietransacties de voorkeur genieten boven buitenplanse referentietransacties;
- Referentietransacties binnen de gemeente de voorkeur genieten ten opzichte van referentietransacties gelegen buiten de gemeente.
- de voor de markt gecorrigeerde grondexploitatie-opzet van gemeente Oude IJsselstreek leidt tot een waarde van € 18,88 per m² voor de onbebouwde gronden;
- afwijkingen op planniveau zijn zeer wel mogelijk als gevolg van hogere of lagere uitgifteprijzen/programma, percentages uitgeefbaar, kosten bouw- en woonrijpmaken en kortere of langere doorlooptijden;
- vanwege eerdergenoemde gevoeligheid van de residuele grondwaardeberekening achten taxateurs deze methode niet als enige waarderingsmethode bruikbaar.
- de uitkomst van de residuele grondwaardmethode ligt -net- onder de bandbreedte van de genoemde referentietransacties.

Op basis van voornoemde transacties en overwegingen waarderen taxateurs de werkelijke waarde zoals bedoeld in artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet als volgt. Taxateurs hebben zowel de referenties als de grondexploitatieberekening beschouwd en willen -hoewel er slechts één transactie daadwerkelijk in het plangebied is gelegen - gezien de situering en de betrouwbaarheid daarvan een zeker gewicht toe kennen aan de transactie binnen het plangebied.

Deze transactie (oktober 2022) van € 25,87,-- per m² laat naar oordeel van taxateurs een goed prijsbeeld zien. Voor zover aan taxateurs bekend is bij deze transactie voldaan de vereisten die blijken uit de definitie van de marktwaarde. Deze transactie heeft plaatsgevonden toen het voorkeursrecht op basis van de Wvg al gevestigd was. De transactie ligt voorts redelijk in lijn met de transacties in de wijdere omgeving (Achterhoek/Liemers).

Bij de afweging hebben taxateurs ook kennisgenomen van het relatief lage uitgiftepercentage (circa 11 ha van circa 29 ha), het relatief lage niveau van uitgifteprijzen en het relatief geringe aandeel van vrije sector/duurdere woningen in het plan.

Rekening houdend met de uitkomst van de residuele benadering en verder met inbegrip van hetgeen taxateurs eerder in dit rapport hebben overwogen zijn taxateurs van mening dat, hoewel de residuele benadering vanwege de voornoemde onzekerheden qua betrouwbaarheid beperkt wordt, wel een bepaald beeld geeft van de waarde.

Gelet op de transacties die hebben plaatsgevonden, de uitkomst van de residuele grondwaardemethode, het uitgiftepercentage en genoemde overwegingen, handhaven taxateurs de complexwaarde in plangebied op gemiddeld € 30,-- per m². Deze uitkomst heeft overigens geen betrekking op de gronden die bebouwd zijn (bedrijfshallen en schuur). De gebruikswaarde van deze objecten is immers hoger dan de complexwaarde (zie paragraaf 5.8). De sloopkosten van alle opstallen zijn begrepen in de grondexploitatie berekening van de gemeente.

5.6.3 Correcties

In het kader van de exploitatie heeft opdrachtgever opgemerkt dat sprake is van een diverse kosten. Deze zijn in de exploitatieberekening verwerkt. Gelet op het specifieke karakter worden enkele kosten hieronder toegelicht.

<u>Sloopkosten</u>

In het kader van de realisatie zullen een aantal opstallen worden geamoveerd. Dit betreft de bedrijfsopstal met bedrijfswoning aan de Oude Doetinchemseweg 10 -21 en de schuil-/jachthut aan de Oude Doetinchemseweg ongenummerd.

Voor de sloopkosten is een raming van € 451.368,-- afgegeven. Gelet op de omvang van de gebouwen en de mogelijke aanwezigheid van milieugevaarlijke bouwstoffen komt deze raming taxateurs reëel voor.

<u>Bodemsanering</u>

In het plangebied is een verontreinigen aangetroffen. Buro Antares heeft voor de sanering van deze verontreinigingen een globale raming (ALO/40245/31-mrt-2023/versie 1) afgegeven van € 400.000,--. De raming is afgegeven door een terzake deskundig bureau en wordt door taxateurs als uitgangspunt genomen.

Verleggen hogedrukgasleiding

In het plangebied is een hogedrukgasleiding aanwezig. Deze is op basis van een zakelijk recht van opstal in perceel Varsseveld E 4118 gelegen. De verlegging is door Alliander globaal geraamd op een post van € 100.000,--

De raming is uitgevoerd door een terzake kundige organisatie, uitgangspunt voor de taxateurs is dat sprake is van een reële inschatting.

5.7 Waardering van overige ongebouwde onroerende zaken

5.7.1 Inleiding

In het noordelijke gedeelte van het plangebied is aan de Oude Doetinchemseweg direct ten oosten van het aanwezige bedrijfsgebouw het perceel Varsseveld E 3721 gelegen met een oppervlakte van 0.48.59 ha. Dit terrein heeft grotendeels de bestemming 'Bedrijf' (0.37.70 ha) en voor het resterende gedeelte de bestemming 'Agrarisch' (0.10.89 ha). Gelet op de bestemming van de grond kan de grond ingericht worden ten behoeve van een bedrijfsmatige invulling. De grond is onbebouwd en voorts gelegen buiten het bouwblok. De naastgelegen grond (buiten de eigendom) heeft de functieaanduiding '*bedrijf tot en met categorie b*'. Een zelfstandige ontwikkeling zonder bebouwing is niet uitgesloten, het terrein kan ook voor opslagdoeleinden of parkeren worden gebruikt.

Qua waarde kan worden aangesloten bij de grondprijzen die worden gehanteerd voor maagdelijke uitgeefbaar bedrijfsterreinen, waarbij de waarde echter gecorrigeerd dient te worden voor de beperking dat er geen bouwmogelijkheid is.

In de Achterhoek zijn niet veel bedrijventerreinen waar nog uitgeefbare gronden beschikbaar zijn. Uit IBIS volgen een aantal locaties en gehanteerde grondprijzen:

gemeente naam	plannaam	kernnaam	bruto	netto	uitgegeven	direct uitgeefbaar gem	direct uitgeefbaar part	milieuzone	verkoop minimaal	verkoop maximaal
Aalten	AA-Strang	Dinxperlo	5,9958	5,2148	2,1551	0	3,0597	Ja	€ 85,00	€ 110,00
Aalten	Dinxperlo 91	Dinxperlo	9,4072	8,2499	8,2499	0	0	Ja	€ 95,00	€ 95,00
Aalten	Industrie terrein II	Aalten	23,8442	17,1234	17,1234	0	0	Ja	€ 98,00	€ 98,00
Aalten	Kobus	Aalten	2,9277	2,4326	2,4326	0	0	Nee	€ 200,00	€ 200,00
Aalten	t Hietveld, fase 1A	Dinxperlo	10,2715	6,9624	3,7723	0	3,1901	Ja	€ 90,00	€ 110,00
Bronckhorst	Steenderen 84	Steenderen	8,0832	7,752	7,752	0	0	Ja	€ 85,00	€ 100,00
Doetinchem	Wijnbergen	Doetinchem	65,7361	51,1127	51,1127	0	0	Ja	€ 134,00	€ 163,00
Oost Gelre	De Kamp Zuid	Lichtenvoorde	16,288	12,8598	12,8598	0	0	Ja	€ 60,00	€ 85,00
Winterswijk	Industrieterrein Veeneslat Zuid	Winterswijk	64,997	55,9279	55,9279	0	0	Ja	€ 90,00	€ 98,00

Voor de grondwaarde voor bedrijventerrein in Varsseveld en Ulft hanteert de gemeente thans als uitgifteprijs een grondwaarde van € 100,-- voor de zichtlocatie en een grondwaarde van € 100,-- voor de overige locaties,

Er zijn aan taxateurs enkele markttransacties in Dinxperlo en Terborg bekend welke binnen de bandbreedte van de beleidsmatige gehanteerde uitgifteprijzen liggen (€ 70,-- tot- € 95,--).

De beperking vanwege het niet hebben van een bouwblok drukt de waarde aanzienlijk. Uit de markt zijn geen referentietransacties in de nabije omgeving van vergelijkbare terreinen. Wel blijkt in de regio een behoorlijke vraag naar bedrijventerrein[1].

Uit het overzicht blijkt dat in de omgeving van het plangebied een verkoopprijs wordt gehanteerd van € 100,-- welke waarde ligt binnen de range die in de ruimere regio wordt gehanteerd en die overigens ook aansluit bij de marktreferenties. Gezien de solitaire ligging aan de Oude Doetinchemseweg, niet gelegen op een bedrijventerrein en zonder bebouwingsmogelijkheden zal voor onderhavige terrein een lagere grondprijs aan de orde zijn. Taxateurs willen daarbij uitgaan van een waarde onder de onderzijde van de hiervoor bepaalde bandbreedte. Zij concluderen dat op basis van de beperkingen rekening moet worden gehouden met een waardedruk die zij vervolgens bepalen op 75% van de waarde. Daarmee is de waarde van dit terrein vast te stellen op € 25,00/m².

Uit bovenstaande schatting volgt dat de gebruikswaarde van het object de complexwaarde niet overtreft waardoor de complexwaarde als inbrengwaarde heeft te gelden.

5.8 Waardering van gebouwde onroerende zaken

5.8.1 Inleiding

Het object aan de Oude Doetinchemseweg omvat een bedrijfslocatie (nr. 21) met dienstwoning (nr. 19) en is voorzien van bebouwing. Ook bevindt zich achter het object Oude Doetinchemseweg 12 nog een opstal (jachthut, ongenummerd). Voor de waardering van de gebouwde onroerende zaken geldt thans geen stellig voornemen om onroerende zaken tegen volledige schadeloosstelling te verwerven dan wel ter onteigening aan te wijzen. Als dat in de toekomst wijzigt dan kan dat nopen tot herziening van het exploitatieplan op het onderdeel inbrengwaarden.

Aldus dient de inbrengwaarde van de gebouwde onroerende zaken gelijkgesteld te worden aan de werkelijke waarde als bedoeld in artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet. Alsdan dient beoordeeld te worden of de objecten de hoogste waarde ontlenen aan het gebruik dat krachtens de overgangsrechtelijke bepalingen van bestemmingsplan Kom Varsseveld 2010 is toegelaten (de zogenaamde gebruikswaarde) dan wel aan het gebruik op basis van de in bestemmingsplan De Tuit vervatte bestemming (de eerdergenoemde complexwaarde). In ieder geval heeft de hoogste van beide waarden als werkelijke waarde te gelden. Voor gebouwde onroerende zaken met een aanzienlijke oppervlakte cultuurgrond kan één en ander met zich brengen dat de complexwaarde de gebruikswaarde overtreft waardoor de gebouwde onroerende zaken "door de grond zakken" (vgl. HR 16 april 2004, ECLI:NL:HR:2004:AO2283, r.o.v. 4.1).

[1] Onderzoek Ecorys, Regionaal Programma Werklocaties Achterhoek (periode 2019 – 2023)

5.8.2 Waardering gebouwde object Oude Doetinchemseweg 19 en 21

Het object Oude Doetinchemseweg 21 (Varsseveld I nrs. 3718,3719 en 3720) is 20 juli 2023 inpandig beoordeeld en opgenomen.

De gebouwen dateren uit verschillende bouwperioden waarbij de oudste delen in 1950 zijn gerealiseerd en waarbij in 1953 en verder in de 50'er en 60'er jaren, in 1972 en 1989 uitbreiding heeft plaatsgevonden (Bron: milieurapportage Antares). Bagviewer geeft aan dat het gebouw oorspronkelijk dateert uit 1935 en de dienstwoning uit 1955. Het complex heeft volgens Bagviewer een industriefunctie (1.462 m²) respectievelijk een woonfunctie (137 m²). Uit de overzichtstekening uit de milieurapportage van de situatie in 1991 was de voormalige bedrijfswoning destijds in gebruik als kantine, magazijn. Bij de opname is gebleken dat de woning 'in de hekken' staat, niet functioneel is, maar in een vervallen staat verkeert.

De kantoren zijn aan de noordzijde van het complex gelegen in twee verdiepingen met een plat dak. Van de kantoren is ten tijde van de opname een gedeelte (parterre) verhuurd en een gedeelte (etage) onverhuurd. De loodsen zijn deels voorzien van een plat dak (gedeelte met diverse kolommen en beperkte hoogte) en deels voorzien van mastiek gedekte boogdaken met een grotere vrije overspanning. De toegankelijk is gewaarborgd door middel van diverse toegangsdeuren/overheaddeuren (met een beperkte hoogte) . Aan de noordzijde zijn twee loadingdocks en aan de westkant is eveneens één loadingdock gesitueerd. Boven een van de loodsen is een -voormalige- kantine gesitueerd, deze is grotendeels ontmanteld.

Uit een verhuurbrochure welke in het verleden voor de bedrijfsopstal is gehanteerd, is vermeld

OMSCHRIJVING	:	Direct bij de op- en afrit van de A18 te Varsseveld is te huur een bedrijfsruimte met kantoor, gelegen op een prominente zichtlocatie.
INDELING	:	Kantoren: - totaal ca. 390 m² bvo verdeeld over 2 bouwlagen Bedrijfsruimte: Totaal ca. 6.000 m² bedrijfshal met gladde betonvloer en meerdere overheaddeuren, waarvan 2.300 m² beschikbaar.
BEREIKBAARHEID	:	Het object ligt op een prominente zichtlocatie aan de N18 op een enkele autominuut van de op- en afrit van de A18 gelegen. Tevens is het Duitse snelwegennet goed te bereiken. Er is ruim voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig.
VOORZIENINGEN	:	Kantoorruimte: - systeemplafonds met (ingebouwde) verlichtingsarmaturen; - scheidingswanden; - pantry; - mechanische ventilatie; - centrale verwarming d.m.v. radiatoren; - kabelgoten ten behoeve van elektra, data en telefoon, voorzien van elektra en WCD's; - sanitaire groep. Bedrijfsruimte: - gas gestookte heaters; - glad afgewerkte betonvloer.
BESTEMMING	:	Bedrijfsdoeleinden

Ten tijde van de opname is wederom een gedeelte van het object te huur (kantoorruimte etage):

Direct bij de op- en afrit van de snelweg A18 te Varsseveld is te huur kantoorruimte op de verdieping, gelegen op een prominente zichtlocatie.

AFMETING
Totaal ca. 100 m² bvo op de verdieping.

VOORZIENINGEN
- gezamenlijke entree;
- gezamenlijke toiletgroep;
- pantry;
- systeemplafonds met (ingebouwde) verlichtingsarmaturen;
- scheidingswanden;
- mechanische ventilatie;
- centrale verwarming d.m.v. radiatoren;
- kabelgoten ten behoeve van elektra, data en telefoon, voorzien van elektra en WCD's;

BEREIKBAARHEID
Het object ligt op een prominente zichtlocatie nabij de N18 (Twenteroute) op een enkele autominuut van de op- en afrit van de A18 gelegen met aansluiting op de A12. Tevens is het Duitse snelwegennet goed te bereiken.

BESTEMMING
Bestemmingsplan Kom Varsseveld 2010
Bestemming: Bedrijventerrein
Functieaanduiding: geschikt voor bedrijven tot en met categorie B

PARKEREN
Er is ruim voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig.

OPLEVERINGSNIVEAU
Het uitgangspunt is een oplevering in de huidige staat, leeg en ontruimd en aansluitingen voor gas, water en elektra.

Op basis van een handmatige meting is de projectie van de loods en kantoren te bepalen 6.482 m² en die van de woning op 104 m². Op grond van de metingen en de informatie is het aantal vvo van de loods te bepalen op 5.500 m² bg en 270 m² vvo parterre (kantine) en van het kantoor op 390 m² vvo. Op basis van eigen waarneming en de verkregen documenten van de gemeente is de voormalige bedrijfswoning niet meer als zodanig in gebruik. In een van de milieurapporten is aangeduid dat sprake is van opslag (bij de opname is gebleken dat het object niet meer functioneel is).

De woning is niet meer als (bedrijfs)-woning in gebruik en gelet op de lange periode van leegstand /alternatieve aanwending als opslag niet anders dan tegen behoorlijke kosten weer als woning geschikt te maken. Dit object verkeert overigens thans in een dusdanige slechte, vervallen staat dat voor de waardering wordt uitgegaan van een waarde van nihil voor het alternatieve gebruik als opslagruimte (en een oppervlakte van 137 m² (Bagviewer)).

Voor de waardering van de bedrijfsgebouwen gekeken naar recente transacties (> 1-1-2022) in Vasseveld van bedrijfsobjecten met als hoofdfunctie bedrijfsruimte.

Straat	Huisnr.	Toev.	Postcode	Plaats	transactie prijs/m²	Waarvan bedrijfshal	Waarvan kantoor	Soort OG	Status	Ondertekening koopakte	Datum start overeenkomst
Breukelaarweg	17		7051 DW	VARSSEVELD	€ 62,50	400	0	Bedrijfsruimte	Verhuurd	08-09-2022	01-12-2022
Oostel. Oude Aaltenseweg	17		7051 HA	VARSSEVELD	€ 50,08	523	51	Bedrijfsruimte	Verkocht	20-04-2022	
Aaltenseweg	67	A	7051 CN	VARSSEVELD	€ 50,00	360	176	Bedrijfsruimte	Verhuurd	16-09-2022	01-11-2022
Guldenweg	4	b	7051 HT	VARSSEVELD	€ 50,00	760		Bedrijfsruimte	Verhuurd	28-02-2022	01-03-2022
Kronenweg	1	D	7051 HX	VARSSEVELD	€ 50,00	420		Bedrijfsruimte	Verhuurd	10-06-2022	01-08-2022
Guldenweg	1	B	7051 HT	VARSSEVELD	€ 74,00	300		Bedrijfsruimte	Verhuurd		
Guldenweg	9	A	7051 HT	VARSSEVELD	€ 141,18	170	57	Bedrijfsruimte	Verhuurd	07-12-2022	31-12-2022

Uit deze transacties volgt een vrij stabiel prijsbeeld van de huurwaarde van tussen € 50,-- en € 75,-- /m². De laatste referentie zit op een object met een relatief grote buitenruimten. Opgemerkt kan worden dat, op de referentie van de oostelijk Oude Aaltenseweg (1991) na, alle referenties van na 2000 zijn en daarmee derhalve aanmerkelijk recenter qua bouwjaar. Ook is op te merken dat alle referenties aanmerkelijk kleiner in omvang zijn, het object aan de Oude Doetinchemseweg is qua vloeroppervlakte minstens 10 maal zo groot als de grootste referentie.

Qua waardering zijn taxateurs van mening dat gelet op onder meer omvang, leeftijd, ligging (niet op een bedrijventerrein/ geen synergie overige bedrijven), doelmatigheid onderhoud en markt, dat de huurwaarde van onderhavige object kan worden bepaald op € 40,--/m²/jaar voor de loods en ten aanzien van de in het object aanwezige kantoren op € 70/m². Voor de opslag in de woning wordt, gezien de deplorabele staat geen (huur-) waarde gerekend.

De bij het object behorende oppervlakte bedraagt 1.29.51 ha. Dit is vrijwel het dubbele van de bebouwde oppervlakte. De vraag of sprake is van ongebonden grond is hiermee negatief te beantwoorden, veelal wordt voor de omvang van het buitenterrein uitgegaan van een factor 0,5 -1,0 van de gebouwde oppervlakte. De verhouding bebouwd / onbebouwd blijft binnen deze factor. Daarbij is voor onderhavig object op te merken dat de grond aan de achterzijde niet bebouwbaar is.

Het pand kent enig achterstallig onderhoud, rekening wordt gehouden met een post van € 25.000 (stelpost). Qua verhuurbaarheid wordt voorts rekening gehouden met leegstandsrisico. Het object is wel zichtbaar vanaf de A18, maar de bereikbaarheid is minder goed (via woonwijk), niet gelegen op een bedrijventerrein en het object is relatief groot in omvang. Het leegstandsrisico wordt ingeschat op 15 %

Op basis van huurwaardekapitalisatiemethode kan de waarde benaderd worden. Voor het aanvangsrendement is kennis genomen van de analyse van Property Value over 2021 welke aangeeft dat aanvangsrendementen voor kantoor- en bedrijfsruimten zich in de regel begeven tussen 8,00-12,0%.
Onderzoek van Metafoor (Q42022) geeft aan dat de bruto aanvangsrendementen zijn gestegen, voor de toplocaties is deze van 4,75% naar 5,50% gegaan, een stijging van 33%.
Voor onderhavig object wordt gelet op de ligging (regio), situering, gebruiksmogelijkheden en verhuurbaarheid uitgegaan van een BAR van 12,0. De waarde van het object is dan als volgt te bepalen:

deel	opp		huurwaarde	totaal	
Opstallen					
- Loods	5.500	m² vvo	€ 40,00	€ 220.000,00	
- kantoren	280	m² vvo	€ 75,00	€ 21.000,00	
-etage	100	m² vvo	€ 75,00	€ 7.500,00	
- Bedrijfswoning/opslagruimte	137	m² vvo	€ -	€ -	
				€ 248.500,00	
BAR (gemiddeld)	12	%			
Waarde gebouwen c.a.				€ 2.070.833,33	
overige voorzieningen					
- verhardingen				€ -	
- overige terreinvoorzieningen				€ -	
grondwaarde niet gebonden	-	m²		€ -	
SubTotaal				€ 2.070.833,33	
correctie leegstand	15%		€ 248.500,00	€ 37.275,00	
correctie achterstallig onderhoud				€ 50.000,00	
Totaal				€ 1.983.558,33	
correctie k.k.	11,00%			€ 196.568,84	-/-
marktwaarde k.k.				€ 1.786.989,49	
Marktwaarde afgerond	afgerond			€ 1.785.000,00	
Gebruikswaarde				€ 1.785.000,00	
Complexwaarde	12.951	m² á	€ 30	€ 388.530,00	

Uit bovenstaande schatting volgt dat de gebruikswaarde van het object de complexwaarde overtreft waardoor de gebruikswaarde als inbrengwaarde heeft te gelden.

5.8.3 Waardering gebouwde object Oude Doetinchemseweg 19 en 21

Het object Oude Doetinchemseweg ongenummerd (Varsseveld I 1316 ged.) is 20 juli 2023 beoordeeld en opgenomen. De opstal was voor taxateurs niet toegankelijk. De opstal betreft een schuil/jachthut, opgetrokken uit steen en voorzien van een pannengedekte zadelkap. Het object meet 8,75m x 4,10 met een goothoogte van 2,07 en een nokhoogte van 4,20.

Voorzover waarneembaar van buitenaf is sprake van een oningedeelde ruimte voorzien van een eenvoudige inrichting en afwerking. De opstal is voorzien van een pantry. De onderhoudstoestand als matig beoordeeld vanwege enig achterstallig onderhoud.

Er is geen markt voor objecten als het onderhavige, welke nog het meest met een bijgebouw kan worden vergeleken. De opstal kan, hoewel zelfstandig, voor de waarde worden vergeleken met een bijgebouw gebaseerd op bouwkosten minus afschrijving en correctie voor veroudering en bruikbaarheid. De waarde inclusief ondergrond en omringende grond is door taxateurs bepaald op € 25.000,-

De opstal staat op een kadastraal perceel dat ook een weiland omvat. Rondom de schuur een perceelsgedeelte afgescheiden welk gedeelte van de ondergrond aan de schuur is toe te rekenen. Een handmatige meting levert een oppervlakte op van circa 900 m². De complexwaarde is daarmee te bepalen op €27.000,--

De complexwaarde heeft daarmee als hoogste waarde te gelden.

5.9 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 toegedacht. De inbrengwaarde van openbare ruimte die in het nieuwe plan niet wordt gehandhaafd wordt gelijkgesteld met ruwe bouwgrond en overeenkomstig gewaardeerd. In onderhavig plangebied is geen sprake van te handhaven openbare ruimte. Voor wat betreft de bestaande openbare delen mag worden verondersteld dat deze worden gereconstrueerd en worden opgewaardeerd in het nieuwe plan.

5.10 Afkoop zakelijk rechten

Taxateurs zijn niet bekend met huur of pachtovereenkomsten die ontbonden moeten worden. Daarnaast is als inbrengwaarde uitgegaan van de werkelijke waarde op basis van artikel 40b t/m 40f. Derhalve wordt geen afkoop van zakelijk rechten opgenomen als bedoeld in Bro 6.2.3.c.

5.11 Sloopkosten

Als onderdeel van het bepalen van de inbrengwaarde dienen ook de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied (Bro 6.2.3.d) in beschouwing worden genomen. Opdrachtgever heeft aangegeven dat -afgezien van datgene wat is genoemd in paragraaf 5.6.3 Correcties- er geen sprake is van overige niet te handhaven bebouwing die gesloopt dient te worden ter verwezenlijking van het plan.

Nu sprake is van opstallen die moeten worden gesloopt ter verwezenlijking van het plan en taxateurs voorts bekend zijn met verplaatsing van obstakels, funderingen, kabels en leidingen, worden de kosten in het kader van Bro 6.2.3.d geraamd conform de daartoe afgegeven begrotingen.

6. Verzoening en conclusie

Omdat per object één waarderingsmethode is toegepast kan verzoening van waarde-indicaties achterwege blijven.

6.1 Backtesting

Taxateurs zijn niet eerder betrokken geweest bij het opstellen van taxatierapporten, of adviezen van objecten die gelegen zijn in onderhavig plangebied waardoor backtesting niet aan de orde is.

6.2 Onzekerheden

Taxeren is het schatten van de meest waarschijnlijke van een reeks mogelijke uitkomsten op basis van de uitgangspunten die gehanteerd zijn bij de taxatie. Schattingsonzekerheid kan het gevolg zijn van de informatievoorzieningen, gebrek aan marktinformatie, marktomstandigheden en algemene taxatie onnauwkeurigheid.

6.2.1 Algemene taxatieonzekerheid

Een waardering is een puntschatting. Een redelijk handelend en denkend koper en verkoper zal bij de transactie rekening houden met de op de situatie van toepassing zijnde feiten en omstandigheden van dat moment. Dit houdt in dat hierdoor ten aanzien van de prijs er een afwijking kan optreden, mede als gevolg van wijziging van de parameters. Derhalve zal hij rekening houden met een bandbreedte op de uitkomst van deze waardebepaling en de uitkomst enkel indicatief gebruiken ter toetsing.

Uit diverse onderzoeken is gebleken dat er verschil is tussen de uitkomst van taxaties opgesteld door verschillende taxateurs [2] en tussen taxatie en prijs[3]. Het is daarbij aannemelijk en door Ten Have betoogd dat de kans groot is dat twee taxaties, behoudens uitzonderlijk omstandigheden binnen een marge van twee maal 10% liggen. Dit leidt uitzondering in geval van incourant onroerend goed of een instabiele markt, waar deze marge toeneemt. Het onderzoek van Schekkerman over hoe de uitkomst van een taxatie zich verhoudt tot de uiteindelijke verkoopopbrengst toont dat ook aan, waarbij uit de onderzochte taxaties bleek dat in tweederde van de onderzochte taxaties de bandbreedte ten opzichte van de gerealiseerde verkoopopbrengst 20% plus of min bedroeg.

6.2.2 Taxatieonzekerheid

Op basis van de beschikbare marktinformatie, de marktomstandigheden, de door opdrachtgever beschikbaar gestelde informatie en de toegepaste taxatiemethoden, zijn de taxateurs van oordeel dat er in onderhavige taxatie sprake is van meer dan algemene taxatie onzekerheden.

---

[2] RAVI 1990, R.A.D. Blaauw, bouw nr. 9-september 2010 p732, G.G.M. ten Have Taxatieleer onroerende zaken 2002 pp.59-62.
[3] C. Schekkerman (ASRE/MSRE 2004), nauwkeurigheid in taxaties een onderzoek naar de nauwkeurigheid van taxaties en (on)mogelijkheden om betrouwbaarheid van taxaties te vergroten.

Dit is inherent aan het beperkt aantal referentietransacties en de gevoeligheid van de residuele waardemethode, alsmede vanwege het feite dat voor de gebouwde objecten geen inpandige inspectie heeft kunnen plaatsvinden.

Daarnaast zijn taxateurs van oordeel dat er in onderhavige taxatie sprake is van hogere taxatieonzekerheden, welke thans met name zijn te relateren aan de effecten ten aanzien van het coronavirus (Covid-19) en geopolitieke spanningen. Op de waarderingsdatum zijn we van mening dat we voor vergelijkingsdoeleinden minder gewicht kunnen hechten aan eerdere marktgegevens om meningen over waarde op te baseren. Bijgevolg zou er minder zekerheid - en een grotere mate van voorzichtigheid – aan onze waardering moeten worden verbonden dan normaal het geval zou zijn. Gezien de onbekende toekomstige impact die COVID-19 en de geopolitieke spanningen zouden kunnen hebben op de vastgoedmarkt, raden wij u aan om de waardering van onderhavig onroerend goed regelmatig te herzien.

7. Waardering

Met inachtneming van alle in dit rapport genoemde uitgangspunten en informatie is de inbrengwaarde van het object als volgt bepaald:

Plangebied De Tuit te Varsseveld

Waardering gronden binnen het exploitatieplangebied								
Nr.	Kadastraal perceel	Kadastrale opp geheel perceel	getaxeerd	waarde per m²	Waarde opstallen met grond (Bro 6.2.3.b)	Waarde ruwe bouwgrond (Bro 6.2.3.a)	Inbrengwaarde totaal	Inbrengwaarde per eigenaar
1	VSV00I 01316G0000	13.486	**11.286**	**€ 30,00**	€ -	€ 338.580	**€ 338.580**	
	voorstrook		**1.300**	**€ 60,00**	€ -	€ 78.000	**€ 78.000**	
	opstal (ggbr 900 m²)		**1**	**€ 25.000,00**	€ 25.000	€ -	**€ 25.000**	
	VSV00I 02577G0000	12.993	**12.879**	**€ 30,00**	€ -	€ 386.370	**€ 386.370**	**€ 827.950**
2.1	VSV00I 02272G0000	132	**132**	**€ 30,00**	€ -	€ 3.960	**€ 3.960**	
	VSV00I 02274G0000	27.180	**26.060**	**€ 30,00**	€ -	€ 781.800	**€ 781.800**	
	voorstrook		**1.120**	**€ 60,00**	€ -	€ 67.200	**€ 67.200**	
2.2	VSV00E 05134G0000	19.720	**12.159**	**€ 30,00**	€ -	€ 364.770	**€ 364.770**	
	voorstrook		**450**	**€ 60,00**	€ -	€ 27.000	**€ 27.000**	**€ 1.244.730**
3.1	VSV00I 02271G0000	3	**3**	**€ 30,00**	€ -	€ 90	**€ 90**	
	VSV00I 02273G0000	135	**135**	**€ 30,00**	€ -	€ 4.050	**€ 4.050**	
	VSV00I 02281G0000	47	**47**	**€ 30,00**	€ -	€ 1.410	**€ 1.410**	
3.2	VSV00E 04761G0000	497	**80**	**€ 30,00**	€ -	€ 2.400	**€ 2.400**	**€ 7.950**
4	VSV00E 02950G0000	343	**343**	**€ 30,00**	€ -	€ 10.290	**€ 10.290**	
	VSV00E 04118G0000	24.892	**24.892**	**€ 30,00**	€ -	€ 746.760	**€ 746.760**	**€ 757.050**
5	VSV00E 04994G0000	3.630	**3.630**	**€ 30,00**	€ -	€ 108.900	**€ 108.900**	**€ 108.900**
6	VSV00E 03718G0000	8.300	**8.300**		€ -	€ -	**€ -**	
	VSV00E 03719G0000	4.160	**4.160**		€ -	€ -	**€ -**	
	VSV00E 03720G0000	491	**1**	**€ 1.785.000,00**	€ 1.785.000		**€ 1.785.000**	**€ 1.785.000**
7.1	VSV00I 01568G0000	1.245	**1.245**	**€ 30,00**	€ -	€ 37.350	**€ 37.350**	
7.2	VSV00E 04387G0000	2.835	**2.560**	**€ 30,00**	€ -	€ 76.800	**€ 76.800**	
7.3	VSV00E 04594G0000	30.925	**30.828**	**€ 30,00**	€ -	€ 924.840	**€ 924.840**	
	VSV00E 04815G0000	25.076	**1.715**	**€ 30,00**	€ -	€ 51.450	**€ 51.450**	
7.4	VSV00E 04815G0000	25.076	**16**	**€ 30,00**	€ -	€ 480	**€ 480**	
7.5	VSV00E 05086G0000	9.448	**93**	**€ 30,00**	€ -	€ 2.790	**€ 2.790**	
7.6	VSV00E 04124G0000	4.140	**499**	**€ 30,00**	€ -	€ 14.970	**€ 14.970**	
7.7	VSV00E 03820G0000	8.180	**23**	**€ 30,00**	€ -	€ 690	**€ 690**	
	VSV00E 04124G0000	4.140	**171**	**€ 30,00**	€ -	€ 5.130	**€ 5.130**	**€ 1.114.500**
8	VSV00E 04126G0000	13.560	**13.560**	**€ 30,00**	€ -	€ 406.800	**€ 406.800**	**€ 406.800**
9	VSV00E 04270G0000	14.720	**14.720**	**€ 30,00**	€ -	€ 441.600	**€ 441.600**	
	VSV00E 05520G0000	27.662	**19.218**	**€ 30,00**	€ -	€ 576.540	**€ 576.540**	**€ 1.018.140**
10	VSV00E 04907G0000	18.745	**18.034**	**€ 30,00**	€ -	€ 541.020	**€ 541.020**	
	VSV00E 04909G0000	2.015	**2.015**	**€ 30,00**	€ -	€ 60.450	**€ 60.450**	
	VSV00E 04910G0000	14.720	**12.641**	**€ 30,00**	€ -	€ 379.230	**€ 379.230**	**€ 980.700**
11	VSV00E 04831G0000	1.863	**1.739**	**€ 30,00**	€ -	€ 52.170	**€ 52.170**	**€ 52.170**
12	VSV00E 04832G0000	1.862	**1.862**	**€ 30,00**	€ -	€ 55.860	**€ 55.860**	**€ 55.860**
13	VSV00E 03721G0000	4.850	**3.915**	**€ 30,00**	€ -	€ 117.450	**€ 117.450**	
	voorstrook		**935**	**€ 60,00**	€ -	€ 56.100	**€ 56.100**	**€ 173.550**
14	VSV00I 01314G0000	615	**615**	**€ 30,00**	€ -	€ 18.450	**€ 18.450**	**€ 18.450**
15	VSV00I 01312G0000	8.820	**6.681**	**€ 30,00**	€ -	€ 200.430	**€ 200.430**	
	voorstrook		**2.139**	**€ 60,00**	€ -	€ 128.340	**€ 128.340**	**€ 328.770**
16	VSV00E 04293G0000	15.000	**14.898**	**€ 30,00**	€ -	€ 446.940	**€ 446.940**	
	VSV00E 04294G0000	15.000	**15.000**	**€ 30,00**	€ -	€ 450.000	**€ 450.000**	**€ 896.940**
17.1	VSV00E 04595G0000	4.279	**1.137**	**€ 30,00**	€ -	€ 34.110	**€ 34.110**	**€ 34.110**
17.2	VSV00E 04228G0000	2.920	**1.273**	**€ 30,00**	€ -	€ 38.190	**€ 38.190**	**€ 38.190**
17.3	VSV00E 04228G0000	2.920	**329**	**€ 30,00**	€ -	€ 9.870	**€ 9.870**	**€ 9.870**
18	VSV00E 04778G0000	1.940	**1.940**	**€ 30,00**	€ -	€ 58.200	**€ 58.200**	**€ 58.200**
19	VSV00E 04840G0000	7.359	**7.303**	**€ 30,00**	€ -	€ 219.090	**€ 219.090**	**€ 219.090**
TOTAAL		385.924			€ 1.810.000	€ 8.326.920	€ 10.136.920	€ 10.136.920

(zegge: tien miljoen eenhonderd zesendertigduizend en negenhonderdentwintig euro)

8. Datering en ondertekening

Aldus gedaan te goeder trouw naar kennis en wetenschap, overeenkomstig de strekking van de opdracht en in de overtuiging de ten dienste staande gegevens op een juiste wijze te hebben verwerkt.

Veenendaal, 6 november 2023
Kendes Rentmeesters Veenendaal BV

ing. R.Th. Homan MRICS
Rentmeester NVR / Registertaxateur

ing. J.C. Eertink
Rentmeester NVR / Registertaxateur

Bijlage 1

kadaster

BETREFT
Varsseveld I 1316

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
18-10-2023 - 14:27

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11163543104

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
17-10-2023 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
17-10-2023 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Varsseveld I 1316 Kadastrale objectidentificatie: 087140131670000		
Kadastrale grootte	13.486 m²		
Grens en grootte	Vastgesteld		
Coördinaten	227836 - 440481		
Omschrijving	Perceel grond - gebruik onbekend		
Koopsom	€ 224.541,92 Met meer onroerend goed verkregen	**Koopjaar**	2023

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden		
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Oude IJsselstreek		
Datum in werking	26-06-2021	**Datum beëindiging**	26-06-2024
Afkomstig uit stuk	Hyp4 81592/163	**Ingeschreven op**	02-07-2021 om 09:00
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 26-06-2021		

Publiekrechtelijke beperking	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden		
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Oude IJsselstreek		
Datum in werking	22-04-2021		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 81048/140	**Ingeschreven op**	16-04-2021 om 11:03
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 19-04-2021		

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Aandeel	1/2		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87208/191	**Ingeschreven op**	11-09-2023 om 14:05
	Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)		
Naam gerechtigde	[redacted]		
Adres			
Geboren		**te**	DOETINCHEM

kadaster

BETREFT
Varsseveld I 1316

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
18-10-2023 - 14:27

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11163543104

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
17-10-2023 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
17-10-2023 - 14:59

Geboorteland	Nederland
	Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen
Burgerlijke staat	Gehuwd (ten tijde van verkrijging)

1 Eigendom (recht van)

Aandeel	1/2		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87208/191	**Ingeschreven op**	11-09-2023 om 14:05
	Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)		
Naam gerechtigde	[redacted]		
Adres			
Geboren		**te**	DOETINCHEM
Geboorteland	Nederland		
	Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen		
Burgerlijke staat	Gehuwd (ten tijde van verkrijging)		

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Varsseveld I 2577

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
18-10-2023 - 14:27

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11163543063

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
17-10-2023 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
17-10-2023 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Varsseveld I 2577 Kadastrale objectidentificatie: 087140257770000		
Kadastrale grootte	12.993 m²		
Grens en grootte	Vastgesteld		
Coördinaten	227925 - 440602		
Omschrijving	Perceel grond - gebruik onbekend		
Koopsom	€ 224.541,92 Met meer onroerend goed verkregen	**Koopjaar**	2023
Ontstaan uit	Varsseveld I 2280		

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden		
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Oude IJsselstreek		
Datum in werking	26-06-2021	**Datum beëindiging**	26-06-2024
Afkomstig uit stuk	Hyp4 81592/163 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 26-06-2021	**Ingeschreven op**	02-07-2021 om 09:00

Publiekrechtelijke beperking	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden		
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Oude IJsselstreek		
Datum in werking	22-04-2021		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 81048/140 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 19-04-2021	**Ingeschreven op**	16-04-2021 om 11:03

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Aandeel	1/2		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87208/191 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)	**Ingeschreven op**	11-09-2023 om 14:05
Naam gerechtigde	[redacted]		
Adres			
Geboren		**te**	DOETINCHEM

Geboorteland	Nederland
	Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen
Burgerlijke staat	Gehuwd (ten tijde van verkrijging)

1 Eigendom (recht van)

Aandeel	1/2		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87208/191	**Ingeschreven op**	11-09-2023 om 14:05
	Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)		
Naam gerechtigde	[redacted]		
Adres			
Geboren		**te**	DOETINCHEM
Geboorteland	Nederland		
	Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen		
Burgerlijke staat	Gehuwd (ten tijde van verkrijging)		

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Varsseveld I 2272

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
18-10-2023 - 14:27

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11163543110

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
17-10-2023 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
17-10-2023 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Varsseveld I 2272 Kadastrale objectidentificatie: 087140227270000
Kadastrale grootte	132 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	227789 - 440553
Omschrijving	Terrein (grasland)
Ontstaan uit	Varsseveld I 1313

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden		
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Oude IJsselstreek		
Datum in werking	26-06-2021	**Datum beëindiging**	26-06-2024
Afkomstig uit stuk	Hyp4 81592/163	**Ingeschreven op**	02-07-2021 om 09:00
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 26-06-2021		

Publiekrechtelijke beperking	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden		
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Oude IJsselstreek		
Datum in werking	22-04-2021		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 81048/140	**Ingeschreven op**	16-04-2021 om 11:03
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 19-04-2021		

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 19839/34 Arnhem	**Ingeschreven op**	17-09-2001
Naam gerechtigde	[redacted]		
Adres			
Geboren		**te**	WISCH
	Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen		
Burgerlijke staat	Zie akte(n)		

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Varsseveld I 2274

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
18-10-2023 - 14:27

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11163543118

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
17-10-2023 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
17-10-2023 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Varsseveld I 2274 Kadastrale objectidentificatie: 087140227470000
Kadastrale grootte	27.180 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	227654 - 440505
Omschrijving	Terrein (grasland)
Ontstaan uit	Varsseveld I 1569

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden		
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Oude IJsselstreek		
Datum in werking	26-06-2021	**Datum beëindiging**	26-06-2024
Afkomstig uit stuk	Hyp4 81592/163	**Ingeschreven op**	02-07-2021 om 09:00
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 26-06-2021		

Publiekrechtelijke beperking	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden		
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Oude IJsselstreek		
Datum in werking	22-04-2021		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 81048/140	**Ingeschreven op**	16-04-2021 om 11:03
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 19-04-2021		

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 14580/30 Arnhem	**Ingeschreven op**	16-04-1996
Naam gerechtigde	[redacted]		
Adres			
Geboren		**te**	WISCH
	Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen		
Burgerlijke staat	Zie akte(n)		

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

Afkomstig uit stukken	Hyp4 69849/97 Fusie	**Ingeschreven op**	06-01-2017 om 10:10
	Hyp4 2068/35 Zutphen Vestiging zakelijk recht overig		
Naam gerechtigde	Liander N.V.		
Adres	Utrechtseweg 68 6812 AH ARNHEM		
Postadres	Postbus 50 6920 AB DUIVEN		
Statutaire zetel	ARNHEM		
KvK-nummer	08021677 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Varsseveld E 5134

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
18-10-2023 - 14:26

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11163542870

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
17-10-2023 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
17-10-2023 - 14:59

BLAD
1 van 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Varsseveld E 5134 Kadastrale objectidentificatie: 087100513470000
Kadastrale grootte	19.720 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	227727 - 440281
Omschrijving	Terrein (grasland)
Ontstaan uit	Varsseveld E 4127

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden		
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Oude IJsselstreek		
Datum in werking	26-06-2021	**Datum beëindiging**	26-06-2024
Afkomstig uit stuk	Hyp4 81592/163	**Ingeschreven op**	02-07-2021 om 09:00
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 26-06-2021		

Publiekrechtelijke beperking	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden		
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Oude IJsselstreek		
Datum in werking	22-04-2021		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 81048/140	**Ingeschreven op**	16-04-2021 om 11:03
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 19-04-2021		

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 53527/177	**Ingeschreven op**	23-11-2007 om 09:00
Naam gerechtigde	[redacted]		
Adres			
Geboren		**te**	WISCH
Burgerlijke staat	Gehuwd (ten tijde van verkrijging)		

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Varsseveld I 2271

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
18-10-2023 - 14:26

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11163542863

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
17-10-2023 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
17-10-2023 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Varsseveld I 2271 Kadastrale objectidentificatie: 087140227170000
Kadastrale grootte	3 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	227781 - 440600
Omschrijving	Terrein (grasland)
Ontstaan uit	Varsseveld I 1313

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 63455/60	**Ingeschreven op**	21-10-2013 om 11:40
Naam gerechtigde	De Staat (Infrastructuur en Waterstaat)		
Adres	Korte Voorhout 7 2511 CW 'S-GRAVENHAGE		
Postadres	Postbus 16700 2500 BS 'S-GRAVENHAGE		
Statutaire zetel	'S-GRAVENHAGE		
Vermeld in stuk	Hyp4 72869/136 Naamswijziging rechtspersoon	**Ingeschreven op**	29-03-2018 om 09:00

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Varsseveld I 2273

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
18-10-2023 - 14:27

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11163543114

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
17-10-2023 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
17-10-2023 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Varsseveld I 2273 Kadastrale objectidentificatie: 087140227370000
Kadastrale grootte	135 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	227764 - 440593
Omschrijving	Terrein (grasland)
Ontstaan uit	Varsseveld I 1569

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1 Eigendom belast met Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht (zie 1.1)

Soort recht	Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 63455/60	**Ingeschreven op**	21-10-2013 om 11:40
Naam gerechtigde	De Staat (Infrastructuur en Waterstaat)		
Adres	Korte Voorhout 7 2511 CW 'S-GRAVENHAGE		
Postadres	Postbus 16700 2500 BS 'S-GRAVENHAGE		
Statutaire zetel	'S-GRAVENHAGE		
Vermeld in stuk	Hyp4 72869/136 Naamswijziging rechtspersoon	**Ingeschreven op**	29-03-2018 om 09:00

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

Afkomstig uit stukken	Hyp4 69849/97 Fusie	**Ingeschreven op**	06-01-2017 om 10:10
	Hyp4 2068/35 Zutphen Vestiging zakelijk recht overig		
Naam gerechtigde	Liander N.V.		

kadaster

BETREFT
Varsseveld I 2273

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
18-10-2023 - 14:27

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11163543114

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
17-10-2023 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
17-10-2023 - 14:59

Adres	Utrechtseweg 68 6812 AH ARNHEM
Postadres	Postbus 50 6920 AB DUIVEN
Statutaire zetel	ARNHEM
KvK-nummer	08021677 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Varsseveld I 2281

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
18-10-2023 - 14:27

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11163543106

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
17-10-2023 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
17-10-2023 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Varsseveld I 2281 Kadastrale objectidentificatie: 087140228170000		
Kadastrale grootte	47 m²		
Grens en grootte	Vastgesteld		
Coördinaten	227795 - 440605		
Omschrijving	Terrein (grasland)		
Koopsom	€ 4.058 Met meer onroerend goed verkregen	**Koopjaar**	2014
Ontstaan uit	Varsseveld I 1706		

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 65365/183	**Ingeschreven op**	16-12-2014 om 09:00
Naam gerechtigde	De Staat (Infrastructuur en Waterstaat)		
Adres	Korte Voorhout 7 2511 CW 'S-GRAVENHAGE		
Postadres	Postbus 16700 2500 BS 'S-GRAVENHAGE		
Statutaire zetel	'S-GRAVENHAGE		
Vermeld in stuk	Hyp4 72869/136 Naamswijziging rechtspersoon	**Ingeschreven op**	29-03-2018 om 09:00

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Varsseveld E 4761

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
18-10-2023 - 14:27

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11163543093

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
17-10-2023 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
17-10-2023 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Varsseveld E 4761 Kadastrale objectidentificatie: 087100476170000
Kadastrale grootte	497 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	227542 - 440099
Omschrijving	Wegen
Ontstaan uit	Varsseveld E 4138

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 51853/65	**Ingeschreven op**	13-03-2007 om 09:00
Naam gerechtigde	De Staat (Infrastructuur en Waterstaat)		
Adres	Korte Voorhout 7 2511 CW 'S-GRAVENHAGE		
Postadres	Postbus 16700 2500 BS 'S-GRAVENHAGE		
Statutaire zetel	'S-GRAVENHAGE		
Vermeld in stukken	Hyp4 72869/136 Naamswijziging rechtspersoon	**Ingeschreven op**	29-03-2018 om 09:00
	Hyp4 59220/14 Naamswijziging rechtspersoon	**Ingeschreven op**	08-12-2010 om 12:40

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Varsseveld E 2950

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
18-10-2023 - 14:27

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11163542976

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
17-10-2023 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
17-10-2023 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Varsseveld E 2950 Kadastrale objectidentificatie: 087100295070000		
Kadastrale grootte	343 m²		
Grens en grootte	Vastgesteld		
Coördinaten	227520 - 440251		
Omschrijving	Terrein (grasland)		
Koopsom	€ 226.890 Met meer onroerend goed verkregen	**Koopjaar**	2001

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden		
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Oude IJsselstreek		
Datum in werking	26-06-2021	**Datum beëindiging**	26-06-2024
Afkomstig uit stuk	Hyp4 81592/163	**Ingeschreven op**	02-07-2021 om 09:00
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 26-06-2021		

Publiekrechtelijke beperking	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden		
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Oude IJsselstreek		
Datum in werking	22-04-2021		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 81048/140	**Ingeschreven op**	16-04-2021 om 11:03
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 19-04-2021		

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 19779/28 Arnhem	**Ingeschreven op**	23-08-2001
Naam gerechtigde	[redacted]		
Postadres			
Statutaire zetel	CURACAO		

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Varsseveld E 4118

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
18-10-2023 - 14:27

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11163542956

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
17-10-2023 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
17-10-2023 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Varsseveld E 4118 Kadastrale objectidentificatie: 087100411870000		
Kadastrale grootte	24.892 m²		
Grens en grootte	Vastgesteld		
Coördinaten	227493 - 440317		
Omschrijving	Terrein (akkerbouw)		
Koopsom	€ 226.890 Met meer onroerend goed verkregen	**Koopjaar**	2001

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden		
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Oude IJsselstreek		
Datum in werking	26-06-2021	**Datum beëindiging**	26-06-2024
Afkomstig uit stuk	Hyp4 81592/163	**Ingeschreven op**	02-07-2021 om 09:00
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 26-06-2021		

Publiekrechtelijke beperking	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden		
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Oude IJsselstreek		
Datum in werking	22-04-2021		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 81048/140	**Ingeschreven op**	16-04-2021 om 11:03
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 19-04-2021		

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 19779/28 Arnhem	**Ingeschreven op**	23-08-2001
Naam gerechtigde	[redacted]		
Postadres			
Statutaire zetel	CURACAO		

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

Afkomstig uit stukken	Hyp4 69849/97 Fusie	**Ingeschreven op**	06-01-2017 om 10:10
	Hyp4 2058/120 Zutphen Vestiging zakelijk recht overig		
Naam gerechtigde	Liander N.V.		
Adres	Utrechtseweg 68 6812 AH ARNHEM		
Postadres	Postbus 50 6920 AB DUIVEN		
Statutaire zetel	ARNHEM		
KvK-nummer	08021677 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Varsseveld E 4994

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
18-10-2023 - 14:26

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11163542873

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
17-10-2023 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
17-10-2023 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Varsseveld E 4994 Kadastrale objectidentificatie: 087100499470000		
Kadastrale grootte	3.630 m²		
Grens en grootte	Vastgesteld		
Coördinaten	227378 - 440299		
Omschrijving	Terrein (teelt - kweek)		
Koopsom	€ 18.150	**Koopjaar**	2016
Ontstaan uit	Varsseveld E 4115		

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden		
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Oude IJsselstreek		
Datum in werking	26-06-2021	**Datum beëindiging**	26-06-2024
Afkomstig uit stuk	Hyp4 81592/163	**Ingeschreven op**	02-07-2021 om 09:00
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 26-06-2021		

Publiekrechtelijke beperking	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden		
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Oude IJsselstreek		
Datum in werking	22-04-2021		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 81048/140	**Ingeschreven op**	16-04-2021 om 11:03
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 19-04-2021		

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 68511/29	**Ingeschreven op**	24-06-2016 om 09:00
Naam gerechtigde	[redacted]		
Adres			
Statutaire zetel			
KvK-nummer	09100630 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Varsseveld E 3718

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
18-10-2023 - 14:27

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11163542972

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
17-10-2023 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
17-10-2023 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Varsseveld E 3718 Kadastrale objectidentificatie: 087100371870000
Locatie	Oude Doetinchemseweg 21 7051 DZ Varsseveld BAG identificatie: 1509010000214240 Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen
Kadastrale grootte	8.300 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	227585 - 440326
Omschrijving	Bedrijvigheid (industrie) Erf - tuin
Koopsom	€ 1.650.000 Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2011

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden		
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Oude IJsselstreek		
Datum in werking	26-06-2021	**Datum beëindiging**	26-06-2024
Afkomstig uit stuk	Hyp4 81592/163	**Ingeschreven op**	02-07-2021 om 09:00
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 26-06-2021		

Publiekrechtelijke beperking	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden		
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Oude IJsselstreek		
Datum in werking	22-04-2021		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 81048/140	**Ingeschreven op**	16-04-2021 om 11:03
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 19-04-2021		

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 60968/165	**Ingeschreven op**	30-12-2011 om 12:36
Naam gerechtigde	[redacted]		
Adres			

kadaster

BETREFT
Varsseveld E 3718

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
18-10-2023 - 14:27

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11163542972

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
17-10-2023 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
17-10-2023 - 14:59

Statutaire zetel	VARSSEVELD
KvK-nummer	09085567 (Bron: Handelsregister)

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

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Varsseveld E 3719

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
18-10-2023 - 14:27

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11163542988

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
17-10-2023 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
17-10-2023 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Varsseveld E 3719 Kadastrale objectidentificatie: 087100371970000		
Kadastrale grootte	4.160 m²		
Grens en grootte	Vastgesteld		
Coördinaten	227620 - 440313		
Omschrijving	Terrein (industrie)		
Koopsom	€ 1.650.000 Met meer onroerend goed verkregen	**Koopjaar**	2011

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden		
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Oude IJsselstreek		
Datum in werking	26-06-2021	**Datum beëindiging**	26-06-2024
Afkomstig uit stuk	Hyp4 81592/163	**Ingeschreven op**	02-07-2021 om 09:00
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 26-06-2021		

Publiekrechtelijke beperking	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden		
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Oude IJsselstreek		
Datum in werking	22-04-2021		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 81048/140	**Ingeschreven op**	16-04-2021 om 11:03
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 19-04-2021		

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 60968/165	**Ingeschreven op**	30-12-2011 om 12:36
Naam gerechtigde	[redacted]		
Adres			
Statutaire zetel			
KvK-nummer	09085567 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Varsseveld E 3720

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
18-10-2023 - 14:27

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11163542995

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
17-10-2023 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
17-10-2023 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Varsseveld E 3720
	Kadastrale objectidentificatie: 087100372070000
Locatie	[redacted]
	BAG identificatie: 1509010000231606
	Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen
Kadastrale grootte	491 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	227644 - 440374
Omschrijving	Wonen
Koopsom	€ 1.650.000
	Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2011

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden		
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Oude IJsselstreek		
Datum in werking	26-06-2021	**Datum beëindiging**	26-06-2024
Afkomstig uit stuk	Hyp4 81592/163	**Ingeschreven op**	02-07-2021 om 09:00
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)		
	Datum kenbaarheid: 26-06-2021		

Publiekrechtelijke beperking	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden		
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Oude IJsselstreek		
Datum in werking	22-04-2021		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 81048/140	**Ingeschreven op**	16-04-2021 om 11:03
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)		
	Datum kenbaarheid: 19-04-2021		

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 60968/165	**Ingeschreven op**	30-12-2011 om 12:36
Naam gerechtigde	[redacted]		
Adres			
Statutaire zetel	VARSSEVELD		

kadaster

BETREFT
Varsseveld E 3720

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
18-10-2023 - 14:27

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11163542995

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
17-10-2023 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
17-10-2023 - 14:59

KvK-nummer 09085567 (Bron: Handelsregister)

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

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Varsseveld I 1568

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
18-10-2023 - 14:27

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11163543108

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
17-10-2023 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
17-10-2023 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Varsseveld I 1568 Kadastrale objectidentificatie: 087140156870000		
Kadastrale grootte	1.245 m²		
Grens en grootte	Vastgesteld		
Coördinaten	227513 - 440478		
Omschrijving	Terrein (grasland)		
Koopsom	€ 2.825	**Koopjaar**	1995
Ontstaan uit	Varsseveld I 1311		

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1	**Eigendom belast met Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht (zie 1.1)**		
Soort recht	Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stukken	Hyp4 30687/39 Arnhem	**Ingeschreven op**	06-01-2005 om 14:50
	Hyp4 14076/45 Arnhem	**Ingeschreven op**	25-09-1995
Aanvullende stukken	Hyp4 55407/111 Is aanvulling op Hyp4 30687/39 Arnhem	**Ingeschreven op**	16-09-2008 om 14:30
	Hyp4 30696/157 Arnhem Is aanvulling op Hyp4 30687/39 Arnhem	**Ingeschreven op**	27-01-2005 om 13:00
Naam gerechtigde	Gemeente Oude IJsselstreek		
Adres	Staringstraat 25 7081 BN GENDRINGEN		
Postadres	Postbus 42 7080 AA GENDRINGEN		
Statutaire zetel	GENDRINGEN		
KvK-nummer	09220971 (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 Fusie	**Ingeschreven op**	06-01-2017 om 10:10
	Hyp4 2068/35 Zutphen Vestiging zakelijk recht overig		
Naam gerechtigde	Liander N.V.		
Adres	Utrechtseweg 68 6812 AH ARNHEM		
Postadres	Postbus 50 6920 AB DUIVEN		
Statutaire zetel	ARNHEM		
KvK-nummer	08021677 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Varsseveld E 4387

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
18-10-2023 - 14:26

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11163542897

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
17-10-2023 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
17-10-2023 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Varsseveld E 4387 Kadastrale objectidentificatie: 087100438770000
Kadastrale grootte	2.835 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	227534 - 440267
Omschrijving	Wegen
Ontstaan uit	Varsseveld E 4122

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Afkomstig uit stukken	Hyp4 30687/39 Arnhem	**Ingeschreven op**	06-01-2005 om 14:50
	84 VSV00/11114 AHM		
Aanvullende stukken	Hyp4 55407/111 Is aanvulling op Hyp4 30687/39 Arnhem	**Ingeschreven op**	16-09-2008 om 14:30
	Hyp4 30696/157 Arnhem Is aanvulling op Hyp4 30687/39 Arnhem	**Ingeschreven op**	27-01-2005 om 13:00
Naam gerechtigde	Gemeente Oude IJsselstreek		
Adres	Staringstraat 25 7081 BN GENDRINGEN		
Postadres	Postbus 42 7080 AA GENDRINGEN		
Statutaire zetel	GENDRINGEN		
KvK-nummer	09220971 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Varsseveld E 4594

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
18-10-2023 - 14:26

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11163542917

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
17-10-2023 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
17-10-2023 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Varsseveld E 4594 Kadastrale objectidentificatie: 087100459470000		
Kadastrale grootte	30.925 m²		
Grens en grootte	Vastgesteld		
Coördinaten	227844 - 440142		
Omschrijving	Perceel grond - gebruik onbekend		
Koopsom	€ 800.000	**Koopjaar**	2023
Ontstaan uit	Varsseveld E 4264		

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden		
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Oude IJsselstreek		
Datum in werking	26-06-2021	**Datum beëindiging**	26-06-2024
Afkomstig uit stuk	Hyp4 81592/163	**Ingeschreven op**	02-07-2021 om 09:00
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 26-06-2021		

Publiekrechtelijke beperking	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden		
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Oude IJsselstreek		
Datum in werking	22-04-2021		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 81048/140	**Ingeschreven op**	16-04-2021 om 11:03
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 19-04-2021		

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 85867/8	**Ingeschreven op**	13-01-2023 om 11:26
	Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)		
Naam gerechtigde	Gemeente Oude IJsselstreek		
Adres	Staringstraat 25 7081 BN GENDRINGEN		
Postadres	Postbus 42 7080 AA GENDRINGEN		
Statutaire zetel	GENDRINGEN		

kadaster

BETREFT
Varsseveld E 4594

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
18-10-2023 - 14:26

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11163542917

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
17-10-2023 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
17-10-2023 - 14:59

KvK-nummer 09220971 (Bron: Handelsregister)

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

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Varsseveld E 4815

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
18-10-2023 - 14:27

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11163542998

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
17-10-2023 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
17-10-2023 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Varsseveld E 4815 Kadastrale objectidentificatie: 087100481570000
Kadastrale grootte	25.076 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	227921 - 440313
Omschrijving	Wegen
Ontstaan uit	Varsseveld E 4135
	Varsseveld E 4136
	Varsseveld E 4762
	Varsseveld E 4795

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend

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)		
Afkomstig uit stukken	Hyp4 30687/39 Arnhem	**Ingeschreven op**	06-01-2005 om 14:50
	Hyp4 15588/29 Arnhem	**Ingeschreven op**	28-04-1997
	Hyp4 15588/28 Arnhem	**Ingeschreven op**	28-04-1997
	Hyp4 11768/6 Arnhem	**Ingeschreven op**	31-12-1992
Aanvullende stukken	Hyp4 55407/111 Is aanvulling op Hyp4 30687/39 Arnhem	**Ingeschreven op**	16-09-2008 om 14:30
	Hyp4 30696/157 Arnhem Is aanvulling op Hyp4 30687/39 Arnhem	**Ingeschreven op**	27-01-2005 om 13:00
	Hyp4 12950/54 Arnhem Is aanvulling op Hyp4 11768/6 Arnhem	**Ingeschreven op**	29-06-1994
Naam gerechtigde	Gemeente Oude IJsselstreek		
Adres	Staringstraat 25 7081 BN GENDRINGEN		
Postadres	Postbus 42 7080 AA GENDRINGEN		
Statutaire zetel	GENDRINGEN		

kadaster

BETREFT
Varsseveld E 4815

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
18-10-2023 - 14:27

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11163542998

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
17-10-2023 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
17-10-2023 - 14:59

KvK-nummer 09220971 (Bron: Handelsregister)

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

1.1 Opstalrecht Nutsvoorzieningen

Afkomstig uit stuk Hyp4 14302/13 Arnhem **Ingeschreven op** 21-12-1995

Naam gerechtigde

Adres

Geboren

Overleden

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

1.2 Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel

Afkomstig uit stuk Hyp4 14302/13 Arnhem **Ingeschreven op** 21-12-1995

Naam gerechtigde

Adres

Geboren **te** WISCH

Overleden

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Varsseveld E 5086

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
18-10-2023 - 14:27

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11163543056

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
17-10-2023 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
17-10-2023 - 14:59

BLAD
1 van 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Varsseveld E 5086 Kadastrale objectidentificatie: 087100508670000
Kadastrale grootte	9.448 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	228028 - 440095
Omschrijving	Wegen
Ontstaan uit	Varsseveld E 4794

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Afkomstig uit stukken	Hyp4 30687/39 Arnhem	**Ingeschreven op**	06-01-2005 om 14:50
	Hyp4 13221/7 Arnhem	**Ingeschreven op**	27-09-1994
	Hyp4 13190/4 Arnhem	**Ingeschreven op**	12-09-1994
	Hyp4 10663/68 Arnhem	**Ingeschreven op**	27-03-1991
	Hyp4 10663/67 Arnhem	**Ingeschreven op**	27-03-1991
	84 VSV00/11088 AHM		
Aanvullende stukken	Hyp4 55407/111 Is aanvulling op Hyp4 30687/39 Arnhem	**Ingeschreven op**	16-09-2008 om 14:30
	Hyp4 30696/157 Arnhem Is aanvulling op Hyp4 30687/39 Arnhem	**Ingeschreven op**	27-01-2005 om 13:00
Naam gerechtigde	Gemeente Oude IJsselstreek		
Adres	Staringstraat 25 7081 BN GENDRINGEN		
Postadres	Postbus 42 7080 AA GENDRINGEN		
Statutaire zetel	GENDRINGEN		
KvK-nummer	09220971 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Varsseveld E 4124

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
18-10-2023 - 14:27

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11163543048

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
17-10-2023 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
17-10-2023 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Varsseveld E 4124 Kadastrale objectidentificatie: 087100412470000
Kadastrale grootte	4.140 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	227494 - 440007
Omschrijving	Wegen

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Afkomstig uit stukken	Hyp4 30687/39 Arnhem	**Ingeschreven op**	06-01-2005 om 14:50
	84 VSV00/11085 AHM		
Aanvullende stukken	Hyp4 55407/111 Is aanvulling op Hyp4 30687/39 Arnhem	**Ingeschreven op**	16-09-2008 om 14:30
	Hyp4 30696/157 Arnhem Is aanvulling op Hyp4 30687/39 Arnhem	**Ingeschreven op**	27-01-2005 om 13:00
Naam gerechtigde	Gemeente Oude IJsselstreek		
Adres	Staringstraat 25 7081 BN GENDRINGEN		
Postadres	Postbus 42 7080 AA GENDRINGEN		
Statutaire zetel	GENDRINGEN		
KvK-nummer	09220971 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Varsseveld E 3820

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
18-10-2023 - 14:27

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11163543060

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
17-10-2023 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
17-10-2023 - 14:59

BLAD
1 van 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Varsseveld E 3820 Kadastrale objectidentificatie: 087100382070000
Kadastrale grootte	8.180 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	227789 - 439476
Omschrijving	Wegen

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Afkomstig uit stukken	Hyp4 30687/39 Arnhem	**Ingeschreven op**	06-01-2005 om 14:50
	Hyp4 5233/73 Arnhem		
Aanvullende stukken	Hyp4 55407/111 Is aanvulling op Hyp4 30687/39 Arnhem	**Ingeschreven op**	16-09-2008 om 14:30
	Hyp4 30696/157 Arnhem Is aanvulling op Hyp4 30687/39 Arnhem	**Ingeschreven op**	27-01-2005 om 13:00
Naam gerechtigde	Gemeente Oude IJsselstreek		
Adres	Staringstraat 25 7081 BN GENDRINGEN		
Postadres	Postbus 42 7080 AA GENDRINGEN		
Statutaire zetel	GENDRINGEN		
KvK-nummer	09220971 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Varsseveld E 4126

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
18-10-2023 - 14:27

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11163542936

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
17-10-2023 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
17-10-2023 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Varsseveld E 4126 Kadastrale objectidentificatie: 087100412670000		
Kadastrale grootte	13.560 m²		
Grens en grootte	Vastgesteld		
Coördinaten	227648 - 440102		
Omschrijving	Terrein (akkerbouw)		
Koopsom	€ 55.596	**Koopjaar**	2011

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden		
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Oude IJsselstreek		
Datum in werking	26-06-2021	**Datum beëindiging**	26-06-2024
Afkomstig uit stuk	Hyp4 81592/163	**Ingeschreven op**	02-07-2021 om 09:00
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 26-06-2021		

Publiekrechtelijke beperking	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden		
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Oude IJsselstreek		
Datum in werking	22-04-2021		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 81048/140	**Ingeschreven op**	16-04-2021 om 11:03
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 19-04-2021		

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 60109/159	**Ingeschreven op**	21-06-2011 om 14:52
Naam gerechtigde	[redacted]		
Adres			
Statutaire zetel			
KvK-nummer	50195050 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Varsseveld E 4270

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
18-10-2023 - 14:26

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11163542832

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
17-10-2023 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
17-10-2023 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Varsseveld E 4270 Kadastrale objectidentificatie: 087100427070000
Kadastrale grootte	14.720 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	227950 - 439971
Omschrijving	Terrein (grasland)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden		
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Oude IJsselstreek		
Datum in werking	26-06-2021	**Datum beëindiging**	26-06-2024
Afkomstig uit stuk	Hyp4 81592/163	**Ingeschreven op**	02-07-2021 om 09:00
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 26-06-2021		

Publiekrechtelijke beperking	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden		
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Oude IJsselstreek		
Datum in werking	22-04-2021		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 81048/140	**Ingeschreven op**	16-04-2021 om 11:03
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 19-04-2021		

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 12028/51 Arnhem	**Ingeschreven op**	10-05-1993
Naam gerechtigde	[redacted]		
Adres			
Geboren			
	Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen		
Burgerlijke staat	Zie akte(n)		

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Varsseveld E 5520

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
18-10-2023 - 14:26

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11163542830

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
17-10-2023 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
17-10-2023 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Varsseveld E 5520 Kadastrale objectidentificatie: 087100552070000
Locatie	[redacted] BAG identificatie: 1509010000221896 Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen
Kadastrale grootte	27.662 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	227850 - 439858
Ontstaan uit	Varsseveld E 4295

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden		
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Oude IJsselstreek		
Datum in werking	26-06-2021	**Datum beëindiging**	26-06-2024
Afkomstig uit stuk	Hyp4 81592/163	**Ingeschreven op**	02-07-2021 om 09:00
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 26-06-2021		

Publiekrechtelijke beperking	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden		
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Oude IJsselstreek		
Datum in werking	22-04-2021		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 81048/140	**Ingeschreven op**	16-04-2021 om 11:03
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 19-04-2021		

Overige aantekening	Erfdienstbaarheid		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87248/117	**Ingeschreven op**	18-09-2023 om 09:00
	Stuk betreffende erfdienstbaarheden		

RECHTEN

1	**Eigendom belast met Gebruik en bewoning (zie 1.1)**		
Soort recht	Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 12028/51 Arnhem	**Ingeschreven op**	10-05-1993
Naam gerechtigde	[redacted]		

Adres	[redacted]
Geboren	

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat	Zie akte(n)

1.1 Gebruik en bewoning (recht van)

Afkomstig uit stuk	Hyp4 12028/51 Arnhem	**Ingeschreven op**	10-05-1993
Naam gerechtigde	[redacted]		
Adres			
Geboren			
Overleden			
Burgerlijke staat	Zie akte(n)		
Aantekening recht	Raadpleeg brondocument		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 12028/51 Arnhem	**Ingeschreven op**	10-05-1993

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Varsseveld E 4907

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
18-10-2023 - 14:26

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11163542861

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
17-10-2023 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
17-10-2023 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Varsseveld E 4907 Kadastrale objectidentificatie: 087100490770000
Kadastrale grootte	18.745 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	227635 - 440032
Omschrijving	Terrein (grasland)
Ontstaan uit	Varsseveld E 4263

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden		
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Oude IJsselstreek		
Datum in werking	26-06-2021	**Datum beëindiging**	26-06-2024
Afkomstig uit stuk	Hyp4 81592/163	**Ingeschreven op**	02-07-2021 om 09:00
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 26-06-2021		

Publiekrechtelijke beperking	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden		
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Oude IJsselstreek		
Datum in werking	22-04-2021		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 81048/140	**Ingeschreven op**	16-04-2021 om 11:03
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 19-04-2021		

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Afkomstig uit stukken	Hyp4 72355/142	**Ingeschreven op**	04-01-2018 om 09:48
	Hyp4 61921/5	**Ingeschreven op**	04-09-2012 om 12:17
Naam gerechtigde	[redacted]		
Adres			
Geboren			
Geboorteland	Nederland Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen		
Burgerlijke staat	Ongehuwd en geen geregistreerd partnerschap (ten tijde van verkrijging)		

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Varsseveld E 4909

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
18-10-2023 - 14:27

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11163543005

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
17-10-2023 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
17-10-2023 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Varsseveld E 4909 Kadastrale objectidentificatie: 087100490970000
Kadastrale grootte	2.015 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	227687 - 439983
Omschrijving	Terrein (grasland)
Ontstaan uit	Varsseveld E 3791

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden		
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Oude IJsselstreek		
Datum in werking	26-06-2021	**Datum beëindiging**	26-06-2024
Afkomstig uit stuk	Hyp4 81592/163	**Ingeschreven op**	02-07-2021 om 09:00
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 26-06-2021		

Publiekrechtelijke beperking	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden		
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Oude IJsselstreek		
Datum in werking	22-04-2021		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 81048/140	**Ingeschreven op**	16-04-2021 om 11:03
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 19-04-2021		

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Afkomstig uit stukken	Hyp4 72355/142	**Ingeschreven op**	04-01-2018 om 09:48
	Hyp4 61921/5	**Ingeschreven op**	04-09-2012 om 12:17
Naam gerechtigde	[redacted]		
Adres			
Geboren			
Geboorteland	Nederland Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen		
Burgerlijke staat	Ongehuwd en geen geregistreerd partnerschap (ten tijde van verkrijging)		

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Varsseveld E 4910

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
18-10-2023 - 14:26

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11163542857

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
17-10-2023 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
17-10-2023 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Varsseveld E 4910 Kadastrale objectidentificatie: 087100491070000
Kadastrale grootte	14.720 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	227625 - 439908
Omschrijving	Terrein (grasland)
Ontstaan uit	Varsseveld E 3792

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden		
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Oude IJsselstreek		
Datum in werking	26-06-2021	**Datum beëindiging**	26-06-2024
Afkomstig uit stuk	Hyp4 81592/163	**Ingeschreven op**	02-07-2021 om 09:00
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 26-06-2021		

Publiekrechtelijke beperking	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden		
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Oude IJsselstreek		
Datum in werking	22-04-2021		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 81048/140	**Ingeschreven op**	16-04-2021 om 11:03
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 19-04-2021		

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Afkomstig uit stukken	Hyp4 72355/142	**Ingeschreven op**	04-01-2018 om 09:48
	Hyp4 61921/5	**Ingeschreven op**	04-09-2012 om 12:17
Naam gerechtigde	[redacted]		
Adres			
Geboren			
Geboorteland	Nederland Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen		
Burgerlijke staat	Ongehuwd en geen geregistreerd partnerschap (ten tijde van verkrijging)		

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Varsseveld E 4831

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
18-10-2023 - 14:27

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11163543083

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
17-10-2023 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
17-10-2023 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Varsseveld E 4831 Kadastrale objectidentificatie: 087100483170000		
Kadastrale grootte	1.863 m²		
Grens en grootte	Vastgesteld		
Coördinaten	228021 - 440024		
Omschrijving	Terrein (grasland)		
Koopsom	€ 7.452	**Koopjaar**	2014
Ontstaan uit	Varsseveld E 4589		

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden		
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Oude IJsselstreek		
Datum in werking	26-06-2021	**Datum beëindiging**	26-06-2024
Afkomstig uit stuk	Hyp4 81592/163	**Ingeschreven op**	02-07-2021 om 09:00
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 26-06-2021		

Publiekrechtelijke beperking	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden		
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Oude IJsselstreek		
Datum in werking	22-04-2021		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 81048/140	**Ingeschreven op**	16-04-2021 om 11:03
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 19-04-2021		

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 64610/110	**Ingeschreven op**	11-07-2014 om 10:20
Naam gerechtigde	[redacted]		
Adres			
Statutaire zetel			
KvK-nummer	09090960 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Varsseveld E 4832

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
18-10-2023 - 14:27

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11163543088

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
17-10-2023 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
17-10-2023 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Varsseveld E 4832 Kadastrale objectidentificatie: 087100483270000
Kadastrale grootte	1.862 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	228020 - 439979
Omschrijving	Terrein (grasland)
Ontstaan uit	Varsseveld E 4589

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden		
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Oude IJsselstreek		
Datum in werking	26-06-2021	**Datum beëindiging**	26-06-2024
Afkomstig uit stuk	Hyp4 81592/163	**Ingeschreven op**	02-07-2021 om 09:00
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 26-06-2021		

Publiekrechtelijke beperking	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden		
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Oude IJsselstreek		
Datum in werking	22-04-2021		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 81048/140	**Ingeschreven op**	16-04-2021 om 11:03
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 19-04-2021		

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 16067/11 Arnhem	**Ingeschreven op**	23-10-1997
Naam gerechtigde	[redacted]		
Adres			
Geboren			
	Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen		
Burgerlijke staat	Zie akte(n)		

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Varsseveld E 3721

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
18-10-2023 - 14:27

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11163542981

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
17-10-2023 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
17-10-2023 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Varsseveld E 3721 Kadastrale objectidentificatie: 087100372170000
Kadastrale grootte	4.850 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	227646 - 440307
Omschrijving	Terrein (akkerbouw)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden		
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Oude IJsselstreek		
Datum in werking	26-06-2021	**Datum beëindiging**	26-06-2024
Afkomstig uit stuk	Hyp4 81592/163	**Ingeschreven op**	02-07-2021 om 09:00
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 26-06-2021		

Publiekrechtelijke beperking	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden		
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Oude IJsselstreek		
Datum in werking	22-04-2021		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 81048/140	**Ingeschreven op**	16-04-2021 om 11:03
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 19-04-2021		

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 78242/11	**Ingeschreven op**	05-06-2020 om 14:19
	Afgifte legaat		
Naam gerechtigde	[redacted]		
Adres			
Geboren			
	Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen		
Burgerlijke staat	Gehuwd (ten tijde van verkrijging)		

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Varsseveld I 1314

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
18-10-2023 - 14:27

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11163543102

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
17-10-2023 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
17-10-2023 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Varsseveld I 1314 Kadastrale objectidentificatie: 087140131470000
Kadastrale grootte	615 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	227785 - 440524
Omschrijving	Wegen

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden		
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Oude IJsselstreek		
Datum in werking	26-06-2021	**Datum beëindiging**	26-06-2024
Afkomstig uit stuk	Hyp4 81592/163	**Ingeschreven op**	02-07-2021 om 09:00
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 26-06-2021		

Publiekrechtelijke beperking	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden		
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Oude IJsselstreek		
Datum in werking	22-04-2021		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 81048/140	**Ingeschreven op**	16-04-2021 om 11:03
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 19-04-2021		

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stukken	Hyp4 6492/19 Arnhem
	Hyp4 6492/18 Arnhem
	Hyp4 6492/17 Arnhem
Naam gerechtigde	Provincie Gelderland
Adres	Markt 11 6811 CG ARNHEM
Postadres	Postbus 9090 6800 GX ARNHEM
Statutaire zetel	ARNHEM

kadaster

BETREFT
Varsseveld I 1314

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
18-10-2023 - 14:27

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11163543102

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
17-10-2023 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
17-10-2023 - 14:59

KvK-nummer 51468751 (Bron: Handelsregister)

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

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Varsseveld I 1312

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
18-10-2023 - 14:26

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11163542866

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
17-10-2023 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
17-10-2023 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Varsseveld I 1312 Kadastrale objectidentificatie: 087140131270000
Kadastrale grootte	8.820 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	227717 - 440441
Omschrijving	Terrein (grasland)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden		
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Oude IJsselstreek		
Datum in werking	26-06-2021	**Datum beëindiging**	26-06-2024
Afkomstig uit stuk	Hyp4 81592/163	**Ingeschreven op**	02-07-2021 om 09:00
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 26-06-2021		

Publiekrechtelijke beperking	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden		
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Oude IJsselstreek		
Datum in werking	22-04-2021		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 81048/140	**Ingeschreven op**	16-04-2021 om 11:03
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 19-04-2021		

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 1898/103 Zutphen
Naam gerechtigde	[redacted]
Adres	
Geboren	
Overleden	
	Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen
Burgerlijke staat	Zie akte(n)

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Varsseveld E 4293

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
18-10-2023 - 14:27

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11163543023

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
17-10-2023 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
17-10-2023 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Varsseveld E 4293 Kadastrale objectidentificatie: 087100429370000
Kadastrale grootte	15.000 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	227732 - 439952
Omschrijving	Terrein (grasland)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden		
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Oude IJsselstreek		
Datum in werking	26-06-2021	**Datum beëindiging**	26-06-2024
Afkomstig uit stuk	Hyp4 81592/163	**Ingeschreven op**	02-07-2021 om 09:00
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 26-06-2021		

Publiekrechtelijke beperking	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden		
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Oude IJsselstreek		
Datum in werking	22-04-2021		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 81048/140	**Ingeschreven op**	16-04-2021 om 11:03
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 19-04-2021		

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Afkomstig uit stukken	Hyp4 30150/91 Arnhem	**Ingeschreven op**	25-11-2002 om 09:00
	Hyp4 11201/23 Arnhem	**Ingeschreven op**	26-03-1992
Naam gerechtigde	[redacted]		
Adres			
Geboren			
Geboorteland	Nederland Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen		
Burgerlijke staat	Zie akte(n)		

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Varsseveld E 4294

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
18-10-2023 - 14:27

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11163543021

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
17-10-2023 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
17-10-2023 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Varsseveld E 4294 Kadastrale objectidentificatie: 087100429470000
Kadastrale grootte	15.000 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	227771 - 439927
Omschrijving	Terrein (grasland)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden		
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Oude IJsselstreek		
Datum in werking	26-06-2021	**Datum beëindiging**	26-06-2024
Afkomstig uit stuk	Hyp4 81592/163	**Ingeschreven op**	02-07-2021 om 09:00
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 26-06-2021		

Publiekrechtelijke beperking	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden		
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Oude IJsselstreek		
Datum in werking	22-04-2021		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 81048/140	**Ingeschreven op**	16-04-2021 om 11:03
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 19-04-2021		

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Afkomstig uit stukken	Hyp4 30150/91 Arnhem	**Ingeschreven op**	25-11-2002 om 09:00
	Hyp4 11201/24 Arnhem	**Ingeschreven op**	26-03-1992
Naam gerechtigde	[redacted]		
Adres			
Geboren			
Geboorteland	Nederland Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen		
Burgerlijke staat	Zie akte(n)		

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Varsseveld E 4595

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
18-10-2023 - 14:26

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11163542892

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
17-10-2023 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
17-10-2023 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Varsseveld E 4595 Kadastrale objectidentificatie: 087100459570000
Kadastrale grootte	4.279 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	227838 - 440043
Omschrijving	Water
Ontstaan uit	Varsseveld E 4264
	Varsseveld E 4265
	Varsseveld E 4266
	Varsseveld E 4268

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden		
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Oude IJsselstreek		
Datum in werking	26-06-2021	**Datum beëindiging**	26-06-2024
Afkomstig uit stuk	Hyp4 81592/163	**Ingeschreven op**	02-07-2021 om 09:00
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 26-06-2021		

Publiekrechtelijke beperking	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden		
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Oude IJsselstreek		
Datum in werking	22-04-2021		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 81048/140	**Ingeschreven op**	16-04-2021 om 11:03
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 19-04-2021		

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Afkomstig uit stukken	Hyp4 12854/35 Arnhem	**Ingeschreven op**	03-05-1994
	Hyp4 7747/2 Arnhem	**Ingeschreven op**	03-04-1985
	Hyp4 7901/14 Arnhem		
Aanvullend stuk	Hyp4 10302/33 Arnhem	**Ingeschreven op**	02-07-1990
	Is aanvulling op Hyp4 7747/2 Arnhem		
Naam gerechtigde	Waterschap Rijn en IJssel		

kadaster

BETREFT
Varsseveld E 4595

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
18-10-2023 - 14:26

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11163542892

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
17-10-2023 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
17-10-2023 - 14:59

Adres	Liemersweg 2 7006 GG DOETINCHEM
Postadres	Postbus 148 7000 AC DOETINCHEM
Statutaire zetel	DOETINCHEM
KvK-nummer	09212548 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister
Vermeld in stuk	Hyp4 15504/44 Arnhem Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	25-03-1997 om 00:00

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Varsseveld E 4228

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
18-10-2023 - 14:27

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11163543041

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
17-10-2023 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
17-10-2023 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Varsseveld E 4228 Kadastrale objectidentificatie: 087100422870000
Kadastrale grootte	2.920 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	227953 - 439826
Omschrijving	Water

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	84 VSV00/11028 AHM
Naam gerechtigde	Waterschap Rijn en IJssel
Adres	Liemersweg 2 7006 GG DOETINCHEM
Postadres	Postbus 148 7000 AC DOETINCHEM
Statutaire zetel	DOETINCHEM
KvK-nummer	09212548 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister
Vermeld in stuk	Hyp4 15504/44 Arnhem Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	25-03-1997 om 00:00

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Varsseveld E 4778

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
18-10-2023 - 14:27

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11163543098

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
17-10-2023 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
17-10-2023 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Varsseveld E 4778 Kadastrale objectidentificatie: 087100477870000
Kadastrale grootte	1.940 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	227995 - 440212
Omschrijving	Terrein (grasland)
Ontstaan uit	Varsseveld E 3734

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 11004/15 Arnhem	**Ingeschreven op**	25-11-1991
Naam gerechtigde	[redacted]		
Adres			
Geboren			
Geboorteland			
Overleden			
Burgerlijke staat	Zie akte(n)		

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Varsseveld E 4840

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
18-10-2023 - 14:26

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11163542883

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
17-10-2023 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
17-10-2023 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Varsseveld E 4840 Kadastrale objectidentificatie: 087100484070000
Kadastrale grootte	7.359 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	227961 - 440236
Omschrijving	Terrein (grasland)
Ontstaan uit	Varsseveld E 4782

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Aandeel	1/3		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 16115/39 Arnhem	**Ingeschreven op**	06-11-1997
Overig stuk	Hyp4 80815/15	**Ingeschreven op**	15-03-2021 om 13:30
	Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)		
Naam gerechtigde	[redacted]		
Adres			
Geboren			
	Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen		
Burgerlijke staat	Zie akte(n)		

1	**Eigendom (recht van)**		
Aandeel	1/3		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 80815/15	**Ingeschreven op**	15-03-2021 om 13:30
	Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)		
Naam gerechtigde	[redacted]		
Adres			
Geboren			
Geboorteland	Nederland		
	Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen		

kadaster

BETREFT
Varsseveld E 4840

UW REFERENTIE
Planviewer

GELEVERD OP
18-10-2023 - 14:26

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11163542883

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
17-10-2023 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
17-10-2023 - 14:59

Burgerlijke staat	Gehuwd (ten tijde van verkrijging)

1 Eigendom (recht van)

Aandeel	1/3
Afkomstig uit stuk	Hyp4 80815/15 **Ingeschreven op** 15-03-2021 om 13:30
	Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)
Naam gerechtigde	
Adres	
Geboren	
Geboorteland	Nederland

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat	Gehuwd (ten tijde van verkrijging)

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

Bijlage 2

Verklaring:
Het bijgevoegde stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 11-09-2023 om 14:05 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 87208 nummer 191.
De bewaarder.

HM/88436

AKTE VAN LEVERING

Heden elf september tweeduizend drieëntwintig verschenen voor mij, mr Jorrit Schotsman, notaris in de gemeente Montferland:

1. [redacted]
2. [redacted]

hierna samen te noemen: 'koper';

VOLMACHT

De volmachten zijn aan deze akte gehecht.

De verschenen personen, handelend als gemeld, hebben mij, notaris, het volgende verklaard:

A. DOEL VAN DEZE AKTE

Het doel van deze akte is koper de hierna omschreven onroerende zaak te leveren en daarmee uitvoering te geven aan de tussen verkoper en koper gesloten koopovereenkomst.

B. KOOPOVEREENKOMST

Koper en verkoper hebben een koopovereenkomst gesloten, hierna te noemen: 'de koopovereenkomst'. Bij de koopovereenkomst heeft verkoper de hierna omschreven onroerende zaak verkocht aan koper. De koopovereenkomst is aan deze akte vastgemaakt. De bepalingen van de koopovereenkomst blijven van kracht voor zover daarvan in deze akte niet wordt afgeweken.

C. LEVERING EN AANVAARDING

Ter uitvoering van de koopovereenkomst levert verkoper aan koper, die aanvaardt, ieder voor de onverdeelde helft, de volgende onroerende zaak:

1. een perceel grond nabij de Oude Doetinchemseweg te Varsseveld, kadastraal bekend gemeente **Varsseveld, sectie I nummer 2577**, groot een hectare negenentwintig are drieënnegentig centiare;

2. een perceel grond nabij de Oude Doetinchemseweg te Varsseveld, kadastraal bekend gemeente **Varsseveld, sectie I nummer 1316**, groot een hectare vierendertig are zesentachtig centiare;

hierna samen ook te noemen: 'het gekochte'.

D. BESCHIKKINGSBEVOEGDHEID VERKOPER

- Het gekochte sub 1. werd (met meer onroerend goed) verkregen door verkoper, ieder voor een gelijk deel, door levering op grond van koop.

Deze levering blijkt uit een akte op twee mei tweeduizend een verleden voor mr. P.H.M. Muijsers, destijds notaris in de gemeente Wisch, met plaats van vestiging Terborg. Een afschrift van deze akte werd ingeschreven in de openbare registers van het kadaster te Arnhem op drie mei tweeduizend een, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 19527, nummer 9.

Uit deze akte blijkt onder meer de kwijting voor de betaling van de koopprijs.

- Het gekochte sub 2. werd verkregen door verkoper sub 1.a., krachtens akte van verdeling.

Deze levering blijkt uit een akte op vijf november negentienhonderd zevenennegentig verleden voor D.H. van Zanten, destijds notaris ter standplaats 's-Heerenberg. Een afschrift van deze akte werd ingeschreven in de openbare registers van het kadaster te Arnhem op zes november negentienhonderd zevenennegentig, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 16115, nummer 39.

Uit deze akte blijkt van kwijting en décharge tussen de deelgenoten.

E. KOOPPRIJS

De koopprijs bedraagt acht euro en achtenveertig eurocent (€ 8,48) per vierkante meter (m2), zodat de koopprijs van het gekochte in dezen **tweehonderdvierentwintigduizend vijfhonderdeenenveertig euro en tweeënnegentig eurocent (€ 224.541,92)** bedraagt.

De koopprijs is rechtstreeks door koper aan verkoper betaald, zonder tussenkomst van mij, notaris.

Omzetbelasting

De koopprijs wordt niet met omzetbelasting vermeerderd.

F. OVERIGE KOOP- EN LEVERINGSBEPALINGEN

Met betrekking tot de koop en levering gelden verder de volgende bepalingen:

Artikel 1 - Feitelijke staat en gebruik van het gekochte

1. Koper is bekend met de feitelijke staat van het gekochte. Deze komt overeen met de staat van het gekochte zoals verkoper en koper zijn overeengekomen in de koopovereenkomst.
2. Het gekochte bevat de eigenschappen die nodig zijn voor een normaal gebruik als grond voor agrarische doeleinden.
   Verkoper staat niet in voor andere eigenschappen dan die voor een normaal gebruik als in de vorige zin vermeld nodig zijn. Verkoper staat ook niet in voor de afwezigheid van gebreken die dat normale gebruik belemmeren en die aan koper bekend waren of kenbaar waren op het moment van het tot stand komen van de koopovereenkomst.
   Koper verklaart het gekochte te gaan gebruiken voor hetzelfde doel als hiervoor vermeld.
   Voor zover koper voornemens is het gekochte te gebruiken in afwijking van het normale gebruik, moet koper voor zijn rekening en risico voor de benodigde vergunningen, ontheffingen en dergelijke zorgen.

Artikel 2 - Milieubepaling

1. Aan verkoper is niet bekend dat het gekochte verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het hiervoor omschreven gebruik of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van het gekochte of het nemen van andere maatregelen.
2. Verkoper is niet bekend met de aanwezigheid van gierkelders en mestputten voor het opslaan van (vloei)stoffen.
3. Verkoper is niet bekend met de aanwezigheid van ondergrondse tanks voor het

opslaan van (vloei)stoffen.

4. Aan verkoper is niet bekend of in het gekochte asbestverdachte materialen zijn verwerkt.
   Koper is zich ervan bewust dat in gekochte asbestverdachte materialen aanwezig kunnen zijn waarvan partijen niet op de hoogte zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen moeten op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in het gekochte kan voortvloeien.
5. Aan verkoper is niet bekend of ten aanzien van het gekochte beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 Wet Bodembescherming zijn genomen door het bevoegd gezag.

Artikel 3 - Onbezwaarde levering en bijzondere lasten/beperkingen

1. Verkoper levert het gekochte vrij van hypotheken, beslagen of inschrijvingen daarvan, maar met alle erfdienstbaarheden, zowel die ten nutte als die ten laste van het gekochte, alle eventuele andere (beperkte) rechten en met alle kwalitatieve rechten en verplichtingen bedoeld in de artikelen 6:251 en 6:252 Burgerlijk Wetboek, die door koper in de koopovereenkomst zijn aanvaard.
2. Zoals blijkt uit de informatie afgegeven door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers is vandaag met betrekking tot het gekochte in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie geen andere publiekrechtelijke beperkingen bekend dan:
   "*Publiekrechtelijke beperking: Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden*
   Betrokken bestuursorgaan: Gemeente Oude IJsselstreek
   Datum in werking: 26-06-2021 Datum beëindiging: 26-06-2024
   Afkomstig uit stuk: Hyp4 81592/163 Ingeschreven op: 27-07-2021 om 09:00
   Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
   Datum kenbaarheid: 26-06-2021"
   en
   "*Publiekrechtelijke beperking: Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden*
   Betrokken bestuursorgaan: Gemeente Oude IJsselstreek
   Datum in werking: 22-04-2021
   Afkomstig uit stuk: Hyp4 81048/140 Ingeschreven op: 16-04-2021 om 11:03
   Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
   Datum kenbaarheid: 19-04-2021"
   Koper aanvaardt deze beperkingen.
   Verkoper verklaart dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn, waaruit blijkt dat deze informatie onjuist of onvolledig is of dat er andere inschrijfbare publiekrechtelijke beperkingen zijn, die niet zijn ingeschreven.
   Koper verklaart op de hoogte te zijn van het feit dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor een juiste bijhouding van de registers. Bij perceelsveranderingen hebben overheidsorganen vier weken de tijd voor een juiste bijhouding van de gemeentelijke beperkingenregistratie.
   Inschrijvingen in de registers na vandaag zijn voor risico van koper, onverminderd de hiervoor omschreven mededelingsplicht van verkoper.
   <u>Wet voorkeursrecht gemeenten</u>
   Op grond van artikel 10 lid 2 onder a. van de Wet voorkeursrecht gemeenten kan verkoper tot vervreemding van het gekochte overgaan, zonder dat de gemeente in de gelegenheid is gesteld het gekochte te verkrijgen aangezien de onderhavige overdracht een overdracht tussen ouders en kinderen betreft.

ERFDIENSTBAARHEDEN EN BIJZONDERE VERPLICHTINGEN
Koper heeft in de koopovereenkomst aanvaard alle erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, die blijken en/of voortvloeien uit de laatste en voorgaande akte(n) van levering en eventuele andere akten die betrekking hebben op het gekochte. In de koopovereenkomst heeft koper verklaard kennis te hebben genomen van de hiervoor vermelde stukken.
Ten aanzien van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of andere bijzondere verplichtingen met betrekking tot het gekochte wordt verwezen naar voormelde titel van aankomst (deel 16115 nummer 39).
In de akte is woordelijk vermeld:
"*Met betrekking tot erfdienstbaarheden betreffende de hiervoor sub B gemelde onroerende zaak wordt ten deze nog verwezen naar voormelde titel van aankomst daarvan, waarin wordt verwezen naar een akte van transport, op zeventien mei negentienhonderd zevenenzestig verleden voor G.E. Vos, destijds notaris ter standplaats Terborg, overgeschreven ten Hypotheekkantore te Zutphen op achttien mei daarna in deel 1712 nummer 66 en een akte van rectificatie, op eenentwintig januari negentienhonderd negenenzestig verleden voor genoemde notaris Vos, overgeschreven ten gemelde Hypotheekkantore op tweeëntwintig januari daarna in deel 1767 nummer 25, met betrekking tot welke akten in gemelde titel van aankomst onder meer het navolgende voorkomt, woordelijk luidende:*
"*hebbende ingevolge de onder b. gemelde akten het kadastrale perceel gemeente Varsseveld*

en van- en naar gemeld perceel nummer 2361, over een breedte van twee meter, welk recht als erfdienstbaarheid is gevestigd ten laste van onder meer het hiervoor verkochte deel van de weg.""
Voor zover in die bepalingen verplichtingen voorkomen die verkoper aan koper moet opleggen, doet hij dat hierbij en worden deze verplichtingen door koper aanvaard. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten hierbij ook door verkoper voor die derden aangenomen.

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID VAN WEG

A. OMSCHRIJVING REGISTERGOEDEREN/VOORAFGAANDE VERKRIJGING

1. Verkoper, hierna ook te noemen: 'de eigenaar', is gerechtigd tot de navolgende registergoederen:
   - een perceel grond nabij de Oude Doetinchemseweg te Varsseveld, kadastraal bekend gemeente **Varsseveld, sectie I nummer 2576**, groot drieëntwintig are vijfentwintig centiare; en
   - het woonhuis met ondergrond, erf en tuin, staande en gelegen te 7051 DZ Varsseveld, Oude Doetinchemseweg 14-14A, kadastraal bekend gemeente **Varsseveld, sectie I nummer 1318**, groot acht are negentig centiare;

   hierna tezamen te noemen: 'het dienend erf'.
   De eigendom van het dienend erf is verkregen door de eigenaar, ieder voor een gelijk deel, door levering op grond van koop.
   Deze levering blijkt uit een akte op twee mei tweeduizend een verleden voor mr. P.H.M. Muijsers, destijds notaris in de gemeente Wisch, met plaats van vestiging Terborg. Een afschrift van deze akte werd ingeschreven in de openbare registers van het kadaster te Arnhem op drie mei tweeduizend een, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 19527, nummer 9.
   Uit deze akte blijkt onder meer de kwijting voor de betaling van de koopprijs.
2. Het dienend erf is niet belast met hypotheek casu quo beslag.
3. Koper, hierna ook te noemen: 'de gerechtigde' wordt gerechtigd tot het gekochte, hierna ook te noemen: 'heersend erf'.

B. OVEREENKOMST TOT VESTIGING VAN ERFDIENSTBAARHEID

De eigenaar en de gerechtigde hebben een mondelinge overeenkomst gesloten, hierna te noemen: de overeenkomst, waarbij zij zich hebben verbonden tot het vestigen van een erfdienstbaarheid van weg ten behoeve van het heersend erf en ten laste van het dienend erf, om te komen en te gaan naar de openbare weg, de Oude Doetinchemseweg, en omgekeerd.

De aan deze akte vastgemaakte luchtfoto dient uitsluitend voor de bepaling van de ligging van de erfdienstbaarheid tussen partijen en de erfdienstbaarheid van weg is met streeparcering aangegeven.

C. VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID

Voor de uitvoering van de overeenkomst wordt ten behoeve van het heersend erf en ten laste van het dienend erf de erfdienstbaarheid gevestigd en door de gerechtigde aangenomen.

De erfdienstbaarheid van weg houdt in de plicht van de eigenaar om te dulden dat de gerechtigde een strook grond, deel uitmakend van het dienend erf, gebruikt om te komen van en te gaan naar het heersend erf en de openbare weg.

De vestiging van de erfdienstbaarheid vindt plaats onder de navolgende bepalingen en bedingen.

D. GEEN EENMALIGE TEGENPRESTATIE

Deze vestiging vindt plaats zonder eenmalige tegenprestatie en zonder periodieke vergoeding, maar niet uit vrijgevigheid.

E. BEPALINGEN ERFDIENSTBAARHEID

Artikel 1. Gebruikswijze

De weg mag uitsluitend worden gebruikt als voetpad voor mens (zo nodig met kinder- of wandelwagens, rollators en andere hulpmiddelen) en dier en als rijweg voor (motorische) vervoermiddelen, maar niet voor bedrijfsmatig gebruik.

Artikel 2. Duur

1. De erfdienstbaarheid gaat in per heden, hierna te noemen: 'de ingangsdatum', en wordt gevestigd voor onbepaalde tijd, uitgezonderd beëindiging daarvan op de gronden zoals in de wet of hierna in de artikelen 3 en 4 bepaald.
2. De bepalingen waaronder de erfdienstbaarheid is gevestigd, waaronder begrepen die met betrekking tot de vergoeding, kunnen worden gewijzigd door de inschrijving in de openbare registers van het kadaster van een akte, opgemaakt tussen degene(n) die dan partij zijn bij deze rechtsverhouding.

Artikel 3. Geen periodieke vergoeding (retributie)

De gerechtigde hoeft geen periodieke vergoeding (retributie) te betalen.

Artikel 4. Verdeling dienend erf

Wanneer het dienend erf wordt verdeeld, blijft de erfdienstbaarheid rusten op elk gedeelte ten aanzien waarvan naar de akte van vestiging en de aard van de erfdienstbaarheid de uitoefening mogelijk is.

Artikel 4 - Garanties en verklaringen van verkoper

1. Verkoper heeft in de koopovereenkomst gegarandeerd dat op de dag van het ondertekenen van de koopovereenkomst door de overheid of door nutsbedrijven geen verbeteringen, herstellingen of saneringen zijn voorgeschreven of aangekondigd die nog niet, of niet naar behoren zijn uitgevoerd. Verkoper verklaart dat tussen het moment van het sluiten van de koopovereenkomst en vandaag geen aankondigingen of aanschrijvingen zijn gedaan die verband houden met het niet nakomen van de uit de wet of de koopovereenkomst voor verkoper voortvloeiende verplichtingen.
2. Verkoper verklaart verder:
    a. Hem zijn geen feiten of omstandigheden bekend zodanig dat hij de in de koopovereenkomst opgenomen garanties en verklaringen nu niet ongewijzigd zou hebben gegeven of afgelegd.
    b. Zijn verklaring dat hij niet bekend is met bepaalde feiten of omstandigheden houdt geen garantie of vrijwaring in voor koper.

Artikel 5 - Afwijkende oppervlakte
Als de werkelijke oppervlakte van het gekochte verschilt van de oppervlakte die uit de omschrijving in deze akte blijkt, verleent dit aan geen van partijen enig recht.
Artikel 6 - Levering niet vrij van huur of pacht
Het gekochte wordt vandaag geleverd en aanvaard onder nakoming van een lopende gebruikersovereenkomst.
Koper verklaart bekend te zijn met de inhoud van de over te nemen gebruikersovereenkomst.
Artikel 7 - Aflevering en overgang van het risico
De aflevering van het gekochte aan koper vindt plaats direct na ondertekening van deze akte. Vanaf dat tijdstip is het gekochte voor rekening en risico van koper.
Artikel 8 - Verrekening van vaste lasten
De periodieke lasten die door publiekrechtelijke organen met betrekking tot de eigendom van het gekochte worden geheven, zijn vanaf vandaag voor rekening van koper en zullen, indien nodig, onderling tussen verkoper en koper worden verrekend.
Artikel 9 - Overdrachtsbelasting, kadastraal tarief en kosten
De overdrachtsbelasting, het kadastraal tarief, de notariskosten en de overige aan de levering van het gekochte verbonden kosten zijn voor rekening van koper.
Artikel 10 - Ontbindende voorwaarden
Geen van de ontbindende voorwaarden en/of rechten op ontbinding die zijn opgenomen in de koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, kan nu nog worden ingeroepen.
KWIJTING
Verkoper verleent koper kwijting voor de betaling van de koopprijs. Verder verlenen verkoper en koper elkaar voor zover van toepassing kwijting voor de overige bedragen die als gevolg van de koopovereenkomst en deze levering verschuldigd zijn.
TOESTEMMING
Koper en verkoper hebben geen toestemming als bedoeld in artikel 1:88 Burgerlijk Wetboek nodig voor de in deze akte vermelde rechtshandelingen.
FISCALE VERKLARING
Koper doet een beroep op de vrijstelling van overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15 lid 1 onderdeel q Wet op belastingen van rechtsverkeer, omdat koper het gekochte ten behoeve van de landbouw bedrijfsmatig exploiteert of laat exploiteren.
Koper is ermee bekend dat deze vrijstelling van overdrachtsbelasting vervalt en alsnog overdrachtsbelasting wordt geheven als koper of zijn rechtsopvolger het gekochte niet gedurende een termijn van ten minste tien jaren op een wijze als bedoeld in deze vrijstelling exploiteert of laat exploiteren. De vrijstelling vervalt niet als het gekochte door overheidsbeleid aan de landbouw wordt onttrokken ten behoeve van de ontwikkeling en instandhouding van natuur en landschap. Deze vrijstelling is daarom een voorwaardelijke vrijstelling.
VOLMACHT DOORHALING/RECTIFICATIE
Partijen geven volmacht aan de ten kantore van mij werkzame medewerkers om:
a. zo nodig namens hen afstand van hypotheekrechten aan te nemen, voor zover deze thans nog ten laste van anderen dan koper mochten zijn ingeschreven op het gekochte, en
b. voor het geval blijkt dat de kadastrale omschrijving van het gekochte niet juist of niet volledig is, die kadastrale omschrijving bij notariële akte te rectificeren, waaronder mede begrepen rectificatie daarvan in de daarop betrekking hebbende hypotheekakte(n).

WOONPLAATS- EN FORUMKEUZE
Koper en verkoper kiezen met betrekking tot deze overeenkomst en alle gevolgen daarvan, waaronder de fiscale gevolgen, woonplaats op het kantoor van de bewaarder van deze akte.

Voor de kennisneming van geschillen die naar aanleiding van deze overeenkomst en/of de koopovereenkomst ontstaan, is de rechter van de plaats waar het gekochte geheel of grotendeels is gelegen, bij uitsluiting bevoegd.
Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

BIJLAGEN

Aan deze akte is gehecht:
- de volmachten;
- de luchtfoto waarop met streeparcering aangegeven de erfdienstbaarheid van weg.

SLOT

De verschenen personen zijn mij bekend.
WAARVAN AKTE,
in minuut opgemaakt, is verleden te 's-Heerenberg op de datum als in het hoofd van deze akte gemeld.
Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte en de toelichting daarop aan de verschenen personen hebben dezen eenparig verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennis genomen en op volledige voorlezing geen prijs te stellen.
Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing door de verschenen personen en mij ondertekend om dertien uur en veertig minuten.
(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:

mr. J. Schotsman

Ondergetekende, mr. Jorrit Schotsman, notaris in de gemeente Montferland, verklaart, dat de vervreemding in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten van de in vorenstaande akte vermelde onroerende zaak, niet in strijd is met die wet.

mr. J. Schotsman

Ondergetekende, mr. Jorrit Schotsman, notaris in de gemeente Montferland, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

133

Kantoor:	Tijdstip van aanbieding:	De bewaarder van het kadaster en de openbare registers,	19839 34 115
Arnhem	17-SEP-2001 09:00 mr.	W. L[illegible]an	met 1 vervolgblad(en)

Aantekeningen: 2001A9654 VSV 00 I 1313

D: 00000730 S: 2566980191

001

Kadaster

2001A9654G/G/109/3562

LEVERING

Heden, veertien september tweeduizend een, verschenen voor mij, Mr PETRUS HUBERTUS MARIA MUIJSERS, notaris in de gemeente Wisch, met plaats van vestiging Terborg:

[redacted]

VOLMACHT

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

De comparanten verklaarden het navolgende:

LEVERING, REGISTERGOED, GEBRUIK

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

weiland (voorheen gedeeltelijk weg) gelegen aan de Oude Doetinchemseweg te Varsseveld, kadastraal bekend gemeente Varsseveld sectie I nummer 1313, groot een are vijf en dertig centiare,

hierna ook te noemen: het verkochte.

Koper is voornemens het verkochte te gebruiken als weiland.

Verkoper staat niet in voor andere eigenschappen dan die voor een normaal gebruik nodig zijn, noch voor gebreken die dat normale gebruik belemmeren en die aan koper kenbaar waren op het moment van het tekenen van de koopovereenkomst.

VOORAFGAANDE VERKRIJGING

[redacted]

Hyp. 4

Hypotheken 4

Aantekeningen:

bij testament over zijn nalatenschap te hebben beschikt en zonder achterlating van legitimarissen.
Het verkochte is door hem in eigendom verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Arnhem op twaalf oktober negentienhonderd vier en tachtig in deel 7561 nummer 8 van een afschrift van een akte op elf oktober negentienhonderd vier en tachtig verleden voor notaris B.A. Malsch ter standplaats Terborg.
Ingevolge het vorenstaande is verkoper gerecht en bevoegd tot het doen van de onderhavige rechtshandeling.

KOOPPRIJS, VERREKENING DIVERSE BEDRAGEN

De koopprijs bedraagt EEN DUIZEND GULDEN (ƒ 1.000,00).
De koopprijs is door koper voldaan door storting op een derdengeldenrekening ten name van mij, notaris.
De lopende baten en lasten zijn naar rato verrekend.
Verkoper verleent koper kwitantie voor de betaling van de koopprijs en vorenbedoelde verrekening.
Verkoper stemt er mee in, dat de notaris de koopsom onder zich houdt totdat zeker is dat het verkochte geleverd wordt vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.
Voormelde koopovereenkomst is, voorzover ten deze nog van belang, gesloten onder de volgende:

BEPALINGEN

kosten, rechten en overdrachtsbelasting

Artikel 1

De kosten, rechten en overdrachtsbelasting, op de overdracht vallende, zijn voor rekening van koper.

staat van het verkochte, gebruik

Artikel 2

1. Het verkochte wordt aan koper overgedragen in de staat waarin het zich bij het totstandkomen van de koopovereenkomst bevond met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten, en vrij van hypotheken, 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 akte(n) van levering en/of afzonderlijke akte(n).
3. Het verkochte zal bij de overdracht de feitelijke eigenschappen bezitten, die voor een normaal gebruik nodig zijn.
4. Verschil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte van het verkochte verleent aan geen der partijen enig recht.

feitelijke levering, aanspraken

Artikel 3

1. De feitelijke levering en aanvaarding van het verkochte, geheel vrij van huur, vindt plaats op vijftien september aanstaande..
2. Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden gaan hierbij over op koper zonder dat verkoper tot vrijwaring verplicht is.
   Verkoper verplicht zich de hem bekende gegevens terzake aan koper te verstrekken en machtigt koper hierbij, voorzover nodig, deze overdracht

van aanspraken voor rekening van koper te doen mededelen overeenkomstig de wettelijke bepalingen.

risico-overgang, baten en lasten

Artikel 4

1. Het verkochte is met ingang van het moment van het tekenen van onderhavige akte van levering voor risico van koper.
2. Alle baten en lasten komen met ingang van heden voor rekening van koper.

ondeelbaarheid en hoofdelijkheid

Artikel 5

De uit onderhavige koopovereenkomst voor beide partijen jegens elkaar voortvloeiende verbintenissen zijn ondeelbaar en hoofdelijk.

GARANTIES EN VERKLARINGEN

a. Verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en tot overdracht van het verkochte.
b. Verkoper staat er voor in, dat hem tot op de dag van het totstandkomen van de koopovereenkomst door de overheid of door nutsbedrijven geen verbeteringen of herstellingen zijn voorgeschreven of aangekondigd, die nog niet of niet naar behoren zijn uitgevoerd.
c. Verkoper is geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing dan wel aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving bekend van het verkochte:
   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. tot door de gemeente of de provincie verklaard beschermd monument.
d. Verkoper verklaarde dat ten aanzien van het verkochte geen verplichtingen ten opzichte van derden bestaan wegens voorkeursrecht, optierecht of recht van wederinkoop.
e. Verkoper verklaarde dat het verkochte niet is opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 of artikel 8 dan wel in een voorstel als bedoeld in artikel 6 of artikel 8a van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten.
f. Verkoper staat er voor in, dat het verkochte geheel vrij is van huur en/of pacht, huur- pachtkoopovereenkomsten of andere aanspraken tot gebruik en ongevorderd.
g. Het is verkoper niet bekend, dat het verkochte enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het gebruik, dat de koper er van wil maken of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van het verkochte dan wel het nemen van andere maatregelen.
h. Voorzover aan verkoper bekend, is in het verkochte geen ondergrondse tank voor het opslaan van (vloei)stoffen aanwezig.
i. Het is verkoper niet bekend, dat in het verkochte asbest is verwerkt.
j. Verkoper verklaarde dat de lasten over voorafgaande jaren, voorzover de aanslagen zijn opgelegd, zijn voldaan. Voorzover de verschuldigde aanslagen nog niet zijn voldaan, verklaarde de verkoper deze op eerste verzoek te voldoen.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking

Aantekeningen:

hebben, zijn thans uitgewerkt. Noch verkoper noch koper kan zich terzake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.———

WOONPLAATSKEUZE

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

RECHTSKRACHT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN

Voorzover daarvan bij deze akte niet uitdrukkelijk is afgeweken, blijft overigens het bepaalde in de aan onderhavige levering ten grondslag liggende ——— overeenkomsten van volle kracht en waarde.———

SLOT AKTE

De comparanten zijn mij, notaris, bekend en hun identiteit heb ik aan de hand van de daarvoor bestemde documenten vastgesteld.———

Aan de comparanten heb ik de zakelijke inhoud van deze akte meegedeeld en daarop een toelichting gegeven. Tevens heb ik de comparanten gewezen op de gevolgen die voor partijen uit de inhoud van deze akte voortvloeien.———

Vervolgens hebben de comparanten aan mij, notaris, verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennis genomen, daarmee in te stemmen en op —— volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.———

WAARVAN AKTE in minuut is verleden te TERBORG op de datum als in het — hoofd van deze akte vermeld.———

Onmiddellijk na beperkte voorlezing is deze akte door de comparanten en mij, notaris, ondertekend om negen uur en drie en vijftig minuten.———

(Volgen de handtekeningen van de comparanten en de notaris)

VOOR AFSCHRIFT

(Volgt de handtekening van de notaris)

De ondergetekende, Mr Petrus Hubertus Maria Muijsers, notaris in de gemeente Wisch, met plaats van vestiging Terborg, verklaart dat het registergoed, bij vorenstaande akte vervreemd in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten, niet is opgenomen in een aanwijzing ex artikel 2 of 8 noch in een voorstel ex artikel 6 of 8a van die wet.

(Volgt de handtekening van de notaris)

Ondergetekende, Mr Petrus Hubertus Maria Muijsers, notaris in de gemeente Wisch, met plaats van vestiging Terborg, verklaart dat dit stuk eensluidend is met het ter inschrijving aangeboden stuk.

Kantoor:	Tijdstip van aanbieding:	De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	14580 30 115
Arnhem	16-APR-1996 09:00	Mr. W. Louwman	met / zonder 2 vervolgblad(en)

Aantekeningen: 96A3475G Varsseveld J 1569

001

D: 00010124 S: 2566980191

Kadaster

Nelly 03 04

blad : 1

96A3475G/N/109/3562

Heden, vijftien april negentienhonderd zesennegentig, verschenen voor mij, Mr PETRUS HUBERTUS MARIA MUIJSERS, notaris ter standplaats de gemeente Wisch: ----------

[redacted]

De comparanten verklaarden het navolgende: ----------

LEVERING, REGISTERGOED, GEBRUIK ----------

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

landbouwgrond gelegen aan de Oude Doetinchemseweg te Varsseveld, kadastraal bekend gemeente Varsseveld sectie I nummer 1569, groot twee hectare ---- drieënzeventig are vijftien centiare, belast met - een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 sub b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten --- behoeve van de N.V. Gamog Gasmaatschappij Gelderland, gevestigd te Zutphen, ----------

hierna ook te noemen: het verkochte. ----------

Koper is voornemens het verkochte te gebruiken --- als landbouwgrond. ----------

Verkoper staat niet in voor andere eigenschappen - dan die voor een normaal gebruik nodig zijn, noch voor gebreken die dat normale gebruik belemmeren - en die aan koper kenbaar waren op het moment van -

Hyp. 4

Aantekeningen:

het tekenen van de koopovereenkomst. ----------
VOORAFGAANDE VERKRIJGING ----------
[redacted]
verkregen door de overschrijving ten hypotheek- --
kantore te Arnhem op twaalf oktober negentienhon-
derd vierentachtig in deel 7561 nummer 8 van een -
afschrift van een akte van levering op elf okto- -
ber negentienhonderd vierentachtig verleden voor -
notaris B.A. Malsch ter standplaats Terborg, -----
welke akte is gerectificeerd blijkens inschrij- --
ving ten hypotheekkantore te Arnhem op eenender- -
tig oktober negentienhonderd vierentachtig in ----
deel 7577 nummer 54 van een afschrift van een ----
akte van rectificatie op dertig oktober negen- ---
tienhonderd vierentachtig verleden voor notaris --
Malsch voornoemd. ----------
[redacted] voornoemd was --
in algehele gemeenschap van goederen gehuwd met --
verkoper, uit welk huwelijk geen kinderen zijn ---
geboren en is overleden op zeventien oktober -----
negentienhonderd tweeënnegentig te Wisch zonder --
bij testament over zijn nalatenschap te hebben ---
beschikt, nalatende ingevolge de wet tot zijn ----
enige erfgename zijn echtgenote, de verkoper. ----
KOOPPRIJS, VERREKENING DIVERSE BEDRAGEN ----------
De koopprijs bedraagt EENHONDERDNEGENDUIZEND -----
TWEEHONDERDZESTIG GULDEN (*f* 109.260,--), welk ----
bedrag door koper is voldaan door storting op een
rekening ten name van de Stichting Derdengelden --
Mr P.H.M. Muijsers, notaris ter standplaats de ---
gemeente Wisch. ----------
De zakelijke lasten zijn verrekend voor wat be- --
treft de lopende termijnen. ----------
Verkoper verleent koper kwitantie voor de beta- --
ling van de koopprijs en vorenbedoelde lasten. ---
Verkoper stemt er mee in, dat de notaris de koop-
som onder zich houdt totdat zeker is, dat het ----
verkochte geleverd wordt vrij van hypotheken, ----
beslagen en inschrijvingen daarvan. ----------
Voormelde koopovereenkomst is, voor zover ten ----
deze nog van belang, gesloten onder de volgende: -
BEPALINGEN ----------

kosten, rechten en overdrachtsbelasting ----------
Artikel 1 ----------
Alle kosten van de eigendomsoverdracht, waaronder begrepen de overdrachtsbelasting en het kadastrale recht, zijn voor rekening van koper. ----------
staat van het verkochte, gebruik ----------
Artikel 2 ----------
1. Het verkochte 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 hypotheken, beslagen en -- inschrijvingen daarvan. ----------
2. Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle lijdende --- erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en be- -- perkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, --- kettingbedingen en kwalitatieve verplichtin- -- gen, blijkend en/of voortvloeiend uit de laatste en voorgaande akte(n) van levering en/of -- afzonderlijke akte(n). ----------
3. Het verkochte zal bij de eigendomsoverdracht -- de feitelijke eigenschappen bezitten, die voor een normaal gebruik nodig zijn. ----------
4. Verschil tussen de opgegeven en de werkelijke - grootte van het verkochte verleent aan geen --- der partijen enig recht. ----------
feitelijke levering, aanspraken ----------
Artikel 3 ----------
1. De feitelijke levering en aanvaarding van het - verkochte, geheel vrij van huur, vindt plaats - terstond na de ondertekening van onderhavige -- akte van levering. ----------
2. Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van -- het verkochte kan of zal kunnen doen gelden --- tegenover derden gaan hierbij over op koper --- zonder dat verkoper tot vrijwaring verplicht -- is. ----------
Verkoper verplicht zich de hem bekende gege- -- vens ter zake aan koper te verstrekken en ----- machtigt koper hierbij, voor zover nodig, deze overdracht van aanspraken voor rekening van --- koper te doen mededelen overeenkomstig de -----

wettelijke bepalingen. ----------
risico-overgang, baten en lasten ----------
Artikel 4 ----------
1. Het verkochte is met ingang van het moment van het tekenen van onderhavige akte van levering - voor risico van koper. ----------
2. Vanaf heden komen de baten de koper ten goede - en zijn de lasten voor zijn rekening. ---------
titelbewijzen en bescheiden ----------
Artikel 5 ----------
Voor zover verkoper daarbij zelf geen belang ----- behoudt, is hij verplicht de op het verkochte ---- betrekking hebbende aanwezige titelbewijzen en --- bescheiden als bedoeld in artikel 9 Boek 7 van --- het Burgerlijk Wetboek aan koper af te geven. ----
Voor zover verkoper daarbij zelf wel belang be- -- houdt, is hij slechts verplicht om aan koper op -- diens verlangen en op diens kosten een afschrift - of uittreksel af te geven. ----------
GARANTIES EN VERKLARINGEN VAN VERKOPER ----------
a. Verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot --- verkoop en tot eigendomsoverdracht van het ---- verkochte. ----------
b. Verkoper is geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, danwel aanwijzingsbesluit danwel -- registerinschrijving bekend van het verkochte:
   1. als beschermd monument in de zin van arti- - kel 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. tot door de gemeente of de provincie ver- -- klaard beschermd monument. ----------
c. Verkoper verklaart, dat ten aanzien van het --- verkochte geen verplichtingen ten opzichte van derden bestaan wegens voorkeursrecht, optie- -- recht, recht van wederinkoop, huurkoop of ----- leasing. ----------
d. Verkoper verklaart, dat het verkochte niet is - opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in ---- artikel 2 of artikel 8 danwel in een voorstel - als bedoeld in artikel 6 van de Wet Voorkeurs- recht Gemeenten. ----------
e. Verkoper staat er voor in, dat het verkochte --

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

geheel vrij is van huur en/of huurkoopovereenkomsten of andere aanspraken tot gebruik en --- ongevorderd. ----------

SCHONEGRONDVERKLARING ----------

Aan verkoper is niet bekend, dat het verkochte --- enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het gebruik dat de koper er van wil maken of - die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een ---- verplichting tot schoning van het verkochte dan -- wel het nemen van andere maatregelen. ----------

UITSLUITING ONTBINDING ----------

Partijen doen bij deze afstand van het recht om -- op welke grond dan ook ontbinding van voormelde -- koopovereenkomst te vorderen. ----------

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

Alle ontbindende voorwaarden 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 ter zake van deze koop en levering nog op --- een ontbindende voorwaarde beroepen. ----------

WOONPLAATSKEUZE ----------

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

KOOPOVEREENKOMST ----------

Voor zover daarvan bij deze akte niet uitdrukkelijk is afgeweken, blijft overigens het bepaalde - in de aan onderhavige levering ten grondslag ----- liggende overeenkomst(en) van volle kracht en ---- waarde. ----------

SLOT AKTE ----------

De comparanten zijn mij, notaris, bekend en de --- identiteit van de bij deze akte betrokken comparanten is door mij, notaris, aan de hand van de -- hiervoor gemelde en daartoe bestemde documenten -- vastgesteld. ----------

WAARVAN AKTE in minuut is verleden te VARSSEVELD - op de datum als in het hoofd van deze akte vermeld. ----------

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte -- aan de comparanten hebben deze eenparig verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennis -----

Aantekeningen:

genomen en op volledige voorlezing daarvan geen --
prijs te stellen. ----------
Vervolgens is deze akte onmiddellijk na beperkte -
voorlezing door de comparanten en mij, notaris, --
ondertekend om dertien uur en zevenenveertig minu-
ten. ----------
(Volgen de handtekeningen van de comparanten en de
notaris). ----------

VOOR AFSCHRIFT

(Volgt de handtekening van de notaris)

De ondergetekende Mr Petrus Hubertus Maria Muijsers, notaris ter standplaats de gemeente Wisch, verklaart dat het onroerend goed, bij vorenstaande akte vervreemd in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten, niet is opgenomen in een aanwijzing ex artikel 2 of 8 noch in een voorstel ex artikel 6 van die wet.

(Volgt de handtekening van de notaris)

De ondergetekende Mr Petrus Hubertus Maria Muijsers, notaris ter standplaats de gemeente Wisch, verklaart dat dit stuk eensluidend is met het ter inschrijving aangeboden stuk.

1

MVD/LA/48471

REGISTERVERKLARING

Heden éénentwintig november tweeduizend zeven, verklaar ik, Mr Pieter Reijenga, notaris in de gemeente Montferland:

- in de akte van verdeling, op vijf november negentienhonderd zevenennegentig verleden voor D.H. van Zanten, destijds notaris te 's-Heerenberg, ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster te Arnhem op zes november daarna in register 4, [redacted]

onroerende zaak:

het woonhuis met tuin, staande en gelegen te Varsseveld, Oude Doetinchemseweg 11, kadastraal bekend **gemeente Varsseveldse sectie E nummer 4127**, groot twee hectare vijftien are vijfenveertig centiare (02.15.45 ha.),

- [redacted]

- [redacted]

Waarvan deze registerverklaring in minuut opgemaakt, is verleden te 's-Heerenberg en vervolgens door mij ondertekend om zestien uur.
Volgt ondertekening.

VOOR AFSCHRIFT

P. Reijenga

Ondergetekende, mr Pieter Reijenga, notaris in de gemeente Montferland, 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 23-11-2007 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 53527 nummer 177.
Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van DigiNotar Qualified CA met nummer x7293F725902253AC680C45748B8BFE65 toebehoort aan Reijenga Pieter.
Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.

27951/EH
Dossiernummer N18-1.172

AKTE VAN LEVERING

Heden, een en twintig oktober tweeduizend dertien (21-10-2013), verschenen voor mij, Sebastiaan Johannes Cornelis Schipper, notaris te Lichtenvoorde, gemeente Oost Gelre:

1. [redacted]
volmachtgever hierna te noemen: **verkoper**;

2. [redacted]
de Staat hierna te noemen: **koper**.

VOLMACHT

Van gemelde volmachten blijkt uit twee onderhandse akten welke aan deze akte zijn gehecht.
De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden het navolgende:

LEVERING, REGISTERGOED

Verkoper heeft blijkens een met koper gesloten koopovereenkomst, hierna te noemen: de koopovereenkomst, door verkoper getekend te

Varsseveld op acht juli tweeduizend dertien (08-07-2013) en door koper getekend te Utrecht op zes en twintig augustus tweeduizend dertien (26-08-2013), aan koper verkocht en levert op grond daarvan aan koper, die blijkens de koopovereenkomst van verkoper heeft gekocht en bij deze aanvaardt:

percelen cultuurgrond, gelegen aan de **Oude Doetinchemseweg** te **Varsseveld**, uitmakende ter plaatse aangeduide aaneengesloten gedeelten van de kadastrale percelen gemeente **Varsseveld** sectie **I** nummers **1313** en **1569**, ter grootte van respectievelijk ongeveer drie centiare (03 centiare) en ongeveer een are en drie en dertig centiare (01.33 are), of zoveel meer of minder als na kadastrale meting zal blijken,
zoals gearceerd aangegeven op twee aan deze akte gehechte "Grens Overeenstemmingsformulieren" die mede ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zullen worden ingeschreven;
en welk perceel Varsseveld I 1569 is belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder B van de Belemmeringenwet Privaatrecht (oud) ten behoeve van de naamloze vennootschap Liander Infra Oost N.V., gevestigd te Arnhem;

hierna (ook) te noemen: **het verkochte** of **het registergoed**.
Verkoper heeft koper gemachtigd tot aanwijzing aan het Kadaster van de nieuwe grens van rijkseigendom.

TITEL VAN AANKOMST

Voormelde registergoederen zijn door verkoper in eigendom verkregen:
- voor wat betreft het perceel Varsseveld I 1313 door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Arnhem op zeventien september tweeduizend een (17-09-2001) in register Hypotheken 4 deel 19839 nummer 34 van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom, op veertien september tweeduizend een (14-09-2001) verleden voor mr. P.H.M. Muijsers, notaris in de gemeente Wisch, met plaats van vestiging Terborg, en
- voor wat betreft het perceel Varsseveld I 1569 door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Arnhem op zestien april negentienhonderd zes en negentig (16-04-1996) in register Hypotheken 4 deel 14580 nummer 30 van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom en afstanddoening van de ontbindingsacties, op vijftien april negentienhonderd zes en negentig (15-04-1996) verleden voor notaris Muijsers voornoemd.

SCHADELOOSSTELLING

De schadeloosstelling bedraagt **vijf honderd vier en veertig euro (€ 544,00)**, in welk bedrag alle schadeloosstellingen, hoe ook genaamd, zijn begrepen.
Partijen hebben overeenstemming over de hoogte van de schadeloosstelling doch niet over de onderverdeling ervan.
Gemeld bedrag ad vijf honderd vier en veertig euro (€ 544,00) is door koper voldaan door storting op een derdengeldenrekening van Keistad Notarissen te Lichtenvoorde.
Voor de ontvangst van gemeld bedrag ad vijf honderd vier en veertig euro (€ 544,00) wordt door verkoper kwijting verleend, zonder enig

voorbehoud.
Uitbetaling aan verkoper zal eerst plaatsvinden, nadat mij, notaris, uit onderzoek bij de openbare registers is gebleken, dat de overdracht is geschied zonder inschrijvingen die bij het verlijden van de onderhavige akte niet bekend waren.
Verkoper heeft verklaard ermee bekend te zijn dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van het ondertekenen van de onderhavige akte en het uitbetalen één of meer werkdagen kunnen verstrijken.
De koopovereenkomst is, voor zover ten deze nog van belang, gesloten onder de volgende:

BEPALINGEN

kosten en belastingen

Artikel 1

1. Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen de overdrachtsbelasting, het kadastrale recht en eventuele kosten voor het doorhalen van de hypotheek, zijn voor rekening van **koper**.
2. Koper verklaart voor de berekening van de overdrachtsbelasting een beroep te doen op de vrijstelling krachtens artikel 15 lid 1 letter c van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.

feitelijke levering, risico-overgang, staat van het verkochte

Artikel 2

1. De feitelijke levering van het verkochte geschiedt – voor zover daarvan hierna niet wordt afgeweken - op heden.
2. De feitelijke levering vindt plaats in de feitelijke staat waarin het verkochte zich bij het ondertekenen van de koopovereenkomst bevond, behoudens normale slijtage en het hierna in artikel 10 bepaalde.
3. Verkoper verplicht zich voor het verkochte zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van feitelijke levering.
   Het onderhoud van het verkochte en eventuele vernieuwingen, waarbij de gebruiker direct persoonlijk gebaat is, blijven tot de datum van feitelijke levering volledig ten laste van verkoper, daaronder mede begrepen het schonen van sloten voor zover voortvloeiende uit de Keur. Verkoper verklaart nadrukkelijk dat hiermee geen huurrelatie ontstaat met koper.
4. Het verkochte komt voor risico van koper met ingang van heden.
5. De feitelijke levering van het verkochte zal geschieden leeg, ontruimd en ongevorderd en vrij van huur, huurkoop, pacht en andere aanspraken tot gebruik.
   Het verkochte zal eveneens niet zonder recht of titel in gebruik zijn bij derden.
6. Koper heeft het recht het verkochte voor de feitelijke levering in- en uitwendig te inspecteren.
   Tevens heeft koper het recht om na de levering van het verkochte doch vóór de feitelijke levering, zonder enige vergoeding alle onderzoeken te doen plaatsvinden op en/of in het verkochte, die koper noodzakelijk of wenselijk acht voor het beoogde gebruik, zulks na kennisgeving aan de verkoper.

juridische levering

Artikel 3

1. Verkoper is verplicht koper het eigendom te leveren, die/dat:

1. onvoorwaardelijk is en niet aan ontbinding of aan welke vernietiging ook onderhevig is;
2. niet is bezwaard met beslagen of hypotheken of inschrijvingen daarvan, dan wel met andere beperkte rechten, behoudens de eventueel in de koopovereenkomst en de onderhavige akte vermelde;
3. niet is bezwaard met kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, behoudens de eventueel in de koopovereenkomst en deze akte vermelde;
4. niet is belast met andere bijzondere lasten en beperkingen, behouden de eventueel in de koopovereenkomst en deze akte vermelde.

Onder “in de koopovereenkomst vermelde” worden mede verstaan de rechten en bepalingen vermeld in de in de koopovereenkomst en de onderhavige akte vermelde titels van aankomst.

2. Het verkochte wordt overgedragen met alle daaraan verbonden rechten en bevoegdheden, vrij van bijzondere lasten en beperkingen, behoudens die welke door koper uitdrukkelijk zijn aanvaard.
3. Verkoper heeft aan koper kennis gegeven van hem/haar bekende lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend of heersend erf en van alle kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 Burgerlijk Wetboek en/of voortvloeiend uit:
   1. de (laatste) akte(n) van levering;
   2. andere akten waarbij vooromschreven rechten werden gevestigd;
   3. bevelen en/of beschikkingen die op grond van de Wet bodembescherming gepubliceerd zijn in de openbare registers.
4. Verkoper heeft verklaard niet bekend te zijn met andere erfdienstbaarheden die door verjaring of door bestemming zijn ontstaan.
5. Partijen hebben de uit deze stukken voortvloeiende lasten en beperkingen uitdrukkelijk aanvaard. Daarnaast hebben partijen uitdrukkelijk aanvaard de lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers, die voor hen uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor hen geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

<u>over- of ondermaat</u>

<u>Artikel 4</u>

Over- of ondermaat van het registergoed zal aan geen van partijen enig recht verlenen.

<u>betaling van lasten en belastingen</u>

<u>Artikel 5</u>

Alle zakelijke lasten en belastingen zijn vanaf heden voor rekening van koper.

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

Verkoper verleent koper kwijting voor de betaling van de vorenbedoelde lasten.

<u>garantieverklaringen van verkoper</u>

Artikel 6

Verkoper garandeert, onverminderd het hiervoor verklaarde in de artikelen 2 en 3, het navolgende:

1. Verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte.
2. Bij verkoper zijn geen feiten bekend die erop wijzen dat het verkochte enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het in artikel 7 lid 3 (artikel 9 lid 3 van de koopovereenkomst) omschreven gebruik door koper of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning (bodemsanering) van het verkochte, dan wel tot het nemen van andere maatregelen.
   Verkoper is niet bekend met de aanwezigheid van ondergrondse tanks in het verkochte voor het opslaan van vloeistoffen.
3. Vanaf het tot stand komen van de koopovereenkomst tot heden is het verkochte niet geheel of gedeeltelijk verpacht dan wel verhuurd, in huurkoop gegeven of op enigerlei andere wijze in gebruik afgestaan.
4. Het is verkoper niet bekend dat het verkochte is opgenomen in een (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving tot monument of beschermd stads- of dorpsgezicht.
   Het is hem niet bekend dat de gemeente een stadsvernieuwingsplan of een leefmilieuverordening in de zin van de voormalige Wet op de stads- en dorpsvernieuwing heeft vastgesteld, waarin het verkochte is begrepen. Het is hem niet bekend dat het gebied waarin het verkochte is gelegen in het bestemmingsplan is aangewezen als gebied waarbinnen de daar aanwezige bouwwerken dienen te worden gemoderniseerd of vervangen.
5. Er is geen sprake van leegstand in de zin van de Leegstandswet noch van vordering van het verkochte krachtens de Huisvestingswet.
6. Het is verkoper niet bekend dat er een verplichting bestaat het verkochte aan de gemeente of de provincie te koop aan te bieden op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten.
7. Aan verkoper zijn van overheidswege of door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende het verkochte voorgeschreven of aangekondigd, welke nog niet zijn uitgevoerd.
8. Aan verkoper zijn daarnaast geen andere bijzondere lasten of beperkingen van publiekrechtelijke aard bekend.
9. De lasten en belastingen over voorafgaande jaren zijn voldaan.

Informatieplicht verkoper, onderzoeksplicht koper

Artikel 7

1. Afgezien van het hiervoor bepaalde, staat verkoper er voor in aan koper met betrekking tot het verkochte die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door hem ter kennis van koper behoort te worden gebracht.
2. Koper aanvaardt uitdrukkelijk dat de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, voor zijn risico komen voor zover deze aan verkoper thans niet bekend zijn.
3. Koper is voornemens het verkochte te gebruiken ten behoeve van het project autoweg N18, gedeelte Varsseveld-Enschede met

bijkomende werken.

ontbinding

Artikel 8

Partijen doen over en weer afstand van het recht om op grond van enige wettelijke bepaling ontbinding of vernietiging van de koopovereenkomst en de onderhavige levering te vorderen.

verontreiniging

Artikel 9

Verkoper en koper zijn met betrekking tot het risico van bodemverontreiniging in het verkochte het navolgende overeengekomen:

1. Van bodemverontreiniging in de zin van dit artikel is sprake indien zich op en/of in de bodem van het verkochte hogere concentraties van schadelijke stoffen bevinden dan op grond van natuurlijk voorkomen is te verwachten gelet op de Achtergrondwaarden van het Besluit- en de Regeling bodemkwaliteit, voor zover het de vaste bodem betreft, en gelet op de Streefwaarden grondwater van de Circulaire bodemsanering 2009, voor zover het grondwater betreft, dan wel daarvoor in de plaats tredende of aanvullende algemeen gangbare kwaliteitseisen.
2. Er is onderzoek verricht naar de aanwezigheid van bodemverontreiniging in de onroerende zaak door een specifiek gekwalificeerde en van beide partijen onafhankelijke instelling. De resultaten hiervan zijn vastgelegd in het rapport van Oranjewoud van januari tweeduizend dertien. Beide partijen hebben verklaard in het bezit te zijn van de conclusie van dit rapport. De verkoper heeft verwezen naar de – aan de koopovereenkomst gehechte – conclusie van dit rapport en de milieuvragenlijst voor de hem bekende feiten en omstandigheden die van belang zijn of kunnen zijn voor de vraag of er sprake kan zijn van bodemverontreiniging in de onroerende zaak. De verkoper heeft verklaard niet bekend te zijn met andere feiten of omstandigheden die erop wijzen of kunnen wijzen dat de onroerende zaak enige verontreiniging bevat, dan zijn vermeld in het onderzoek.
   Op basis van de inhoud van voormeld rapport en milieuvragenlijst gaan beide partijen ervan uit dat de bodem niet verontreinigd is.
3. De eventuele door koper gemaakte of te maken kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem, sanering en nazorg alsmede het waardedrukkend effect van eventuele (rest)verontreiniging komen voor rekening van verkoper indien blijkt dat, in afwijking van bovenbedoelde aanname, ten tijde van deze overdracht toch verontreiniging in de onroerende zaak aanwezig is, waarover verkoper de koper verwijtbaar onjuist of onvolledig heeft geïnformeerd.
4. Wanneer binnen een periode van tien jaren, ingaande heden, indien alsdan de rechtsvordering van de koper niet reeds op grond van de wet is vervallen of verjaard, door het bevoegd gezag krachtens de Wet bodembescherming wordt vastgesteld dat er in de onroerende zaak sprake is van een partijen ten tijde van deze overdracht niet bekend geval van ernstige

bodemverontreiniging en door de koper aannemelijk wordt gemaakt dat deze verontreiniging ook ten tijde van deze overdracht in de onroerende zaak aanwezig was en ook onder de heden geldende normen moest worden aangemerkt als een geval van ernstige bodemverontreiniging, worden de eventuele door koper gemaakte kosten van maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem alsmede het waardedrukkend effect van deze verontreiniging door verkoper vergoed. Indien koper bovendien aannemelijk maakt dat in het kader van de van toepassing zijnde wettelijke bepalingen op het moment van ondertekening van de akte, en voorts uitgaande van het gebruik van de bodem ten tijde van de ondertekening van de akte, ten aanzien van dit geval van ernstige bodemverontreiniging sprake is van spoed om het betreffende geval te saneren, komen de eventuele door koper gemaakte of te maken kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem, sanering en nazorg alsmede het waardedrukkend effect van eventuele restverontreiniging voor rekening van verkoper.

5. Behoudens omstandigheden genoemd in lid 4 van dit artikel komen de eventuele door koper gemaakte of te maken kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, maatregelen in het belang van bescherming van de bodem, sanering en nazorg alsmede het waardedrukkend effect van eventuele (rest)verontreiniging voortvloeiende uit de van toepassing zijnde wettelijke bepalingen op het moment van ondertekening van de akte voor rekening van koper indien na tien jaar of langer zal blijken van een partijen ten tijde van de overdracht in de onroerende zaak onbekende verontreiniging.

<u>Voortgezet gebruik/ontruiming</u>
<u>Artikel 10</u>

1. Voortgezet gebruik/ontruiming.
   In afwijking van het hiervoor bepaalde krijgt verkoper het recht het verkochte zonder enige vergoeding zijnerzijds te blijven gebruiken tot en met één en dertig december tweeduizend dertien (31-12-2013).
   Indien de dag van beëindiging van het voortgezet gebruik valt op een zaterdag, zondag of een erkende feestdag, dan wordt de dag van ontruiming verplaatst naar de eerstvolgende werkdag.
   De eventuele kosten van het gebruik van nutsvoorzieningen en alle lasten en belastingen in verband met het gebruik, komen geheel voor rekening van de verkoper.
2. Schade.
   De verkoper heeft afstand gedaan van alle aanspraken, welke hij gedurende het voortgezet gebruik tegenover de koper zou kunnen doen gelden wegens schade bij het gebruik van het verkochte door welke oorzaak ook ontstaan. Hij heeft de koper gevrijwaard voor alle vorderingen, welke anderen mochten kunnen doen gelden tot vergoeding van de schade, welke met het gebruik van het verkochte in enigerlei verband staat. Het vorenstaande geldt niet, indien de schade is ontstaan door of de vordering voortspruit uit grove schuld van de zijde van de koper.
3. Aanbrengen veranderingen.
   Tijdens de periode van het voortgezet gebruik mag verkoper

geen veranderingen aan het verkochte aanbrengen, tenzij koper hiermee schriftelijk instemt.

4. Ontruiming.
    1. Het verkochte moet door verkoper uiterlijk op het in artikel 10 lid 1 genoemde tijdstip geheel zijn ontruimd.
    2. Indien verkoper het verkochte per bovengenoemde datum nog niet heeft ontruimd en geheel ter vrije beschikking van koper heeft gesteld, heeft koper het recht zonder tussenkomst van de rechter dit registergoed voor rekening van de verkoper en de zijnen te doen ontruimen door een deurwaarder na betekening van de grosse van deze akte aan de verkoper met gelijktijdig bevel tot ontruiming van het verkochte.
    3. De verkoper zal in gebreke zijn door de enkele overschrijding van gemelde termijnen en door het feit der niet-nakoming van zijn verplichting tot ontruiming zonder dat enige ingebrekestelling nodig zal zijn.
    4. Verkoper heeft het recht het voortgezet gebruik eerder te beëindigen dan op de in lid 10.1 vermelde datum. Verkoper verplicht zich om ten minste **één maand** voor het tijdstip van feitelijke levering van het verkochte, de voorgenomen feitelijke levering schriftelijk aan de koper ter kennis te brengen.
    5. Indien verkoper tekortschiet in de nakoming van één of meer van haar verplichtingen die voortvloeien uit dit artikel en in verzuim is zoals gesteld in artikel 10, lid 2 van de koopovereenkomst, heeft de koper het recht zelf zorg te dragen voor de juiste feitelijke levering en verbeurt de verkoper jegens de koper een onmiddellijk opeisbare boete ter grootte van de door koper te maken kosten teneinde een en ander naar genoegen te krijgen.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN

Alle ontbindende voorwaarden 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 ter zake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

KOOPOVEREENKOMST

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

GEEN ROERENDE ZAKEN

Voorts verklaarde de koper dat in verband met de verkrijging van het verkochte geen roerende zaken zijn verkregen.

VOLMACHT HYPOTHECAIRE INSCHRIJVING(EN)

Verkoper en koper geven volmacht aan de ten kantore van mij, notaris of mijn ambtsopvolger werkzame personen, zulks met de macht van substitutie, om zo nodig 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.

VOLMACHT TOT RECTIFICATIE

Verkoper en koper geven volmacht aan de ten kantore van mij, notaris of mijn ambtsopvolger werkzame personen, zulks met de

macht van substitutie, om voor het geval blijkt dat de omschrijving van het verkochte niet juist of niet volledig is, die omschrijving bij notariële akte te rectificeren, waaronder mede begrepen rectificatie daarvan in de daarop betrekking hebbende hypotheekakten.

WOONPLAATSKEUZE

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

De comparanten zijn mij, notaris, bekend en hun identiteit is door mij – daar waar de wet zulks vereist - aan de hand van de hiervoor vermelde en daartoe bestemde documenten vastgesteld.

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

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte en toelichting daarop aan de comparanten hebben dezen eenparig verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

Vervolgens is deze akte onmiddellijk na beperkte voorlezing door de comparanten en mij, notaris, ondertekend om tien uur vijfenvijftig.

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:

S.J.C. Schipper notaris te Lichtenvoorde (gem. Oost Gelre) JE MAINTIENDRAI

w.g. S.J.C. Schipper

De ondergetekende, Sebastiaan Johannes Cornelis Schipper, notaris te Lichtenvoorde, gemeente Oost Gelre, verklaart dat op het bij vorenstaande akte vervreemde registergoed geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing van toepassing is in de zin van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten.

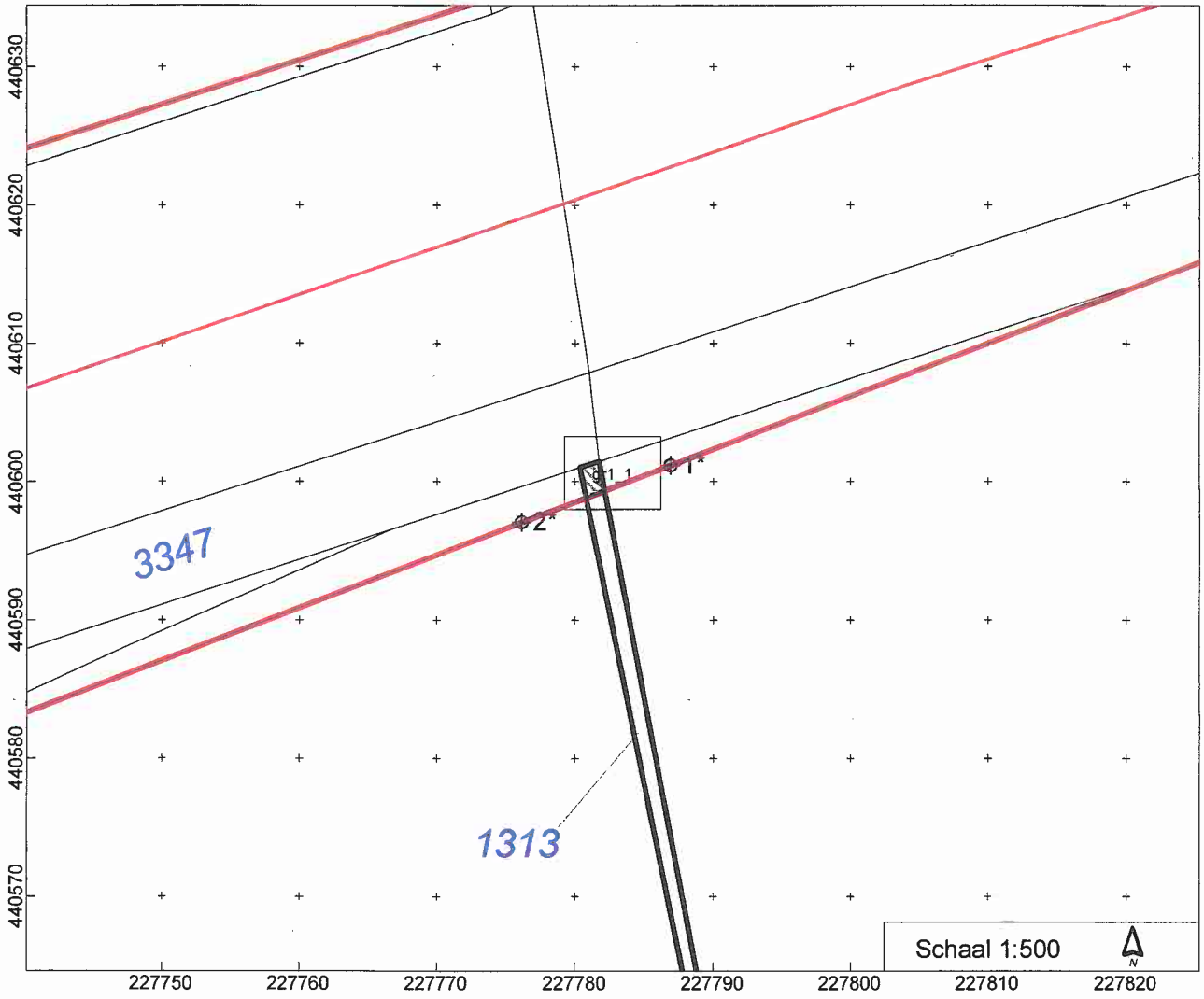
w.g. S.J.C. Schipper

Ondergetekende, Sebastiaan Johannes Cornelis Schipper, notaris te Lichtenvoorde, gemeente Oost Gelre, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

Grens Overeenstemmingsformulier

Gemeente: Varsseveld	**Sectie:** I	**Perceel:** 1313	**Grondplan:** gr1_1
Akte: N18-1.172	**Deel:**	**Nr:**	

Eigenaar: [redacted]



Pnt	RD X (m)	RD Y (m)	Pnt	RD X (m)	RD Y (m)	Pnt	RD X (m)	RD Y (m)
1*	227786.870	440601.181	2*	227776.116	440597.065			

Grondplannr	Gemeente	Sectie	Perceelnr	Kad.grootte (m²)	Te verwerven (m²)	Rest (m²)
gr1_1	VSV00	I	1313	135	ca. 3	ca. 132

Overhoeknr	Te verwerven	Oppervlakte (m²)
ov1_2	Nee	ca. 132

Datum: 22 - Apr - 2013

Behandeld door:		
RD:	Afd:	d.d.
RD:	Afd:	d.d.
Dienstkring:	Afd:	d.d.
RDD:	Afd:	d.d.
Uitgezet door:	Afd:	d.d.

Omschrijving van de (wijziging van de) nieuwe grens:

Reden van wijziging: **d.d.** **door:**

Overdracht aan Regionale Dienst der Domeinen **d.d.** **door:**

Andere afspraken:

Grensuitzetting t.b.v. perceel
Aanwezigen:
Reden van uitzetting:

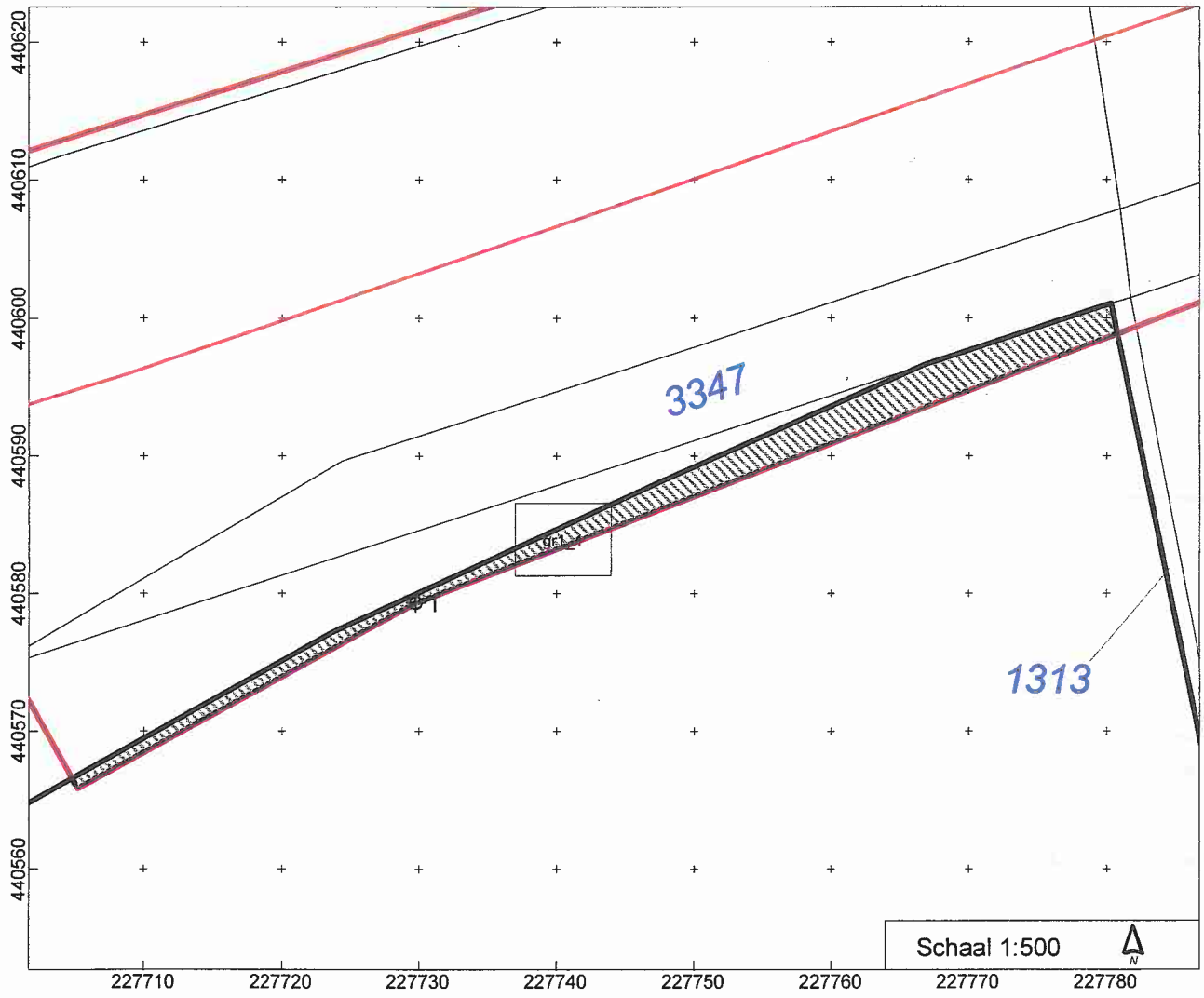
Opmerkingen:

Uitleg eventueel gebruikte tekens:
- Punt ligt binnen een straal van 0.5 meter van een LKI perceelgrens.
* - Punt is berekend (eerste vormpunt ligt buiten de opgegeven buffer).

Grens Overeenstemmingsformulier

Gemeente: Varsseveld	**Sectie:** I	**Perceel:** 1569	**Grondplan:** gr1_1
Akte: N18-1.172	**Deel:**	**Nr:**	

Eigenaar: [redacted]



Pnt	RD X (m)	RD Y (m)	Pnt	RD X (m)	RD Y (m)	Pnt	RD X (m)	RD Y (m)
1	227729.738	440579.312						

Grondplannr	Gemeente	Sectie	Perceelnr	Kad.grootte (m²)	Te verwerven (m²)	Rest (m²)
gr1_1	VSV00	I	1569	27315	ca. 133	ca. 27182

Overhoeknr	Te verwerven	Oppervlakte (m²)
ov1_2	Nee	ca. 27182

Datum: 22 - Apr - 2013

Behandeld door:		
RD:	Afd:	d.d.
RD:	Afd:	d.d.
Dienstkring:	Afd:	d.d.
RDD:	Afd:	d.d.
Uitgezet door:	Afd:	d.d.

Omschrijving van de (wijziging van de) nieuwe grens:

Reden van wijziging: **d.d.** **door:**

Overdracht aan Regionale Dienst der Domeinen **d.d.** **door:**

Andere afspraken:

Grensuitzetting t.b.v. perceel
Aanwezigen:
Reden van uitzetting:

Opmerkingen:

Uitleg eventueel gebruikte tekens:
- Punt ligt binnen een straal van 0.5 meter van een LKI perceelgrens.
* - Punt is berekend (eerste vormpunt ligt buiten de opgegeven buffer).

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

w.g. S.J.C. Schipper

Ondergetekende, Sebastiaan Johannes Cornelis Schipper, notaris te Lichtenvoorde, gemeente Oost Gelre, 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 21-10-2013 om 11:40 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 63455 nummer 60.
Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van Getronics CSP Organisatie CA - G2 met nummer 7CD2F270DD00982702B8A22C924A3316 toebehoort aan Sebastiaan Johannes Cornelis Schipper.
Naam bewaarder: Mr. B.H.J. Roes.

AKTE VAN LEVERING

Kenmerk: 140061.01/EH
N18-1.144 en N18-1.162

Heden, vijftien december tweeduizend veertien, verschenen voor mij, Sebastiaan Johannes Cornelis Schipper, notaris in de gemeente Oost Gelre kantoorhoudende te Lichtenvoorde:

1. [redacted]
hierna zowel tezamen als ieder afzonderlijk te noemen: "verkoper 1";

2. [redacted]
hierna te noemen: "koper".

De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaarden:

KOOP

Verkoper en koper hebben op twee september tweeduizend veertien een koopovereenkomst gesloten met betrekking tot de hierna te vermelden registergoederen. Van de koopovereenkomst blijkt uit een onderhandse akte die aan deze akte wordt gehecht en hierna wordt aangeduid met "de koopovereenkomst".

LEVERING

Ter uitvoering van de koopovereenkomst:

- verklaart verkoper 1 hierbij te leveren aan koper, die bij deze verklaart te aanvaarden het hierna onder a. omschreven registergoed; en
- verklaart verkoper 1 hierbij te leveren aan koper, die bij deze verklaart te aanvaarden het hierna onder b. omschreven registergoed.

OMSCHRIJVING REGISTERGOEDEREN

a. een perceel cultuurgrond (grasland) gelegen te Varsseveld, Oude Doetinchemseweg, **kadastraal bekend** gemeente Varsseveld, sectie I, nummer 2281 waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend, ter grootte van ongeveer zesenveertig centiare (46 ca),
b. het recht van eigendom, belast met een tweetal nader te omschrijven zakelijke rechten als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht zoals deze luidde tot een januari negentienhonderdtweeënnegentig, met betrekking tot een perceel cultuurgrond gelegen te Varsseveld, Zelhemseweg, **kadastraal bekend** gemeente Varsseveld, sectie F, nummer 4039 waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend, ter grootte van ongeveer zestien centiare (16 ca),

hierna aangeduid met: "het verkochte".

KOOPPRIJS
De koopprijs van het verkochte is: vierduizend zevenenvijftig euro en vijftig cent (€ 4.057,50).
WOONPLAATSKEUZE
Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, waaronder tevens dient te worden begrepen de inschrijving in de openbare registers, alsmede voor de fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.
EINDE KADASTERDEEL
NADERE OMSCHRIJVING VERTEGENWOORDIGING VERKOPER 2 EN KOPER
Verkoper 2 wordt in deze akte vertegenwoordigd door [redacted], de comparant sub 1.a, te dezen handelende als zelfstandig vertegenwoordigingsbevoegd [redacted]
Genoemde [redacted] te dezen handelende als enig aandeelhouder van voornoemde [redacted] V., verklaart dat onderhavige overdracht niet in strijd is met het bepaalde in artikel 9 lid 3 van de statuten van voornoemde vennootschap.
[redacted]
Van gemelde volmacht blijkt uit een onderhandse akte welke aan deze akte is gehecht.
AANHECHTEN GRENSOVEREENSTEMMINGSFORMULIEREN
Het verkochte staat gearceerd aangegeven op de aan deze akte gehechte "Grens Overeenstemmingsformulieren" die mede ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zullen worden ingeschreven.
VOORGAANDE VERKRIJGING
Het verkochte onder a. gemeld is door verkoper 1 in eigendom verkregen, ieder voor de onverdeelde helft, door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Arnhem op drie mei tweeduizend een, in register hypotheken 4 deel 19527 nummer 9, van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom, op twee mei tweeduizend een verleden voor mr. P.H.M. Muijsers, notaris met plaats van vestiging Terborg.
Het verkochte onder b. gemeld is door verkoper 2 in eigendom verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op vijftien maart tweeduizend zeven in register hypotheken 4 deel 51864 nummer 138, van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom, op veertien maart tweeduizend zeven verleden voor mr. H.J. van Weeghel, notaris te Doetinchem.
Belemmeringenwet Privaatrecht
Het verkochte onder b. gemeld is belast met voormelde zakelijke rechten ten behoeve van

Waterschap Rijn en IJssel, gevestigd te Doetinchem.

OVERDRACHTSBELASTING

Koper verklaart voor de berekening van de overdrachtsbelasting een beroep te doen op de vrijstelling krachtens artikel 15 lid 1 letter c van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.

KWIJTING

Koper heeft de koopprijs en het verder door hem blijkens de koopovereenkomst en deze akte verschuldigde voldaan door storting op een kwaliteitsrekening ten name van Keistad Notarissen te Lichtenvoorde, ter uitbetaling op de wijze als is vermeld in de koopovereenkomst.

Verkoper kwiteert koper voor die betaling.

BEPALINGEN KOOPOVEREENKOMST

Voor zover daarvan in deze akte niet uitdrukkelijk is afgeweken, zijn op de koop en de levering van toepassing de bepalingen vermeld in de koopovereenkomst, waaronder:

Artikel 1

Kosten

De kosten wegens de levering en overdracht van het verkochte zijn voor rekening van koper.

Artikel 2

Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat.

1. Verkoper levert aan koper eigendom van het verkochte die:
    a. onvoorwaardelijk is en niet is onderworpen aan inkorting, of aan welke vernietiging dan ook;
    b. niet bezwaard is met beslagen of rechten van hypotheken of inschrijvingen daarvan;
    c. niet bezwaard is met andere beperkte rechten;
    d. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen;
    e. niet belast is met andere bijzondere lasten en beperkingen.
2. De aflevering (feitelijke levering) van het verkochte dient heden plaats te vinden, vrij van huur en elk ander gebruiksrecht, geheel ontruimd, in de feitelijke staat waarin het verkochte zich op heden bevindt, met dien verstande dat deze staat, anders dan door toedoen van koper en behoudens normale slijtage, niet minder mag zijn dan de staat waarin het verkochte zich bevond bij het tot stand komen van de koop.

Artikel 3

Baten en lasten, risico.

Met ingang van heden komen de baten aan koper ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en draagt hij het risico van het verkochte.

Artikel 4

Titelbewijzen en bescheiden.

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

Artikel 5

Aanspraken.

Voorzover de levering daarvan niet reeds heeft plaatsgehad, levert verkoper bij deze aan koper, die aanvaardt, alle in de koopovereenkomst bedoelde aanspraken die verkoper nu of te eniger tijd kan doen gelden ten aanzien van derden, waaronder begrepen architecten, constructeurs, bouwers, aannemers, onderaannemers, installateurs en/of leveranciers van het verkochte, of gedeelte(n) daarin/daarvan, alsmede de rechten uit eventuele premieregelingen, garantieregelingen en garantiecertificaten, alles voorzover deze regelingen overdraagbaar zijn en zonder dat verkoper tot enige vrijwaring gehouden is.

Koper is thans bevoegd om de overdracht van de betreffende rechten te bewerkstelligen door mededeling te doen aan de personen jegens wie die rechten kunnen worden uitgeoefend.

Artikel 6

Aanvaarding bijzondere lasten en beperkingen.

Koper aanvaardt uitdrukkelijk de bijzondere lasten en beperkingen die voortvloeien uit feiten die aan hem bekend zijn of aan hem bekend hadden kunnen zijn uit eigen onderzoek, voorzover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van hem verlangd mag worden.

Artikel 7

Verontreiniging

Verkoper en koper zijn met betrekking tot het risico van bodemverontreiniging in het verkochte het navolgende overeengekomen:

1. Van bodemverontreiniging in de zin van dit artikel is sprake indien zich op en/of in de bodem van het verkochte hogere concentraties van schadelijke stoffen bevinden dan op grond van natuurlijk voorkomen is te verwachten gelet op de Achtergrondwaarden van het Besluit- en de Regeling bodemkwaliteit, voor zover het de vaste bodem betreft, en gelet op de Streefwaarden grondwater van de Circulaire bodemsanering 2009, voor zover het grondwater betreft, dan wel daarvoor in de plaats tredende of aanvullende algemeen gangbare kwaliteitseisen.
2. Er is onderzoek verricht naar de aanwezigheid van bodemverontreiniging in de onroerende zaak door een specifiek gekwalificeerde en van beide partijen onafhankelijke instelling. De resultaten hiervan zijn vastgelegd in het rapport van Oranjewoud van januari tweeduizend dertien. Beide partijen hebben verklaard in het bezit te zijn van de conclusie van dit rapport. De verkoper heeft verwezen naar dit – aan de koopovereenkomst gehechte – onderzoeksrapport voor de hem bekende feiten en omstandigheden die van belang zijn of kunnen zijn voor de vraag of er sprake kan zijn van bodemverontreiniging in de onroerende zaak. De verkoper heeft verklaard niet bekend te zijn met andere feiten of omstandigheden die erop wijzen of kunnen wijzen dat de onroerende zaak enige verontreiniging bevat, dan zijn vermeld in het onderzoek. Op basis van de inhoud van voormeld rapport gaan beide partijen ervan uit dat de bodem niet verontreinigd is.

Voor het overige wordt verwezen naar de bepalingen in de aangehechte koopovereenkomst.

Artikel 8

Extra bepalingen uit de koopovereenkomst

Met name wordt nog verwezen naar enkele bepalingen uit de koopovereenkomst, woordelijk luidende:

"*Artikel 13 (voortgezet gebruik/ontruiming)*

13.1 Voorgezet gebruik/ontruiming

In afwijking van artikel 4 lid 1 van deze overeenkomst krijgt de verkoper het recht het bij deze akte verkochte registergoed zonder enige vergoeding zijnerzijds te blijven gebruiken tot en met 31 december 2014. Indien de dag van beëindiging van het voortgezet gebruik valt op een zaterdag, zondag of een erkende feestdag, dan wordt de dag van ontruiming verplaatst naar de eerstvolgende werkdag.

De eventuele kosten van het gebruik van nutsvoorzieningen, en alle lasten en belastingen in verband met het gebruik, komen geheel voor rekening van de verkoper.

Enzovoort.

Artikel 14 (bijzondere bepalingen)

14.2 In de schadeloosstelling is medebegrepen een vergoeding waarmee verkoper in staat

wordt gesteld de tuin aan te passen en een vervangende afrastering te plaatsen op het perceel kadastraal bekend gemeente Varsseveld, sectie F, nummer 2966."

GARANTIES

De bepalingen van de koopovereenkomst en met name de in de koopovereenkomst door partijen verstrekte garanties blijven onverkort van kracht, voorzover daarvan thans niet uitdrukkelijk is afgeweken en voorzover deze nog van kracht kunnen zijn.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN

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

KADASTRAAL TARIEF KLEINE PERCELEN

Voor de berekening van de kadastrale tarieven is sprake van zogenaamd kleine percelen; de oppervlakte van beide percelen bedraagt minder dan een are (1 a) en de koopsom bedraagt minder dan vijfduizend euro (€ 5.000,00).

VOLMACHT HYPOTHECAIRE INSCHRIJVING(EN)

Partijen geven volmacht aan de ten kantore van mij, notaris, of mijn ambtsopvolger werkzame personen, zulks met de macht van substitutie, om zo nodig 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.

VOLMACHT TOT RECTIFICATIE

Partijen geven volmacht aan de ten kantore van mij, notaris, of mijn ambtsopvolger werkzame personen, zulks met de macht van substitutie, om voor het geval blijkt dat de omschrijving van het verkochte niet juist of niet volledig is, die omschrijving bij notariële akte te rectificeren, waaronder mede begrepen rectificatie daarvan in de daarop betrekking hebbende hypotheekakten.

SLOT AKTE

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend en de identiteit van de bij deze akte betrokken partijen zijn door mij, notaris, aan de hand van de hiervoor vermelde en daartoe bestemde documenten vastgesteld.

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

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte en toelichting daarop aan de verschenen personen hebben deze verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing door de verschenen personen en mij, notaris, ondertekend om veertien uur negenendertig.

Volgt ondertekening.

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT
(getekend:) S.J.C. Schipper.

De ondergetekende, Sebastiaan Johannes Cornelis Schipper, notaris in de gemeente Oost Gelre, 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.

(getekend:) S.J.C. Schipper.

De ondergetekende, Sebastiaan Johannes Cornelis Schipper, notaris in de gemeente Oost

Gelre, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

MINNELIJKE AANKOOP VAN REGISTERGOED TER VOORKOMING VAN GERECHTELIJKE ONTEIGENING TEN BEHOEVE VAN HET PROJECT RIJKSWEG N18, GEDEELTE VARSSEVELD – ENSCHEDE MET BIJKOMENDE WERKEN

KOOPOVEREENKOMST nr. N18-1.144 en N18-1.162

De ondergetekenden:

1. [redacted]

en

2. [redacted]

zijn het volgende overeengekomen:

KOOPOVEREENKOMST, PERCEELSBESCHRIJVING, KOOPPRIJS

I. Koper koopt van verkoper, die aan koper verkoopt, het registergoed, zoals hieronder nader omschreven en met een arcering aangegeven op een (of meer) aan deze overeenkomst gehechte tekening(en).
Verkoper machtigt de Staat (Infrastructuur en Milieu) tot aanwijzing aan het Kadaster van de nieuwe grens van rijkseigendom.

Soort van eigendom	Kadastrale omschrijving van de percelen				Grootte van hetgeen wordt gekocht en verkocht		
	Dorp, polder, gehucht of plaatselijke benaming	Gemeente	Sectie	Nummer	Ha	A	Ca
					Ongeveer		
grasland	Oude Doetinchemse Weg, Varsseveld	Varsseveld	I	1706	00	00	46
akkerbouw	Zelhemseweg, Varsseveld	Varsseveld	F	2966	00	00	16
				Totaal	00	00	62

hierna ook te noemen 'het verkochte'.

Titel(s) van aankomst:
- akte ingeschreven in de kadastrale registers te Apeldoorn d.d. 15 maart 2007 in deel 51864 nummer 138
- akte ingeschreven in de kadastrale registers te Arnhem d.d. 3 mei 2001 in deel 19527 nummer 9

II. De koop geschiedt voor de schadeloosstelling van € 4.057,50 (in woorden: VIERDUIZEND ZEVENENVIJFTIG 50/100 euro) in welk bedrag alle schadeloosstellingen, hoe ook genaamd, zijn begrepen.

Partijen hebben overeenstemming over de hoogte van de schadeloosstelling doch niet over de onderverdeling ervan.

De koop is gesloten onder de volgende bepalingen:

Artikel 1 (notaris, datum levering)
De voor de overdracht vereiste akte van levering zal worden verleden
ten overstaan van mr. S.J.C. Schipper
notaris gevestigd in de gemeente Lichtenvoorde
of diens waarnemer, op door partijen nog nader vast te stellen datum, doch uiterlijk 3 maanden na ondertekening van deze overeenkomst door partijen.

Artikel 2 (kosten en belastingen)
2.1 Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen de overdrachtsbelasting en het kadastrale recht en eventuele kosten voor het doorhalen van de hypotheek, zijn voor rekening van koper.
2.2 Koper doet een beroep op de vrijstelling krachtens artikel 15 lid 1 sub C van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.

Artikel 3 (betaling)
3.1 De betaling van de koopsom en van de overige kosten, rechten en belastingen, vindt plaats via het kantoor van de notaris.
3.2 Koper is verplicht het verschuldigde voor het ondertekenen van de akte van levering te voldoen door storting op de derdenrekening van de notaris. Verkoper zal aan koper algehele kwijting verlenen, nadat de volledige schadeloosstelling is betaald.
3.3 Uitbetaling zal eerst plaatsvinden, nadat de notaris uit onderzoek bij de openbare registers is gebleken, dat de overdracht is geschied zonder inschrijvingen die bij het verlijden van de akte van levering niet bekend waren. Verkoper is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van het ondertekenen en het uitbetalen één of meer werkdagen kunnen verstrijken.

Artikel 4 (feitelijke levering, risico-overgang, staat van het verkochte)
4.1 De feitelijke levering van het verkochte vindt plaats bij het ondertekenen van de leveringsakte, tenzij in artikel 13 van deze overeenkomst anders is overeengekomen.
4.2 De feitelijke levering vindt plaats in de feitelijke staat waarin het verkochte zich bevindt op het moment van het tekenen van de overeenkomst, behoudens normale slijtage en het bepaalde in artikel 13.
4.3 Verkoper verplicht zich voor het verkochte zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van feitelijke levering. Het onderhoud van het verkochte en eventuele vernieuwingen, waarbij de gebruiker direct persoonlijk gebaat is, blijven tot de datum van de feitelijke levering volledig ten laste van verkoper, daaronder mede begrepen het schonen van sloten voor zover voortvloeiende uit de Keur. Verkoper verklaart nadrukkelijk dat hiermee geen huurrelatie ontstaat met koper.
4.4 Het verkochte komt eerst voor risico van koper zodra de akte van levering is ondertekend, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval het risico met ingang van die dag overgaat op koper.
4.5 De feitelijke levering van het verkochte zal geschieden leeg, ontruimd en ongevorderd en vrij van huur, huurkoop, pacht en andere aanspraken tot gebruik. Het verkochte zal eveneens niet zonder recht of titel in gebruik zijn bij derden.
4.6 Koper heeft het recht het verkochte voor de feitelijke levering in- en uitwendig te inspecteren.

Tevens heeft koper het recht om na de levering van het verkochte doch vóór de feitelijke levering, zonder enige vergoeding alle onderzoeken en werkzaamheden te doen plaatsvinden op en/of in het verkochte, die koper noodzakelijk of wenselijk acht voor het beoogde gebruik, zulks na kennisgeving aan de verkoper.

Artikel 5 (juridische levering)

5.1 Verkoper is verplicht koper het eigendom dan wel erfpacht of recht van opstal te leveren, die/dat:
1. onvoorwaardelijk is en niet aan ontbinding of aan welke vernietiging ook onderhevig is, echter indien het verkochte erfpacht of recht van opstal betreft onverminderd hetgeen in de erfpacht- of opstalvoorwaarden en in de wet is bepaald;
2. niet is bezwaard met beslagen of hypotheken of inschrijvingen daarvan, dan wel met andere beperkte rechten behoudens de eventueel in deze overeenkomst vermelde;
3. niet is bezwaard met kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, behoudens de eventueel in deze overeenkomst vermelde;
4. niet is belast met andere bijzondere lasten en beperkingen, behoudens de eventueel in deze overeenkomst vermelde.
Onder "in deze overeenkomst vermelde" worden mede verstaan de rechten en bepalingen vermeld in de in deze overeenkomst vermelde titels van aankomst.

5.2 Het verkochte zal worden overgedragen met alle daaraan verbonden rechten en bevoegdheden, vrij van alle bijzondere lasten en beperkingen, behoudens die welke door koper uitdrukkelijk zijn aanvaard.

5.3 Verkoper heeft aan koper kennis gegeven van hem/haar bekende lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend of heersend erf en van alle kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 BW en/of voortvloeiend uit:
1. de (laatste) akte(n) van levering;
2 andere akten waarbij vooromschreven rechten werden gevestigd;
3. bevelen en/of beschikkingen die op grond van de Wet bodembescherming gepubliceerd zijn in de openbare registers.

5.4 Verkoper is niet bekend met andere erfdienstbaarheden die door verjaring of door bestemming zijn ontstaan.

5.5 Partijen aanvaarden de uit deze stukken voortvloeiende lasten en beperkingen uitdrukkelijk. Daarnaast aanvaarden partijen uitdrukkelijk de lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers, die voor hen uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor hen geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

Artikel 6 (over- of ondermaat)

Over- of ondermaat van het registergoed zal aan geen van partijen enig recht verlenen.

Artikel 7 (betaling van lasten en belastingen)

Alle zakelijke lasten en belastingen worden verrekend tot het moment van notarieel transport. Indien de definitieve aanslagen ten tijde van de overdracht nog niet bekend zijn, zal een zo goed mogelijke schatting plaatsvinden van die lasten. Partijen conformeren zich aan dit bedrag; er zal geen verdere verrekening plaatsvinden.

Artikel 8 (garantieverklaringen van verkoper)

Verkoper garandeert, onverminderd het hiervoor verklaarde in de artikelen 4 en 5, het navolgende.

8.1 Verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte.

8.2 Bij verkoper zijn geen feiten bekend die er op wijzen dat het verkochte enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het in artikel 9 lid 3 omschreven gebruik door koper of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning (bodemsanering) van het verkochte, dan wel tot het nemen van andere maatregelen.
Verkoper is niet bekend met de aanwezigheid van ondergrondse tanks in het verkochte voor het opslaan van vloeistoffen.

8.3 Vanaf het tot stand komen van deze overeenkomst zal het verkochte niet geheel of gedeeltelijk worden verpacht dan wel verhuurd, in huurkoop gegeven of op enigerlei andere wijze in gebruik worden afgestaan.

8.4 Het is verkoper niet bekend dat het verkochte is opgenomen in een (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving tot monument of beschermd stads- of dorpsgezicht.
Het is hem niet bekend dat de gemeente een stadsvernieuwingsplan of een leefmilieuverordening in de zin van de voormalige Wet op de stads- en dorpsvernieuwing heeft vastgesteld, waarin het verkochte is begrepen. Het is hem niet bekend dat het gebied waarin het verkochte is gelegen in het bestemmingsplan is aangewezen als gebied waarbinnen de daar aanwezige bouwwerken dienen te worden gemoderniseerd of vervangen.

8.5 Er is geen sprake van leegstand in de zin van de Leegstandswet noch van vordering van het verkochte krachtens de Huisvestingswet.

8.6 Het is verkoper niet bekend dat heden een verplichting bestaat het verkochte aan de gemeente of de provincie te koop aan te bieden op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

8.7 Aan verkoper zijn van overheidswege of door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende het verkochte voorgeschreven of aangekondigd, welke nog niet zijn uitgevoerd.

8.8 Aan verkoper zijn daarnaast geen andere bijzondere lasten of beperkingen van publiekrechtelijke aard bekend.

8.9 De lasten en belastingen over voorafgaande jaren zijn voldaan.

Artikel 9 (informatieplicht verkoper, onderzoeksplicht koper)

9.1 Afgezien van het hiervoor bepaalde, staat verkoper er voor in aan koper met betrekking tot het verkochte die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door hem ter kennis van koper behoort te worden gebracht.

9.2 Koper aanvaardt uitdrukkelijk dat de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, voor zijn risico komen voor zover deze aan verkoper thans niet bekend zijn.

9.3 Koper is voornemens het verkochte te gebruiken ten behoeve van het project Rijksweg N18, gedeelte Varsseveld - Enschede met bijkomende werken.

Artikel 10 (ingebrekestelling, verzuim, ontbinding)

10.1 Bij niet of niet tijdige nakoming van de overeenkomst anders dan door niet toerekenbare tekortkoming (overmacht) is de nalatige aansprakelijk voor alle daaruit voor de wederpartij ontstane schade met kosten en rente, ongeacht het feit of de nalatige in verzuim is in de zin van het volgende lid.

10.2 Indien één van de partijen, na bij aangetekend schrijven met bericht van ontvangst of deurwaardersexploot in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen, na de

dag waarop het aangetekend schrijven is ontvangen dan wel het deurwaardersexploot is uitgebracht, tekortschiet in de nakoming van één of meer van haar verplichtingen, is deze partij in verzuim.

10.3 De in lid 10.2 van dit artikel omschreven wijze van ingebrekestelling heeft geen toepassing meer nadat aan de notaris uit schriftelijk onderzoek in de openbare registers is gebleken, dat de overdracht is geschied overeenkomstig het bepaalde in artikel 1 vermeld.

10.4 Partijen doen bij de ondertekening van de akte van levering over en weer afstand van het recht om op grond van enige wettelijke bepaling ontbinding of vernietiging van deze overeenkomst van koop en verkoop en van de levering te vorderen. Indien verkoper een natuurlijk persoon is die niet handelt in de uitoefening van zijn bedrijf, is dit lid – ingevolge artikel 6:236 BW – niet van toepassing.

Artikel 11 (twee of meer verkopers)

In geval twee of meer personen verkoper zijn, geldt het volgende.

11.1 Verkopers kunnen slechts gezamenlijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen.

11.2 Verkopers zijn hoofdelijk verbonden voor de uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen.

11.3 Verkopers verlenen elkaar bij deze onherroepelijk volmacht om voor zich en mede namens de andere verkoper(s) mee te werken aan de uitvoering van deze overeenkomst, waaronder uitdrukkelijk begrepen het beschikken over het verkochte door juridische levering aan de koper, de koopsom te ontvangen, huren en lasten te verrekenen, de ter voorschreven zake nodige akten en stukken te doen opmaken, te verlijden en te tekenen, woonplaats te kiezen en verder al datgene te verrichten wat de gevolmachtigde raadzaam zal oordelen, een en ander met de macht van substitutie.

Artikel 12 (verontreiniging)

Met betrekking tot het risico van bodemverontreiniging in de onroerende zaak komen koper en verkoper het navolgende overeen.

12.1 Van bodemverontreiniging in de zin van dit artikel is sprake indien zich op en/of in de bodem van de onroerende zaak hogere concentraties van schadelijke stoffen bevinden dan op grond van natuurlijk voorkomen is te verwachten gelet op de Achtergrondwaarden van het Besluit- en de Regeling bodemkwaliteit, voor zover het de vaste bodem betreft, en gelet op de Streefwaarden grondwater van de Circulaire bodemsanering 2009, voor zover het grondwater betreft, dan wel daarvoor in de plaats tredende of aanvullende algemeen gangbare kwaliteitseisen.

12.2 Er is onderzoek verricht naar de aanwezigheid van bodemverontreiniging in de onroerende zaak door een specifiek gekwalificeerde en van beide partijen onafhankelijke instelling. De resultaten hiervan zijn vastgelegd in het rapport van Oranjewoud van januari 2013. Beide partijen verklaren in het bezit te zijn van de conclusie van dit rapport. De verkoper verwijst naar dit - aan de akte gehechte - onderzoeksrapport voor de hem bekende feiten en omstandigheden die van belang zijn of kunnen zijn voor de vraag of er sprake kan zijn van bodemverontreiniging in de onroerende zaak. De verkoper is niet bekend met andere feiten of omstandigheden die erop wijzen of kunnen wijzen dat de onroerende zaak enige verontreiniging bevat, dan zijn vermeld in het onderzoek.

Op basis van de inhoud van voormeld rapport gaan beide partijen ervan uit dat de bodem niet verontreinigd is.

12.3 De eventuele door koper gemaakte of te maken kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem, sanering en nazorg alsmede het waardedrukkend effect van eventuele (rest)verontreiniging komen voor rekening van de verkoper indien blijkt dat, in afwijking van bovenbedoelde aanname, ten tijde van deze overdracht toch verontreiniging in de onroerende zaak aanwezig is, waarover de verkoper de koper verwijtbaar onjuist of onvolledig heeft geïnformeerd.

Artikel 13 (voortgezet gebruik/ontruiming)

13.1 Voortgezet gebruik/ontruiming
In afwijking van artikel 4 lid 1 van deze overeenkomst krijgt de verkoper het recht het bij deze akte verkochte registergoed zonder enige vergoeding zijnerzijds te blijven gebruiken tot en met 31 december 2014.
Indien de dag van beëindiging van het voortgezet gebruik valt op een zaterdag, zondag of een erkende feestdag, dan wordt de dag van ontruiming verplaatst naar de eerstvolgende werkdag.
De eventuele kosten van het gebruik van nutsvoorzieningen, en alle lasten en belastingen in verband met het gebruik, komen geheel voor rekening van de verkoper.

13.2 Ontruiming

13.2.1 Verkoper heeft het recht het voortgezet gebruik eerder te beëindigen dan op de in lid 13.1 vermelde datum.
Verkoper verplicht zich om ten minste 1 maand voor het tijdstip van feitelijke levering van het verkochte, de voorgenomen feitelijke levering schriftelijk aan de koper ter kennis te brengen.

Artikel 14 (bijzondere bepalingen)

14.1 Aanpassingen/uitwegen

14.2 In de schadeloosstelling is medebegrepen een vergoeding waarmee verkoper in staat wordt gesteld de tuin aan te passen en een vervangende afrastering te plaatsen op het perceel kadastraal bekend gemeente Varsseveld, sectie F, nummer 2966.

14.3 Volmacht koper
Koper geeft bij deze onherroepelijke volmacht aan de medewerkers van het notariskantoor **Keistad Notarissen** te **Lichtenvoorde** om bij daartoe te verlijden notariële akte de afstand door hypotheekhouder(s) van hypotheekrechten ten behoeve van koper aan te nemen.

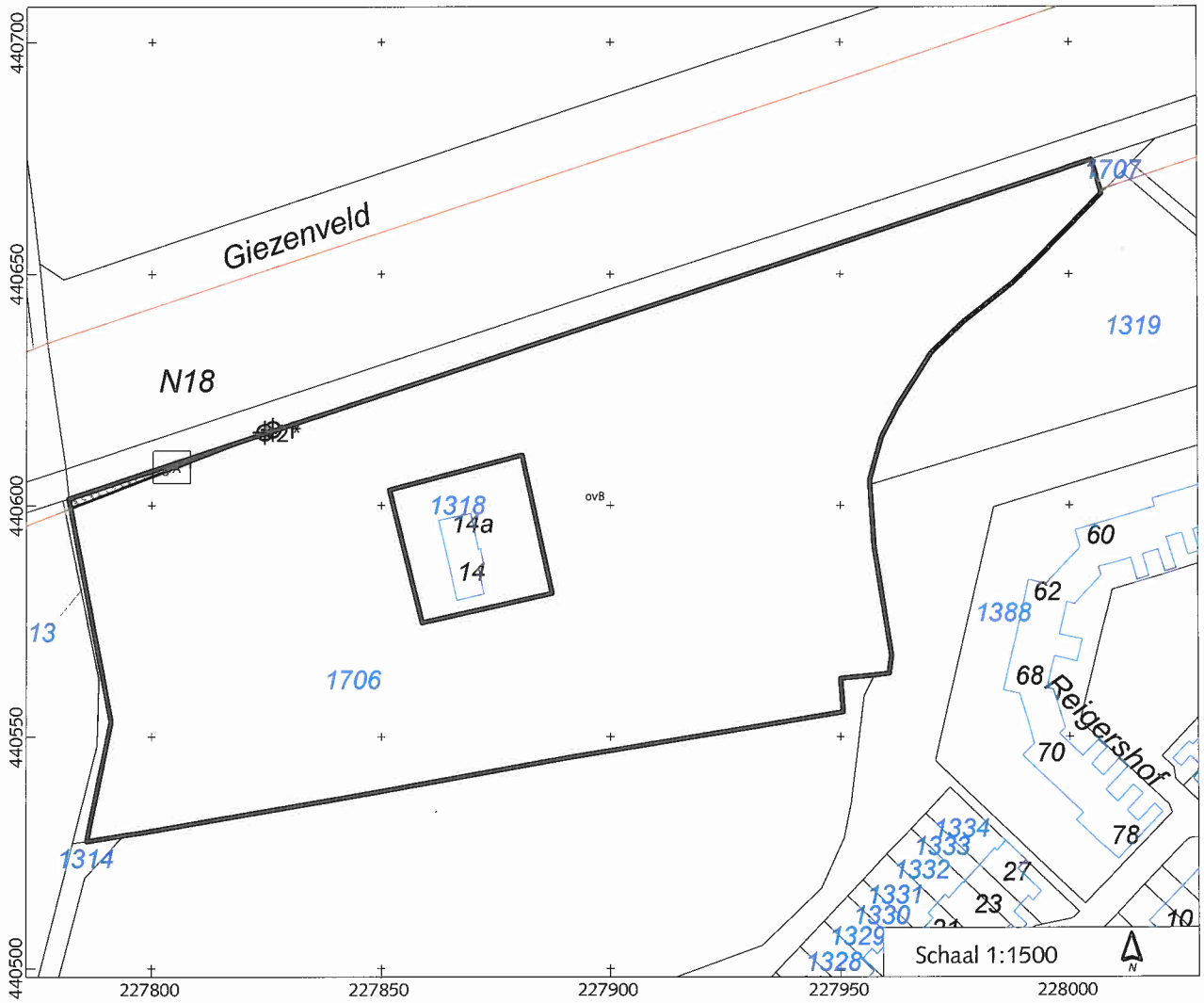
Aldus opgemaakt en ondertekend te

[redacted]

Grens Overeenstemmingsformulier

Gemeente: Varsseveld	**Sectie:** I	**Perceel:** 1706	**Grondplan:** grA
Akte: N18-1.144 en N18-1.162	**Deel:**	**Nr:**	

Eigenaren: [redacted]



Pnt	RD X (m)	RD Y (m)	Pnt	RD X (m)	RD Y (m)	Pnt	RD X (m)	RD Y (m)
1#	227826.427	440616.323	2*	227824.626	440615.634			

Grondplannr	Gemeente	Sectie	Perceelnr	Kad.grootte (m²)	Te verwerven (m²)	Rest (m²)
grA	VSV00	I	1706	15365	ca. 46	ca. 15319

Overhoeknr	Te verwerven	Oppervlakte (m²)
ovB	Nee	ca. 15319

Datum: 26 - Mar - 2014

Behandeld door:		
RD:	Afd:	d.d.
RD:	Afd:	d.d.
Dienstkring:	Afd:	d.d.
RDD:	Afd:	d.d.
Uitgezet door:	Afd:	d.d.

Omschrijving van de (wijziging van de) nieuwe grens:

Onteigeningsgrens_04_03_2014

Reden van wijziging: **d.d.** **door:**

Overdracht aan Regionale Dienst der Domeinen **d.d.** **door:**

Andere afspraken:

Grensuitzetting t.b.v. perceel
Aanwezigen:
Reden van uitzetting:

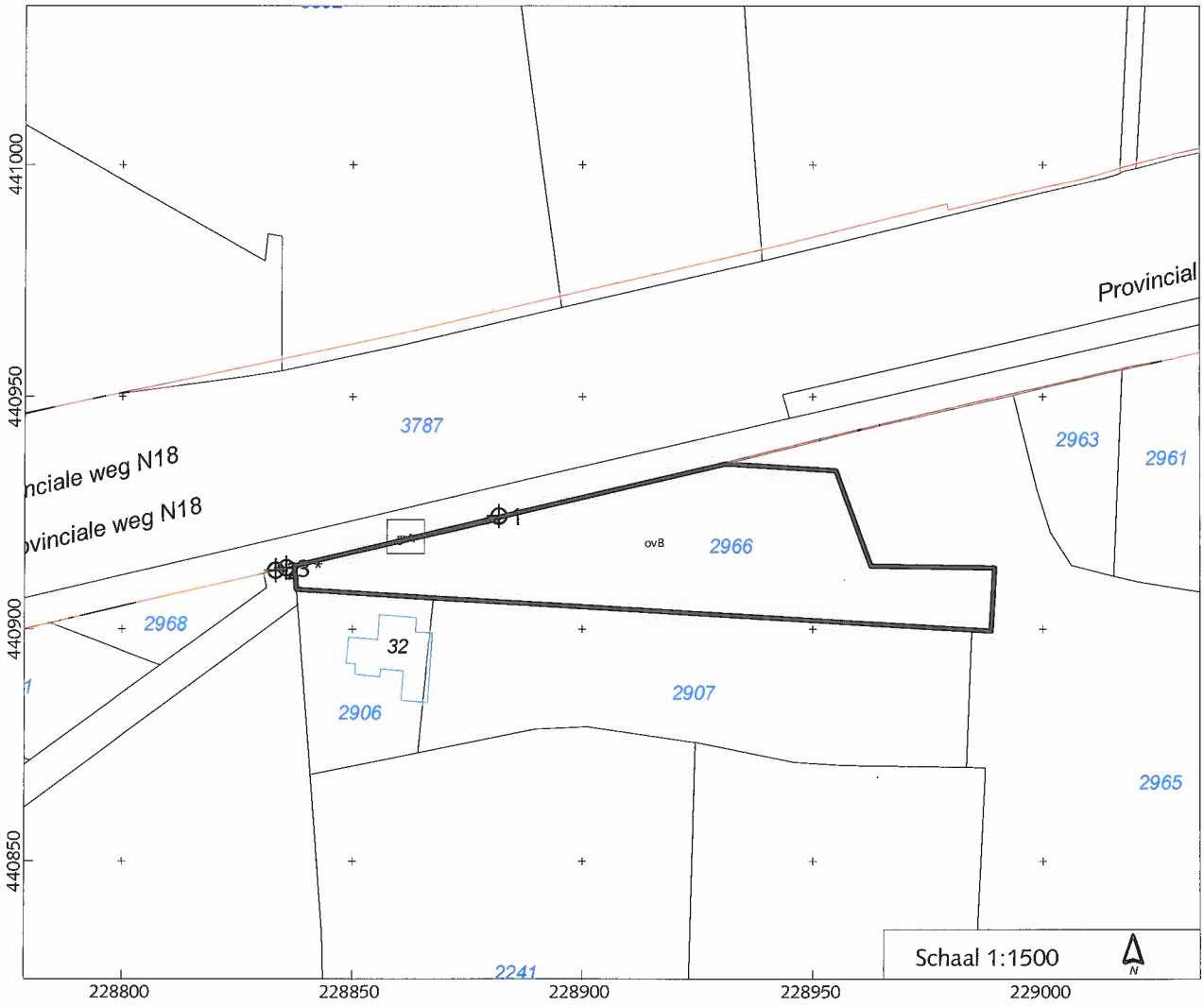
Opmerkingen:

Uitleg eventueel gebruikte tekens:
- Punt ligt binnen een straal van 0.5 meter van een LKI perceelgrens.
* - Punt is berekend (eerste vormpunt ligt buiten de opgegeven buffer).

Grens Overeenstemmingsformulier

Gemeente: Varsseveld	**Sectie:** F	**Perceel:** 2966	**Grondplan:** grA
Akte: N18-1.144 en N18-1.162	**Deel:**	**Nr:**	

Eigenaar: [redacted]



Pnt	RD X (m)	RD Y (m)	Pnt	RD X (m)	RD Y (m)	Pnt	RD X (m)	RD Y (m)
1#	228881.883	440924.241	2#	228833.205	440912.508	3*	228835.559	440913.039

Grondplannr	Gemeente	Sectie	Perceelnr	Kad.grootte (m²)	Te verwerven (m²)	Rest (m²)
grA	VSV00	F	2966	3145	ca. 16	ca. 3129

Overhoeknr	Te verwerven	Oppervlakte (m²)
ovB	Nee	ca. 3129

Datum: 27 - Mar - 2014

Behandeld door:		
RD:	Afd:	d.d.
RD:	Afd:	d.d.
Dienstkring:	Afd:	d.d.
RDD:	Afd:	d.d.
Uitgezet door:	Afd:	d.d.

Omschrijving van de (wijziging van de) nieuwe grens:

Onteigeningsgrens_04_03_2014

Reden van wijziging: **d.d.** **door:**

Overdracht aan Regionale Dienst der Domeinen **d.d.** **door:**

Andere afspraken:

Grensuitzetting t.b.v. perceel
Aanwezigen:
Reden van uitzetting:

Opmerkingen:

Uitleg eventueel gebruikte tekens:
- Punt ligt binnen een straal van 0.5 meter van een LKI perceelgrens.
* - Punt is berekend (eerste vormpunt ligt buiten de opgegeven buffer).

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

w.g. S.J.C. Schipper

Ondergetekende, Sebastiaan Johannes Cornelis Schipper, notaris te Lichtenvoorde, gemeente Oost Gelre, 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 16-12-2014 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 65365 nummer 183.
Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van KPN Corporate Market CSP Organisatie CA - G2 met nummer 20280FE880EB342944895AA4473B2FB5 toebehoort aan Sebastiaan Johannes Cornelis Schipper.
Naam bewaarder: Mr. W.F.L. van der Bruggen.

Bewaardersverklaring

Bij deze verklaar ik, Mr. W. Louwman, hoofdbewaarder van het kadaster en de openbare registers,
In samenwerking met het Ministerie van Financien directie der Domeinen heeft er een schoningsslag plaatsgevonden in de tenaamstellingen en adressen van alle onderdelen van de Staat.

De tenaamstellingen zijn aangepast comform artikel 90 van de Kadaster Regeling 1994.
.

De Staat (Huis der Koningin)
De Staat (Hoge Colleges van Staat)
De Staat (Algemene Zaken)
De Staat (Binnenlandse Zaken)
De Staat (Buitenlandse Zaken)
De Staat (Defensie)
De Staat (Economische Zaken)
De Staat (Financiën, Domeinen)
De Staat (Financiën, Kroondomein)
De Staat (Justitie)
De Staat (Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit)
De Staat (Volksgezondheid, Welzijn en Sport)
De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen)
De Staat (Sociale Zaken en Werkgelegenheid)
De Staat (Verkeer en Waterstaat)
De Staat (Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer)
De Staat (Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, Rijksgebouwendienst)

De adressen zijn aangepast aan de regio indeling zoals is aangegeven door het Ministerie van Financiën

De regio indeling is als volgt:

Adres	Provincie
Hanzelaan 310 8017 JK Zwolle Postbus 635 8000 AP Zwolle (Regio Noordoost)	Groningen Friesland Drenthe Overijssel Gelderland
Marleant 1 8224 AC Lelystad Postbus 1036 8200 BA Lelystad (Regio Ijsselmeerpolders)	Flevopolder Noord Holland (Wieringermeer)
Schipholweg 11A 2316 XB Leiden Postbus 740 2300 AS Leiden (Regio West)	Utrecht Noord Holland Zuid Holland
Stationsplein 3 4811 BB Breda Postbus 2222 4800 CE Breda (Regio Zuid)	Zeeland Noord Brabant Limburg

Apeldoorn, 12 maart 2007

Mr. W. Louwman
Hoofdbewaarder van het kadaster en de openbare registers

Verklaring:
Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Apeldoorn op 13-03-2007 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 51853 nummer 65.
Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van DigiNotar Qualified CA met nummer x6EEF987297B2726D0695084B1D82AC52 toebehoort aan Louwman Willem.
Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.

133

Kantoor:	Tijdstip van aanbieding:	De bewaarder van het kadaster en de openbare registers,	19779 28 125
Arnhem	23-AUG-2001 09:00	mr. W. Brinkman	met 2 vervolgblad(en) WB

Aantekeningen: 371 VSU 96 E 408-2950

03-01-001

001

D: 00000731 S: 2570635421

Kadaster

Doss.2001B5993MB

LEVERING

371

Heden de twee en twintigste augustus tweeduizend één verscheen voor mij, mr. Willem Jans Brinkman, notaris gevestigd te Aalten: ----------

[redacted]

[redacted]

koper;----------

De comparant, in zijn gemelde hoedanigheid verklaarde het navolgende: ---------

LEVERING, REGISTERGOED, GEBRUIK----------

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

Hyp. 4

Aantekeningen:

percelen kultuurgrond gelegen aan de Doetinchemseweg te Varsseveld, ----
kadastraal bekende gemeente Varsseveld sectie E. nummers 4118, groot ---
twee hectare acht en veertig are twee en negentig centiare en 2950, groot --
drie are drie en veertig centiare, alzo tezamen groot twee hectare twee en --
vijftig are vijf en dertig centiare, ----------
zijnde gemeld nummer 4118 belast met een zakelijk recht als bedoeld in ---
artikel 5 lid 3 sub b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van
de naamloze vennootschap: N.V. "GAMOG" Gasmaatschappij Gelderland,
gevestigd te Zutphen, strekkende tot het aanleggen, gebruiken en ----------
instandhouden van een gastransportleiding met eventueel toebehoren -------
volgens een tracé ter lengte van ongeveer tweehonderd twee en dertig meter
en tien centimeter, als gevestigd bij de akte op acht januari ----------
negentienhonderd vijf en zeventig verleden voor de toen te Zutphen --------
standplaats hebbende notaris H.M. Bloemhof, ingeschreven (destijds -------
genaamd overgeschreven) ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de
Openbare Registers te Zutphen op diezelfde dag in deel 2058 nummer 120,
Verkoper heeft meegedeeld dat het verkochte een agrarische bestemming heeft
(cultuurgrond) en als zodanig is te gebruiken en dat hem niet bekend is dat dit --
gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.----------

VOORAFGAANDE VERKRIJGING ----------

Het verkochte is door verkoper verkregen door de inschrijving ten kantore van -
de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Arnhem op drie april --
negentienhonderd acht en negentig in deel 16527 nummer 13 van een afschrift -
van een akte van levering op twee april negentienhonderd acht en negentig in --
minuut verleden voor notaris mr. H.J. Mulder te Aalten, welke akte inhoudt ----
kwijting voor de koopsom en afstanddoening van het recht om zich op enige ---
ontbindende voorwaarde te beroepen. ----------

KOOPPRIJS ----------

De koopprijs bedraagt VIJFHONDERDDUIZEND GULDEN (ƒ 500.000,00), -
welk bedrag door koper aan verkoper is voldaan.----------
Verkoper verleent koper kwitantie voor de betaling van de koopprijs. ----------
Voormelde overeenkomsten van koop en levering zijn, voor zover ten deze nog
van belang, gesloten onder de volgende: ----------

BEDINGEN----------

kosten en belastingen ----------

Artikel 1 ----------

1. Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen overdrachtsbelasting ad
   Dertigduizend gulden (ƒ 30.000,00) en het kadastrale recht, zijn voor -------
   rekening van de 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;----------

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen, anders dan hierna vermeld; ----------
d. niet bezwaard is met beperkte rechten, uitgezonderd erfdienstbaarheden of die zakelijke rechten, als bedoeld in de Belemmeringenwet --- Privaatrecht, welke aan het verkochte verbonden mochten zijn, van welke uitgezonderde rechten de aan de verkoper bekende hiervoor zijn vermeld; ----------
e. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst, betreffende huurkoopovereenkomsten, ketting- of boetebedingen.-------

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.---------- 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.----------
4. Indien ten behoeve van het verkochte een vergunning voor drainage, bemaling, lozing, ontrekking of af- of aanvoer is verkregen, blijft de vergunning alleen dan van kracht indien binnen drie maanden de wijziging van de tenaamstelling wordt gemeld bij het waterschap in wiens gebied het verkochte ligt.----------

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 of pacht of andere gebruiksrechten van derden, hetgeen de verkoper garandeert. ----------

Vanaf één januari tweeduizend twee zijn de zakelijke lasten en belastingen voor rekening van de koper. ----------

Vanaf heden komen de baten de koper ten goede en draagt hij het risico van het verkochte. ----------

titelbewijzen en bescheiden----------

Artikel 4 ----------

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

garanties van verkoper----------

Artikel 5 ----------

Verkoper garandeert het navolgende:----------

a. verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte; ----------
b. het verkochte is niet betrokken in een landinrichtingsplan of een besluit tot ruilverkaveling of herinrichting in de zin van de Landinrichtingswet en is niet ter onteigening aangewezen; ----------
c. voor verkoper bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht; ----------

Aantekeningen:

d. op het verkochte rusten de gebruikelijke zakelijke lasten; voorzover de ----- betreffende aanslagen zijn opgelegd zijn deze voldaan; voorzover de -------- betreffende aanslagen nog niet zijn opgelegd, zullen deze onverwijld na ---- oplegging door de verkoper worden voldaan;----------
e. aan verkoper is niet bekend dat het verkochte is 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. ---
f. aan verkoper is niet bekend dat ten aanzien van het verkochte beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 Wet Bodembescherming genomen zijn - door het bevoegd gezag.----------

bodemverontreiniging----------

Artikel 6 ----------

1. Het risico dat na de levering blijkt dat verontreiniging in het verkochte ----- aanwezig is, is geheel voor rekening van de koper. ----------
2. Koper vrijwaart de verkoper voor civiel- en bestuursrechtelijke aanspraken van derden, waaronder overheden, eigenaren van naburige percelen en ----- rechtsopvolgers, terzake van eventuele bodem- en/of ---------- grondwaterverontreiniging. ----------
3. De verplichting van koper om verkoper terzake van bodemverontreiniging en de gevolgen daarvan nimmer aan te spreken, geldt ook voor diens ------- rechtsopvolgers. Deze verplichting geldt als een kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek. ----------
4. Voorzover aan verkoper bekend zijn in het verkochte geen ondergrondse -- tanks voor het opslaan van (vloei-)stoffen aanwezig. Mochten deze toch --- aanwezig blijken te zijn, dan geldt ook hiervoor dat dit voor risico is van --- koper.----------

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

OVEREENKOMSTEN ----------

Alle ontbindende voorwaarden 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.----------

VOLMACHT----------

[redacted]

zo tezamen als ieder hunner afzonderlijk, met de macht van substitutie, om voor zover nodig namens hem te verschijnen bij en te doen verlijden een akte, -------- waarbij namens hem afstand van hypotheekrechten wordt aangenomen casu quo namens hem de vervallenverklaring van die hypotheekrechten wordt ---------- aangenomen, voorzover deze thans nog ten laste van anderen dan koper -------- mochten zijn ingeschreven op het verkochte en geleverde registergoed.----------

Aantekeningen:

9779
28 127

2e vervolgblad

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

ARTIKEL 204C BOEK 2 EN ARTIKEL 94C BOEK 2BURGERLIJK WETBOEK

In verband met artikel 204c Boek 2 en artikel 94c Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek verklaarde de comparant, in zijn gemelde hoedanigheden, dat verkoper en koper meer dan twee jaar voor het tot stand komen van de onderhavige koopovereenkomst zijn ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel, waardoor het bepaalde in genoemde artikelen toepassing mist.

WOONPLAATSKEUZE

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

De comparant is mij, notaris, bekend en de identiteit van de bij deze akte betrokken comparant is door mij, notaris, aan de hand van het hiervoor gemelde en daartoe bestemde document vastgesteld.

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

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan de comparant heeft deze verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen middels een tijdige toezending van een conceptakte en een toelichting daarop te hebben verkregen, de inhoud en de gevolgen van zijn rechtshandelingen te hebben begrepen, geen toevoegingen of andere informatie betreffende het vorenstaande meer te wensen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing door de comparant en mij, notaris, ondertekend om zestien uur vijf en veertig minuten.

(Volgt ondertekening)

VOOR AFSCHRIFT:

(w.g.) W.J. Brinkman

Ondergetekende mr Willem Jans Brinkman, notaris gevestigd te Aalten verklaart dat de onroerende zaak, bij deze 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 artikelen 6 of 8a van die wet.

(w.g.) W.J. Brinkman

Ondergetekende mr. Willem Jans Brinkman, notaris gevestigd te Aalten verklaart dat dit stuk eensluidend is met het ter inschrijving aangeboden stuk.

10-2014

Aantekeningen:

TS/71.657

LEVERING CULTUURGROND/ LAND

levering van perceel grond gelegen nabij Oude Doetinchemseweg Varsseveld

[redacted]

Heden drie en twintig juni tweeduizend zestien verschenen voor mij, mr Pieter Reijenga, notaris in de gemeente Montferland:

[redacted]

De volmachten zijn aan deze akte vastgemaakt.
De verschenen personen, handelend als gemeld, hebben mij, notaris, het volgende verklaard:

A. DOEL VAN DEZE AKTE

Het doel van deze akte is koper het hierna omschreven registergoed te leveren en daarmee uitvoering te geven aan de tussen verkoper en koper op twee juni tweeduizend zestien gesloten koopovereenkomst.

B. KOOPOVEREENKOMST

Koper en verkoper hebben een koopovereenkomst gesloten, hierna te noemen: 'de koopovereenkomst'. Bij de koopovereenkomst heeft verkoper het hierna omschreven registergoed verkocht aan koper. De koopovereenkomst is aan deze akte vastgemaakt.

De bepalingen van de koopovereenkomst blijven van kracht voor zover daarvan in deze akte niet wordt afgeweken.

C. LEVERING EN AANVAARDING

Ter uitvoering van de koopovereenkomst levert verkoper aan koper, die aanvaardt het volgende registergoed:

> een perceel landbouwgrond gelegen nabij Oude Doetinchemseweg te Varsseveld, kadastraal bekend gemeente **Varsseveld, sectie E, nummer 4994**, groot zesendertig are dertig centiare;

hierna ook te noemen: ‘het gekochte’.

Uitmeting

Het gekochte betreft een geheel kadastraal perceel: geen uitmeting.

D. BESCHIKKINGSBEVOEGDHEID VERKOPER

Het gekochte werd verkregen door destijds genaamd gemeente Wisch krachtens levering.

Van deze levering blijkt uit een akte op dertig december negentienhonderd twee en negentig verleden voor mr. P.H.M. Muijsers, destijds notaris ter standplaats Terborg. Een afschrift van die akte werd ingeschreven in de openbare registers van het kadaster te Arnhem op eenendertig december negentienhonderd twee en negentig, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 11768, nummer 6.

Uit deze akte blijkt het ontbreken van de ontbindende voorwaarden die de verkrijging ongedaan zouden kunnen maken.

Vervolgens zijn door de gemeentelijke herindeling alle eigendommen van de gemeente Wisch overgegaan op de gemeente Oude IJsselstreek, waarvan blijkt uit een inschrijving in de openbare registers van het kadaster te Arnhem op zes januari tweeduizend vijf, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 30687 nummer 39.

E. KOOPPRIJS

De koopprijs is **ACHTTIEN DUIZEND EEN HONDERD VIJFTIG EURO (€ 18.150,00).**

De koopprijs is door koper betaald op een daartoe bestemde rekening van mij, notaris.

Doorbetaling aan of ten behoeve van verkoper vindt plaats zodra de levering is voltooid door de inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare registers van het kadaster en de verkrijging vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan overeenkomstig deze akte zeker is.

Omzetbelasting

Verkoper staat er tegenover koper voor in met betrekking tot deze overdracht geen omzetbelasting verschuldigd is.

F. OVERIGE KOOP- EN LEVERINGSBEPALINGEN

Met betrekking tot de koop en levering gelden verder de volgende bepalingen:

1. Feitelijke staat van het gekochte

Koper is bekend met de feitelijke staat van het gekochte. Deze komt overeen met de staat van het gekochte zoals verkoper en koper zijn overeengekomen in de koopovereenkomst.

Gebruik van het gekochte

Koper is voornemens het gekochte te gebruik voor landbouwkundig gebruik. Verkoper zijn geen redenen bekend die zich tegen dit voorgenomen gebruik van koper verzetten.

Verkoper is in dit verband nooit aansprakelijk voor:

a. een eventuele voor dit gebruik, toekomstig ander gebruik en bouw of verbouw, benodigde toestemming of vergunning;
b. de structuur en geschiktheid van de bodem voor bebouwing en beplanting.

2. Verontreiniging en bodemkwaliteit

Ten aanzien van verontreiniging en bodemkwaliteit van het gekochte wordt verwezen naar de aan deze levering ten grondslag liggende koopovereenkomst waarin het navolgende staat vermeld:

(begin citaat)

Artikel 11 – Bodem-/grondwater bepalingen

11.1 Voor zover aan verkoper bekend zijn er geen feiten die er op wijzen dat het verkochte enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het in artikel 4 lid 6 omschreven gebruik door koper of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot sanering van het registergoed, dan wel het nemen van andere maatregelen.

11.2 Partijen komen overeen dat er geen bodemonderzoek zal plaatsvinden. Koper aanvaardt derhalve het verkochte voor wat de bodemkwaliteit betreft in de staat waarin het zich thans bevindt. Koper is vanwege zijn naburige eigendomspositie voldoende op de hoogte van de bodemkwaliteit.

11.3 Het risico dat achteraf blijkt dat ten tijde van het sluiten van deze overeenkomst verontreiniging in het verkochte aanwezig is, is voor rekening en risico van koper.

11.4 Koper vrijwaart verkoper voor iedere aansprakelijkheid terzake van in de bodem/het grondwater van het verkocht thans aanwezige of te eniger tijd aan te treffen bodemverontreiniging en zal jegens verkoper geen enkele actie hebben in verband met onvoldoende bodemkwaliteit.

Kwalitatieve verplichting

Verkoper en koper komen hierbij overeen dat de hiervoor omschreven verplichting van koper om verkoper niet aan te spreken, zal overgaan op derden die het gekochte of een recht tot gebruik ervan verkrijgen. Deze verplichting geldt als een kwalitatieve verplichting in de zin van de artikelen 6:251 en 6:252 Burgerlijk Wetboek. Koper aanvaardt hierbij uitdrukkelijk deze kwalitatieve verplichting.

3. Onbezwaarde levering en bijzondere lasten/beperkingen

a. Verkoper levert het gekochte vrij van hypotheken, beslagen of inschrijvingen daarvan, maar met alle erfdienstbaarheden, zowel die ten nutte als die ten laste van het gekochte, alle eventuele andere (beperkte) rechten en met alle kwalitatieve rechten en verplichtingen bedoeld in de artikelen 6:251 en 6:252 Burgerlijk Wetboek.

   Ten aanzien van lasten/beperkingen wordt nog verwezen naar artikel 5 van de aan deze levering ten grondslag liggende koopovereenkomst waarin het navolgende staat vermeld:

   (begin citaat)

5.2 *Verkoper heeft kennis gegeven van alle hem bekende lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf en van alle kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 van het Burgerlijk Wetboek en blijkend en/of voorvloeiend uit:*
1. de (laatste) akte(n) van levering;
2. andere akten waarbij voor omschreven rechten werden gevestigd.
5.3 Daarnaast aanvaardt koper uitdrukkelijk die lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers als hiervoor omschreven, die voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor hem geen wezenlijke zwaardere belasting betekenen.
5.4. Voorts aanvaardt koper uitdrukkelijk die erfdienstbaarheden ten laste van het verkochte die niet zijn ingeschreven in vorengenoemde openbare registers, maar voor koper uit de feitelijke situatie kenbaar (kunnen) zijn, en/of voor koper geen wezenlijke zwaardere belasting betekenen.
5.5. Verkoper garandeert dat hij geen partij is geweest bij de verlening van erfdienstbaarheden en/of kwalitatieve verplichtingen terzake waarvan de notariële akte nog in de openbare registers moet worden ingeschreven.
(einde citaat)

b. Zoals blijkt uit de informatie afgegeven door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, is vandaag met betrekking tot het gekochte geen publiekrechtelijke beperking bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.
Verkoper verklaart dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn, waaruit blijkt dat er inschrijfbare publiekrechtelijke beperkingen zijn die niet zijn ingeschreven.
Koper verklaart op de hoogte te zijn van het feit dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor een juiste bijhouding van de registers. Bij perceelsveranderingen hebben overheidsorganen vier weken de tijd voor een juiste bijhouding van de gemeentelijke beperkingenregistratie.
Inschrijvingen in de registers na vandaag zijn voor risico van koper, onverminderd de hiervoor omschreven mededelingsplicht van verkoper.

4. Garanties van verkoper

Verkoper staat voor het volgende in:

- Verkoper is bevoegd tot verkoop en levering in eigendom.
- De levering is onvoorwaardelijk.
- Het gekochte is niet betrokken in een lopend geding voor de rechter of voor arbiters, waaronder een procedure bij de pachtkamer tot vastlegging van een schriftelijke pachtovereenkomst.
- Er bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen op grond van voorkeursrecht of optie.
- Met betrekking tot het gekochte geldt geen wettelijk voorkeursrecht tot koop van hetzij het Rijk, hetzij de provincie, hetzij de gemeente; het is niet gelegen in een gebied waarin de bepalingen van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn.
- Door overheid of nutsbedrijven zijn geen aanschrijvingen tot herstel of verandering gedaan of aangekondigd die nog niet zijn uitgevoerd.
- Met betrekking tot het gekochte zijn geen beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 Wet bodembescherming genomen.

- Het gekochte is niet voor onteigening aangewezen, niet betrokken in een reconstructieplan op grond van de Reconstructiewet concentratiegebieden en niet in een plan tot ruilverkaveling, herinrichting, overeenkomst in het kader van een vrijwillige kavelruil op grond van de Landinrichtingswet (oud) of landinrichting of kavelruilovereenkomst als bedoeld in artikel 85 Wet inrichting landelijk gebied.

5. **Afwijkende oppervlakte**
   Als de werkelijke oppervlakte van het gekochte afwijkt van die welke uit de omschrijving in deze akte blijkt, geeft dit geen aanleiding tot enige rechtsvordering.
6. **Directe aanvaarding in eigen gebruik**
   Het gekochte wordt geleverd vrij van huur, pacht, vrij van aanspraken tot gebruik en ontruimd en wel met ingang van vandaag.
7. **Aflevering en overgang van het risico**
   De aflevering van het gekochte aan koper vindt plaats direct na ondertekening van deze akte. Vanaf dat tijdstip is het gekochte voor rekening en risico van koper.
8. **Verrekening van vaste lasten**
   De periodieke lasten die door publiekrechtelijke organen met betrekking tot de eigendom van het gekochte worden geheven, zijn vanaf vandaag voor rekening van koper.
9. **Overdrachtsbelasting, kadastraal tarief en kosten**
   De overdrachtsbelasting, het kadastraal tarief, de notariskosten en de overige aan de levering van het gekochte verbonden kosten, zijn voor rekening van koper.
   De ter zake van deze levering verschuldigde overdrachtsbelasting bedraagt een duizend negen en tachtig euro (€ 1.089,00).
10. **Ontbindende voorwaarden**
    Alle eventueel met betrekking tot de koop overeengekomen ontbindende voorwaarden zijn op dit moment uitgewerkt dan wel tenietgegaan. De bevoegdheid van beroep op die voorwaarden is zowel voor verkoper als voor koper vervallen.

KWIJTING

Verkoper verleent koper kwijting voor de betaling van de koopprijs. Verder verlenen verkoper en koper elkaar voor zover van toepassing kwijting voor de overige bedragen die als gevolg van de koopovereenkomst en deze levering verschuldigd zijn.

WOONPLAATS- EN FORUMKEUZE

Koper en verkoper kiezen met betrekking tot deze overeenkomst en alle gevolgen daarvan, waaronder de fiscale gevolgen, woonplaats op het kantoor van de bewaarder van deze akte.

Voor de kennisneming van geschillen die naar aanleiding van deze overeenkomst en/of de koopovereenkomst ontstaan, is de rechter van de plaats waar het gekochte geheel of grotendeels is gelegen, bij uitsluiting bevoegd.

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

BIJLAGEN

Aan deze akte zijn de navolgende stukken vastgemaakt:

- besluit College van burgemeester en wethouders;
- de volmacht verkoper;
- de volmacht koper;

SLOT

De verschenen personen, handelend als gemeld, zijn mij bekend.

WAARVAN AKTE,
in minuut opgemaakt, is verleden te 's-Heerenberg op de datum als in het hoofd van deze akte gemeld.
Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte en de toelichting daarop aan de verschenen personen hebben dezen eenparig verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennis genomen en op volledige voorlezing geen prijs te stellen.
Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing door de verschenen personen en mij ondertekend om vijftien uur eenenvijftig minuten.
Volgt ondertekening.

VOOR AFSCHRIFT

P. Reijenga

Ondergetekende, mr Pieter Reijenga, notaris in de gemeente Montferland, 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.

P. Reijenga

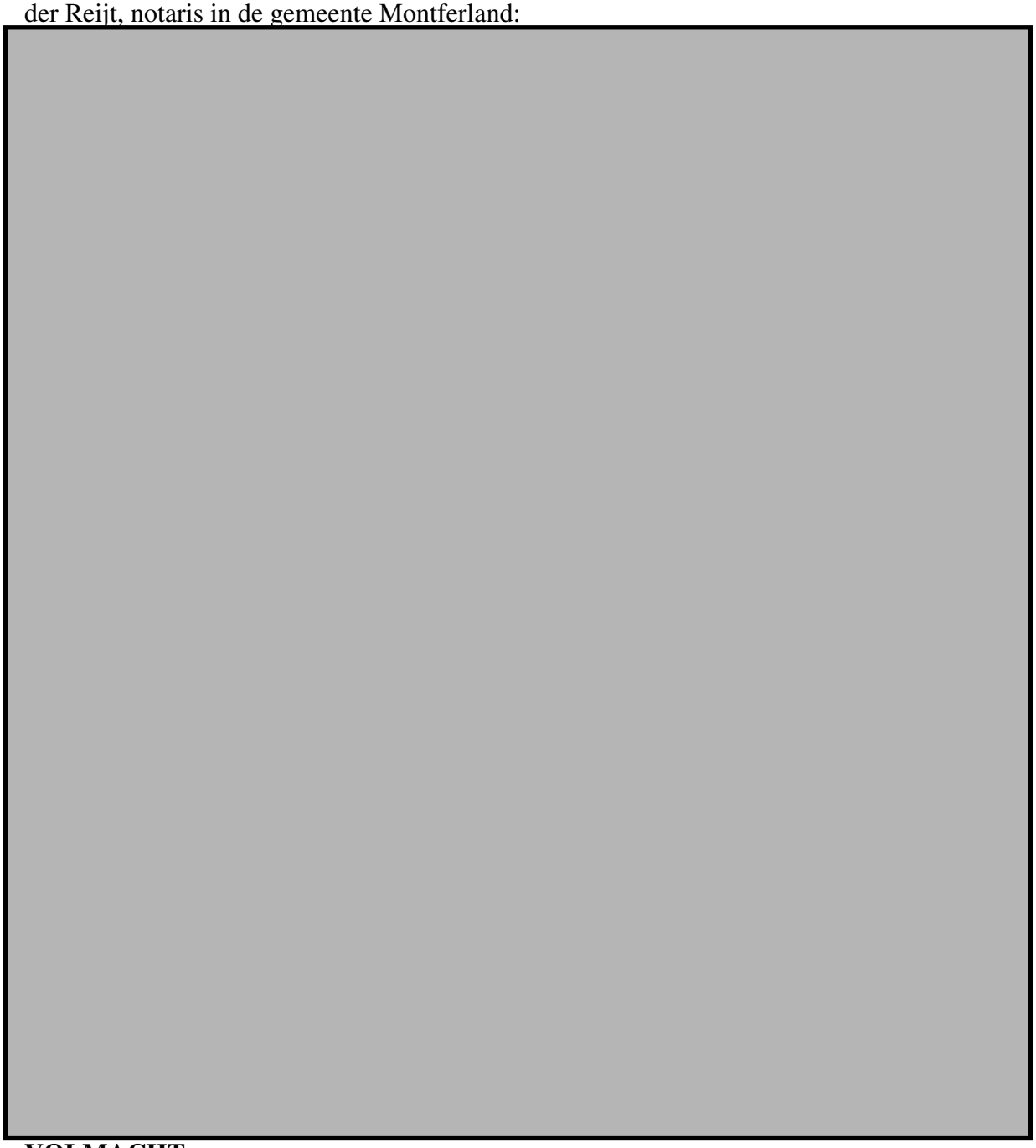
Ondergetekende, mr Pieter Reijenga, notaris in de gemeente Montferland, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

Verklaring:
Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 24-06-2016 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 68511 nummer 29.
Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van KPN Corporate Market CSP Organisatie CA - G2 met nummer 432A0219F2FDBDEB3D6EBFE8272464B1 toebehoort aan Pieter Reijenga.
Naam bewaarder: Mr. B.H.J. Roes.

HJ/TS/58.985

AKTE VAN LEVERING

Heden, dertig december tweeduizend elf, verschenen voor mij, Mr Adriaan Godfried van der Reijt, notaris in de gemeente Montferland:



VOLMACHT

Van de onder sub 1 en 2 bedoelde volmachten blijkt uit twee onderhandse akten van volmacht die aan deze akte zijn **gehecht**.

DOEL VAN DEZE AKTE

Deze akte heeft ten doel de koper de eigendom te verschaffen van de hierna te omschrijven onroerende zaak en uitvoering te geven aan de tussen verkoper en koper gesloten koopovereenkomst.

DE KOOPOVEREENKOMST

De koopovereenkomst is mondeling tot stand gekomen. Partijen bevestigen dat de inhoud daarvan overeenkomt met de uitwerking in deze akte.

De bepalingen van de koopovereenkomst blijven van kracht voor zover daarvan in deze akte niet wordt afgeweken.

DE LEVERING

Ter voldoening aan de uit de koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen levert de verkoper aan de koper:

het bedrijfspand met woning, ondergrond, erf en tuin te Varsseveld, plaatselijk bekend Oude Doetinchemseweg 19-21, kadastraal bekend **gemeente Varsseveld, sectie E nummer 3718, 3719 en 3720**, respectievelijk groot drieëntachtig are, eenenveertig are en zestig centiare, vier are en eenennegentig centiare;

verder ook te noemen: het gekochte.

Aanvaarding

De levering wordt door de koper aanvaard.

ONDERZOEK BESCHIKKINGSBEVOEGDHEID

Het gekochte is door de verkoper in eigendom verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Register te Arnhem op veertien juli tweeduizend vijf in het Register Hypotheken 4 deel 30818 nummer 122, van een akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom, op dertien juli tweeduizend vijf voor een waarnemer van mr. P. Reijenga, notaris in de gemeente Montferland verleden.

DE KOOPPRIJS

De koopprijs bedraagt: EEN MILJOEN ZES HONDERD VIJFTIG DUIZEND EURO (€ 1.650.000,00).

De koper heeft de koopprijs voldaan doordat de koper van de verkoper overneemt de schuld van verkoper wegens geleend geld, blijkende hiervan uit een akte van geldlening annex hypotheekverlening op vier mei negentienhonderd achtennegentig verleden voor [redacted] destijds notaris te 's-Heerenberg, aan [redacted] sub 1.B. voornoemd, welke schuld in haar geheel beloopt een miljoen drie honderd een en tachtig duizend drie honderd negen en negentig euro (€ 1.381.399,00), zodat na schuldovername een bedrag groot twee honderd acht en zestig duizend zes honderd een euro (€ 268.601,00) als tegenprestatie is verschuldigd.

Het door koper verschuldigde is voldaan door verrekening met verkoper in rekening-courant.

Verkoper staat er tegenover koper voor in dat de koopprijs niet behoeft te worden vermeerderd met omzetbelasting. Ook dient voor de levering niet te worden geopteerd voor een belaste levering, noch een hernieuwde optie voor belaste verhuur.

Kwitantie

Verkoper verleent koper kwijting voor de betaling van het door koper aan hem verschuldigde.

KOOP- EN LEVERINGSBEPALINGEN

1. Feitelijke staat van het gekochte

De koper heeft het gekochte vóór de levering mogen bezichtigen. De koper aanvaardt het gekochte in de huidige staat. Deze komt overeen met de staat waarin het gekochte zich bevond ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst.

Gebruik van het gekochte

Het gekochte is nu in gebruik als bedrijfspand en woonhuis.

De koper gaat het gekochte voor hetzelfde doel gebruiken.

Verkoper zijn geen redenen bekend die zich tegen dit voorgenomen gebruik van koper verzetten. De verkoper is in dit verband nooit aansprakelijk voor:

- eventuele voor dit gebruik, toekomstig ander gebruik en bouw of verbouw, benodigde toestemming of vergunningen;
- de structuur en geschiktheid van de bodem voor bebouwing, beplanting of gebruik als cultuurgrond;
- gebreken die de koper zijn medegedeeld, voor de koper waarneembaar waren of uit het gebruik waren af te leiden;
- overige alsnog blijkende gebreken, tenzij verkoper deze kende of behoorde te kennen en nalatig is geweest deze aan koper te melden.

2. Verontreiniging en bodemkwaliteit

Verkoper is - voor zover hierna niet anders vermeld - niet bekend met verontreiniging van het gekochte, zodanig dat het daardoor ongeschikt is voor het opgegeven voorgenomen gebruik. In dit verband is in de voormelde eigendomstitel het volgende woordelijk aangehaald opgenomen:

"*1. Met betrekking tot het verkochte heeft een onderzoek naar verontreiniging plaatsgevonden door Verhoeven Milieutechniek te Velddriel. De desbetreffende rapportage is aan partijen genoegzaam bekend als "nader en aanvullend nader bodemonderzoek Oude Doetichemseweg 21 te Varsseveld, projectnummer 960316/96.0405". Tevens is aan partijen genoegzaam bekend het schrijven van BSB-Gelderland de dato achttien oktober negentienhonderd zesennegentig, inhoudende een urgentiebepaling naar aanleiding van het bepaalde in vorenbedoeld rapport bodemonderzoek. Verkoopster verklaart zich te conformeren aan de in vorenbedoelde rappartage en vorenbedoeld schrijven vervatte conclusies en aanbevelingen en het verkochte op haar kosten te doen saneren.*
2. Het risico dat blijkt dat niet in voormelde rapportage geconstateerde verontreiniging aanwezig is, is voor rekening van koopster."

Restrisico verontreiniging

Verkoper is niet aansprakelijk voor het geval alsnog van verontreiniging mocht blijken, tenzij de koper kan aantonen dat de verklaring van de verkoper van onbekendheid daarmee, onjuist is of dat verkoper op een andere wijze in zijn informatieplicht ten opzichte van koper is tekort geschoten.

Onbekendheid verkoper met ondergrondse tanks

Verkoper is niet bekend met de aanwezigheid van ondergrondse opslagtanks voor vloeistoffen in de zin van het Besluit opslag ondergrondse tanks.

Asbestverklaring

Verkoper is niet bekend met de aanwezigheid van asbest verwerkt in de tot het gekochte behorende bouwwerken.

3. Onbezwaarde levering. Bijzondere lasten/beperkingen

Verkoper levert het gekochte:

- vrij van hypotheken en beslagen of inschrijvingen daarvan
- vrij van erfdienstbaarheden en andere beperkte rechten ten laste van het gekochte
- vrij van kwalitatieve verplichtingen bedoeld in artikel 6: 252 Burgerlijk Wetboek; en
- vrij van andere lasten of beperkingen uit overeenkomst,

een en ander voor zover in deze akte niet anders is vermeld of uit de situatie ter plaatse valt af te leiden.

Het gekochte is bezwaard met een hypothecaire inschrijving ten behoeve van [redacted]. sub 1.B. voornoemd, blijkende hiervan uit de inschrijving in register Hypotheken 3 bij de dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Arnhem op zes mei negentienhonderd achtennegentig in deel 15084 nummer 35 van een afschrift van een akte van geldlening en hypotheekstelling op vier mei daarvoor verleden voor genoemde notaris Van Zanten.

[redacted] stemt in met de hiervoor onder het kopje "DE KOOPPRIJS" vermelde schuldovername op de voet van artikel 6:155 Burgerlijk Wetboek.

In verband met verkopers vrijwaringsverplichting voor hypotheken aanvaardt koper bij voorbaat de eventueel voor het verval daarvan benodigde afstand van hypotheken.
Partijen geven volmacht aan de ten kantore van mij werkzame medewerkers om:

a. zonodig namens hen afstand van hypotheekrechten aan te nemen, voorzover deze thans nog ten laste van anderen dan koper mochten zijn ingeschreven op het gekochte, en
b. voor het geval blijkt dat de kadastrale omschrijving van het gekochte niet juist of niet volledig is, die kadastrale omschrijving bij notariële akte te rectificeren, waaronder mede begrepen rectificatie daarvan in de daarop betrekking hebbende hypotheekakte(n).

De notaris heeft de titel(s) waardoor de verkoper destijds de eigendom van het gekochte verkreeg ingezien en beoordeeld. De koper mag van de verkoper afgifte van de titelbewijzen vragen, voor zover deze in verkopers bezit zijn en deze daarbij geen belang meer heeft.

Verwijzing naar eerdere akten

In voormelde titel van aankomst zijn geen erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen of kettingbedingen vermeld.

4. Juridische garanties van de verkoper; mededelingen van de verkoper die geen garanties zijn

De verkoper staat voor het volgende in:

- de verkoper is bevoegd tot verkoop en levering in eigendom;
- de levering is onvoorwaardelijk;
- het gekochte is niet betrokken in een lopend geding voor de rechter of voor arbiters;
- er bestaat ten opzichte van derden geen verplichting tot levering of tot nakoming van een voorkeursrecht of optie;
- door overheid of nutsbedrijven zijn geen aanschrijvingen tot herstel of verandering gedaan of aangekondigd die nog niet zijn uitgevoerd;
- voor het gekochte geldt geen wettelijk voorkeursrecht tot koop van hetzij de provincie, hetzij het Rijk, hetzij de gemeente; het is niet gelegen in een gebied waarin de bepalingen van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn;
- het gekochte is niet voor onteigening aangewezen en evenmin betrokken in plan tot herinrichting krachtens de Wet Inrichting Landelijk Gebied;
- ten aanzien van het gekochte zijn door de overheid geen beschikkingen of bevelen gegeven in de zin van de Wet Bodembescherming.

<u>Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen</u>

Zoals blijkt uit de informatie afgegeven door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, is vandaag met betrekking tot het gekochte geen publiekrechtelijke beperking bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.
Verkoper verklaart dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn, waaruit blijkt dat er inschrijfbare publiekrechtelijke beperkingen zijn die niet zijn ingeschreven.
Koper verklaart op de hoogte te zijn van het feit dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor een juiste bijhouding van de registers. Bij perceelsveranderingen hebben overheidsorganen vier weken de tijd voor een juiste bijhouding van de gemeentelijke beperkingenregistratie.
Inschrijvingen in de registers na vandaag zijn voor risico van koper, onverminderd de hiervoor omschreven mededelingsplicht van verkoper.

5. Afwijkende oppervlakte

Indien de hiervoor vermelde grootte van het gekochte en/of de verdere omschrijving daarvan niet juist of niet volledig is, ontleent noch verkoper noch koper daaraan rechten.

6. Directe aanvaarding in eigen gebruik

Het gekochte wordt vandaag geleverd onder de gestanddoening van de bestaande verhuur met betrekking tot het woonhuis.

7. Aflevering. Overgang van het risico
De aflevering van het gekochte aan de koper heeft plaats direct na de ondertekening van deze akte. Vanaf dat tijdstip is het gekochte voor rekening en risico van de koper.
8. Verrekening van vaste lasten
De periodieke lasten die door publiekrechtelijke lichamen over de eigendom van het gekochte worden geheven zijn voor rekening van de koper vanaf vandaag.
9. Aan het gekochte verbonden aanspraken
De aanspraken van de verkoper met betrekking tot het gekochte, gaan als kwalitatieve rechten over op de koper, voor zover verkoper daarbij geen belang houdt. De verkoper zal datgene doen wat nodig mocht blijken om deze overgang te bewerkstelligen. De verkoper staat overigens niet in voor het bestaan en de inhoud van deze aanspraken.
10. Vrijstelling overdrachtsbelasting, kadastertarief en kosten
Het kadastraal tarief, notariskosten en overige aan de levering van het gekochte verbonden kosten, zijn voor rekening van de koper.
Koper doet ter zake van de heffing van overdrachtsbelasting een beroep op de vrijstelling als bedoeld in artikel 15 lid 1 letter h van de Wet op belastingen van rechtsverkeer in verband met artikel 5b Uitvoeringsbesluit Wet op belastingen van rechtsverkeer aangezien deze verkrijging geschiedt binnen concernverband.
G.W.H. Beheer V B.V. (voorheen genaamd Lundiform Groep B.V.) bezit nagenoeg alle aandelen (veertig van de eenenveertig aandelen) in Rublo Holding B.V..
11. Verval ontbindende voorwaarden
Alle eventueel ter zake van de koop overeengekomen ontbindende voorwaarden zijn nu uitgewerkt dan wel tenietgegaan. De bevoegdheid van beroep op die voorwaarden is zowel voor de verkoper als voor de koper vervallen.
12. Behoud ontbindingsactie
Verkoper en koper hebben geen afstand gedaan van hun recht om volgens de wet bij verzuim van de tegenpartij ontbinding van de koopovereenkomst te kunnen inroepen.
VERKLARING ARTIKEL 2:204c BURGERLIJK WETBOEK
De in artikel 2:204c Burgerlijk Wetboek bedoelde procedure was bij de verkrijging door verkoper niet van toepassing.
Koper garandeert dat de in artikel 2:204c Burgerlijk Wetboek bedoelde procedure niet van toepassing is.
WOONPLAATSKEUZE
Partijen kiezen voor de in deze akte geconstateerde rechtsverhouding en de eventuele heffing van overdrachtsbelasting woonplaats op het kantoor van de notaris, bewaarder van deze akte.
De verschenen personen zijn mij bekend.
WAARVAN AKTE,
in minuut opgemaakt, is verleden te 's-Heerenberg op de datum als in het hoofd van deze akte gemeld.
Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte en de toelichting daarop aan de verschenen personen hebben dezen eenparig verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennis genomen en op volledige voorlezing geen prijs te stellen.
Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing door de verschenen personen en mij ondertekend om tien uur veertien minuten.
Volgt ondertekening.

VOOR AFSCHRIFT

A.G. van der Reijt

Ondergetekende, mr Adriaan Godfried van der Reijt, notaris in de gemeente Montferland, 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.

A.G. van der Reijt

Ondergetekende, mr Adriaan Godfried van der Reijt, notaris in de gemeente Montferland, 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 30-12-2011 om 12:36 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 60968 nummer 165.
Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van Getronics CSP Organisatie CA - G2 met nummer 6AF81BF1F88C44A22A33125C4F61B694 toebehoort aan Adriaan Godfried van der Reijt.
Naam bewaarder: Mr. B.H.J. Roes.

Kantoor: Tijdstip van aanbieding: De bewaarder van het kadaster en de openbare registers,

Arnhem OZ4 30687/39
06-01-2005 14:50
Prov. Gelderland / herindeling

met zonder 7 vervolgblad(en)

Aanlekeningen

20050106002857

7 volgbladen

Kadaster

Hyp. 4

Inzake gemeentelijke herindeling Achtehoek, Graafschap en de Liemers, dienen ter uitvoering van het besluit van Gedeputeerde Staten van Gelderland d.d. 7 september 2004, nr. DS 2004.13613(gepubliceerd in Provinciaal Blad nr. 2004/111 d.d. 16 september 2004), conform artikel 44, vierde lid, van de Wet algemene regels herindeling (Wet ARHI), m.i.v. 1 januari 2001 de volgende registergoederen overgeboekt te worden.

Eigendommen van de gemeente Gorssel welke overgeboekt moeten worden ten name van de nieuwe gemeente Zutphen.

Kad.gemeente Sectie Nummer

Alle eigendommen van de gemeenten Warnsveld en Zutphen moeten worden overgeboekt ten name van de nieuwe gemeente Zutphen.

Alle eigendommen van de gemeente Gorssel moeten worden overgeboekt ten name van de nieuwe gemeente Lochem, behalve

Kad.gemeente Sectie Nummer

Alle eigendommen van de gemeente Lochem moeten worden overgeboekt ten name van de nieuwe gemeente Lochem, behalve

Aantekeningen:

Aantekeningen:

..... 1 ..... vervolgblad

Kadaster

Vervolgblad Ilyp. 3 en 4

Kad.gemeente	Sectie	Nummer
Lochem	C	1083

Alle eigendommen van de gemeente Eibergen moeten worden overgeboekt ten name van de nieuwe gemeente Berkelland, behalve

Kad.gemeente	Sectie	Nummer

Alle eigendommen van de gemeente Ruurlo moeten worden overgeboekt ten name van de nieuwe gemeente Berkelland, behalve

Kad.gemeente	Sectie	Nummer

Alle eigendommen van de gemeenten Borculo en Neede welke moeten worden overgeboekt ten name van de nieuwe gemeente Berkelland.

Eigendommen van de gemeente Eibergen welke overgeboekt moeten worden ten name van de nieuwe gemeente Groenlo.

Kad.gemeente	Sectie	Nummer

Eigendommen van de gemeente Ruurlo welke

Arnhem, Onroerende Zaken Hyp4 : 30687/39 06-01-2005 14:50
19.203.01

Aantekeningen:

overgeboekt moeten worden ten name van de nieuwe gemeente Groenlo.

Kad.gemeente	Sectie	Nummer

Eigendommen van de gemeente Zelhem welke overgeboekt moeten worden ten name van de nieuwe gemeente Groenlo.

Kad.gemeente	Sectie	Nummer

Alle eigendommen van de gemeenten Groenlo en Lichtenvoorde welke moeten worden overgeboekt ten name van de nieuwe gemeente Groenlo.

Eigendommen van de gemeente Lochem welke overgeboekt moeten worden ten name van de nieuwe gemeente Bronckhorst.

Kad.gemeente	Sectie	Nummer
Lochem	C	1083

Eigendommen van de gemeente Ruurlo welke overgeboekt moeten worden ten name van de nieuwe gemeente Bronckhorst.

Kad.gemeente	Sectie	Nummer
Ruurlo	H	1054

Aantekeningen:

Aantekeningen:

..... 3 ..... vervolgblad

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Ruurlo Y 165

Alle eigendommen van de gemeente Zelhem moeten worden overgeboekt ten name van de nieuwe gemeente Bronckhorst, behalve

Kad.gemeente Sectie Nummer

Alle eigendommen van de gemeenten Hengelo, Hummelo en Keppel, Steenderen en Vorden moeten worden overgeboekt ten name van de nieuwe gemeente Bronckhorst.

Eigendommen van de gemeente Bergh welke overgeboekt moeten worden ten name van de nieuwe gemeente Doetinchem.

Kad.gemeente Sectie Nummer

Eigendommen van de gemeente Zelhem welke overgeboekt moeten worden ten name van de nieuwe gemeente Doetinchem.

Kad.gemeente Sectie Nummer

Alle eigendommen van de gemeente Wehl moeten

19.203.03

Aantekeningen:

worden overgeboekt ten name van de nieuwe gemeente Doetinchem, behalve

Kad.gemeente Sectie Nummer

Alle eigendommen van de gemeente Doetinchem moeten worden overgeboekt ten name van de nieuwe gemeente Doetinchem.

Eigendommen van de gemeente Wehl welke overgeboekt moeten worden ten name van de nieuwe gemeente Montferland.

Kad.gemeente Sectie Nummer

Alle eigendommen van de gemeente Bergh moeten worden overgeboekt ten name van de nieuwe gemeente Montferland, behalve

Kad.gemeente Sectie Nummer

Alle eigendommen van de gemeente Didam moeten worden overgeboekt ten name van de nieuwe gemeente Montferland, behalve

Kad.gemeente Sectie Nummer

Arnhem, Onroerende Zaken Hyp4 : 30687/39 06-01-2005 14:50

Aantekeningen:

Aantekeningen:

..... 5 ..... vervolgblad

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Eigendommen van de gemeente Bergh welke overgeboekt moeten worden ten name van de nieuwe gemeente Zevenaar.

Kad.gemeente Sectie Nummer

Eigendommen van de gemeente Didam welke overgeboekt moeten worden ten name van de nieuwe gemeente Zevenaar.

Kad.gemeente Sectie Nummer

Alle eigendommen van de gemeente Zevenaar moeten worden overgeboekt ten name van de nieuwe gemeente Zevenaar, behalve

Kad.gemeente Sectie Nummer

Alle eigendommen van de gemeente Angerlo moeten worden overgeboekt ten name van de nieuwe gemeente Zevenaar.

Eigendommen van de gemeente Zevenaar welke overgeboekt moeten worden ten name van de nieuwe gemeente Rijnwaarden.

Kad.gemeente Sectie Nummer

19.203.01

Aantekeningen:

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Alle eigendommen van de gemeente Rijnwaarden moeten worden overgeboekt ten name van de nieuwe gemeente Rijnwaarden.

Alle eigendommen van de gemeenten Gendringen en Wisch moeten worden overgeboekt ten name van de nieuwe gemeente Oude Ijsselstreek.

Alle eigendommen van de gemeenten Aalten en Dinxperlo moeten worden overgeboekt ten name van de nieuwe gemeente Aalten.

wg. J. Kamminga H.M.D. Brouwer

De ondergetekenden, J. Kamminga, Commissaris van de Koningin in de Provincie Gelderland te Arnhem en H.M.D. Brouwer, secretaris van de Provincie Gelderland verklaren dat bovenstaande afschrift eensluidend is met het ter inschrijving aangeboden stuk.

Gedeputeerde Staten van Gelderland

voorzitter, secretaris,

Aantekeningen:

Aantekeningen:

7 vervolgblad

Kadaster

Arnhem, 21 december 2004 nr. DS 2004.20234

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

19.203.01

Aantekeningen:

Verklaring:
Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Arnhem op 06-01-2005 om 14:50 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 30687 nummer 39.
Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.

Verklaring:
Het bijgevoegde stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 13-01-2023 om 11:26 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 85867 nummer 8.
De bewaarder.

Ondergetekende, mr Johannes Carolus Wilhelmus Hendriks, notaris in de gemeente Oude IJsselstreek, kantoorhoudende te Ulft, verklaart:
- dat dit afschrift inhoudelijk een volledig en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is;
- dat het stuk waarvan dit stuk een afschrift is om elf uur vijftien minuten (11:15 uur) is ondertekend;
- dat de vervreemding in dit stuk niet in strijd is met de Wet voorkeursrecht gemeenten.

AKTE VAN LEVERING

Kenmerk: 2022R40804LT

Vandaag, dertien januari tweeduizend drieëntwintig, verschenen voor mij, mr Johannes Carolus Wilhelmus Hendriks, notaris in de gemeente Oude IJsselstreek, kantoorhoudende te Ulft:
1. [redacted]

en
2. [redacted]

hierna te noemen: koper.

De verschenen personen verklaarden:
KOOP
Verkoper en koper hebben op dertien oktober tweeduizend tweeëntwintig een koopovereenkomst gesloten met betrekking tot het hierna te vermelden registergoed. Van de koopovereenkomst blijkt uit een onderhandse akte die aan deze akte wordt gehecht en hierna wordt aangeduid met "de Koopovereenkomst".
LEVERING
Ter uitvoering van de Koopovereenkomst levert verkoper hierbij aan koper, die hierbij aanvaardt:
OMSCHRIJVING REGISTERGOED
een perceel grond gelegen nabij Varsseveld, Doetinchemseweg en Het Haam ongenummerd, kadastraal bekend gemeente Varsseveld, sectie E, nummer 4594, ter grootte van dertigduizend negenhonderdvijfentwintig vierkante meter (30.925 m²), hierna te noemen: "het Verkochte".
KOOPPRIJS
De koopprijs van het Verkochte is: **achthonderdduizend euro (€ 800.000,00)**.
WOONPLAATSKEUZE

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, waaronder tevens dient te worden begrepen de inschrijving in de openbare registers, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.
EINDE KADASTERDEEL

UITBETALING KOOPSOM

Omtrent de wijze van uitbetaling van de koopsom wordt verwezen naar de koopovereenkomst, waarin woordelijk staat vermeld:

" *3.4 De betaling van de koopsom zal als volgt geschieden:*
- *€ 720.000,-- en de overige kosten, rechten en belastingen uiterlijk op de datum van notarieel transport bij het ondertekenen van de akte van levering door creditering van de bankrekening van de notaris;*
- *€ 80.000,-- binnen veertien dagen na de feitelijke oplevering van het verkochte, leeg en ontruimd, welke feitelijke levering uiterlijk zal plaatsvinden na ommekomst van de termijn van voortgezet gebruik als bedoeld ik artikel 16. Over deze restant koopsom zal door koper aan verkoper geen rente worden vergoed."*

OMZETBELASTING

Over de koopprijs is geen omzetbelasting verschuldigd.

OVERDRACHTSBELASTING

Partijen doen een beroep op de vrijstelling als bedoeld in artikel 15 lid 1 onderdeel c van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.

KWIJTING

Koper heeft voormeld gedeelte van de koopsom groot zevenhonderdtwintigduizend euro (€ 720.000,00) en het verder door hem blijkens de koopovereenkomst en deze akte verschuldigde voldaan door storting op een derdengeldenrekening ten name van Notaris Hendriks, ter uitbetaling op de wijze als is vermeld in de koopovereenkomst.
Verkoper kwiteert koper voor die betaling.
Partijen zijn overeengekomen dat hetgeen van de koopprijs aan de verkoper toekomt op gemelde rekening blijft gereserveerd, tot het tijdstip waarop aan de notaris is gebleken dat het verkochte niet is bezwaard met andere dan aan de notaris bekende beslagen, hypotheken of andere beperkte gebruiksrechten dan erfdienstbaarheden. Na genoemd tijdstip wordt het aan de verkoper toekomende terstond aan hem uitgekeerd.

VOORGAANDE VERKRIJGING

Verkoper verkreeg het verkochte door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers destijds te Arnhem op dertig mei tweeduizend drie in register Hypotheken 4, deel 30272, nummer 1 van een afschrift van een akte van levering ingevolge verdeling, in welke akte kwijting werd verleend, op acht en twintig mei tweeduizend drie verleden voor mr. P.H.M. Muijsers, destijds notaris te Terborg.

BEPALINGEN KOOPOVEREENKOMST

Voor zover daarvan in deze akte niet uitdrukkelijk is afgeweken, zijn op de koop en de levering van toepassing de bepalingen vermeld in de koopovereenkomst, waaronder:
<u>Kosten</u>
De kosten wegens de levering en overdracht van het verkochte zijn voor rekening van koper.
<u>Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat.</u>

1. Verkoper levert aan koper eigendom van het verkochte die:
   a. onvoorwaardelijk is en niet is onderworpen aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging dan ook;

b. niet bezwaard is met beslagen of rechten van hypotheken of inschrijvingen daarvan, dan wel met andere beperkte rechten, behoudens (eventuele) erfdienstbaarheden;
c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen;
d. niet belast is met andere bijzondere lasten en beperkingen, behoudens het bepaalde in artikel 16 van de koopovereenkomst inzake tijdelijk voortgezet gebruik.

2. De aflevering (feitelijke levering) van het verkochte dient uiterlijk één januari tweeduizend vier en twintig, over zoveel later als partijen tezamen overeenkomen plaats te vinden, vrij van huur en elk ander gebruiksrecht, geheel ontruimd, in de feitelijke staat waarin het verkochte zich op heden bevindt, met dien verstande dat deze staat, anders dan door toedoen van koper en behoudens normale slijtage, niet minder mag zijn dan de staat waarin het verkochte zich bevond bij het tot stand komen van de koop.

Baten en lasten, risico.
Met ingang van heden komen de baten aan koper ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en draagt hij het risico van het verkochte.

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

Aanspraken.
Voor zover de levering daarvan niet reeds heeft plaatsgehad, levert verkoper bij deze aan koper, die aanvaardt, alle in de koopovereenkomst bedoelde aanspraken die verkoper nu of te eniger tijd kan doen gelden ten aanzien van derden, waaronder begrepen architecten, constructeurs, bouwers, aannemers, onderaannemers, installateurs en/of leveranciers van het verkochte of gedeelte(n) daarin/daarvan, alsmede de rechten uit eventuele premieregelingen, garantieregelingen en garantiecertificaten, alles voor zover deze regelingen overdraagbaar zijn en zonder dat verkoper tot enige vrijwaring gehouden is. Koper is thans bevoegd om de overdracht van de betreffende rechten te bewerkstelligen door mededeling te doen aan de personen jegens wie die rechten kunnen worden uitgeoefend.

Milieubepalingen
Ter zake wordt verwezen naar de koopovereenkomst, waarin onder meer het volgende voorkomt, woordelijk luidende:

“ *12.1 Voor zover aan verkoper bekend zijn er geen feiten die erop wijzen dat het verkochte enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het in artikel 4 lid 6 omschreven gebruik door koper of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot sanering van het registergoed, dan wel tot het nemen van andere maatregelen.*

12.2 Koper is bekend met de milieurapportage de dato 4 juli 2022, opgesteld door Buro Antares, betreffende het Verkennend bodemonderzoek, asfaltonderzoek, funderingsonderzoek, verkennend asbestonderzoek en een verkennend waterbodemonderzoek in het beoogde plangebied, projectnummer 401685, kenmerk MST\401685\04-07-1011\Versie 1. Voor zover daaruit de aanwezigheid van milieuschadelijke stoffen – asbest daaronder begrepen – blijkt, wordt die aanwezigheid door koper geaccepteerd, met dien verstande dat partijen bij het vaststellen van de koopsom het rapport (en de daarin geconstateerde stoffen) in aanmerking hebben genomen. Verkoper garandeert er niet mee bekend te zijn dat er zich, anders dan vermeld in de hiervoor bedoelde rapportage in de bodem en/of de opstallen in of op de onroerende

zaak, andere of meer milieuschadelijke stoffen, asbest daaronder begrepen, bevinden die zodanige zijn dat deze aanleiding zouden kunnen vormen of kunnen zijn tot belemmeringen ten aanzien van het in artikel 4 lid 6 omschreven gebruik van de onroerende zaak."

Aanvaarding bijzondere lasten en beperkingen.

Koper aanvaardt uitdrukkelijk de bijzondere lasten en beperkingen die voortvloeien uit feiten die aan hem bekend zijn of aan hem bekend hadden kunnen zijn uit eigen onderzoek, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van hem verlangd mag worden.

GARANTIES

De bepalingen van de koopovereenkomst en met name de in de koopovereenkomst door partijen verstrekte garanties blijven onverkort van kracht, voor zover daarvan thans niet uitdrukkelijk is afgeweken en voor zover deze nog van kracht kunnen zijn.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN

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

BESTAANDE ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN EN/OF OVERIGE BIJZONDERE BEPALINGEN MET DERDENWERKING

Ter zake van het verkochte zijn, voor zover gevestigd of vermeld in de laatste titel van aankomst, geen bestaande erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of overige bijzondere bepalingen met derdenwerking bekend.

Publiekrechtelijke beperkingen

Op het verkochte rusten blijkens de basisregistratie Kadaster en het landelijk voorzieningenregister de volgende publiekrechtelijke beperkingen:

- "Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden", ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op zestien april tweeduizend een en twintig in register Hypotheken 4 in deel 81048, nummer 140; en
- "Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden", ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op twee juli tweeduizend een en twintig in register Hypotheken 4 in deel 81592, nummer 163.

Onderzoek

Koper aanvaardt zonder voorbehoud dat verkoper en de notaris zich bij hun onderzoek naar deze lasten en beperkingen beperken tot hetgeen voorkomt in de laatste titel van aankomst en hetgeen zij feitelijk uit andere bronnen van het registergoed weten met betrekking tot deze lasten en beperkingen. Geen van partijen heeft mij, notaris, opdracht gegeven tot het instellen van een nader erfdienstbaarhedenonderzoek ten aanzien van het verkochte bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers.

BIJZONDERE VOORWAARDEN

In artikel 18 van de koopovereenkomst staat woordelijk vermeld:

" 18.1 Koper gunt aan verkoper, die zulks aanvaardt, het exclusieve voorkeursrecht van koop en één bouwkavel binnen het beoogde woningbouwprogramma 'Varsseveld West', welk voorkeursrecht uitsluitend geldt ten aanzien van een geheel op het verkochte gelegen uitgeefbare bouwkavel voor een vrijstaande woning. Dit voorkeursrecht geldt uitsluitend indien daadwerkelijk sprake zal zijn van de (planologische) realisatie van een dergelijke bouwkavel, waartoe de gemeente niet op voorhand gehouden is. Bij gebruikmaking van het

voorkeursrecht zijn de dan door de gemeente vast te stellen uitgifteprijs en de "Algemene uitgiftevoorwaarden bouwterreinen gemeente Oude IJsselstreek 2005", of de daarvoor ten tijde van de gebruikmaking van het voorkeursrecht eventueel in de plaats getreden vervangende voorwaarden, van toepassing. Verkoper verklaart een exemplaar van deze uitgiftevoorwaarden te hebben ontvangen en in te stemmen met de van toepassing verklaarde artikelen voor zover hiervan niet bij deze overeenkomst wordt afgeweken.

18.2 Indien de gemeente na ommekomst van de periode van het voorgezet gebruik als bedoeld in artikel 16 het verkochte nog niet nodig heeft voor ander dan agrarisch gebruik, zulks uitsluitend ter beoordeling van de gemeente, treden partijen in overleg over het eventueel tijdelijk in gebruik geven van het verkochte aan verkoper op basis van een geliberaliseerde pachtovereenkomst voor beperkte duur, zulks onder op dat moment bij de gemeente gebruikelijk gehanteerde voorwaarden. Aan een dergelijke overeenkomst kunnen voorts bepalingen verbonden worden die het voor de gemeente mogelijk maken dat verkoper (delen van) het verkochte binnen de overeen te komen looptijd ter beschikking van de gemeente stelt. De beoordeling of een dergelijke overeenkomst alsdan wordt aangegaan komt uitsluitend toe aan de gemeenten en is niet door verkoper afdwingbaar."

UITSLUITING ONTBINDING

Een tekortkoming van een partij in de nakoming van een of meer uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen geeft de wederpartij niet de bevoegdheid deze overeenkomst geheel of gedeeltelijk te ontbinden, onverminderd het recht van de wederpartij schadevergoeding te vorderen.

DOORHALING HYPOTHECAIRE INSCHRIJVINGEN

Partijen verlenen bij deze onherroepelijke volmacht aan ieder van de medewerkers verbonden aan het kantoor van mij, notaris, om zo nodig namens hen de afstand van hypotheekrechten te aanvaarden, voor zover deze thans nog ten laste van anderen dan koper mochten zijn ingeschreven op het verkochte, daartoe te compareren bij een akte tot afstand van hypotheekrecht en verder al datgene meer te doen wat in deze, ter beoordeling van de gevolmachtigde, noodzakelijk mocht zijn.

VOLMACHT

Van gemelde volmacht verleend door koper blijkt uit een notariële akte op vier en twintig mei tweeduizend zeven verleden voor mij, notaris.

BESLUIT

Bij besluit de dato vijfentwintig oktober tweeduizend tweeëntwintig is door burgemeester en wethouders van de gemeente Oude IJsselstreek tot de onderhavige koop besloten, welk besluit aan deze akte is gehecht.

RECTIFICATIEVOLMACHT

Partijen geven volmacht aan de ten kantore van mij, notaris, werkzame personen, zulks met de macht van substitutie, om voor het geval blijkt dat de kadastrale omschrijving van het verkochte en/of andere omschrijving(en) niet juist of niet volledig is, die kadastrale omschrijving en/of andere omschrijving(en) bij notariële akte te rectificeren, waaronder mede begrepen rectificatie daarvan in de daarop betrekking hebbende hypotheekakten.

SLOT AKTE

De comparanten zijn mij, notaris, bekend en de identiteit van de bij deze akte betrokken comparanten is door mij, notaris, aan de hand van de hiervoor gemelde en daartoe bestemde documenten vastgesteld.

Waarvan akte is verleden te Ulft op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.
De zakelijke inhoud van de akte is aan hen opgegeven en toegelicht. De comparanten hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden een conceptakte te hebben ontvangen en van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en te zijn gewezen op de gevolgen, die voor partijen uit de akte voortvloeien.
Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de comparanten en vervolgens door mij, notaris,
om elf uur en vijftien minuten.

AR/mb/57.442

LEVERING CULTUURGROND

levering van een perceel grond aan de Tuitstraat te Varsseveld

[redacted]

Heden een en twintig juni tweeduizend elf verschenen voor mij, mr Pieter Reijenga, notaris in de gemeente Montferland:

1. [redacted]
hierna samen ook te noemen: ‘verkoper’; en

2. [redacted]
ook te noemen: ‘koper’.

De verschenen personen verklaarden als volgt:

A. DOEL VAN DEZE AKTE

Deze akte heeft ten doel koper het hierna te omschrijven registergoed te leveren en daarmee uitvoering te geven aan de tussen verkoper en koper gesloten koopovereenkomst.

B. KOOPOVEREENKOMST

Bij de koopovereenkomst heeft verkoper het hierna te omschrijven registergoed verkocht aan koper.

De bepalingen van de koopovereenkomst blijven van kracht voor zover daarvan in deze akte niet wordt afgeweken.

C. LEVERING EN AANVAARDING

Ter uitvoering van de koopovereenkomst levert verkoper aan koper, die aanvaardt:
een perceel cultuurgrond, gelegen nabij de Tuitstraat te Varsseveld, kadastraal bekend gemeente **Varsseveld, sectie E, nummer 4126**, groot een hectare vijf en dertig are en zestig centiare;
hierna ook te noemen: ‘het gekochte’.

UITMETING

Het gekochte betreft een geheel kadastraal perceel.

D. BESCHIKKINGSBEVOEGDHEID VERKOPER

Het gekochte werd door verkoper, ieder voor de onverdeelde helft, verkregen krachtens akte van levering.

Van deze levering blijkt uit een akte op vijftien februari tweeduizend verleden voor Mr Cornelis Johannes IJkelenstam, destijds notaris te Dinxperlo, ingeschreven in de Openbare Registers ten Kantore van de Dienst van het Kadaster op zestien februari daarna in het Register hypotheken 4, deel 18426 nummer 16.

Uit deze akte blijkt van:

- kwijting voor de betaling van de koopprijs; en
- het ontbreken van ontbindende voorwaarden die de verkrijging ongedaan zouden kunnen maken.

De akte maakt geen melding van bezwarende erfdienstbaarheden, andere beperkte rechten of kwalitatieve verplichtingen bedoeld in artikel 6: 252 Burgerlijk Wetboek, dan wel bij kettingbeding aan rechtsopvolgers op te leggen persoonlijke verplichtingen, tenzij uit deze akte anders blijkt.

E. KOOPPRIJS

De koopprijs bedraagt: **VIJF EN VIJFTIG DUIZEND VIJF HONDERD ZES EN NEGENTIG EURO (€ 55.596,00).**

De koopprijs is door koper voldaan door storting op een daartoe bestemde rekening van mij, notaris.

Doorbetaling aan of ten behoeve van verkoper vindt plaats zodra de levering is voltooid door de inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare registers van het kadaster en de verkrijging vrij van hypotheek en beslag overeenkomstig deze akte zeker is.

Omzetbelasting

Verkoper staat er tegenover koper voor in dat de koopprijs niet behoeft te worden vermeerderd met omzetbelasting.

F. OVERIGE KOOP- EN LEVERINGSBEPALINGEN

Ter zake van de koop en levering gelden verder de volgende bepalingen:

1. <u>Feitelijke staat van het gekochte</u>
   Koper is bekend met de feitelijke staat van het gekochte. Deze komt overeen met de staat waarin het gekochte zich bevond op het moment van het sluiten van de koopovereenkomst.
   <u>Gebruik van het gekochte</u>
   Koper wil het gekochte gaan gebruiken voor hetzelfde doel als verkoper het nu gebruikt namelijk: als verpachte cultuurgrond.
   Verkoper zijn geen redenen bekend welke zich tegen dit voorgenomen gebruik van koper verzetten.
   Verkoper is in dit verband nooit aansprakelijk voor:
   a. een eventuele voor dit gebruik, toekomstig ander gebruik en bouw of verbouw, benodigde toestemming of vergunning;
   b. de structuur en geschiktheid van de bodem voor bebouwing en beplanting.
2. <u>Verontreiniging en bodemkwaliteit</u>
   Verkoper is niet bekend met verontreiniging van het gekochte, zodanig dat het daardoor ongeschikt is voor het opgegeven voorgenomen gebruik.
   Verkoper weet niet van gebruik in het verleden of andere feiten welke zouden kunnen wijzen op de aanwezigheid van een dergelijke verontreiniging.
   Verkoper is niet bekend met de aanwezigheid van ondergrondse opslag (tanks) voor vloeistoffen in het gekochte, zoals voor olie, gier, of mest.
   <u>Restrisico verontreiniging</u>

Verkoper kan niet wegens toerekenbare tekortkoming, onrechtmatige daad en/of anderszins worden aangesproken tot sanering, tot het nemen van maatregelen of tot schadevergoeding, als mocht blijken dat er ondergrondse opslagtanks aanwezig zijn, tenzij koper kan aantonen dat verkopers verklaring van onbekendheid daarmee onjuist is of dat verkoper op een andere wijze in zijn informatieplicht ten opzichte van koper is tekortgeschoten.

3. Onbezwaarde levering. Bijzondere lasten/beperkingen

Verkoper levert het gekochte:

- vrij van hypotheken, beslagen of inschrijvingen daarvan;
- vrij van erfdienstbaarheden en andere beperkte rechten;
- vrij van kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek;
- vrij van ruilverkavelings- of landinrichtingsrenten; en
- vrij van andere lasten of beperkingen uit overeenkomst;

een en ander voor zover in deze akte niet anders is vermeld of uit de situatie ter plaatse valt af te leiden.

In verband met verkopers vrijwaringsverplichting voor hypotheek aanvaardt koper bij voorbaat de eventueel voor het verval daarvan benodigde afstand van hypotheken.

De notaris heeft de titel(s) waardoor verkoper destijds de eigendom van het gekochte verkreeg ingezien en beoordeeld. Koper mag van verkoper afgifte van de titelbewijzen vragen, voor zover deze in verkopers bezit zijn en deze daarbij geen belang meer heeft.

4. Juridische garanties van verkoper

Verkoper staat voor het volgende in:

- Verkoper is bevoegd tot verkoop en levering in eigendom.
- Het gekochte is niet gelegen in of nabij een gebied dat van overheidswege is aangewezen als een beschermd gebied voor flora en fauna op grond van artikel 10a Natuurbeschermingswet 1998, een zogenaamd ‘Natura 2000-gebied’ met als gevolg dat er op grond van artikel 19d van die wet beperkingen (kunnen) zijn met betrekking tot het gebruik van het gekochte, intensivering of uitbreiding van dat gebruik of verandering daarvan.
- De levering is onvoorwaardelijk.
- Het gekochte is niet betrokken in een lopend geding voor de rechter of voor arbiters, waaronder een procedure bij de pachtkamer tot vastlegging van een schriftelijke pachtovereenkomst.
- Er bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen op grond van voorkeursrecht of optie volgens titel 5 Boek 7 Burgerlijk Wetboek in het geval het een door de grondkamer goedgekeurde pachtovereenkomst betreft.
- Ter zake van het gekochte geldt geen wettelijk voorkeursrecht tot koop van, hetzij het Rijk, hetzij de provincie, hetzij de gemeente; het is niet gelegen in een gebied waarin de bepalingen van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn.
- Door overheid of nutsbedrijven zijn geen aanschrijvingen tot herstel of verandering gedaan of aangekondigd welke nog niet zijn uitgevoerd.
- Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen

  Zoals blijkt uit de informatie afgegeven door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, is vandaag met betrekking tot het gekochte geen publiekrechtelijke beperking bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

  Verkoper verklaart dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn, waaruit blijkt dat er inschrijfbare publiekrechtelijke beperkingen zijn die niet zijn ingeschreven.

Koper verklaart op de hoogte te zijn van het feit dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor een juiste bijhouding van de registers. Bij perceelsveranderingen hebben overheidsorganen vier weken de tijd voor een juiste bijhouding van de gemeentelijke beperkingenregistratie.
Inschrijvingen in de registers na vandaag zijn voor risico van koper, onverminderd de hiervoor omschreven mededelingsplicht van verkoper.

- Voor zover aan verkoper bekend rust op het gekochte geen verplichting tot herbeplanting als bedoeld in artikel 3 lid 1 van de Boswet, welke herbeplantingsplicht op grond van artikel 4 van deze wet in de akte van levering moet worden opgelegd.
- Met betrekking tot het gekochte zijn geen beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 Wet bodembescherming genomen.
- Het gekochte is niet voor onteigening aangewezen, niet betrokken in een reconstructieplan op grond van de Reconstructiewet concentratiegebieden en niet in een plan tot ruilverkaveling, herinrichting, overeenkomst in het kader van een vrijwillige kavelruil op grond van de Landinrichtingswet (oud) of landinrichting of kavelruilovereenkomst als bedoeld in artikel 85 van de Wet inrichting landelijk gebied.

5. Afwijkende oppervlakte

Als de werkelijke oppervlakte van het gekochte afwijkt van die welke uit de omschrijving in deze akte blijkt, geeft dit geen aanleiding tot enige rechtsvordering.

6. Levering niet vrij van huur of pacht

Het gekochte wordt geleverd onder nakoming van een lopende pachtovereenkomst.
Er is een schriftelijke pachtovereenkomst.
Het gekochte wordt niet voor ‘de landbouw’ in de zin van artikel 7:311 Burgerlijk Wetboek bedrijfsmatig of wel als zodanig gebruikt maar de gebruiker voldoet geen tegenprestatie als bedoeld in artikel 7:311 Burgerlijk Wetboek aan de eigenaar (‘grondgebruikersverklaring’).
Verkoper staat ervoor in dat bij de feitelijke levering niet is beschikt over nog niet verschenen huur- of pachttermijnen, en dat daarop geen beslag rust.
Verkoper staat ervoor in dat vanaf het tot stand komen van de koopovereenkomst tot vandaag bestaande huur- of pachtovereenkomsten niet zijn gewijzigd.
Koper is bekend met de inhoud van de over te nemen genoemde huur- of pachtovereenkomsten.
Eventuele waarborgsommen zijn bij de levering ter beschikking van koper gesteld.

7. Aflevering. Overgang van het risico

De aflevering van het gekochte aan koper vindt plaats direct na ondertekening van deze akte. Vanaf dat tijdstip is het gekochte voor rekening en risico van koper.

8. Verrekening van vaste lasten

De periodieke lasten die door publiekrechtelijke organen over de eigendom van het gekochte worden geheven zijn voor rekening van koper vanaf een januari tweeduizend twaalf.
De aanslagen van dit jaar en van voorgaande jaren moeten daarom geheel door verkoper worden betaald.

9. Overdrachtsbelasting, kadastertarief en kosten

De overdrachtsbelasting, het kadastraal tarief, de notariskosten en de overige aan de levering van het gekochte verbonden kosten, zijn voor rekening van koper.
Koper doet een beroep op vrijstelling van overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15 lid 1 onderdeel q van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, omdat koper de

gekochte cultuurgrond als bedoeld in dit wetsartikel, ten behoeve van de landbouw bedrijfsmatig exploiteert of laat exploiteren.
Koper is ermee bekend dat deze vrijstelling dat deze vrijstelling van overdrachtsbelasting vervalt en leidt tot belastingheffing als koper of zijn rechtsopvolger het gekochte niet gedurende een termijn van ten minste tien jaren op een wijze als bedoeld in deze vrijstelling exploiteert of laat exploiteren. De vrijstelling vervalt niet als de gekochte cultuurgrond door overheidsbeleid aan de landbouw wordt onttrokken ten behoeve van de ontwikkeling en instandhouding van natuur en landschap. Deze vrijstelling is daarom een voorwaardelijke vrijstelling.

10. Ontbindende voorwaarden

Alle eventueel ter zake van de koop oorspronkelijk overeengekomen ontbindende voorwaarden zijn nu uitgewerkt dan wel teniet gegaan. De bevoegdheid van beroep op die voorwaarden is zowel voor verkoper als koper vervallen.

11. Uitsluiting ontbindingsactie

Verkoper en koper doen afstand van hun recht om op welke grond dan ook ontbinding van de koopovereenkomst en deze levering in te roepen.

GEEN MELKQUOTUM

Met de koop en levering van het gekochte gaat geen melkquotum als bedoeld in de 'Regeling superheffing 2008' op koper over.

GEEN OVERGANG PLUIMVEERECHTEN

De verkoop en levering van het gekochte omvat geen overdracht van eventueel aan verkoper toekomende pluimveerechten.

GEEN OVERGANG VARKENSRECHTEN

De verkoop en levering van het gekochte omvat geen overdracht van eventueel aan verkoper toekomende varkensrechten.

KWITANTIE

Verkoper verleent koper kwijting voor de betaling van de koopprijs. Verder verlenen verkoper en koper elkaar voor zover van toepassing kwijting voor de overige als gevolg van de koopovereenkomst en de onderhavige levering verschuldigde bedragen.

DOORHALING

Verkoper en koper verlenen, voor zoveel nodig, bij deze onherroepelijk volmacht aan ieder van de medewerkers van het kantoor van mij, notaris, om medewerking te verlenen aan het doorhalen van de hypothecaire inschrijving(en) en eventuele beslagen op het gekochte ten laste van verkoper en eventueel zijn rechtsvoorganger(s) en om daarvoor de afstanddoening door de hypotheekhouder(s) te aanvaarden en de akte van vervallenverklaring van het hypotheekrecht aan te bieden ter inschrijving bij de openbare registers van het kadaster.
In verband met verkopers vrijwaringverplichting voor hypotheken aanvaardt koper bij voorbaat de eventueel voor het verval daarvan benodigde afstand van hypotheken.

WOONPLAATS- EN FORUMKEUZE

Koper en verkoper kiezen ter zake van deze overeenkomst en haar gevolgen, waaronder de fiscale gevolgen, woonplaats op het kantoor van de bewaarder van deze akte.
Voor de kennisneming van geschillen, welke naar aanleiding van deze overeenkomst en/of de koopovereenkomst ontstaan, is de rechter van de plaats, waar het gekochte geheel of grotendeels is gelegen, bij uitsluiting bevoegd.
Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

AAN TE HECHTEN STUKKEN

Aan deze akte zijn geen stukken gehecht.

SLOT

De verschenen personen zijn mij bekend.
WAARVAN AKTE,

in minuut opgemaakt, is verleden te 's-Heerenberg op de datum als in het hoofd van deze akte gemeld.
Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte en de toelichting daarop aan de verschenen personen hebben dezen eenparig verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennis genomen en op volledige voorlezing geen prijs te stellen.
Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing door de verschenen personen en mij ondertekend om veertien uur dertig minuten
Volgt ondertekening.

VOOR AFSCHRIFT

P. Reijenga

Ondergetekende, mr Pieter Reijenga, notaris in de gemeente Montferland, 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.

P. Reijenga

Ondergetekende, mr Pieter Reijenga, notaris in de gemeente Montferland, 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 21-06-2011 om 14:52 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 60109 nummer 159.
Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van DigiNotar Qualified CA met nummer 5B81FCE0A46DCEDB1B40F205C958AC28 toebehoort aan Reijenga Pieter.
Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.

Kantoor:	Tijdstip van aanbieding:	De bewaarder van het Kadaster en de Openbare Registers,	12028 51 183
ARNHEM	10-MEI-1993 09:00	MR. H.A. BROUWER	met/zonder 4 vervolgblad(en)

Aantekeningen:

ORDERPROFIELNR 1 | INVOERFORM. BIS | 05012768

Hyp. 4

blad : 1

93A597Mui/917/918/1112

Heden, de zevende mei ----------
negentienhonderd drieënnegentig, verschenen voor -
mij, Mr PETRUS HUBERTUS MARIA MUIJSERS, notaris --
ter standplaats Terborg, gemeente Wisch: ---------
1. [redacted]

hierna ook genoemd: verkoper; ----------
2. [redacted]

hierna tezamen ook genoemd: koper. ----------
De comparanten verklaarden het navolgende: -------
LEVERING, REGISTERGOED ----------
Verkoper heeft blijkens een met koper aangegane --
overeenkomst van koop en verkoop, onder voorbe- --
houd van na te melden rechten van gebruik en -----
bewoning aan koper verkocht en levert op grond ---
daarvan aan koper, die blijkens voormelde over- --
eenkomst van verkoper heeft gekocht en bij deze --
aanvaardt: ----------
**het woonhuis met bedrijfsgebouwen, ondergrond, ---
erf, tuin, (uit)wegen en landbouwgronden, staande
en gelegen te Varsseveld aan de Tuitstraat 6 en --
de Rusthuisweg, kadastraal bekend gemeente Vars- -
seveld, sektie E, nummers 4270, 4292, 4295 en ----
4337, tezamen groot vier hectare zesenzestig are -
vijftig centiare,** ----------
hierna ook te noemen het verkochte. ----------
VOORAFGAANDE VERKRIJGING ----------
Voormeld perceel nummer 4270 is in eigendom ver- -
kregen door [redacted] door de --

Aantekeningen:

overschrijving ten hypotheekkantore te Arnhem op drie juni negentienhonderd vijfentachtig in deel 7811 nummer 67 van een afschrift van een akte van transport op eenendertig mei daarvoor verleden voor notaris B.A. Malsch te Terborg. ----------
De overige percelen zijn door [redacted] in eigendom verkregen door de overschrijving ten hypotheekkantore te Zutphen op dertig augustus negentienhonderd achtenzestig in deel 1753 nummer 39 van een afschrift van een akte afgifte legaat op de dag daarvoor verleden voor notaris G.E. Vos te Terborg. ----------
[redacted] voornoemd was in algehele gemeenschap van goederen gehuwd met [redacted] nalatenschap beschikt bij testament op zevenentwintig januari negentienhonderd drieëntachtig verleden voor een plaatsvervanger van notaris Malsch voornoemd, inhoudende een ouderlijke boedelverdeling als bedoeld in artikel 1167 Boek 4 van het Burgerlijk Wetboek, waarbij alle tot zijn nalatenschap behorende aktiva, waaronder het verkochte, zijn toebedeeld aan [redacted], de verkoper voornoemd. ----------

KOOPPRIJS ----------

De koopprijs bedraagt rekening houdend met na te melden rechten van gebruik en bewoning TWEEHONDERDTACHTIGDUIZEND GULDEN (ƒ 280.000,--). --------
Verkoper en koper zijn overeengekomen, dat verkoper bij deze afstand doet van zijn vorderingsrecht op de koopprijs onder de voorwaarde dat iedere koper wegens geldlening onder nader tussen partijen overeen te komen voorwaarden een bedrag ad eenhonderdveertigduizend gulden (ƒ 140.000,--) schuldig blijft, welke afstand door koper wordt aanvaard. ----------
Ter berekening van de koopprijs hebben partijen zich gebaseerd op een taxatierapport de dato een maart negentienhonderd drieënnegentig, waarvan een kopie aan deze akte gehecht zal worden. ------
Voormelde overeenkomsten van koop en levering zijn, voor zover ten deze nog van belang, geslo-

ten onder de volgende: ----------
BEDINGEN ----------
kosten en belastingen ----------
Artikel 1 ----------
Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen de overdrachtsbelasting en het kadastrale recht, - zijn voor rekening van koper, ieder voor de ------ helft. ----------
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 hypo- -- theken of met inschrijvingen daarvan; ------
   c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplich- tingen; ----------
   d. niet bezwaard is met beperkte rechten be- -- houdens de hierna te vestigen rechten van -- gebruik en van bewoning en behoudens erf- -- dienstbaarheden; ----------
   e. niet belast is met andere lasten en beper- - kingen uit overeenkomst. ----------
2. Indien de hiervoor vermelde grootte van het --- verkochte en/of de verdere omschrijving daar- - van 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 slui- ten van de koopovereenkomst bevond, vrij van -- huur of pacht, doch belast met de hierna te --- vestigen rechten van gebruik en van bewoning. -

tijdstip feitelijke levering, baten en lasten, --- risico ----------
Artikel 3 ----------
De feitelijke levering (aflevering) van het ver- - kochte 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, voor ---- zover niet bij de te vestigen rechten van gebruik en van bewoning anders is bepaald. ----------

titelbewijzen en bescheiden ----------
Artikel 4 ----------
De op het verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 9 Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek zijn, voor zover verkoper deze in zijn bezit had, aan koper afgegeven. ----------
garanties van verkoper ----------
Artikel 5 ----------
Verkoper garandeert het navolgende: ----------
a. verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte; ----------
b. het verkochte is niet betrokken in een ruil- verkavelings- casu quo herinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen; er is geen sprake van leegstand in de zin van de Leegstandwet noch van vordering van het register-goed krachtens de Woonruimtewet; ----------
c. voor verkoper bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht; ----------
d. op het verkochte rusten de gebruikelijke zakelijke lasten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan; ----------
e. van overheidswege of door nutsbedrijven zijn geen veranderingen betreffende het verkochte voorgeschreven of aangekondigd, welke nog niet zijn uitgevoerd; ----------
f. aan hem is betreffende het verkochte geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, danwel aanwijzingsbesluit danwel registerinschrijving bekend: ----------
   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; ----------
g. aan hem is niet bekend dat het verkochte is opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 of artikel 8 danwel in een voorstel als bedoeld in artikel 6 van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten. ----------

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

ondergrondse tanks ----------
Artikel 6 ----------
In het verkochte is een ondergrondse tank voor ---
het opslaan van vloeistoffen aanwezig. Het op- ---
slaan van deze vloeistoffen is beëindigd en van --
deze beëindiging is kennis gegeven aan het be- ---
voegd gezag. De tank is geleegd en schoongemaakt.
ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVER- --
EENKOMSTEN ----------
Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeenge- -
komen in de koopovereenkomst of in nadere over- --
eenkomsten 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. ----------
VESTIGING VAN DE BEPERKTE RECHTEN VAN GEBRUIK EN -
BEWONING ----------
Koper heeft verleend aan verkoper, die zulks -----
heeft aanvaard, het recht van gebruik en het -----
recht van bewoning van het verkochte op de voet --
van artikel 226 Boek 3 van het Burgerlijk Wet- ---
boek. De rechten strekken tot gebruik en bewoning
van het woonhuis met ondergrond, erf, tuin en ----
uitweg aan de Tuitstraat 6 te Varsseveld, kadas- -
traal bekend als gemeente Varsseveld, sektie E, --
nummer 4337 geheel en nummer 4295 gedeeltelijk, --
tussen partijen genoegzaam bekend, die daarvan ---
geen nadere omschrijving verlangen en worden -----
thans gevestigd. Verkoper wordt hierna ook aange-
duid als "de gebruiker", de gemelde rechten wor- -
den hierna aangeduid als "het recht". ----------
Onder het verkochte wordt hierna verstaan het ----
voormelde gedeelte van het verkochte, dat aan het
recht is onderworpen. ----------
De omschrijving van het verkochte in deze akte te
zamen met de aan deze akte gehechte kopie van het
taxatierapport van het verkochte geldt als boe- --
delbeschrijving als bedoeld in artikel 205 Boek 3
van het Burgerlijk Wetboek. ----------
Het recht is gevestigd onder de navolgende bedin-
gen: ----------
1. Het recht is gevestigd ten behoeve van verko- -
   per. ----------
2. Het recht gaat in op heden en eindigt op de ---

dag dat de gebruiker is overleden. ----------
3. De gebruiker is ontheven van de verplichting --
tot het stellen van zekerheid. ----------
4. De gebruiker mag als goed gebruiker het ver- --
kochte bewonen gedurende de duur van het recht
en wel uitsluitend voor zich en voor zijn -----
gezin. ----------
5. Gebruiker is bevoegd tot alle handelingen die -
tot een goed beheer van het verkochte dienstig
kunnen zijn. Tot alle overige handelingen zijn
koper en gebruiker slechts tezamen bevoegd. ---
6. De gebruiker is verplicht het verkochte ten ---
behoeve van koper te verzekeren tegen brand en
overigens tegen de gevaren waartegen het ge- --
bruikelijk is een verzekering te sluiten. De --
verzekeringspremies zijn voor rekening van de -
gebruiker. ----------
De gebruiker is op eerste verzoek van koper ---
verplicht van de betaling van die ----------
verzekeringspremies te doen blijken. ----------
7. De gebruiker kan het recht niet vervreemden of
bezwaren en kan het verkochte niet door ande- -
ren dan de leden van zijn gezin laten gebrui- -
ken of bewonen onder welke titel dan ook. -----
8. De gebruiker is verplicht alle zakelijke las- -
ten en belastingen, alsmede alle onderhouds- --
kosten zowel het groot als het klein onderhoud
van het verkochte voor zijn rekening te nemen -
en te verrichten. ----------
9. Indien de gebruiker afstand van het recht wil -
doen in verband met de aan dit recht verbonden
lasten en verplichtingen, is koper gehouden ---
hieraan mee te werken. ----------

VERREKENING EN AFSTANDDOENING OM NIET ----------

De comparant sub 1 verklaarde op voormelde schuld
wegens geldlening van de comparant sub 2a ten ----
bedrage van eenhonderdveertigduizend gulden ------
(ƒ 140.000,--) ter aflossing een bedrag van een- -
duizend zevenhonderd gulden (ƒ 1.700,--) te heb- -
ben ontvangen en met het restant van die schuld --
wegens geldlening de schuld aan de comparant sub -
2a wegens het vaderlijk erfdeel ad vijftiendui- --
zend driehonderdvierendertig gulden (ƒ 15.334,--)
te verrekenen, zodat laatstgenoemde thans nog ----

eenhonderdtweeëntwintigduizend negenhonderdzesen-
zestig gulden (ƒ 122.966,--) wegens geldlening ---
schuldig is aan de comparant sub 1. ----------
De comparant sub 1 verklaarde met voormelde ------
schuld wegens geldlening van de comparant sub 2b -
ten bedrage van eenhonderdveertigduizend gulden --
(ƒ 140.000,--) de schuld aan de comparant sub 2b -
wegens diens vaderlijk erfdeel ad zeventienduі- --
zend vierendertig gulden (ƒ 17.034,--) te verre- -
kenen, zodat hij thans eveneens nog eenhonderd- --
tweeentwintigduizend negenhonderdzesenzestig gul-
den (ƒ 122.966,--) wegens geldlening schuldig is -
aan de comparant sub 1. ----------
De comparant sub 1 verklaarde bij deze om niet ---
afstand te doen van haar vorderingsrechten op ----
ieder van de comparanten sub 2 wegens geldlening -
ten bedrage van elk eenhonderdtweeëntwintigdui- --
zend negenhonderdzesenzestig gulden ----------
(ƒ 122.966,--) onder de bepalingen, dat de be- ---
voordeelde vrijgesteld is van de verplichting tot
inbreng in de nalatenschap van de comparant sub 1
en dat deze bevoordeling niet zal vallen in enige
huwelijksgoederengemeenschap, waarin de bevoor- --
deelde gerechtigd mocht zijn of worden en niet in
aanmerking mag worden genomen bij de toepasing ---
van enig verreken- of afrekenbeding in huwelijkse
voorwaarden of samenlevingsregeling, welke af- ---
stand om niet door de comparanten sub 2 wordt ----
aanvaard. ----------
VERDELING MET LEVERING ----------
De comparanten sub 2, hierna ook te noemen deel- -
genoten, verklaarden vervolgens te zijn overeen- -
gekomen de hiervoor omschreven gemeenschappelijke
onroerende zaak toe te delen aan de comparant sub
2a, onder de verplichting voor deze wegens over- -
bedeling aan de comparant sub 2b een bedrag van --
eenhonderdveertigduizend gulden (ƒ 140.000,--) in
kontanten uit te keren. ----------
Ter uitvoering van bedoelde overeenkomst tot -----
verdeling verklaarden de deelgenoten bij deze aan
de comparant sub 2a te leveren, die verklaarde ---
bij deze aan te nemen de hiervoor omschreven -----
onroerende zaak ter gezamenlijke grootte van vier
hectare zesenzestig are vijftig centiare belast --

Aantekeningen:

met de voormelde rechten van gebruik en bewoning - ten behoeve van de comparant sub 1. ----------

BEPALINGEN ----------

De deelgenoten verklaarden, dat terzake van deze - verdeling voorts nog de navolgende bepalingen ---- gelden: ----------

a. De deelgenoten staan ervoor in, dat zij be- --- voegd zijn de verdeling en de levering tot ---- stand te brengen en dat de onderhavige onroe- - rende zaak vrij is van beslagen en hypotheken - of inschrijvingen daarvan. ----------

b. De levering van de onroerende zaak geschiedt -- in de staat en toestand, waarin deze zich op -- heden bevindt, met alle erfdienstbaarheden, --- zowel die ten nutte als die ten laste daarvan, met voormelde rechten van gebruik en bewoning - en alle andere aan de eigendom verbonden rech- ten en verplichtingen. ----------

c. De deelgenoten doen afstand van de (eventuele) bevoegdheid wegens het niet nakomen van hun --- verplichtingen ontbinding te vorderen van de -- verdeling, alsmede van iedere bevoegdheid ----- vernietiging van de verdeling te vorderen. ----

d. Alle baten en lasten van onderhavige onroe- --- rende zaak komen vanaf heden voor rekening van de comparant sub 2a voor zover niet bij het --- vestigen van de hiervoor vermelde rechten van - gebruik en bewoning anders is bepaald. --------

e. Voor zover nodig dienen de papieren en bewij- - zen van eigendom tot de toegedeelde onroerende zaak behorend aan de comparant sub 2a te wor- - den afgegeven. ----------

f. De kosten van onderhavige verdeling met leve- - ring komen ten laste van de deelgenoten geza- - menlijk. ----------

KWIJTING ----------

Tenslotte verklaarden de deelgenoten, dat onder- - havige verdeling aldus tot hun volkomen genoegen - tot stand is gebracht, dat ieder het hem of haar - toekomende heeft ontvangen en dat zij elkaar ----- terzake van deze verdeling volledig kwijting ----- verlenen met name voor de ontvangst door de com- - parant sub 2b van voormelde uitkering wegens ----- overbedeling ad eenhonderdveertigduizend gulden --

(ƒ 140.000,--). ----------
WOONPLAATSKEUZE ----------
Terzake van de uitvoering van voormelde overeen- -
komsten, ook voor fiscale gevolgen, wordt woon- --
plaats gekozen ten kantore van de bewaarder van --
deze akte. ----------
De comparanten zijn mij, notaris, bekend. --------
WAARVAN AKTE in minuut is verleden te TERBORG op -
de datum als in het hoofd van deze akte vermeld. -
Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte --
aan de comparanten hebben dezen eenparig ---------
verklaard van de inhoud van deze akte te hebben --
kennis genomen en op volledige voorlezing daarvan
geen prijs te stellen. ----------
Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing ---
door de comparanten en mij, notaris, ondertekend -
om tien uur en zestien minuten. ----------
(Volgen de handtekeningen van de comparanten en --
de notaris). ----------

VOOR AFSCHRIFT

(volgt de handtekening van de notaris)

De ondergetekende Mr Petrus Hubertus Maria Muijsers, notaris ter standplaats Terborg, gemeente Wisch, verklaart dat het onroerend goed, bij vorenstaande 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 van die wet.

(volgt de handtekening van de notaris)

De ondergetekende Mr Petrus Hubertus Maria Muijsers, notaris ter standplaats Terborg, gemeente Wisch, verklaart dat dit stuk eensluidend is met het ter inschrijving aangeboden stuk.

Aantekeningen:

1
cliëntnrs.: 26316, 26315
zaaknr.: 24973GN

VERDELING EN LEVERING

Vandaag, vier januari tweeduizend achttien, verschenen voor mij, Mr Peter Robert Moerland, notaris gevestigd in de gemeente Aalten:

1. [redacted]

2. [redacted]

de c[redacted]

TITEL DER VERDELING

De comparanten verklaarden dat de deelgenoten zijn overeengekomen de tussen hen bestaande gemeenschap met betrekking tot na te noemen onroerende zaken in de nalatenschap van [redacted], hierna ook te noemen erflater, door een verdeling te willen beëindigen, zulks per heden.

Daartoe verklaarden zij vooraf het navolgende.

OVERLIJDEN

[redacted]

Erflater heeft niet bij uiterste wil over zijn nalatenschap beschikt, zodat zijn erfgenamen volgens de wet zijn zijn twee (2) kinderen, ieder voor de helft der nalatenschap.

AANVAARDING

De comparanten verklaarden de nalatenschap zuiver te hebben aanvaard.

TE VERDELEN REGISTERGOED I

De comparanten verklaarden daarna dat één der te verdelen onroerende zaken bestaat uit:

het woonhuis met bijgebouwen, ondergrond, erf en tuin, staande en gelegen aan de Tuitstraat 10 te 7051 GB Varsseveld, kadastraal bekend **Gemeente Varsseveld Sectie E nummer 4908**, groot twee en twintig are vijf en veertig centiare (22.45 are);

welke registergoed wordt gewaardeerd op driehonderd vijf en dertigduizend euro (€ 335.000,00), conform de waardebepaling van de heer J. Kuenen, makelaar-taxateur, van Kuenen Makelaardij B.V., de dato zestien oktober tweeduizend zeventien, waartoe ieder der erfgenamen voor de helft (1/2) is gerechtigd ofwel éénhonderd zeven en zestigduizend vijfhonderd euro (€ 167.500,00).

VERDELING

Vervolgens verklaarden de comparanten toe te delen als volgt:

aan de comparant sub 1:

het hiervoor omschreven registergoed, voor de daaraan toegekende waarde van driehonderd vijf en dertigduizend euro ---------- € 335.000,00

hij is gerechtigd voor éénhonderd zeven en zestigduizend vijfhonderd ---- euro ---------- € 167.500,00

zodat hij teveel ontvangt éénhonderd zeven en zestigduizend ----------
vijfhonderd euro ---------- € 167.500,00
welk bedrag hij dient uit te keren aan de comparante sub 2, welk bedrag is voldaan door storting op een kwaliteitsrekening Derdengelden Notaris Moerland, waarna de comparante sub 2 verklaarde het haar toekomende bedrag te hebben ontvangen en de comparant sub 1 daarvoor kwijting te verlenen.

TE VERDELEN REGISTERGOED II

De comparanten verklaarden daarna dat de tevens te verdelen onroerende zaken bestaat uit:

cultuurgrond, gelegen aan/nabij de Tuitstraat te Varsseveld, kadastraal bekend **Gemeente Varsseveld Sectie E nummers**:

- **4907,** groot één hectare zeven en tachtig are vijf en veertig centiare (1.87.45 hectare);
- **4909**, groot twintig are vijftien centiare (0.20.15 hectare);
- **4910**, groot één hectare zeven en veertig are twintig centiare (1.47.20 hectare);

welke registergoed wordt gewaardeerd op éénhonderd vijf en zestigduizend euro (€ 165.000,00), waartoe ieder der erfgenamen voor de helft (1/2) is gerechtigd ofwel twee en tachtigduizend vijfhonderd euro (€ 82.500,00).

VERDELING

Vervolgens verklaarden de comparanten toe te delen als volgt:

aan de comparant sub 1:

het hiervoor omschreven registergoed, voor de daaraan toegekende waarde van
éénhonderd vijf en zestigduizend euro ---------- € 165.000,00
hij is gerechtigd voor twee en tachtigduizend vijfhonderd euro ----------€ 82.500,00
zodat hij teveel ontvangt twee en tachtigduizend vijfhonderd euro ---------€ 82.500,00
welk bedrag hij dient uit te keren aan de comparante sub 2.

De comparant sub 1 verklaarde laatstgenoemde bedrag aan de comparante sub 2 schuldig te erkennen als op heden ter leen ontvangen, welke schuldbekentenis de comparante sub 2 verklaarde aan te nemen, na welke schuldbekentenis partijen verklaarden met elkaar te zijn overeengekomen dat de comparante sub 2 afstand doen van de verbintenis tot het vorderen van het haar toekomende bedrag, twee en tachtigduizend vijfhonderd euro (€ 82.500,00).

De comparanten verklaarden dat deze geldlening opeisbaar zal zijn op één maart tweeduizend achttien of zoveel eerder of later als het bouwperceel aan de Zaaltjesdijk te Westendorp geleverd zal worden.

De hoofdsom (of het restant daarvan) zal te allen tijde terstond en zonder enige waarschuwing tevoren met de lopende rente kunnen worden opgeëist in de navolgende gevallen:

- bij verklaring in staat van faillissement van de schuldenaar;
- bij aanvraag om surséance van betaling of schuldsanering door de schuldenaar;
- bij gehele of gedeeltelijke inbeslagneming van de goederen van de schuldenaar;
- bij overtreding, niet-nakoming of niet behoorlijke nakoming van een of meer der bij deze akte gemaakte bepalingen en bedingen.

De overige bepalingen zullen partijen nader overeenkomen op één maart tweeduizend, indien nodig.

LEVERING

Ter uitvoering van de verdeling verklaarden de comparanten in eigendom te leveren aan de comparant sub 1, die verklaarde in eigendom aan te nemen, de hiervoor onder ‘te verdelen registergoed I’ en ‘te verdelen registergoed II’ omschreven registergoederen.

BEDINGEN

Vervolgens verklaarden de comparanten dat de verdeling is geschied onder de navolgende bedingen:

a. De baten en lasten met betrekking tot de registergoederen komen vanaf heden ten bate en ten laste van de verkrijger.
b. Verschil tussen de werkelijke en de opgegeven grootte geeft geen grond tot schadeloosstelling, noch tot ontbinding dezer overeenkomst.
c. De deelgenoten staan ervoor in dat zij bevoegd zijn de verdeling en de levering tot stand te brengen.
d. Het verdeelde gaat over op de verkrijger met alle voor- en nadelige rechten, lasten, erfdienstbaarheden en gebreken welke daaraan verbonden zijn.
e. De registergoederen zijn is niet bezwaard met beslagen en/of hypotheken of met inschrijvingen daarvan.
f. De kosten van deze akte komen voor rekening van de comparant sub 1.

VOORAFGAANDE VERKRIJGING

De registergoederen zijn door erflater verkregen door de inschrijving in register Hypotheken 4 ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op vier september tweeduizend twaalf in deel 61921 nummer 5 van een afschrift van een akte van kavelruil, houdende kwijting voor de te betalen bedragen en verrekeningen, op diezelfde dag voor mr. H. Kleinburink, notaris gevestigd te Doetinchem, verleden.

OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden wordt verwezen naar een akte van levering op vijf januari tweeduizend verleden voor notaris mr. P.H.M. Muijsers, destijds notaris te Wisch, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Arnhem op zes januari tweeduizend in deel 18330 nummer 36, waarin woordelijk staat vermeld:

" Verkoper en koper zijn terzake van de onderhavige verkoop nog overeengekomen ten behoeve van het verkochte, te weten de bij de onderhavige akte van levering door koper te verkrijgen gedeelten van de kadastrale percelen gemeente Varsseveld sectie E nummers 3791, 3792 en 4263, als heersend erf en ten laste van het bij verkoper in eigendom verblijvende gedeelte van het kadastrale perceel gemeente Varsseveld sectie E nummer 4263, als dienend erf, om niet te vestigen de erfdienstbaarheid van uitweg, houdende het recht van de eigenaar/gebruiker van het heersende erf om over het dienend erf te komen van en te gaan naar de openbare weg, genoemd de Tuitstraat te Varsseveld over de thans bestaande uitweg; deze erfdienstbaarheid wordt thans ter uitvoering van die overeenkomst bij deze gevestigd en aangenomen."

Gemelde percelen gemeente Varsseveld sectie E nummers 3791, 3792 en 4263 zijn als volgt vernummerd:

- 3791 is thans bekend als 4906, 4908 en 4909;
- 3792 is thans bekend als 4906 en 4910;
- 4263 is thans bekend als 4906 en 4907.

Het heersend erf is thans bekend als 4906, terwijl het dienend erf, gelet op de feitelijke ligging van het recht van overpad als de percelen nummers 4907 en 4908 bekend is.

WOONPLAATSKEUZE

Ter zake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen en ter zake van de inschrijving bij het kadaster, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

SLOT

Hiermede verklaarden de comparanten dat zij ieders gerechtigdheid met betrekking tot voormelde gemeenschap naar volkomen genoegen te hebben vastgesteld, dat zij hebben verdeeld, ieder het hem of haar toekomende hebben ontvangen en -voor zover de wet dit toestaat- dat zij afstand doen van elke vordering tot vernietiging of ontbinding, hebbende

de deelgenoten de hiervoor gedane toedelingen ieder te zijnen/haren bate of schade aanvaard.
Indien en voor zover in deze akte is vermeld dat een comparant en/of een partij ongehuwd is, wordt daaronder mede verstaan dat de betrokkene niet is geregistreerd als partner in de zin van het geregistreerd partnerschap.
Indien en voor zover in deze akte is vermeld dat een comparant en/of een partij ongehuwd en niet gehuwd geweest is, wordt daaronder mede verstaan dat de betrokkene niet is geregistreerd als partner in de zin van het geregistreerd partnerschap, noch als zodanig geregistreerd is geweest.
De comparanten zijn mij bekend.
WAARVAN AKTE,
opgemaakt in minuut, is verleden te Dinxperlo, op de datum in het hoofd dezer akte vermeld. Na zakelijke opgave van en toelichting op de inhoud van deze akte aan de verschenen personen hebben dezen verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en op volledige voorlezing geen prijs te stellen. Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing door de comparanten en mij getekend en wel om negen uur vijftien minuten (09.15 uur).

(Volgt ondertekening)
VOOR AFSCHRIFT:

(w.g.) P.R. Moerland

Ondergetekende, Mr Peter Robert Moerland, notaris gevestigd in de gemeente Aalten, verklaart dat op de onroerende zaak/zaken 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.) P.R. Moerland

Ondergetekende, Mr Peter Robert Moerland, notaris gevestigd in de gemeente Aalten, 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 04-01-2018 om 09:48 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 72355 nummer 142.
Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van KPN Corporate Market CSP Organisatie CA - G2 met nummer 6DA0BAF9F6E9E90EAF299549B31C69B4 toebehoort aan Peter Robert Moerland.
Naam bewaarder: Mr. B.H.J. Roes.

Ondergetekende, Mr. Peter Robert Moerland, notaris te Aalten, verklaart:
- dat dit afschrift inhoudelijk een volledig en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is;
- dat het stuk waarvan dit stuk een afschrift is om tien uur vijf minuten (10:05 uur) is ondertekend;
- dat op de onroerende za(a)k(en) waarop de vervreemding in dit stuk betrekking heeft, geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing van toepassing is in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

AKTE VAN LEVERING

Kenmerk: 2014E22543RD

Vandaag, elf juli tweeduizend veertien, verschenen voor mij, Mr. Peter Robert Moerland, notaris te Aalten:
1. [redacted]
hierna te noemen: "verkoper";
en
2. [redacted]

De verschenen personen verklaarden:
KOOP
Verkoper en koper hebben op negen juli tweeduizend veertien een koopovereenkomst gesloten met betrekking tot het hierna te vermelden registergoed. Van de koopovereenkomst blijkt uit een onderhandse akte die hierna wordt aangeduid met "de koopovereenkomst".
LEVERING
Ter uitvoering van de koopovereenkomst verklaart verkoper hierbij te leveren aan koper, die bij deze verklaart te aanvaarden:
OMSCHRIJVING REGISTERGOED
het recht van eigendom met betrekking tot weiland gelegen te VARSSEVELD, Rusthuisweg, kadastraal bekend gemeente VARSSEVELD, sectie E, nummer 4831 ter grootte van achttien are en drieënzestig centiare (18 a 63 ca),
hierna aangeduid met: "het verkochte".
KOOPPRIJS
De koopprijs van het verkochte is: **zevenduizend vierhonderdtweeënvijftig euro (€ 7.452,00)**.

WOONPLAATSKEUZE
Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, waaronder tevens dient te worden begrepen de inschrijving in de openbare registers, alsmede voor de fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.
EINDE KADASTERDEEL
GEBRUIK
Het verkochte zal door koper worden gebruikt voor agrarische doeleinden en/of voor duurzame energie.
Ten aanzien van dit gebruik van het verkochte heeft verkoper meegedeeld dat hij slechts instaat voor de mogelijkheden van gebruik overeenkomstig de huidige bestemming (agrarisch gebruik). Het risico voor het verkrijgen van de voor het voorgenomen gebruik (duurzame energie) van het verkochte vereiste vergunningen en/of ontheffingen komt geheel voor rekening van koper.
VOORAFGAANDE VERKRIJGING
Het verkochte is door verkoper verkregen door de inschrijving in register Hypotheken 4 ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Arnhem op drie en twintig oktober negentienhonderd zeven en negentig in deel 16067 nummer 11 van een afschrift van een akte van verkoop, koop en levering, houdende kwijting voor de koopprijs, op twee en twintig oktober daaraan voorafgaand voor Mr C.J. IJkelenstam, destijds notaris gevestigd te Dinxperlo, verleden.
KOOPPRIJS, VERREKENING DIVERSE BEDRAGEN
Voormelde koopprijs is door koper voldaan door storting op een kwaliteitsrekening Derdengelden Notaris Moerland.
De zakelijke belastingen zijn verrekend voor wat betreft de lopende termijnen.
Verkoper verleent koper kwitantie voor de betaling van de koopprijs en de verrekening van vorenbedoelde lasten.
Voormelde koopovereenkomst is, voor zover ten deze nog van belang, gesloten 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.
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 behoudens erfdienstbaarheden;
   e. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst.
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 of pacht of ander gebruiksrecht.

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 verkoper

Artikel 4

Verkoper garandeert het navolgende:

1. verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
2. het verkochte wordt overgedragen vrij van huur/pacht en/of van andere aanspraken tot gebruik 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 of optierecht;
5. op het verkochte rusten de gebruikelijke zakelijke lasten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan;
6. hem is betreffende het verkochte dan wel het gebied waarin het verkochte is gelegen geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving bekend:
   a. als beschermd monument in de zin van artikel 3, 4 of 6 van de Monumentenwet 1988;
   b. tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet 1988;
   c. door de gemeente of provincie als beschermd stads- of dorpsgezicht;
7. hem is niet bekend dat het verkochte is opgenomen in een (voorlopige) aanwijzing als bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten;
8. hem is niet bekend 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. hem is niet bekend dat ten aanzien van het verkochte beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 Wet Bodembescherming genomen zijn door het bevoegd gezag.

ondergrondse tanks/asbest/verontreiniging

Artikel 5

1. Voor zover aan verkoper bekend is in het verkochte geen ondergrondse tank voor het opslaan van (vloei)stoffen aanwezig.
2. Voor zover aan verkoper bekend is in het verkochte geen asbest verwerkt.
3. Aan verkoper zijn geen feiten bekend die er op wijzen dat het verkochte enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het hiervoor omschreven gebruik door koper van het verkochte of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot sanering van het verkochte, dan wel tot het nemen van andere maatregelen.

Wet publiekrechtelijke beperkingen

Zoals blijkt uit de informatie afgegeven door de Dienst voor het Kadaster en de Openbare registers is vandaag geen beperking bekend in de Landelijke voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.
Verkoper verklaarde dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn, waaruit blijkt dat er inschrijfbare publiekrechtelijke beperkingen zijn die niet zijn ingeschreven.
Koper verklaarde op de hoogte te zijn van het feit dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor een juiste

bijhouding van de registers. Bij perceelsveranderingen hebben overheidsorganen vier weken de tijd voor een juiste bijhouding van de registers.
Inschrijvingen in de registers na vandaag zijn voor risico van koper, onverminderd de hierboven omschreven mededelingsplicht van verkoper.

VOORKEURSRECHT

In de onder "voorafgaande verkrijging" vermelde akte van verkoop, koop en levering werd ten behoeve van [redacted] een voorkeursrecht gevestigd. Blijkens een aan deze akte te hechten verklaring heeft [redacted] te kennen gegeven geen gebruik te willen maken van het aan hem verleende voorkeursrecht.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN

Alle ontbindende voorwaarden 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

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

WOONPLAATSKEUZE

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

SLOT AKTE

Indien en voor zover in deze akte is vermeld dat een comparant en/of een partij ongehuwd is, wordt daaronder mede verstaan dat de betrokkene niet is geregistreerd als partner in de zin van het geregistreerd partnerschap.
Indien en voor zover in deze akte is vermeld dat een comparant en/of een partij ongehuwd en niet gehuwd geweest is, wordt daaronder mede verstaan dat de betrokkene niet is geregistreerd als partner in de zin van het geregistreerd partnerschap, noch als zodanig geregistreerd is geweest.
De comparanten zijn mij bekend.
WAARVAN AKTE,
in minuut opgemaakt, is verleden te Dinxperlo, op de datum in het hoofd dezer gemeld.
Na zakelijke opgave van en toelichting op de inhoud van deze akte aan de verschenen personen hebben dezen verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen, waarna deze akte na beperkte voorlezing door de comparanten is ondertekend.
Vervolgens is deze akte door mij ondertekend en wel om tien uur vijf minuten (10.05 uur).

Verklaring:
Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 11-07-2014 om 10:20 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 64610 nummer 110.
Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van Getronics CSP Organisatie CA - G2 met nummer 40FEB475FC35B79E7764B5ACADFC0070 toebehoort aan Peter R. Moerland.
Naam bewaarder: Mr. W.F.L. van der Bruggen.

Kantoor:	Tijdstip van aanbieding:	De bewaarder van het Kadaster en de Openbare Registers,	16067 / 11	45
Arnhem	23-OKT-1997 09:00	mr. W. Woltman	met 3 vervolgbladen	

Aantekeningen:

VSV00 € 4589,- (2x)
4590,- (2x)

D: 00010160 S: 2558000551

Kadaster

cliëntnrs.: 859/860/7484/7485/1775/7486
zaaknr.: 97A7885IJK/WW/

f 16,50,-

Hyp.4

AKTE VAN LEVERING

Heden, de twee en twintigste oktober negentienhonderd zeven en negentig, verschenen voor mij, Mr Cornelis Johannes IJkelenstam, notaris ter standplaats Dinxperlo: ----------

1. [redacted]

hierna tezamen genoemd: verkoper; ----------

2. [redacted]

hierna ook te noemen: koper d; ----------

koper a tot en met koper d hierna tezamen genoemd: koper. ----------

Aantekeningen:

De comparanten verklaarden het navolgende: ---------
LEVERING, REGISTERGOED, GEBRUIK ----------
Verkoper heeft blijkens met ieder van koper mondeling aangegane overeenkomst van koop en verkoop aan koper verkocht en levert op grond daarvan aan koper, die blijkens voormelde overeenkomsten van verkoper heeft gekocht en bij deze aanvaardt, ----------
aan koper a: ----------
een perceel weiland, gelegen aan de Rusthuisweg te Varsseveld, uitmakende een ter plaatse kennelijk afgepaald zuidelijk gedeelte van het perceel kadastraal bekend **Gemeente Varsseveld - Sectie E nummer 4589**, ter grootte van ongeveer negentien are drie en zestig centiare (± 19.63 are) of zoveel meer of minder als na kadastrale meting zal blijken; ----------
f 705
aan koper b: ----------
een perceel weiland, gelegen aan de Rusthuisweg te Varsseveld, uitmakende **het resterend noordelijk gedeelte** van voormeld perceel kadastraal bekend **Gemeente Varsseveld Sectie E nummer 4589**, ter grootte van ongeveer negentien are twee en zestig centiare (± 19.62 are) of zoveel meer of minder als na kadastrale meting zal blijken, zijnde onder het verkochte begrepen het gehele ten name van verkoper staande perceelsgedeelte van voormeld kadastraal perceel;
f 133,-
aan koper c: ----------
een perceel weiland, gelegen aan de Rusthuisweg te Varsseveld, uitmakende een ter plaatse kennelijk afgepaald zuidelijk gedeelte van het perceel kadastraal bekend **Gemeente Varsseveld - Sectie E nummer 4590**, ter grootte van ongeveer negentien are vijf en zeventig centiare (± 19.75 are) of zoveel meer of minder als na kadastrale meting zal blijken; ----------
f 705,-
aan koper d: ----------
een perceel weiland, gelegen aan de Rusthuisweg te Varsseveld, uitmakende **het resterend noordelijk gedeelte** van voormeld perceel kadastraal bekend **Gemeente Varsseveld Sectie E nummer 4590**, ter grootte van ongeveer negentien are vijf en zeventig centiare (± 19.75 are) of zoveel meer of minder als na kadastrale meting zal blijken, zijnde onder het verkochte begrepen het gehele ten name van verkoper staande perceelsgedeelte van voormeld kadastraal perceel; ----------
f 115
hierna tezamen ook te noemen het verkochte, door koper te gebruiken voor agrarische doeleinden. -----
Ten aanzien van dit gebruik van het verkochte heeft verkoper meegedeeld dat hem is niet bekend dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan. ----------
VOORAFGAANDE VERKRIJGING ----------

Kadaster

Het verkochte is door verkoper sub 1.a verkregen --- door toedeling blijkens onderhandse akte van verdeling, opgemaakt [redacted] -- wonende te [redacted], getekend te Varsseveld op negen - en twintig december negentienhonderd negen en zestig, geregistreerd te Zutphen op twee januari negentienhonderd zeventig deel 77 nummer 666, overge- --- schreven ten hypotheekkantore te Zutphen vier februari negentienhonderd zeventig in deel 1805 nummer -- 44, houdende uitsluiting van de werking van de artikelen 1302 en 1303 van het destijds geldende Burgerlijk Wetboek. ----------

KOOPPRIJS, VERREKENING DIVERSE BEDRAGEN ----------

De koopprijs bedraagt: ----------

- wat betreft het aan koper a verkochte ZEVENDUIZEND ACHTHONDERD TWEE EN VIJFTIG GULDEN (ƒ 7.852,00); ---
- wat betreft het aan koper b verkochte ZEVENDUIZEND ACHTHONDERD ACHT EN VEERTIG GULDEN (ƒ 7.848,00); ---
- wat betreft het aan koper c verkochte ZEVENDUIZEND NEGENHONDERD GULDEN (ƒ 7.900,00); ----------
- wat betreft het aan koper d verkochte ZEVENDUIZEND NEGENHONDERD GULDEN (ƒ 7.900,00), ----------

welk betreffende bedrag de betreffende koper ver- -- klaarde aan verkoper schuldig te erkennen als op --- heden ter leen ontvangen, welke schuldbekentenis --- verkoper verklaarde aan te nemen, na welke schuldbekentenis verkoper en koper verklaarden met elkaar te zijn overeengekomen dat verkoper afstand doet van de verbintenis tot het vorderen van het restant van de koopsom. Verkoper verklaarde, zonder daartoe ver- -- plicht te zijn en mitsdien uit vrijgevigheid, af- -- stand te doen van het recht tot het vorderen laatstgemeld bedrag, welke afstand de koper verklaarde te aanvaarden, door welke afstand de verbintenis tot -- betaling van gemeld bedrag is tenietgegaan. --------

De comparanten sub 1 verklaarden dat deze schenking is gedaan met vrijstelling van de verplichting tot - inbreng in hun nalatenschappen. De zakelijke belastingen zijn niet verrekend voor wat betreft de lo- - pende termijnen. ----------

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

BEDINGEN ----------

kosten en belastingen ----------

Artikel 1: 1. Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen de overdrachtsbelasting en het kadas- - trale recht, 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; ----------

Aantekeningen:

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 behoudens - erfdienstbaarheden; ----------
e. niet belast is met andere lasten en beperkingen - uit overeenkomst. ----------
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 of pacht of ander gebruiksrecht. ----------
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 verkoper ----------
Artikel 4: Verkoper garandeert het navolgende: -----
a. verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van - het verkochte; ----------
b. het verkochte is geheel 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; ----------
c. het verkochte is niet betrokken in een ruilverkavelings- casu quo herinrichtingsplan en is niet -- ter onteigening aangewezen; er is geen sprake van -- leegstand in de zin van de Leegstandwet noch van --- vordering van het register goed krachtens de Woonruimtewet; ----------
d. voor verkoper bestaan ten opzichte van derden --- geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeurs- -- recht of optierecht; ----------
e. op het verkochte rusten de gebruikelijke zakelijke lasten, waarvan de verschenen termijnen zijn ---- voldaan; ----------
f. aan hem is betreffende het verkochte geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, danwel aanwijzingsbesluit danwel registerinschrijving bekend: ---
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; ----------
g. aan hem is niet bekend dat het verkochte is opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 of

Kadaster

artikel 8 danwel in een voorstel als bedoeld in artikel 6 van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten;
h. aan hem zijn geen feiten bekend die er op wijzen dat het verkochte enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het hiervoor omschreven gebruik door koper van het verkochte of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot sanering van het verkochte, danwel tot het nemen van andere maatregelen.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN

Alle ontbindende voorwaarden 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.

VESTIGING VOORKEURSRECHT

De volmachtgevers, hierna ook tezamen als ieder afzonderlijk te noemen: "eigenaar", verklaarde bij

[redacted]

"voorkeursgerechtigde",
het voorkeursrecht van koop met betrekking tot het bij deze akte aan de betreffende eigenaar overgedragen registergoed, hierna te noemen: "object", welk recht genoemde [redacted] verklaarde aan te nemen.

Ten aanzien van voormeld voorkeursrecht zal het navolgende gelden:

a. Het recht wordt verleend voor de duur dat de voorkeursgerechtigde in het woonhuis aan de Rusthuisweg 7 te Varsseveld woonachtig is, ingaande heden.

b. Indien de eigenaar voornemens is over te gaan tot vervreemding van het object of een gedeelte daarvan is hij verplicht de voorkeursgerechtigde bij voorkeur in de gelegenheid te stellen de eigendom daarvan te verkrijgen.

c. De eigenaar dient de voorkeursgerechtigde van dit voornemen bij aangetekende brief in kennis te stellen.

d. De voorkeursgerechtigde geeft binnen een maand na de verzending van de onder c. bedoelde aangetekende brief, eveneens bij aangetekende brief aan de eigenaar te kennen, of hij, indien overeenstemming wordt bereikt over de prijs, bereid is eigenaar te worden.

e. Indien de voorkeursgerechtigde zich niet binnen de onder d. gemelde termijn en de aldaar gemelde wijze daartoe bereid verklaart, dan wel te kennen geeft van zijn voorkeursrecht geen gebruik te willen

Aantekeningen:

maken, is de eigenaar bevoegd tot vervreemding aan derden over te gaan. ----------
Heeft de eigenaar het betreffende registergoed niet binnen een jaar na de datum van verzending van de onder c. bedoelde aangetekende brief aan derden in eigendom overgedragen, dan zal het bovenvermelde recht van voorkeur met alle betrokken bepalingen voor de voorkeursgerechtigde herleven. ----------
f. Indien de voorkeursgerechtigde zich binnen de onder d. omschreven termijn op de aldaar omschreven wijze bereid verklaart eigenaar te worden, maar binnen drie maanden na de datum van verzending van de onder c. bedoelde aangetekende brief geen overeenstemming kan worden bereikt over de prijs, zal de meest gerede partij een taxatie doen uitbrengen door drie door de Kantonrechter van de plaats van ligging van het object te benoemen deskundigen. ----------
g. Indien de eigenaar bereid is het object tegen de getaxeerde waarde, of tegen een lagere waarde, aan de voorkeursgerechtigde te vervreemden, geeft hij hiervan bij aangetekende brief kennis aan de voorkeursgerechtigde. ----------
h. Indien de voorkeursgerechtigde niet binnen een maand na de verzending van de onder g. bedoelde aangetekende brief het aanbod eveneens bij aangetekende brief heeft aanvaard, dan is de eigenaar uiterlijk tot een jaar na de datum van de onder c. bedoelde aangetekende brief gerechtigd tot vervreemding aan derden over te gaan, met dien verstande dat vervreemding anders dan in het openbaar slechts mag geschieden tegen tenminste de prijs, welke de eigenaar in de onder g. bedoelde kennisgeving aan de voorkeursgerechtigde heeft vermeld. ----------
i. heeft de eigenaar het betreffende registergoed niet binnen laatstgemelde termijn aan derden in eigendom overgedragen, dan zal het bovenvermelde recht van voorkeur met alle betrokken bepalingen voor de voorkeursgerechtigde ----------
herleven. ----------
j. Indien de eigenaar de kennisgeving als bedoeld onder g. niet heeft gedaan binnen een jaar nadat het taxatierapport ter kennis van partijen is gekomen, is het hiervoor onder b. en verder gestelde wederom van toepassing. ----------
k. Indien zonder taxatie overeenstemming is bereikt over de prijs, dan wel indien de voorkeursgerechtigde het onder g. bedoelde aanbod tijdig heeft aanvaard, zal de betreffende akte van levering binnen vier maanden nadat overeenstemming over de prijs is bereikt, dan wel de onder g. bedoelde aangetekende brief is verzonden, moeten worden verleden door een door de voorkeursgerechtigde aan te wijzen notaris, welke akte de bedingen zal moeten bevatten, die gebruikelijk zijn voor door deze notaris te maken akten van levering van registergoederen, waarbij de

kosten van de akte, die der levering en -indien ----
taxatie heeft plaatsgevonden- die der taxatie voor -
rekening van de voorkeursgerechtigde zijn. ---------
1. Indien de eigenaar tot vervreemding overgaat, ---
zonder de voorkeursgerechtigde in de gelegenheid te
hebben gesteld op de boven omschreven wijze van zijn
voorkeursrecht gebruik te maken of zijn medewerking
tot de overdracht niet verleent, nadat overeenstem-
ming is bereikt over de prijs of het onder g. be- --
doelde aanbod tijdig door de voorkeursgerechtigde is
aanvaard, zal de eigenaar ten behoeve van de voor- -
keursgerechtigde verbeuren een direct opeisbare ----
boete van twintig procent (20 %) van de door hem ---
gerealiseerde verkoopprijs, onverminderd het recht -
van de voorkeursgerechtigde om van de eigenaar te --
eisen vergoeding van de eventueel meerdere door hem
geleden schade. ----------
m. Indien de eigenaar ingevolge het vorenstaande ---
bevoegdelijk overgaat tot vervreemding aan een der-
de, zal het hiervoor verleende voorkeursrecht tot --
koop ten aanzien van dat (gedeelte van het) object -
vervallen. ----------
n. Het hiervoor gestelde zal voorzover mogelijk van
toepassing zijn ingeval van uitgifte in erfpacht, --
opstal of vruchtgebruik, van legaat tegen inbreng --
van (een gedeelte van) de waarde, doch niet ingeval
van executoriale verkoop ingevolge artikel 268 Boek
3 van het Burgerlijk Wetboek en niet ingeval van ---
vruchtgebruik krachtens de wet. ----------
VERLENING ERFDIENSTBAARHEDEN ----------
De hier mede-verschenen [redacted] --
[redacted] voornoemd, verklaarde bij deze om niet en ----
altijd durend te verlenen, ten behoeve van de res- -
pectievelijk aan de koper a en koper c overgedragen
perceelsgedeelten en ten laste van het perceel ka- -
dastraal bekend Gemeente Varsseveld Sectie E nummer
4591, de erfdienstbaarheid van uitweg om van de ----
heersende erven over de bestaande uitweg te gaan ---
naar en te komen van de openbare weg. Het onderhoud
van de uitweg komt voor rekening van de eigenaar van
het dienend erf, echter met dien verstande dat voor
het geval aan de uitweg wegens gebruik door zwaar --
verkeer schade wordt toegebracht, deze schade voor -
rekening komt van degene(n) ten behoeve van wie dit
zwaar verkeer plaatsvond, respectievelijk kan worden
toegerekend. ----------
VOORWAARDEN SCHENKING ----------
De comparanten sub 1.a. en 1.b. verklaarden dat ----
voormelde kwijtschelding is geschied onder de navol-
gende bepalingen: ----------
a. de schenking zal niet vallen in enige gemeenschap
van goederen waarin de begiftigde is gehuwd of te --
eniger tijd zal huwen; ----------
b. evenmin zal de schenking ooit worden betrokken in
enigerlei verrekening tussen de begiftigde en zijn -

Aantekeningen:

(gewezen) echtgenote/partner; ----------
c. ten aanzien van de vruchten van de schenking is - het hierboven onder a. en b. bepaalde van overeen- - komstige toe-passing. ----------
TOESTEMMING ----------
De comparanten sub 1.a en 1.b verklaarden elkaar --- over en weer de toestemming, als bedoeld in artikel 88 Boek 1 van het Burgerlijk Wetboek, tot het aan- - gaan van vorenstaande rechtshandelingen te hebben -- verleend. ----------
VOLMACHT ----------
Van voormelde volmachten blijkt uit vier onderhandse akten, die aan deze akte zullen worden gehecht. ---- Van het bestaan van de volmachten is mij genoegzaam gebleken. ----------
WOONPLAATSKEUZE ----------
Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte. ----------
SLOT ----------
De comparanten zijn mij bekend. ----------
WAARVAN AKTE, ----------
in minuut opgemaakt, is verleden te Dinxperlo, op de datum in het hoofd dezer gemeld. ----------
Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan de verschenen personen hebben dezen verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en op - volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen, waarna deze akte na beperkte voorlezing door de ---- comparanten is ondertekend. ----------
Vervolgens is deze akte door mij ondertekend en wel om ----------
veertien uur drie en dertig minuten. ———
(volgen handtekeningen van de comparanten en de notaris).
VOOR AFSCHRIFT:
(w.g.) C.J. IJkelenstam

Ondergetekende, Mr Cornelis Johannes IJkelenstam, notaris ter standplaats Dinxperlo, verklaart, dat het registergoed, bij vorenstaande akte vervreemd in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten, niet is opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in de artikelen 2 of 8 dan wel in een voorstel als bedoeld in de artikelen 6 of 8a van die wet.
(w.g.) C.J. IJkelenstam

Ondergetekende, Mr Cornelis Johannes IJkelenstam, notaris ter standplaats Dinxperlo, wonende te Gaanderen, verklaart dat dit stuk eensluidend is met het ter inschrijving aangeboden stuk.

1
cliëntnr.: 6507, 5467, 3910, 27404, 27358
zaaknr.: 27027 PM

AKTE HOUDENDE AFGIFTE LEGAAT

Vandaag, vijf juni tweeduizend twintig, verschenen voor mij, Mr Peter Robert Moerland, notaris gevestigd in de gemeente Aalten:

[redacted]

VERERVING/TESTAMENT

Erflater heeft bij testament op drie en twintig januari tweeduizend twaalf voor mij verleden, onder herroeping van alle vroegere uiterste wilsbeschikkingen, over zijn nalatenschap beschikt.

Het testament bevat een keuze voor Nederland recht, een uitsluitingsclausule en onder meer na te melden legaat, terwijl geen wijziging wordt gebracht in de vererving van de nalatenschap volgens de wet.

Volgens de wet worden tot de nalatenschap geroepen de comparante sub 1, haar sub 1.B. genoemde volmachtgeefsters en de comparante sub 2, ieder voor één/vierde (1/4^{e}) gedeelte, die allen de nalatenschap zuiver hebben aanvaard.

Het hiervoor bedoelde legaat luidt woordelijk als volgt:

"Voor het geval ik gelijk met of na mijn genoemde echtgenote mocht komen te overlijden legateer ik:

a. [redacted]

[redacted]

het perceel cultuurgrond, gelegen aan/nabij de Oude Doetinchemseweg te Varsseveld, kadastraal bekend Gemeente Varsseveld Sectie E nummer 3721, groot acht en veertig are vijftig centiare (48.50 are);".

AFGIFTE LEGAAT

Ter uitvoering van de testamentaire beschikking verklaarden de comparante sub 1, handelend als gemeld, en de comparante sub 2 aan de comparante sub 2 af te geven en mitsdien te leveren, terwijl de comparante sub 2 verklaarde in eigendom te aanvaarden:

een perceel cultuurgrond, gelegen aan/nabij de Oude Doetinchemseweg te Varsseveld, kadastraal bekend **Gemeente Varsseveld Sectie E nummer 3721**, groot acht en veertig are vijftig centiare (48.50 are),

in verband waarmee de comparante sub 2 ter zake van de afgifte van het aan haar gemaakte legaat aan de erfgenamen volledige kwijting en décharge verleent.

BEPALINGEN

De comparante sub 1, handelend als gemeld, verklaarde dat haar geen gegevens bekend zijn, waaruit zou kunnen blijken of het vermoeden zou kunnen voortvloeien dat er aan de gelegateerde zaak (ernstige) gebreken kleven, behoudens, indien van toepassing, hetgeen de comparante sub 2 bekend is.

Vervolgens verklaarden de comparanten, handelend als gemeld, dat de afgifte en levering is geschied onder de navolgende bedingen:

a. ter zake van de afgifte van dit legaat geldt geen enkele vrijwaring voor gebreken, lasten of beperkingen, hoe ook genaamd van de legataris door de erfgenamen van erflater;
b. de kosten verband houdende met deze akte komen voor rekening van de comparante sub 2.

VOORAFGAANDE VERKRIJGING

Het gelegateerde registergoed is door erflater verkregen door de inschrijving in register Hypotheken 4 ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Zutphen op twaalf september negentienhonderd acht en zestig in deel 1754 nummer 88 van een afschrift van een akte van verkoop, koop en levering, houdende kwijting voor de koopsom, alsmede afstanddoening van het recht ontbinding van de overeenkomst te vorderen op grond van de artikelen 1302 en 1303 van het (oud) Burgerlijk Wetboek, op elf september daaraan voorafgaand voor J.W. Weenink, destijds notaris ter standplaats Dinxperlo, verleden.

Het gelegateerde registergoed ging deel uitmaken van de tussen erflater en diens genoemde echtgenote bestaan hebbende huwelijksgoederengemeenschap.

Genoemde [redacted], nalatende haar echtgenoot en de vier (4) uit het huwelijk geboren en achtergebleven kinderen, de comparante sub 1, de sub 1.B. genoemde volmachtgevers en de comparante sub 2.

Genoemde mevrouw [redacted] heeft bij uiterste wil op drie en twintig januari tweeduizend twaalf voor mij verleden over haar nalatenschap beschikt, in welke uiterste wil de wettelijke verdeling als bedoeld in artikel 13 Boek 4 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing is verklaard, zodat erflater van rechtswege de goederen van die nalatenschap heeft verkregen.

VOLMACHTEN

Van voormelde volmachten blijkt uit twee onderhandse akten, welke zijn gehecht aan een op acht mei tweeduizend twintig voor mij verleden akte, welke onder mijn minuten berust.

WOONPLAATSKEUZE

Ter zake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen en ter zake van de inschrijving bij het kadaster, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

SLOT AKTE

Indien en voor zover in deze akte is vermeld dat een comparant en/of een partij ongehuwd is, wordt daaronder mede verstaan dat de betrokkene niet is geregistreerd als partner in de zin van het geregistreerd partnerschap.

Indien en voor zover in deze akte is vermeld dat een comparant en/of een partij ongehuwd en niet gehuwd geweest is, wordt daaronder mede verstaan dat de betrokkene niet is geregistreerd als partner in de zin van het geregistreerd partnerschap, noch als zodanig geregistreerd is geweest.

De comparanten zijn mij bekend.

WAARVAN AKTE,

in minuut opgemaakt, is verleden te Dinxperlo, op de datum in het hoofd dezer gemeld.

Na zakelijke opgave van en toelichting op de inhoud van deze akte aan de verschenen personen hebben deze verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen, waarna deze akte na beperkte voorlezing door de comparanten is ondertekend.

Vervolgens is deze akte door mij ondertekend en wel om veertien uur twee minuten (14.02 uur).

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:

(w.g.) P.R. Moerland

Ondergetekende, mr. Peter Robert Moerland, notaris te in de gemeente Aalten, 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.) P.R. Moerland

Ondergetekende, mr. Peter Robert Moerland, notaris in de gemeente Aalten, 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 05-06-2020 om 14:19 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 78242 nummer 11.
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 31F586D707E7077DBCEBB162AF25110A190989EF toebehoort aan Peter Robert Moerland.
Naam bewaarder: Mr. B.H.J. Roes.

Dagregister deel	Dagregister nr.	Bewaring	In bewaring genomen	De bewaarder	1992 19	30
607	3801	ARNHEM	27 NOV. 1981	Mr. H. Hommes	met / zonder	1 vervolgblad(en)

Aantekeningen: Varsseveld
F 3011 ged.

De zes en twintigste november----------
negentienhonderd een en tachtig, verschenen voor mij, Bernardus Aris Malsch, notaris ter standplaats Terborg:--------

[redacted]

hierna te noemen: verkoper,----------
blijkende van gemelde lastgeving uit een koopakte, gemerkt nummer 69 inhoudende volmacht, welke koopakte na conform de wet voor echt erkend en getekend te zijn aan deze akte zal worden gehecht.----------

[redacted]

hierna te noemen: koper,----------
blijkende van gemelde lastgeving uit een onderhandse akte van volmacht, welke na conform de wet voor echt erkend en getekend te zijn aan deze akte zal worden gehecht.----------

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden het navolgende te zijn overeengekomen:----------

Artikel 1.----------

De koper koopt en neemt in eigendom aan van de verkoper, die aan de koper verkoopt en in eigendom overdraagt:----------

een perceel grond gelegen te Varsseveld, uitmakende een op het terrein door de ambtenaren van de provincie Gelderland afgebakend gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Varsseveld sectie F nummer 3011 ter grootte van ongeveer een are vijftien centiare,----------

door verkoper in eigendom verkregen bij akte van scheiding, inhoudende over en weder kwijting en décharge, op twaalf december negentienhonderd negen en zeventig verleden voor mij, notaris, overgeschreven ten hypotheekkantore te Arnhem op dertien december negentienhonderd negen en zeventig in deel 5834 nummer 3,----------

geschieddende gemelde koop en verkoop voor de hierna te vermelden prijs en onder de volgende voorwaarden.----------

Artikel 2.----------

Ten aanzien van de bijzondere voorwaarden, onder welke koop en verkoop plaats heeft, komen partijen overeen:----------

dat koper langs de nieuwe perceelsgrens een afrastering zal plaatsen van gecreosoteerde palen, doorsnede aan de kop tien à twaalf centimeter, voorzien van drie puntdragen; de draden zullen aan de zijde van het weiland aan de palen worden bevestigd.----------

Artikel 3.----------

1. De verkoop heeft plaats onder vrijwaring als rechtens.----------

De verkoper is verplicht het ge- en verkochte te leveren vrij van alle hypothecaire inschrijvingen, rechten en lasten, ook die van huur en pacht.----------

2. Koper en verkoper doen over en weer afstand van alle acties terzake, wanneer het ge- en verkochte groter of kleiner mocht blijken te zijn dan in artikel 1 vermeld.----------

3. Koper en verkoper doen over en weer afstand van het recht om ontbinding van deze overeenkomst te vorderen op grond van de artikelen 1302 en 1303 van het Burgerlijk Wetboek.----------

Bewaring: ARNHEM | De bewaarder: | -3- 6492 19 39 | -derde- vervolgblad

Mr. H Hommes

Artikel 4. ——————————————————————

1. De koper heeft de bevoegdheid de eigendom van het ge- en verkochte te verkrijgen door overschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare registers op de provincie Gelderland te doen overgaan.——————————————————————

2. De verkoper is verplicht de koper binnen één maand na heden het vrije bezit over het ge- en verkochte te leveren.——————

Artikel 5. ——————————————————————

Alle kosten waartoe deze akte en de levering aanleiding geven komen ten laste van de koper.—— ——————————————

Artikel 6. ——————————————————————

De waterschapslasten en de grond-, straat- en rioolbelasting —— casu quo de onroerend goedbelasting komen tot het einde van het lopende belastingjaar ten laste van de verkoper.——————————

Artikel 7.——————————————————————

1. De koop en verkoop is geschied voor de som van f. 535,-- vijf honderd vijf en dertig gulden---------- welke is voldaan waarvoor kwijting.——————————————————————

2. Ingeval en voorzover tengevolge van de verkoop uiteindelijk een hoger bedrag aan inkomsten (inclusief de eventuele hogere — premies voor de sociale verzekeringen) of vennootschapsbelasting zou worden geheven, dan verschuldigd ware geweest, wanneer de — verkoop niet zou hebben plaats gehad en dus slechts de jaarlijkse opbrengsten zouden zijn belast, zal dit door de inspecteur der belastingen dan vast te stellen nadelig verschil de zogenaamde "belastingschade" door de koper aan de verkoper worden vergoed.——— Indien de verkoper van de overeengekomen vergoeding of gedeelte daarvan omzetbelasting moet betalen, komt dit bedrag ook voor vergoeding door koper in aanmerking.——————————————

Tenslotte verklaarde de comparant sub 2 namens de provincie Gelderland een beroep te doen op de vrijstelling van overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15 lid 1 letter c van de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer.——————————————————

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.——————————————

Voor de uitvoering dezer wordt domicilie gekozen ten kantore van de bewaarder dezer minuut akte.——————————————————

Waarvan akte in minuut is verleden te Terborg, op de datum in het hoofd dezer akte vermeld.——————————————————

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan de verschenen personen hebben deze eenparig verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen. Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing door de comparanten en mij, notaris, ondertekend.----------

H.J. Geels,-- H.W.Th. Hofstad,-- B.A. Malsch.----------

----------Voor afschrift.----------
----------w.g. B.A. Malsch.----------
De ondergetekende Bernardus Aris Malsch, notaris ter standplaats Terborg, verklaart dat dit stuk eensluidend is met het ter --- overschrijving aangeboden stuk.----------

B.A. Malsch

36.

BEWARING: ZUTPHEN

In bewaring genomen: 21 APR. 1972

1090 / 103 | 120

Dagregister

Deel 253 Nr. 1268

De hypotheekbewaarder,

~~XXX~~XXXXX vervolgblad zonder

9

Aantekeningen: Geregistreerd in tweevoud te Zutphen op vier april 1900twee en zeventig in Registratie 4, deel 87 nummer 1384, geen renvooien. Registratie 2 nr. 1443-1. Voldaan aan overdrachtsbelasting: vijfhonderd gulden f 500.--.

De Inspecteur,
w.g. H. Schipper,

Verl. Erfd. —

[redacted]

V1

V2

Varsseveld

[redacted]

B e d i n g e n :

- dat het verkochte op de koper overgaat, zo en in die staat, als waarin het zich bevindt, met alle ertoe behorende, zo heersende - als lijdende - erfdienstbaarheden, rechten en verplichtingen, en de verkoper tot geen vrijwaring zal zijn gehouden, dan wegens uitwinning en hypotheek;
- dat ter zake van meerdere - of mindere - grootte van het verkochte, geen rechtsvordering, hoe ook genaamd, zal zijn toegelaten;
- dat alle lasten en belastingen, op het verkochte drukkende, komen voor rekening van de koper vanaf heden;
- dat ten aanzien van de inhoud dezer akte, de werking van de artikelen 1302 en 1303 van het Burgerlijk Wetboek, zal zijn uitgesloten;
- dat het gekochte op heden door de koper zal worden aanvaard; en
- dat alle kosten en rechten, op deze verkoop en koop, als die van levering vallende, door de koper moeten worden gedragen en betaald.
- dat ten behoeve van het verkochte en ten laste van aan verkoper toebehorende perceel, kadastraal gemeente Varsseveld, sectie F. nummer 3003, recht van vrije toegang van en naar de openbare weg, wordt verleend over een breedte van 4 meter, welk recht als erfdienstbaarheid wordt gevestigd

Verl. Erfd.

[redacted]

bij het hypotheekkantoor te Zutphen in te leveren afschrift dezer akte voor eensluidend te tekenen en te paraferen.
In duplo getekend te Varsseveld, 17 maart 1900twee[illegible]en in

[redacted]

nende te Varsseveld, beide als getuigen, die ten bewijze daar-

Kantoor:	Tijdstip van aanbieding:	De bewaarder van het kadaster en
Arnhem OZ4 30150/91	**25-11-2002 09:00**	**MUIJSERS PHM MR NOTARIS / 10477h**

met 5 vervolgblad(en)

Aantekeningen:

200211250117 9

5 volgbladen

Kadaster

Hyp. 4

2002A10477H/4016/5322/11646

LEVERING

Heden, twee en twintig november tweeduizend twee, verschenen voor mij, Mr PETRUS HUBERTUS MARIA MUIJSERS, notaris in de gemeente Wisch, met plaats van vestiging Terborg:

1. [redacted]

2. [redacted]

partnerschap.

De comparanten verklaarden het navolgende:

PREMISSE

Sedert een januari negentienhonderd negen en negentig oefenden zij met elkaar voor gemeenschappelijke rekening en risico een veehouderijbedrijf uit, gevestigd aan de Sinderenseweg 41 te 7051 HG Varsseveld.

De samenwerkingsovereenkomst is vastgelegd bij onderhandse akte van juli negentienhonderd negen en negentig en geregistreerd te Arnhem op acht en twintig juli negentienhonderd negen en negentig.

EINDE MAATSCHAP

Zij zijn overeengekomen voormelde samenwerking per een en dertig december tweeduizend een te beëindigen onder voortzetting van het gehele veehouderijbedrijf per die datum door de comparant sub 2, waarbij door hem worden overgenomen casu quo aan hem worden toebedeeld alle activa van het veehouderijbedrijf onder de verplichting om alle passiva van het veehouderijbedrijf voor zijn rekening te nemen en als eigen schulden te voldoen en om aan de comparanten sub 1 hun aandeel in het kapitaal van het veehouderijbedrijf uit te keren.

Voor wat betreft de samenstelling en de waarde van de activa van het veehouderijbedrijf hebben zij zich in het kader van de beëindigingsovereenkomst gebaseerd:

a. op een door Westerveld & Vossers, accountants en belastingadviseurs te Varsseveld opgesteld voorstel tot ontbinding van de maatschap en een door Westerveld & Vossers voornoemd opgestelde balans per een en dertig december tweeduizend een, waarvan kopieën aan deze akte zullen worden gehecht; en

b. [redacted]

Aantekeningen:

[redacted]

SAMENSTELLING ACTIVA

Tot de gezamenlijke onderneming behoren:

I. **registergoederen**

in economische zin de navolgende registergoederen, te weten:

1. de boerderij met bijbehorende opstallen, ondergrond, erf en tuin, plaatselijk bekend Sinderenseweg 41 te 7051 HG Varsseveld, met landerijen gelegen aan de Heusinkvelderstraat, Oude Oostelijke Aaltenseweg, Gelderkampstraat en Tuitstraat te Varsseveld, aan de Sinderenseweg te Varsseveld/Sinderen, een en ander kadastraal bekend als gemeente Varsseveld sectie B nummers 2375, 2376, 2382, 2383, 3339, 3340, 3341, 3342, 3343, 3344, 3638, 3639, 3640, 3641, 3642, 4084, 4332, 4367, 4583, 4584, 4979, 5871, 6131, 6175, 6194, 6196, 6213, 6327, 6328, 6331, 6363, 6364, 6409, 6410, 6466, 6726, 6800 en 6801, sectie E nummers 4293 en 4294, samen groot negen en twintig hectare, zeventien are en vier en vijftig centiare,

zijnde gemelde kadastrale percelen nummers 6213, 6327, 6328 en 6466 belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van de naamloze vennootschap: Gamog Gelre Flevo Holding B.V., gevestigd te Zutphen aan de Bolwerksweg 35; en

zijnde gemeld kadastraal perceel nummer 6801 gedeeltelijk belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van de naamloze vennootschap: N.V. Nuon Infra Oost, gevestigd te Arnhem aan de Utrechtseweg 68; alsmede

2. het recht van erfpacht eindigend op een en dertig december tweeduizend drie en twintig betreffende bouwland gelegen aan de Bosboombroekerweg en de Kattenbrink te Heelweg, kadastraal bekend gemeente Varsseveld sectie H nummer 3410 gedeeltelijk, ter grootte van ongeveer twee hectare, drie en zestig are en drie en zestig centiare;

II. **referentiehoeveelheden**

1. de referentiehoeveelheid melk ad vijf honderd duizend negen honderd vijf en dertig kilogram (500.935 kg) blijkens de aan deze akte te hechten kopie van de beschikking registratie fabrieksquotum de dato vijf juli tweeduizend twee van het Productschap voor Zuivel te Zoetermeer; en

2. de referentiehoeveelheid mest ad vier duizend twee honderd negen en negentig kilogram (4299 kg) blijkens het aan deze akte te hechten kopie-overzicht mestproductierechten de dato dertien september tweeduizend twee van het Bureau Heffingen te Assen;

III. **overige goederen**

de levende have, inventaris, overige roerende zaken, vorderingen op naam, voorraden, liquide middelen en overige rechten, van welke hier sub III vermelde activa de comparanten geen nadere omschrijving verlangen aangezien deze tussen partijen genoegzaam bekend zijn.

WAARDE ACTIVA

De waarde van de tot de gezamenlijke onderneming behorende goederen

bedraagt voor wat betreft:
- het woonhuis met ongeveer tien are ondergrond en tuin:
een honderd negen duizend euro € 109.000,00
- een schuur met ongeveer zestig are ondergrond en weiland, rekening houdende met na te melden zakelijk recht van gebruik:
vier en twintig duizend negenhonderd acht en vijftig euro € 24.958,00
- alle overige bedrijfsopstallen, inclusief mestkelder, mestbassin en verhardingen met ondergrond en erf: een honderd vijf-duizend zes honderd twee en twintig euro € 105.622,00
- de overige hiervoor sub I vermelde landerijen: drie honderd twee en negentig duizend zes en zestig euro € 392.066,00

Enzovoorts.

LEVERING

Ter uitvoering van voormelde overeenkomst tot beëindiging van de samenwerkings-overeenkomst, tevens inhoudende een overeenkomst tot verdeling van het vermogen van de gezamenlijke onderneming:

1. dragen de comparanten sub 1 de hiervoor onder I bedoelde registergoederen bij deze (in eigendom) over aan de comparant sub 2, die de hiervoor onder I bedoelde registergoederen bij deze (in eigendom) aanneemt, een en ander met dien verstande:
   a. dat de comparant sub 1.a zich het hierna te vestigen zakelijke recht van gebruik van een schuur met ondergrond en ongeveer zestig are weiland, gelegen nabij de Sinderenseweg 41 te 7051 HG Varsseveld voorbehoudt; - en
   b. dat de comparant sub 2 het hiervoor onder I.2 gemelde bouwland gelegen aan de Bosboombroekerweg en de Kattenbrink te Heelweg in erfpacht verkrijgt; casu quo
2. delen de comparanten de overige hiervoor onder II en III bedoelde goederen van de gezamenlijke onderneming bij deze in eigendom toe aan de comparant sub 2, die verklaarde laatstbedoelde goederen bij deze in eigendom aan te nemen,

zulks alles onder de verplichting, dat de comparant sub 2:

Enzovoorts.

KOOPOVEREENKOMST

De comparanten sub 1 hebben in het kader van het vorenstaande voorts verkocht aan de comparant sub 2, die heeft gekocht:
het recht op levering van de aangebouwde woning met ondergrond, erf en tuin, plaatselijk bekend Sinderenseweg 39 te 7051 HG Varsseveld, kadastraal bekend gemeente Varsseveld sectie B nummer 5912, groot drie are en veertig

[redacted]

geregistreerd partnerschap.
Voormelde verkoop en koop van het recht op levering van laatstgemelde woning aan de Sinderenseweg 39 te 7051 HG Varsseveld is geschied voor een koopprijs van negen duizend zes en zeventig euro (€ 9.076,00).
Laatstgemelde koopprijs dient binnen drie maanden na vervulling van na te melden opschortende voorwaarde te worden voldaan.

VOORAFGAANDE VERKRIJGING

Aantekeningen:

De sub I vermelde registergoederen zijn in eigendom verkregen:
- voor wat betreft de kadastrale nummers 2375, 2376, 2382, 2383, 3339, 3340, 3341, 3342, 3343, 3344, 3638, 3639, 3640, 3641, 3642, 4084, 4332, 4367, 4583, 4584 en 6196 door de comparant sub 1.a door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Arnhem op dertig december negentienhonderd zeven en negentig in deel 16281 nummer 10 van een afschrift van een akte van kavelruil, op negen en twintig december negentienhonderd zeven en negentig verleden voor mij, notaris;
- voor wat betreft de kadastrale nummers 4979 en 6331 door de *comparanten sub 1 door de overschrijving ten hypotheekkantore te* Zutphen op achttien september negentienhonderd vier en zeventig in deel 2038 nummer 91 van een afschrift van een akte van transport op zeventien september negentienhonderd vier en zeventig verleden voor notaris G. Vruggink ter standplaats Dinxperlo;
- voor wat betreft het kadastrale nummer 6409 door de comparanten sub 1:
  - deels door gemelde overschrijving ten hypotheekkantore te Zutphen op achttien september negentienhonderd vier en zeventig in deel 2038 nummer 91 van een afschrift van gemelde akte van transport op zeventien september negentienhonderd vier en zeventig verleden voor notaris Vruggink voornoemd; en
  - deels door de overschrijving ten hypotheekkantore te Arnhem op acht maart negentienhonderd acht en zeventig in deel 5167 nummer 69 van een afschrift van gemelde akte van ruiling op zeven maart negentienhonderd acht en zeventig verleden voor notaris B.A. Malsch ter standplaats Terborg;
- voor wat betreft de kadastrale nummers 6363 en 6364 door de comparanten sub 1 door de overschrijving ten hypotheekkantore te Arnhem op:
  - zeven juni negentienhonderd vijf en tachtig in deel 7819 nummer 13 van een afschrift van een akte van kavelruil op vijf juni negentienhonderd vijf en tachtig verleden voor notaris Malsch voornoemd; en
  - achttien juni negentienhonderd vijf en tachtig in deel 7830 nummer 38 van een afschrift van een akte van rectificatie op zeventien juni negentienhonderd vijf en tachtig verleden voor notaris Malsch voornoemd;
- voor wat betreft het kadastrale nummer 5871 door de comparanten sub 1 door de overschrijving ten hypotheekkantore te Zutphen op zestien december negentienhonderd vijf en zeventig in deel 2119 nummer 4 van een afschrift van een akte van kavelruil op twaalf december negentienhonderd vijf en zeventig verleden voor notaris Malsch voornoemd;
- voor wat betreft de kadastrale nummers 6726 en 6800 door de comparant sub 1.a door de overschrijving ten hypotheekkantore te Arnhem op een en twintig mei negentienhonderd zes en zeventig in deel 4461 nummer 64 van een afschrift van een akte van transport op twintig mei negentienhonderd zes en zeventig verleden voor notaris Malsch voornoemd;
- voor wat betreft het kadastrale nummer 6131 door de comparant sub 1.a door de overschrijving ten hypotheekkantore te Zutphen op zeventien april

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

negentienhonderd zeven en zestig in deel 1709 nummer 159 van een afschrift van een akte van transport op elf april negentienhonderd zeven en zestig verleden voor notaris W.C. Krijgers Janzen ter standplaats Aalten;

- voor wat betreft het kadastrale nummer 6175 door de comparant sub 1.a door de overschrijving ten hypotheekkantore te Zutphen op zestien maart negentienhonderd zeventig in deel 1809 nummer 1 van een afschrift van een akte van transport op twaalf maart negentienhonderd zeventig verleden voor notaris J.W. Weenink ter standplaats Dinxperlo;
- voor wat betreft het kadastrale nummer 6213 door de comparant sub 1.a door de overschrijving ten hypotheekkantore te Arnhem op vijftien december negentienhonderd zes en tachtig in deel 8523 nummer 58 van een afschrift van een akte van transport op twaalf december negentienhonderd zes en tachtig verleden voor notaris Malsch voornoemd;
- voor wat betreft het kadastrale nummer 6327 door de comparant sub 1.a door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Arnhem op dertig mei negentienhonderd vier en negentig in deel 12935 nummer 25 van een afschrift van een akte van levering op zeven en twintig mei negentienhonderd vier en negentig verleden voor notaris Mr C.J. IJkelenstam ter standplaats Dinxperlo;
- voor wat betreft het kadastrale nummer 6328 door de comparant sub 1.a door de overschrijving ten hypotheekkantore te Arnhem:
  - op acht maart negentienhonderd drie en tachtig in deel 6933 nummer 69 van een afschrift van een akte van transport op zeven maart negentienhonderd drie en tachtig verleden voor notaris Malsch voornoemd; en
  - op tien augustus negentienhonderd drie en tachtig in deel 7116 nummer 72 van een afschrift van een akte van rectificatie op negen augustus negentienhonderd drie en tachtig verleden voor notaris Malsch voornoemd;
- voor wat betreft het kadastrale nummer 6410 door de comparant sub 1.a door de overschrijving ten hypotheekkantore te Arnhem op acht en twintig juli negentienhonderd drie en tachtig in deel 7100 nummers 64 en 65 van de afschriften van twee akten van transport op zeven en twintig juli negentienhonderd drie en tachtig verleden voor een waarnemer van notaris Vruggink voornoemd;
- voor wat betreft het kadastrale nummer 6466 door de comparant sub 1.a door de overschrijving ten hypotheekkantore te Arnhem op drie juni negentienhonderd zeven en tachtig in deel 8752 nummer 39 van een afschrift van een akte van kavelruil op twee juni negentienhonderd zeven en tachtig verleden voor notaris Malsch voornoemd;
- voor wat betreft de kadastrale nummers 6194 en 6801 door de comparant sub 1.a door de overschrijving ten hypotheekkantore te Arnhem op zeven en twintig juli negentienhonderd twee en tachtig in deel 6715 nummer 37 van een afschrift van een akte van kavelruil op drie en twintig juli negentienhonderd twee en tachtig verleden voor notaris Vruggink voornoemd;
- voor wat betreft het kadastrale nummer 4293 door de comparant sub 1.a door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Arnhem op zes en twintig maart negentienhonderd twee en negentig in deel 11201 nummer 23 van een afschrift van een akte

Aantekeningen:

van levering op vijf en twintig maart negentienhonderd twee en negentig — verleden voor mij, notaris; ———

- voor wat betreft het kadastrale nummer 4294 door de comparant sub 1.a — door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de —— Openbare Registers te Arnhem op zes en twintig maart negentienhonderd twee en negentig in deel 11201 nummer 24 van een afschrift van een akte van levering op vijf en twintig maart negentienhonderd twee en negentig — verleden voor mij, notaris; ———
- voor wat betreft het recht van erfpacht van het kadastrale nummer 3410 — door de comparant sub 1.a door de inschrijving ten kantore van de Dienst - voor het Kadaster en de Openbare Registers te Arnhem op zes en twintig - februari negentienhonderd negen en negentig in deel 17433 nummer 19 — van een afschrift van een akte van kavelruil op vijf en twintig februari ——— negentienhonderd negen en negentig verleden voor mij, notaris.———

Vermelde woning aan de Sinderenseweg 39 te 7051 HG Varsseveld is door de comparanten sub 1 blijkens gemelde akte van transport op zeventien ——— september negentienhonderd vier en zeventig verleden voor notaris Vruggink — voornoemd gekocht onder de opschortende voorwaarde dat één van hen ——— [redacted] voornoemd overleeft. De koopsom dient blijkens —— laatstgemelde akte van transport binnen drie maanden na vervulling van de —— voorwaarde te worden voldaan.———

De aan de levering ten grondslag liggende overeenkomsten, zijn voor zover ten deze nog van belang, gesloten onder de volgende: ———

BEDINGEN ———

leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat———

1. De comparanten sub 1 staan met ingang van heden de registergoederen — aan de comparant sub 2 af, die deze aanvaardt in de feitelijke staat waarin deze zich op een en dertig december tweeduizend een bevonden, vrij van - huur, pacht of andere gebruiksrechten.———
   De comparanten sub 1 staan in voor een levering van de eigendom die: ——
   a. onvoorwaardelijk is; ———
   b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheken of met inschrijvingen daarvan; ———
   c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen, anders dan hierna —— vermeld; ———
   d. niet bezwaard is met beperkte rechten behoudens erfdienstbaarheden, van welke de aan de comparanten sub 1 bekende hierna zullen ——— worden vermeld; ———
   e. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst, —— anders dan hierna vermeld.———
2. Indien de hiervoor vermelde grootte van de registergoederen en/of de —— verdere omschrijving daarvan niet juist of niet volledig is, ontleent geen der partijen daaraan rechten. ———

baten en lasten, risico———

3. Vanaf een en dertig december tweeduizend een komen de baten van het — veehouderijbedrijf de comparant sub 2 ten goede, zijn de lasten waaronder begrepen de zakelijke belastingen voor zijn rekening en draagt hij het risico van het veehouderijbedrijf. ———

roerende zaken———

4. De comparanten staan er voor in dat de roerende zaken (dode en levende

have) hen in onvoorwaardelijke volle en onbezwaarde eigendom toebehoren, en zonder enig eigendomsvoorbehoud of pandrecht of retentierecht van anderen en vrij van beslagen aan de comparant sub 2 worden overgedragen, welke eigendomsoverdracht reeds door feitelijke inbezitstelling heeft plaatsgevonden.

kosten

5. Alle kosten van deze akte, waaronder begrepen de overdrachtsbelasting en het kadastrale recht, zijn voor rekening van de comparant sub 2.

titelbewijzen en bescheiden, aanspraken

6. De op de registergoederen betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 9 Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek zijn aan de comparant sub 2 afgegeven.
Alle aanspraken die de comparanten sub 1 ten aanzien van de registergoederen kunnen of zullen kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwers, (onder)aannemers, installateurs en leveranciers gaan over op de comparant sub 2. Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 251 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek zijn de comparanten sub 1 verplicht op eerste verzoek van de comparant sub 2 aan een overdracht mee te werken. De comparanten sub 1 zijn tevens verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot de registergoederen mochten bestaan aan de comparant sub 2 te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van de comparant sub 2 te doen stellen.

antispeculatieclausule

7. De comparant sub 2 is verplicht om in geval van vervreemding van de registergoederen of een gedeelte daarvan vóór twee en twintig november - tweeduizend twaalf de meeropbrengst boven voormelde waarden voor gelijke delen te verdelen met de comparanten sub 1 tezamen, dan wel de - langstlevende van hen, danwel hun rechtsopvolgers onder algemene titel - tezamen.
Het is de comparant sub 2 toegestaan alvorens tot verdeling van de meeropbrengst over te gaan, hierop eerst in mindering te brengen:
   a. de bedragen, die hij vanaf twee en twintig november tweeduizend twee tot de dag van de vervreemding voor nieuwbouw, verbetering en groot onderhoud aan de vervreemde registergoederen heeft besteed;
   b. voor het aldus resterende deel van de meeropbrengst voor ieder vol jaar - een gedeelte van een jaar voor een vol jaar gerekend - dat de vervreemding plaatsvindt na heden, tien procent (10 %) van bedoelde restant van de meeropbrengst in mindering te brengen op de te verdelen som.

Na twee en twintig november tweeduizend twaalf is de comparant sub 2 volledig van voormelde verplichting tot verdeling van de meeropbrengst ontslagen.

8. De hiervoor sub 7 omschreven verplichting van de comparant sub 2 bestaat niet:
   a. Ingeval de vervreemding geschiedt middels executie of verkoop krachtens artikel 268 en volgende van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek.
   b. In geval van inbreng in of verhuring of verpachting aan een door de comparant sub 2 op te richten besloten vennootschap met beperkte

Aantekeningen:

aansprakelijkheid, ter voortzetting van het door hem uitgeoefend bedrijf, mits:
- de comparant sub 2 eventueel tezamen met zijn echtgenote en/of kind(eren), houder is en blijft van alle geplaatste aandelen in het kapitaal van die besloten vennootschap;
- bedoelde besloten vennootschap het door de comparant sub 2 uitgeoefende bedrijf voortzet;
- de hiervoor sub 7 omschreven verplichting van de comparant sub 2 - in geval van inbreng - aan bedoelde besloten vennootschap wordt opgelegd en door haar wordt overgenomen.

c. In geval van inbreng in een maatschap of soortgelijk samenwerkingsver-band, door de comparant sub 2 aangegaan met zijn echtgenote en/of kind(eren) ter voortzetting van het door hem uitgeoefende bedrijf mits deze mede-vennote(n) zich tot de naleving van de hiervoor sub 7 omschreven verplichting meeverbinden.

d. Ingeval de comparant sub 2 bij onteigening of vervreemding ter voorkoming daarvan de daarbij verkregen opbrengst binnen twee jaren aanwendt ter verwerving van een vervangend door hem te exploiteren agrarisch bedrijf.

e. In geval van vervreemding bij ruilverkaveling of vervreemding aan gemeenten en waterschappen, mits niet gepaard gaande met beëindiging van het bedrijf.

f. In geval van vervreemding met vervanging door andere agrarische registergoederen ten dienste van het bedrijf, ter verbetering van de bedrijfsstructuur.

9. De hiervoor sub 7 omschreven verplichting van de comparant sub 2 gaat over op zijn rechtsopvolgers onder algemene titel.

vervreemding referentiehoeveelheden

10. Indien de comparant sub 2 de hiervoor sub II vermelde referentiehoeveelheden melk en mest vóór twee en twintig november tweeduizend twaalf geheel of ten dele wenst te vervreemden, casu quo vervreemdt, is hij tot overeenkomstige verrekening als hiervoor onder 7 verplicht. Het bepaalde onder 8 en 9 is hierbij eveneens van overeenkomstige toepassing.

mededeling

11. Van de levering van de hiervoor onder III begrepen vorderingen op naam en andere tegen een of meer bepaalde personen uit te oefenen rechten, dient mededeling door de vervreemder of verkrijger aan bedoelde personen nog te geschieden.

GARANTIES EN VERKLARINGEN

De comparanten sub 1 garanderen en verklaren het navolgende:

1. zij zijn bevoegd tot levering van de registergoederen;
2. de registergoederen zijn thans vrij van huur, pacht en van andere aanspraken tot gebruik en ongevorderd. De registergoederen zijn evenmin zonder recht of titel in gebruik bij derden;
3. de registergoederen zijn niet betrokken in een landinrichtingsplan en zijn niet ter onteigening aangewezen; er is geen sprake van leegstand noch van vordering van de registergoederen krachtens de Huisvestingswet;
4. voor de comparanten sub 1 bestaan met betrekking tot de registergoederen ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde

van een voorkeursrecht of optierecht;
5. van overheidswege of door nutsbedrijven zijn geen veranderingen betreffende de registergoederen voorgeschreven of aangekondigd, welke nog niet zijn uitgevoerd;
6. betreffende de registergoederen dan wel het gebied waarin de registergoederen zijn gelegen is geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving bekend:
   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. het is de comparanten sub 1 niet bekend dat de registergoederen zijn opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 of artikel 8 dan wel in een voorstel als bedoeld in artikel 6 of artikel 8A van de Wet voorkeursrecht gemeenten;
8. met betrekking tot de registergoederen is geen rechtsgeding, bindend advies of arbitrage aanhangig;
9. aan de comparanten sub 1 zijn geen verborgen gebreken of enige vorm van bodemverontreiniging, die het gebruik van de registergoederen door de comparant sub 2 zou kunnen benadelen of belemmeren, bekend.

Enzovoorts.

PACHTRECHTEN

Door de comparant sub 2 worden eveneens overgenomen en zijn in de onderhavige bedrijfsoverdracht begrepen zonder daarvoor enige tegenprestatie te zijn verschuldigd alle pachtrechten met betrekking tot de tot het voormelde bedrijf behorende landbouwgrond.

VESTIGING ZAKELIJKE RECHT VAN GEBRUIK

De comparant sub 2 verleent aan de comparant sub 1.a, die zulks aanvaardt, het zakelijke recht van gebruik van:
een schuur met ondergrond en weiland, gelegen nabij de Sinderenseweg 41 te 7051 HG Varsseveld, uitmakende een ter plaatse kennelijk aangeduid gedeelte ter grootte van ongeveer zestig are, van voormeld perceel kadastraal bekend gemeente Varsseveld sectie B nummer 6331,
hierna te noemen: de schuur,
zulks op de voet van artikel 226 Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek.
Het recht strekt tot gebruik van de schuur en wordt thans ter uitvoering van voormelde overeenkomst gevestigd en aangenomen.
De comparant sub 1.a wordt hierna aangeduid als "de gebruiker", het zakelijke recht van gebruik wordt hierna aangeduid als "het recht".
De omschrijving van de schuur in deze akte tezamen met het aan deze akte gehechte taxatierapport geldt als boedelbeschrijving als bedoeld in artikel 205 Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek.
Het recht is gevestigd onder de navolgende bedingen:
1. Het recht is gevestigd ten behoeve van de gebruiker.
2. Het recht gaat in op heden en eindigt op de dag dat de gebruiker is overleden en/of op de dag dat de comparant sub 2 het gehele veehouderijbedrijf aan de Sinderenseweg 41 te 7051 HG Varsseveld in eigendom overdraagt.
3. De gebruiker is ontheven van de verplichting tot het stellen van zekerheid.

Aantekeningen:

4. De gebruiker mag als goed gebruiker de schuur gebruiken gedurende de duur van het recht en wel uitsluitend voor zichzelf.
5. De gebruiker is bevoegd tot alle handelingen die tot een goed beheer van de schuur dienstig kunnen zijn. Tot alle overige handelingen zijn de comparant sub 2 en de gebruiker slechts tezamen bevoegd.
6. De gebruiker is verplicht de schuur ten behoeve van de comparant sub 2 te verzekeren tegen brand en overigens tegen de gevaren waartegen het gebruikelijk is een verzekering te sluiten. De verzekeringspremies zijn voor rekening van de gebruiker.
   De gebruiker is op eerste verzoek van de comparant sub 2 verplicht van de betaling van die verzekeringspremies te doen blijken.
7. De gebruiker kan het recht niet vervreemden of bezwaren en kan de schuur niet door anderen laten gebruiken onder welke titel dan ook.
8. De gebruiker is verplicht de gewone lasten en herstellingen voor zijn rekening te nemen en te verrichten.
   De comparant sub 2 is overigens gehouden de schuur in een zodanige staat te onderhouden dat de gebruiker een redelijk genot wordt verschaft. Aan de comparant sub 2 wordt gelegenheid verschaft tot het doen van deze herstellingen.
9. Indien de gebruiker afstand van het recht wil doen in verband met de aan dit recht verbonden lasten en verplichtingen, is de comparant sub 2 gehouden hieraan mee te werken.

OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar gemelde akte van kavelruil, op negen en twintig december negentienhonderd zeven en negentig verleden voor mij, notaris, waarin hetgeen de comparant sub 1.a in eigendom verkreeg werd aangeduid met "kavel 1" en waarin woordelijk staat vermeld:

*Ten aanzien van **erfdienstbaarheden en vergelijkbare rechten** verklaarde de comparant, dat in (eventuele) bestaande erfdienstbaarheden en vergelijkbare rechten geen wijziging is gebracht, is overeengekomen dat behoudens dat afstand zal worden gedaan van het recht van overweg ten behoeve van kavel 1 en ten laste van de percelen kadastraal bekend gemeente Varsseveld sectie B nummers 6604, eigendom van de volmachtgevers sub 4.a en b, en 6605, eigendom van de volmachtgevers sub 3.a en b, welke afstand bij deze namens de volmachtgever sub 1 wordt gedaan en door de comparant namens de volmachtgevers sub 3.a en b en 4.a en b wordt aangenomen.*

UITSLUITING ONTBINDING

Partijen doen bij deze afstand van het recht om op welke grond dan ook ontbinding van de voorliggende overeenkomsten te vorderen.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de voorliggende

Aantekeningen:

5e vervolgblad

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

overeenkomsten zijn thans uitgewerkt. Geen van partijen kan zich terzake nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

VRIJSTELLING VAN INBRENG

Voor het geval één of meer van de erfgenamen van de comparanten sub 1 zich op het standpunt zouden stellen dat door de onderhavige bedrijfsoverdracht bevoordeling van de comparant sub 2 plaats zou hebben gehad, stellen de comparanten sub 1 hun zoon, de comparant sub 2, uitdrukkelijk vrij van inbreng en verrekening in hun nalatenschappen.

VOLMACHTVERLENING DOOR PARTIJEN

Partijen geven volmacht aan de ten kantore van mij, notaris, werkzame personen om:

a. zo nodig namens hen de afstand van hypotheekrechten aan te nemen, voorzover deze nog ten laste van anderen dan de comparant sub 2 op de registergoederen mochten zijn ingeschreven; en
b. voor het geval blijkt, dat de kadastrale omschrijving van de registergoederen niet juist of niet volledig is, die kadastrale omschrijving bij notariële akte te rectificeren, waaronder mede begrepen rectificatie daarvan in de daarop betrekking hebbende hypotheekakte(n).

FISCALE VERKLARINGEN

a. Ter zake van voormelde leveringen is geen omzetbelasting verschuldigd.
b. Ter zake van de verkrijging van de registergoederen (behoudens het woonhuis) wordt een beroep op vrijstelling van overdrachtsbelasting gedaan als bedoeld in artikel 15 lid 1 sub b van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, aangezien het een verkrijging door de comparant sub 2 van zijn ouders, de comparanten sub 1, betreft van goederen die behoorden tot en dienstbaar waren aan het bedrijf van de ouders, welk bedrijf in haar geheel door de comparant sub 2 wordt voortgezet.
c. Ter zake van de doorschuiffaciliteit als bedoeld in artikel 3.63 van de Wet op de inkomstenbelasting 2001 wordt door de comparanten een schriftelijk verzoek ingediend.

WOONPLAATSKEUZE

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

RECHTSKRACHT VOORLIGGENDE OVEREENKOMSTEN

Voorzover daarvan bij deze akte niet uitdrukkelijk is afgeweken, blijft overigens het bepaalde in de aan de onderhavige levering ten grondslag liggende overeenkomsten van volle kracht en waarde.

TOESTEMMING

De comparanten sub 1 genoemd verklaarden elkaar (voorzover nodig) de krachtens artikel 88 van Boek 1 van het Burgerlijk Wetboek vereiste toestemming te hebben verleend voor voormelde rechtshandelingen.

SLOT AKTE

De comparanten zijn mij, notaris, bekend en hun identiteit heb ik aan de hand van de daarvoor bestemde documenten vastgesteld.

Aan de comparanten heb ik de zakelijke inhoud van deze akte meegedeeld en daarop een toelichting gegeven. Tevens heb ik de comparanten gewezen op de gevolgen die voor partijen uit de inhoud van deze akte voortvloeien.

Vervolgens hebben de comparanten aan mij, notaris, verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennis genomen, daarmee in te stemmen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

Aantekeningen:

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

Onmiddellijk na beperkte voorlezing is deze akte door de comparanten en mij, notaris, ondertekend om dertien uur en zes en veertig minuten.

(Volgt ondertekening)

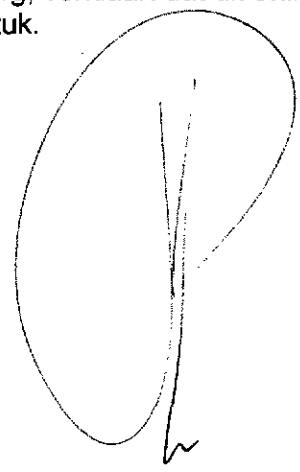
UITGEGEVEN VOOR WOORDELIJK GELIJKLUIDEND UITTREKSEL:

(Volgt de handtekening van de notaris)

De ondergetekende, Mr Petrus Hubertus Maria Muijsers, notaris in de gemeente Wisch, met plaats van vestiging Terborg, verklaart dat het registergoed, bij vorenstaande akte vervreemd in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten, niet is opgenomen in een aanwijzing ex artikel 2 of 8 noch in een voorstel ex artikel 6 of 8a van die wet.

(Volgt de handtekening van de notaris)

Ondergetekende, Mr Petrus Hubertus Maria Muijsers, notaris in de gemeente Wisch, met plaats van vestiging Terborg, verklaart dat dit stuk eensluidend is met het ter inschrijving aangeboden stuk.



Verklaring:
Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Arnhem op 25-11-2002 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 30150 nummer 91.
Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.

Kantoor:	Tijdstip van aanbieding:	De bewaarder van het Kadaster en de Openbare Registers,	12854 / 35	129
ARNHEM	03-MEI-1994 09:00	W. Louwman Mr. W. Louwman	met ~~zonder~~ 3 vervolgbladen	

Aantekeningen: VSV00 E 4266, 4264 geed

ORDERPROFIELNR. 2 INVOERFORM. BIS

Hyp. 4

94A1638G/R/2342/N75

Heden, de tweede mei negentienhonderd vierenne- --
gentig, verschenen voor mij, Mr PETRUS HUBERTUS --
MARIA MUIJSERS, notaris ter standplaats TERBORG, -
gemeente Wisch: ----------

[redacted]

De comparanten verklaarden het navolgende: -------
LEVERING, REGISTERGOED, GEBRUIK ----------
Verkoper heeft blijkens een met koper aangegane --
overeenkomst van koop en verkoop, aan koper ver- -
kocht en levert op grond daarvan aan koper, die --
blijkens voormelde overeenkomst van verkoper -----
heeft gekocht en bij deze aanvaardt: ----------

weiland gelegen nabij de Smoddedijk te Varsse- ---
veld, kadastraal bekend gemeente Varsseveld sec- -
tie E nummer 4266, groot een are vijfenveertig ---
centiare, alsmede een ter plaatse aangegeven -----
gedeelte ter grootte van ongeveer achttien are ---
vijfenzestig centiare van het perceel kadastraal -
bekend gemeente Varsseveld sectie E nummer 4264, -
hierna ook te noemen het verkochte, door koper te gebruiken voor de aanleg van een retentievijver -- in het bestemmingsplan Den Es te Varsseveld. ----- Ten aanzien van dit gebruik van het verkochte ---- heeft verkoper meegedeeld dat het hem niet bekend is dat dit gebruik op publiek- of privaatrech- --- telijke gronden niet is toegestaan. ----------

VOORAFGAANDE VERKRIJGING ----------

Het verkochte is door verkoper verkregen: --------

a. voor wat het perceel 4266 betreft door de ----- overschrijving ten hypotheekkantore te Zutphen op twaalf april negentienhonderd vierenzeven- - tig in deel 2013 nummer 106 van een afschrift - van een akte van transport, op tien april ----- negentienhonderd vierenzeventig verleden voor - B.A. Malsch, destijds notaris te Terborg; -----

b. voor wat het gedeelte van het perceel 4264 ---- betreft: ----------

   1. gedeeltelijk door de overschrijving ten ---- hypotheekkantore te Zutphen op zes april ne- -- gentienhonderd zevenendertig in deel 1162 ----- nummer 61 van het afschrift van een akte van -- transport op vierentwintig maart negentienhon- derd zevenendertig verleden voor H.G. van ----- Everdingen, destijds notaris te Terborg; ------

   2. gedeeltelijk door de overschrijving ten ---- hypotheekkantore te Zutphen op negenentwintig - oktober negentienhonderd tweeënvijftig in deel 1372 nummer 156 van een onderhandse akte van -- scheiding en deling, geregistreerd te Arnhem -- op vierentwintig september negentienhonderd --- tweeënvijftig; ----------

   3. gedeeltelijk door de overschrijving ten ---- hypotheekkantore te Zutphen op zes november --- negentienhonderd zevenenzestig in deel 1726 --- nummer 106 van het afschrift van een akte van - transport op twee november negentienhonderd ---

zevenenzestig verleden voor G.E. Vos, destijds notaris te Terborg. ----------

KOOPPRIJS, VERREKENING DIVERSE BEDRAGEN ----------

De koopprijs bedraagt NEGENTIENDUIZEND ZESHONDERD GULDEN (ƒ 19.600,--), welk bedrag door koper is -- voldaan door storting op een rekening van de ----- notaris. ----------

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

Verkoper verleent koper kwitantie voor de beta- -- ling van de koopprijs en vooromschreven lasten. -- Voormelde overeenkomsten van koop en levering ---- zijn, voor zover ten deze nog van belang, geslo- - ten onder de volgende: ----------

BEDINGEN ----------

kosten en belastingen ----------

Artikel 1 ----------

1. Alle kosten van de overdracht, waaronder be- -- grepen de overdrachtsbelasting en het kadas- -- trale recht, 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 hypo- -- theken of met inschrijvingen daarvan; ------
   c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplich- tingen; ----------
   d. niet bezwaard is met beperkte rechten be- -- houdens erfdienstbaarheden; ----------
   e. niet belast is met andere lasten en beper- - kingen uit overeenkomst. ----------
2. Indien de hiervoor vermelde grootte van het --- verkochte en/of de verdere omschrijving daar- - van 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 slui- ten van de koopovereenkomst bevond, vrij van -- huur of pacht of ander gebruiksrecht. ---------

Aantekeningen:

Het voortgezet gebruik van verkoper als zorg- -
vuldig 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 ver- -
kochte 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, aanspraken en bescheiden ----------

Artikel 4 ----------

1. Voor zover de verkoper daarbij zelf geen be- --
   lang behoudt, is hij verplicht de aanwezige ---
   titelbewijzen en bescheiden die op het ver- ---
   kochte betrekking hebben aan de koper af te ---
   geven. ----------
   Voor zover de verkoper daarbij zelf wel belang
   behoudt, is hij slechts verplicht om aan de ---
   koper op diens verlangen en op diens kosten ---
   een afschrift of uittreksel af te geven. ------
2. Alle aanspraken die de verkoper ten aanzien ---
   van het verkochte kan of zal kunnen doen gel- -
   den tegenover derden gaan over op de koper. ---
   Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden -
   als kwalitatieve rechten als bedoeld in arti- -
   kel 251 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek, is -
   de verkoper verplicht op eerste verzoek van de
   koper aan een overdracht van deze rechten mee -
   te werken. ----------

garanties van verkoper ----------

Artikel 5 ----------

Verkoper garandeert het navolgende: ----------

a. verkoper is bevoegd tot verkoop en levering ---
   van het verkochte; ----------
b. het verkochte is vrij van huur, pacht en/of ---
   van andere aanspraken tot gebruik en ongevor- -
   derd. Het verkochte is evenmin zonder recht of
   titel in gebruik bij derden; ----------
c. het verkochte is niet betrokken in een ruil- --

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

verkavelings- casu quo herinrichtingsplan en -- is niet ter onteigening aangewezen; ----------

d. voor verkoper bestaan ten opzichte van derden - geen verplichtingen uit hoofde van een voor- -- keursrecht of optierecht; ----------

e. op het verkochte rusten de gebruikelijke zakelijke lasten, waarvan de verschenen termijnen - zijn voldaan. ----------

Verkoper heeft bij het aangaan van de koop- --- overeenkomst ondermeer nog gegarandeerd dat: --

f. aan hem op dat tijdstip betreffende het ver- -- kochte geen (lopende adviesaanvraag voor) ----- aanwijzing, danwel aanwijzingsbesluit danwel -- registerinschrijving bekend was: ----------

1. als beschermd monument in de zin van arti- - kel 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; ----------

g. aan hem per dat tijdstip 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 van -- de Wet Voorkeursrecht Gemeenten. ----------

Verkoper verklaart: ----------
dat hem niet bekend is dat zich ten aanzien van -- het onder f en g gestelde sedertdien een verandering heeft voorgedaan. ----------

BIJZONDERE BEPALINGEN ----------

1. Verkoper verleent toestemming voor het betre- - den van en het rijden met grondverzetmaterieel over het aangrenzende perceel als tijdelijke -- werkstrook in het kader van de uit te voeren -- werken. ----------
   Koper zal opgetreden schaden ten gevolge van -- genoemde betreding en het rijden over het ----- perceel aan de verkoper conform de normen van - de Landinrichtingdienst vergoeden; de opper- -- vlakte van de gebruikte werkstrook wordt in --- het werk opgemeten. ----------
2. Koper plaatst een nieuwe afrastering rondom de retentievijver. ----------

Aantekeningen:

Deze afrastering zal worden samengesteld uit -- gecreosoteerde palen, lengte één meter tachtig centimeter, kopdiameter ongeveer tien centimeter en geplaatst op onderlinge afstand van ---- vier meter met vier puntdraden. ----------
De afrastering op de hoeken en aan het begin -- en eindpunt zullen worden voorzien van een ---- hoekpaal met een schoorpaal en verder van de -- nodige draadspanners. ----------
Deze afrastering blijft in onderhoud bij en --- eigendom van de koper. ----------

SCHONEGRONDVERKLARING ----------

Aan verkoper is niet bekend, dat de grond enige -- verontreiniging bevat die ten nadele strekt van -- het normale gebruik door de koper of die heeft --- geleid of naar redelijke verwachting zou kunnen -- leiden tot een verplichting tot schoning van de -- grond dan wel het nemen van andere maatregelen. --

ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVER- -- EENKOMSTEN ----------

Alle ontbindende voorwaarden 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. ----------

VOLMACHT ----------

Van voormelde volmachten blijkt uit twee onderhandse akten, die aan deze akte zullen worden gehecht. ----------

VOLMACHT TOT AANNEMING AFSTAND HYPOTHEEKRECHT ----

Koper verleent bij deze voor zoveel nodig volmacht aan een der medewerkers werkzaam ten kantore van mij, notaris, om voor zover nodig te verschijnen bij en te doen verlijden een akte, waarbij namens hem de afstand wordt aangenomen van op het bij deze geleverde rustende hypotheken. ------

VRIJSTELLING OVERDRACHTSBELASTING ----------

De koper verklaarde een beroep te doen op vrijstelling van overdrachtsbelasting op grond van --- het bepaalde in artikel 15 lid 1 letter c van de - Wet op belastingen van rechtsverkeer. ----------

WOONPLAATSKEUZE ----------

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, -

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

ook voor fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte. --
SLOTVERKLARING ----------
Voor zover daarvan bij deze akte niet uitdrukkelijk is afgeweken, blijft overigens het bepaalde in de aan onderhavige levering ten grondslag liggende overeenkomst(en) van volle kracht en waarde. ----------
De comparanten zijn mij, notaris, bekend. --------
Van het bestaan van de volmachten is mij, notaris, genoegzaam gebleken. ----------
WAARVAN AKTE in minuut is verleden te TERBORG op de datum als in het hoofd van deze akte vermeld. -
Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan de comparanten hebben deze eenparig verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennis genomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen. ----------
Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing door de comparanten en mij, notaris, ondertekend om veertien uur en zeven minuten. ----------
(Volgen de handtekeningen van de comparanten en de notaris). ----------

VOOR AFSCHRIFT

(Volgt de handtekening van de notaris).

De ondergetekende Mr Petrus Hubertus Maria Muijsers, notaris ter standplaats Terborg, gemeente Wisch, verklaart dat het onroerend goed, bij vorenstaande 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 van die wet.

(Volgt de handtekening van de notaris).

De ondergetekende Mr Petrus Hubertus Maria Muijsers, notaris ter standplaats Terborg, gemeente Wisch, verklaart dat dit stuk eensluidend is met het ter inschrijving aangeboden stuk.

Aantekeningen:

Dagregister deel	Dagregister nr.	Bewaring	In bewaring genomen	De bewaarder,	11004	
769	690	ARNHEM	25-11-1991	Mr.H.HOMMES	15	42

met / zonder 2 vervolgblad(en)

577,50

Aantekeningen:

Varsseveld E 3734 ged
3737 ged

003

03-01-003

De tweeëntwintigste november----------
negentienhonderd eenennegentig verschenen voor mij,---

[redacted]

VK

dat erflater in algehele gemeenschap van goederen,----
in voor beiden eerste echt, gehuwd was met de compa---
rante sub I en uit welk huwelijk werd geboren en in---
leven is één kind, te weten de comparant sub II.------
dat erflater bij zijn testament de dato veertien -----
maart negentienhonderd zesentachtig verleden voor no--
taris Malsch voornoemd, zijn echtgenote als erfgename--
heeft uitgesloten;----------
dat erflater, mede in verband met het vorenstaande----
krachtens de wet tot enige erfgenaam van zijn nala----

tenschap heeft achtergelaten zijn zoon, de comparant-- sub II.----------
dat als dag van scheiding en deling zal worden aange-- nomen zes februari negentienhonderd éénennegentig, de- sterfdag van erflater, met dien verstande dat rekening zal worden gehouden met de begrafeniskosten, en de---- boedelkosten;----------
dat van de nalatenschap aangifte voor het recht van--- successie is gedaan. De verschuldigde successierech--- ten zullen door de verkrijgers uit eigen middelen wor- den voldaan.----------
dat na te melden scheiding en deling zal geschieden--- onder voorbehoud van huur middels een nader op te ma-- ken huurcontract ten behoeve van de comparante sub I.-
Alsnu verklaarden de comparanten dat de ontbonden----- algehele gemeenschap van goederen op de sterfdag van-- erflater bestond uit:----------
ACTIEF:----------
1 Onroerend goed:----------
het woonhuis met tuin, staande en ge-- legen te Varsseveld, Smoddedijk 18,--- uitmakende op het terrein kennelijk -- aangeduide resterende gedeelten, ter-- grootte van ongeveer achttien are en - tien are zestig centiare, van respec-- tievelijk de percelen 3734 en 3737 van de kadastrale gemeente Varsseveld----- sectie E, waard enzovoorts.----------
Alsnu overgaande tot de verlangde schei-- ding en deling verklaarden de comparanten toe te delen aan:----------
A de comparante sub I:----------
enzovoorts.----------

B de comparant sub II:----------
1 het hiervoor sub 1 onder het actief-
vermelde onroerend goed waard enzo----
voorts.----------
De comparanten verklaarden alsnog:----------
dat de onderhavige onverdeeldheid naar volkomen ge----
noegen van partijen is gescheiden en verdeeld, dat----
ieder het hem/haar toekomende heeft ontvangen en tot--
zich genomen, zodat partijen te dezer zake niets meer-
van elkander te voren hebben en elkander over en weer-
kwiteren en déchargeren zonder enig voorbehoud;-------
dat partijen uitdrukkelijk afstand doen van elke -----
aktie tot ontbinding van deze scheiding en deling op--
grond van de artikelen 1302 en 1303 van het Burgerlijk
Wetboek;----------
dat de comparanten zich verbinden, onder uitdruk- ----
kelijke vrijwaring van hun mededeelgenoot van elke aan--
sprakelijkheid deswege, de door ieder van hen voor hun re-
kening genomen schulden, de begrafeniskosten en de----
boedelkosten te voldoen;----------
dat met betrekking tot het onroerend goed is overeen--
gekomen dat deze vanaf zes februari negentienhonderd--
éénennegentig staat voor rekening en risiko van dege--
ne(n) aan wie het onroerend goed is toebedeeld,-------
zulks met alle lusten en lasten, heersende en lijdende
erfdienstbaarheden, rechten en verplichtingen die het-
onroerend goed heeft of waarmede deze belast is;------
dat partijen toestemming verlenen tot overschrijving--
van deze akte bij afschrift of uittreksel ten hypo----
theekkantore te Arnhem.----------
Voormeld onroerend goed werd door erflater als volgt--
in eigendom verkregen:----------

- wat betreft het perceelnummer 3734 bij akte van-----
transport, op vierentwintig maart negentienhonderd----
zevenendertig voor H.G. van Everdingen, destijds nota-
ris te Terborg verleden, overgeschreven ten hypotheek-
kantore te Zutphen op zes april daarna in deel 1162---
nummer 61.----------
- wat betreft het perceelnummer 3737 bij akte van ----
transport inhoudende kwijting voor de koopsom en af---
stand van het bepaalde in de artikelen 1302 en 1303---
van het Burgerlijk Wetboek op twee oktober negentien--
honderd tweeënzestig voor G.E. Vos, destijds notaris -
te Terborg verleden, overgeschreven ten hypotheekkan--
tore te Zutphen op drie oktober daarna in deel 1576 --
nummer 152.----------
Voor de uitvoering dezer verklaarden de comparanten---
domicilie te kiezen ten kantore van de bewaarder van--
deze minuut-akte.----------
De comparanten zijn mij, notaris, bekend.----------
Waarvan akte, in minuut, is verleden te TERBORG-------
op de datum in het hoofd dezer akte vermeld.----------
Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan de
verschenen personen hebben deze eenparig verklaard van
de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en op-
volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.---
Vervolgens is deze akte, na beperkte voorlezing, door-
de comparanten en mij, notaris, ondertekend.----------
w.g. D.H. Luijmes-Navis, H.J. Luijmes, H.W.Th. Hofstad.

VOOR EENSLUIDEND UITTREKSEL

w.g. H.W.Th. Hofstad.

De ondergetekende Mr. Hendrikus Wilhelmus Theodorus Hofstad, kandidaat-notaris, wonende te Terborg, als plaatsvervanger van Bernardus Aris Malsch, notaris ter standplaats Terborg, verklaart, dat het onroerend goed, bij vorenstaande 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 van die wet.

w.g. H.W.Th. Hofstad.

De ondergetekende Mr. Hendrikus Wilhelmus Theodorus Hofstad, kandidaat-notaris, wonende te Terborg, als plaatsvervanger van Bernardus Aris Malsch, notaris ter standplaats Terborg, verklaart dat dit stuk eensluidend is met het ter overschrijving aangeboden stuk.

Kantoor: Arnhem
Tijdstip van aanbieding: 06-NOV-1997 09:00
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers,
W. Louwman
16115
39 162
met 3 bijgevolgblad(en)
zonder
Aantekeningen:
E 4127
j 1316
E 4782
003
D: 00010102 S: 2558001080
Kadaster

Hyp. 4

VERDELING

Heden, de vijfde november ----------
negentienhonderd zeven en negentig, verschenen voor mij,
Dirk Hermanus van Zanten, notaris ter standplaats ------
's-Heerenberg: ----------

[redacted]

De comparanten verklaarden bij deze akte te willen overgaan tot de verdeling van de algehele gemeenschap van --
goederen, in huwelijk bestaan hebbende tussen de comparante sub 1 en wijlen [redacted]
ke, alsmede van de daarin begrepen nalatenschap van ----
laatstgenoemde, waartoe zij vooraf het volgende te kennen gaven: ----------

---------- VERERVING ----------

[redacted]

Erflater was in algehele gemeenschap van goederen in ---
voor beiden eerste echt gehuwd met de comparante sub 1,
uit welk huwelijk zijn geboren twee kinderen, te weten -
de comparanten sub 2 en 3. ----------
Erflater heeft niet bij effect sorterend testament over zijn nalatenschap beschikt en liet mitsdien ingevolge de wet als zijn enige erfgenamen na zijn echtgenote en kinderen, de comparanten, ieder voor een/derde gedeelte van zijn nalatenschap. ----------
Als dag van verdeling wordt aangenomen negen juli negentienhonderd vijf en negentig. ----------

Aantekeningen:

---------- BESCHRIJVING ----------
Per gemelde dag van verdeling omvatte de boedel de goederen en schulden, omschreven in de aan deze akte gehechte, door de comparanten en mij gewaarmerkte beschrijving en berekening. ----------
In deze beschrijving en berekening zijn onder meer opgenomen de navolgende onroerende zaken: ----------
A. het woonhuis met tuin, garage, erf, bouwland en weiland, staande en gelegen te Varsseveld, gemeente Wisch, Oude Doetinchemseweg 11, kadastraal bekend gemeente Varsseveld sectie E nummer 4127, groot twee hectare vijftien are vijf en veertig centiare; ----------
B. een perceel weiland met schuur aan de Doetinchemseweg/Oude Doetinchemseweg te Varsseveld, kadastraal bekend gemeente Varsseveld sectie I nummer 1316, groot een hectare vier en dertig are zes en tachtig centiare; ----------
C. een perceel grasland aan de Doetinchemseweg/Smoddedijk te Varsseveld, kadastraal bekend gemeente Varsseveld sectie E nummer 4782, groot vijf en zeventig are vier en tachtig centiare, ----------
door erflater in eigendom verkregen: ----------
a. de sub A gemelde onroerende zaken, voor wat de grond betreft: ----------
- deels door de overschrijving ten Hypotheekkantore te Arnhem op acht en twintig juli negentienhonderd acht en zeventig in deel 5322 nummer 65 van een afschrift van een akte van overdracht om niet, inhoudende afstanddoening van het recht tot het vorderen van ontbinding op grond van het bepaalde in de artikelen 1302 en 1303 (oud) van het Burgerlijk Wetboek, op zeven en twintig juli daaraanvoorafgaand verleden voor B.A. Malsch, destijds notaris ter standplaats Terborg; ----------
- deels door de overschrijving ten gemelde Hypotheekkantore op elf september negentienhonderd acht en zeventig in deel 5368 nummer 1 van een afschrift van een akte van ruiling zonder toegift, inhoudende afstanddoening van het recht tot het vorderen van ontbinding op grond van het bepaalde in de artikelen 1302 en 1303 (oud) van het Burgerlijk Wetboek, op zeven september daaraanvoorafgaand verleden voor genoemde notaris Malsch, en ----------
- deels door de overschrijving ten gemelde Hypotheekkantore op dertig december negentienhonderd een en tachtig in deel 6523 nummer 65 van een afschrift van een akte van transport, inhoudende kwijting voor de betaling van de koopsom en afstanddoening van het recht tot het vorderen van ontbinding op grond van het bepaalde in de artikelen 1302 en 1303 (oud) van het Burgerlijk Wetboek, op negen en twintig december daaraanvoorafgaand verleden voor genoemde notaris Malsch, ----------

en voor wat het gebouwde betreft door stichting voor eigen rekening; ----------
b. voor wat betreft de sub B gemelde onroerende zaken -- door de overschrijving ten Hypotheekkantore te Zutpen op zes februari negentienhonderd zes en zeventig in - deel 2129 nummer 74 van een afschrift van een akte -- van transport, inhoudende kwijting voor de betaling - van de koopsom en afstanddoening van het recht tot -- het vorderen van ontbinding op grond van het bepaalde in de artikelen 1302 en 1303 (oud) van het Burgerlijk Wetboek, op vijf februari daaraan voorafgaand verleden voor genoemde notaris Malsch, en ----------
c. voor wat betreft de sub C gemelde onroerende zaken -- door toedeling bij akte van scheiding en deling, inhoudende kwijting en décharge door de deelgenoten --- over en weer en afstanddoening van het recht om op -- welke grond ook ontbinding of vernietiging van die -- scheiding te vorderen, op achttien april negentien- - honderd vijf en tachtig verleden voor C. Gutteling, - destijds notaris ter standplaats de gemeente Zelhem, bij uittreksel overgeschreven ten Hypotheekkantore te Arnhem op negentien april daarna in deel 7763 nummer 72. ----------

Gemelde onroerende zaken worden door partijen in deling gebracht voor de navolgende door hen per de dag van verdeling daaraan toegekende waarden, te weten: ----------
- de sub A gemelde onroerende zaken voor tweehonderd --- vijftigduizend gulden (ƒ 250.000--); ----------
- de sub B gemelde onroerende zaken voor zeven en der- - tigduizend vijfhonderd gulden (ƒ 37.500,--); ---------
- de sub C gemelde onroerende zaken voor vijf en dertigduizend gulden (ƒ 35.000,--). ----------

De overige in gemelde beschrijving en berekening opgenomen goederen zijn door partijen gewaardeerd in onderling overleg naar hun waarde per de dag van verdeling. ------

---------- BEKRACHTIGING SCHENKINGEN ----------

De comparanten verklaarden uitdrukkelijk te bekrachtigen in de zin als vervat in artikel 7A:1721 lid 2 van het -- Burgerlijk Wetboek de schenkingen aan de comparanten sub 2 en 3, door erflater gedaan door schuldigerkenning ten titel van schenking. ----------

---------- VERDELING EN LEVERING ----------

Overgaande tot de verdeling verklaarden de comparanten - de toedelingen te hebben verricht op de wijze zoals is - omschreven in gemelde beschrijving en berekening en dat daarbij zijn toegedeeld aan: ----------
1. de comparante sub 1: ----------
het levenslang vruchtgebruik van de hiervoor sub A -- gemelde onroerende zaken; ----------
2. de comparant sub 2: ----------
de hiervoor sub A gemelde onroerende zaken, belast -- met gemeld vruchtgebruik ten behoeve van de comparante sub 1; ----------

3. de comparant sub 3: ----------
de hiervoor sub B en C gemelde onroerende zaken. ----
Ter uitvoering van de verdeling verklaarden de comparanten te vestigen ten behoeve van de comparante sub 1, die verklaarde te aanvaarden, het aan haar toegedeelde -----
vruchtgebruik. ----------
De comparanten verklaarden dat de omschrijving van de -- sub A gemelde onroerende zaken in deze akte tevens geldt als beschrijving als bedoeld in artikel 3:205 van het -- Burgerlijk Wetboek. ----------
Voorts verklaarden de comparanten ter uitvoering van de verdeling te leveren aan: ----------
a. de comparante sub 1, die verklaarde te aanvaarden, de aan deze toegedeelde: ----------
- roerende zaken, door bij deze aan de comparante sub 1 het bezit daarvan te verschaffen; ----------
- vorderingen op naam, zulks met dien verstande dat - de mededeling als bedoeld in artikel 3:94 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek nog dient te geschieden; ---
b. de comparant sub 2, die verklaarde te aanvaarden: ---
- de hiervoor sub A gemelde onroerende zaken, belast met gemeld vruchtgebruik ten behoeve van de comparante sub 1; ----------
- de overige aan hem toegedeelde goederen; ----------
c. de comparant sub 3, die verklaarde te aanvaarden: ---
- de hiervoor sub B en C gemelde onroerende zaken; --
- de overige aan hem toegedeelde goederen. ----------
---------- BEPALINGEN INZAKE VERDELING ----------
De comparanten verklaarden voorts ter zake van de onderhavige verdeling het volgende overeengekomen te zijn: --
A. Partijen staan in voor hun bevoegdheid tot verdeling en levering en tot vestiging van gemeld vruchtge- --- bruik. ----------
B. Het aan de comparante sub 1 toegedeelde vruchtgebruik eindigt eerst door haar overlijden. ----------
C. De comparante sub 1 is vrijgesteld van de verplich- - ting tot het stellen van zekerheid. ----------
D. De baten en lasten van gemelde onroerende zaken komen vanaf heden ten goede aan respectievelijk ten laste - van de betrokken verkrijger, zulks voor wat betreft - de aan de comparant sub 2 toegedeelde onroerende zaken met inachtneming van gemeld vruchtgebruik en met dien verstande dat gedurende het bestaan van gemeld - vruchtgebruik alle kosten, lasten en belastingen ter zake van de onroerende zaken waarop dat vruchtgebruik betrekking heeft, voor rekening zijn van de comparante sub 1. ----------
Gedurende het bestaan van gemeld vruchtgebruik zullen de comparanten sub 1 en 2 met inachtneming van het -- hiervoor omtrent de kosten bepaalde de onroerende zaken waarop dat vruchtgebruik betrekking heeft tezamen naar volle herbouwwaarde verzekeren en verzekerd houden, zodat hun beider belangen zijn gedekt. ---------

Noch bij het begin, noch bij het einde van het ------
vruchtgebruik zal enige verrekening van baten of las-
ten plaatsvinden. ----------

E. De comparante sub 1 is bevoegd tot alle handelingen -
die tot een goed beheer van de aan het vruchtgebruik
onderworpen zaken dienstig kunnen zijn. Tot alle ove-
rige handelingen zijn de comparanten sub 1 en 2 -----
slechts tezamen bevoegd. ----------

F. Indien de comparante sub 1 afstand van het vruchtge-
bruik wil doen, is de comparant sub 2 gehouden hier-
aan mede te werken. ----------
De kosten van die afstanddoening komen voor rekening
van de comparante sub 1. ----------
Voorts is de comparante sub 1 bevoegd het vruchtge- -
bruik door opzegging geheel of gedeeltelijk te beëin-
digen. ----------

G. De onroerende zaken gaan op de verkrijgers over in de
staat, waarin deze zich op de dag van verdeling be- -
vonden, met alle daaraan verbonden lusten, lasten, --
rechten en verplichtingen, zonder enige vrijwaring, -
behalve die wegens beslagen en hypotheken. ----------
Met betrekking tot erfdienstbaarheden betreffende de
hiervoor sub B gemelde onroerende zaken wordt ten ---
deze nog verwezen naar voormelde titel van aankomst -
daarvan, waarin wordt verwezen naar een akte van ----
transport, op zeventien mei negentienhonderd zeven en
zestig verleden voor G.E. Vos, destijds notaris ter -
standplaats Terborg, overgeschreven ten Hypotheekkan-
tore te Zutphen op achttien mei daarna in deel 1712 -
nummer 66 en een akte van rectificatie, op een en ---
twintig januari negentienhonderd negen en zestig ver-
leden voor genoemde notaris Vos, overgeschreven ten -
gemelde Hypotheekkaantore op twee en twintig januari
daarna in deel 1767 nummer 25, met betrekking tot ---
welke akten in gemelde titel van aankomst onder meer
het navolgende voorkomt, woordelijk luidende: -------
"hebbende ingevolge de onder b. gemelde akten het ka-
"dastrale perceel gemeente Varsseveld sectie F nummer
[redacted]
"van vrije toegang van- en naar de openbare weg en --
"van- en naar gemeld perceel nummer 2361, over een --
"breedte van twee meter, welk recht als erfdienst- --
"baarheid is gevestigd ten laste van onder meer het -
"hiervoor verkochte deel van de weg." ----------

H. Verschil tussen de werkelijke en de opgegeven grootte
van de onroerende zaken kan tot geen enkele vordering
aanleiding geven. ----------

I. Er is geen opdracht gegeven voor een onderzoek van --
bodem en/of grondwater van gemelde onroerende zaken.
In die onroerende zaken zijn geen ondergrondse tanks
voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig. ---------
Het risico dat achteraf blijkt dat verontreiniging in

die onroerende zaken aanwezig is, is voor rekening van de betrokken verkrijger, die de overige deelgenoten volledige vrijwaring te dier zake verleent. -----

J. De roerende zaken gaan op de comparante sub 1 over met uitsluiting van elke vrijwaring. ----------

K. Alle baten en lasten van de aan partijen toegedeelde vorderingen en overige goederen zijn vanaf het overlijden van erflater voor rekening van de betrokken verkrijger. ----------
Met betrekking tot deze vorderingen en overige goederen wordt geen enkele vrijwaring verleend, hoe ook genaamd. ----------

L. De op de onroerende zaken betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden worden afgegeven aan de betrokken verkrijger. ----------
De algemene boedelpapieren blijven onder berusting van de comparante sub 1. ----------

M. Partijen verlenen elkander over en weer volledige vrijwaring voor alle aanspraken van de desbetreffende schuldeisers ter zake van de door ieder hunner voor haar of zijn rekening genomen schulden. ----------

N. Partijen doen afstand van alle rechten tot het vorderen van ontbinding of vernietiging van de onderhavige verdeling. ----------

---------- KWIJTING ----------

De comparante sub 1 verklaarde de blijkens gemelde beschrijving en berekening door de comparanten sub 2 en 3 wegens overbedeling aan haar verschuldigde bedragen te hebben ontvangen. ----------
Voorts verklaarden de comparanten dat de verdeling hiermede tot hun volkomen genoegen tot stand is gebracht, dat ieder hunner het haar of hem toekomende heeft ontvangen en dat zij elkander ter zake van een en ander over en weer kwijting en décharge verlenen zonder enig voorbehoud. ----------

---------- WOONPLAATSKEUZE ----------

Tenslotte verklaarden de comparanten ter zake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, woonplaats te kiezen ten kantore van de bewaarder van deze akte. ----------
De comparanten zijn mij bekend. ----------

---------- WAARVAN AKTE,

in minuut opgemaakt, is verleden te 's-Heerenberg, op de datum in het hoofd dezer gemeld. ----------
Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan de verschenen personen, hebben dezen eenparig verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen. ----
Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing door de comparanten en mij ondertekend om negen uur drie en veertig minuten.

[redacted]

VOOR AFSCHRIFT:

Aantekeningen:

16115 38 165

3de vervolgblad

Kadaster

D.H. van Zanten

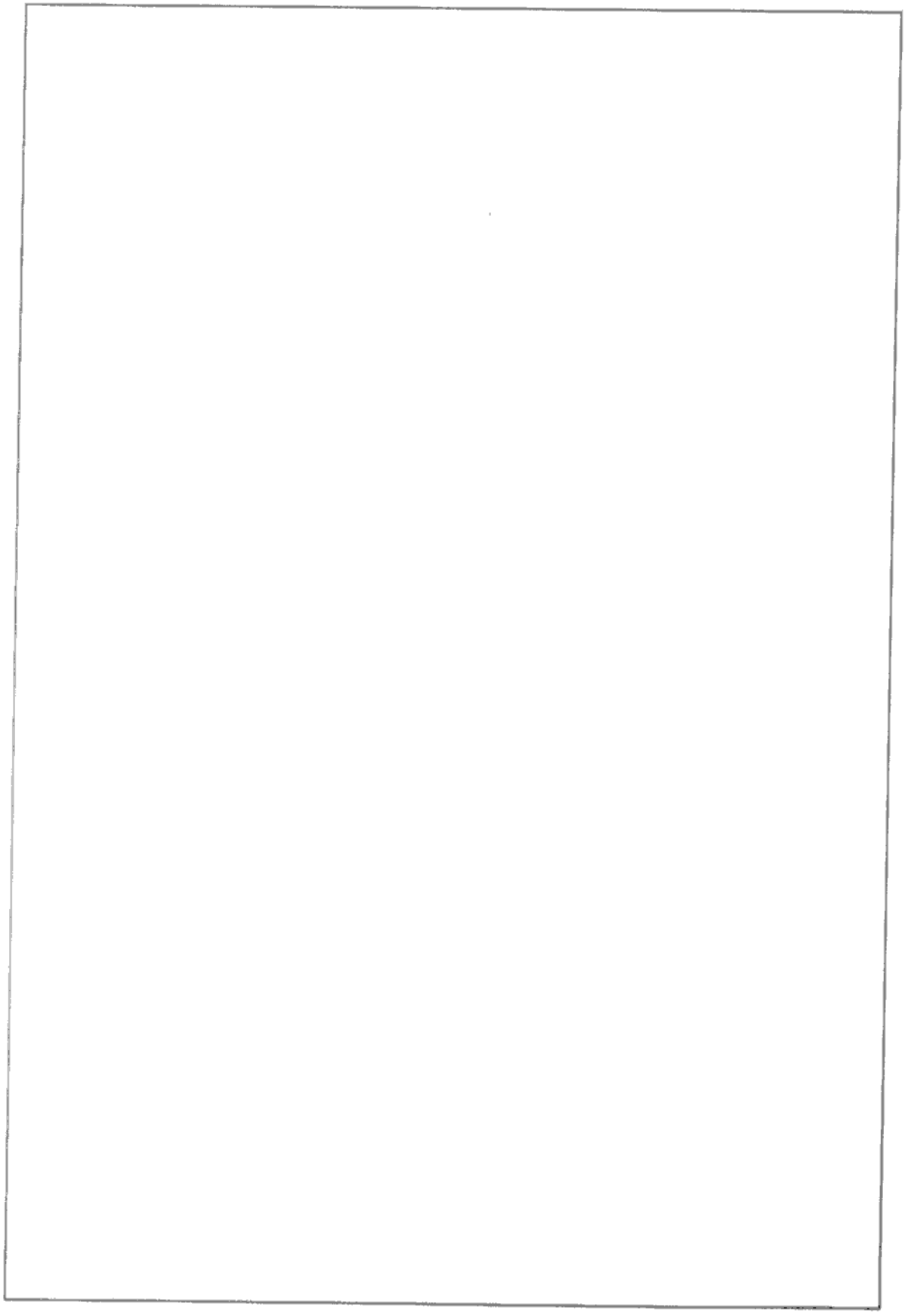
De ondergetekende Dirk Hermanus van Zanten, notaris ter standplaats 's-Heerenberg en wonende te Zeddam Gemeente Bergh, verklaart dat het registergoed, bij vorenstaande akte vervreemd in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten, niet is opgenomen in een aanwijzing ex artikelen 2 of 8 noch in een voorstel ex artikel 6 of artikel 8a van die wet.

D.H. van Zanten

De ondergetekende Dirk Hermanus van Zanten, notaris ter standplaats 's-Heerenberg en wonende te Zeddam Gemeente Bergh, verklaart dat vorenstaand in bewaring te nemen afschrift van het ter inschrijving aangeboden stuk eensluidend is met dat stuk.

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Aantekeningen:



Bijlage 3

Ruimtelijkeplannen.nl

Plannaam:	**Buitengebied Oude IJsselstreek 2017**	Datum afdruk:	2023-01-05
Naam overheid:	gemeente Oude IJsselstreek	IMRO-versie:	IMRO2012
Type plan:	bestemmingsplan	Plan datum:	2018-06-28
Planidn:	NL.IMRO.1509.BP000100-VA02	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.

Legenda

plangebied

Enkelbestemmingen

agrarisch
agrarisch met waarden
bedrijf
bedrijventerrein
bos
centrum
cultuur en ontspanning
detailhandel
dienstverlening
gemengd
groen
horeca
kantoor
maatschappelijk
natuur
overig
recreatie
sport
tuin
verkeer
water
wonen
woongebied

Dubbelbestemmingen

waterstaat
leiding
waarde

Bouwvlakken

bouwvlak

Gebiedsaanduidingen

geluidzone
luchtvaartverkeerzone
vrijwaringszone
milieuzone
veiligheidszone
wetgevingzone
reconstructiewetzone
overige zone

Aanduidingen

bouwaanduiding
functieaanduiding
lettertekenaanduiding
maatvoering

Figuren

as van de weg
dwarsprofiel
gevellijn
hartlijn leiding
relatie
figuur IMRO2006

Gebiedsgerichte besluiten

besluitgebied
besluitvlak
besluitsubvlak

Structuurvisies

plangebied

Gescande kaarten

plangebied

Overige besluiten

plangebied

Artikel 4 Agrarisch met waarden

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. agrarische doeleinden;
b. een grondgebonden agrarisch bedrijf;
c. een niet grondgebonden agrarisch bedrijf, met dien verstande dat:
    1. maximaal 1 hectare van het bouwvlak mag worden bebouwd en gebruikt ten behoeve van de niet-grondgebonden veehouderij(tak) dan wel de bestaande grotere oppervlakte;
    2. de regel onder c.1 niet van toepassing is op een niet-grondgebonden (melk)rundveebedrijf en een niet-grondgebonden (melk)rundveetak;
d. een boom- en plantenkwekerij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – boom- en plantenkwekerij';
e. een gebruiksgerichte paardenhouderij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - gebruiksgerichte paardenhouderij';
f. een paardenmelkerij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paarden melkerij
g. een productiegerichte paardenhouderij, inclusief pensionstal en/of opfokstal, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - productiegerichte paardenhouderij';
h. een productiegerichte paardenhouderij met als nevenactiviteit een smederij en caravanstalling, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - productiegerichte paardenhouderij en smederij en caravanstalling';
i. een teeltondersteunende voorziening, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - teeltondersteunende voorziening';
j. een witlofkwekerij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – witlof kwekerij';
k. een zorgboerderij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'zorgboerderij';
l. behoud, herstel en/of ontwikkeling van de waarden als bedoeld in artikel 42.12.1;
m. het wonen in een bedrijfs- of plattelandswoning met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding:
    1. 'bedrijfswoning', maximaal één bedrijfswoning is toegestaan;
    2. 'specifieke vorm van wonen – twee bedrijfswoningen', maximaal twee bedrijfswoningen zijn toegestaan;
    3. 'specifieke vorm van wonen – twee bedrijfswoningen aaneen' maximaal twee aaneengebouwde bedrijfswoningen dan wel één vrijstaande bedrijfswoning zijn toegestaan;
    4. 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning', maximaal één plattelandswoning is toegestaan.

alsmede voor:

n. nevenactiviteiten zoals weergegeven in bijlage 1: Lijst van neven- en hoofdactiviteiten met een oppervlakte van maximaal 50% van de bestaande bebouwing met een maximum van 350 m^2;
o. productiegebonden detailhandel;
p. een bed en breakfast in een bedrijfs- of plattelandswoning;
q. een hondendressuurterrein, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - hondendressuur';
r. een ijsbaan, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'ijsbaan';
s. een kleinschalig kampeerterrein, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - kleinschalig kampeerterrein';
t. een motorcrossterrein, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'motorcrossterrein', met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
u. een parkeerterrein uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
v. een speeltuin uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'speeltuin';
w. aan huis verbonden beroepen;
x. paardenbakken;
y. de bestaande met vergunning verleende schuilgelegenheden, paardenbakken, sleufsilo's, kuilvoerplaten, foliebassins met bijbehorende omheiningen, bezinkbassins en/of mestzakken en/of daarmee gelijk te stellen voorzieningen buiten het agrarisch bouwvlak;
z. productiegebonden detailhandel als nevenactiviteit;
aa. extensief (dag)recreatief medegebruik, voor zover daarmee de agrarische functie van de gronden niet onevenredig wordt aangetast waaronder een kleinschalig speelterrein met bijbehorend parkeerterrein;

ab. kleinschalige windturbines en zonnepanelen voor de opwekking van duurzame energie op gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouw zijnde, uitsluitend binnen een agrarisch bouwvlak ten behoeve van de eigen energievoorziening;
ac. water en voorzieningen voor de waterhuishouding

met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, tuinen, erven, parkeer- en groenvoorzieningen, toegangswegen en nutsvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

a. bedrijfsgebouwen zijn uitsluitend binnen het agrarisch bouwvlak toegestaan;
b. de goothoogte van bedrijfsgebouwen mag maximaal 6 meter bedragen;
c. de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mag maximaal 13 meter bedragen;
d. de gezamenlijke oppervlakte van kassen met een hoogte van meer dan 1 meter mag maximaal 300 m² bedragen.

4.2.2 bedrijfswoningen en plattelandswoningen

Voor het bouwen van bedrijfs- en plattelandswoningen gelden de volgende regels:

a. een woning is uitsluitend toegestaan op de bestaande locatie binnen het agrarisch bouwvlak;
b. herbouw van een woning mag uitsluitend plaatsvinden op de locatie van de bestaande woning;
c. de inhoud van de woning mag maximaal 750 m^3 bedragen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – twee bedrijfswoningen' de inhoud niet meer mag bedragen dan de bestaande inhoud vermeerderd met 10%;
d. de goothoogte mag maximaal 3,5 meter bedragen;
e. de bouwhoogte mag maximaal 8 meter bedragen.

4.2.3 bijbehorende bouwwerken en overkappingen bij een bedrijfs- en plattelandswoning

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en overkappingen bij een bedrijfs- en plattelandswoning gelden de volgende regels:

a. bijbehorende bouwwerken en overkappingen zijn uitsluitend toegestaan binnen het agrarisch bouwvlak;
b. de gezamenlijke oppervlakte mag maximaal 150 m² bedragen;
c. de goothoogte mag maximaal 3 meter bedragen;
d. de bouwhoogte mag maximaal 6 meter bedragen.

4.2.4 bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels zoals bepaald in onderstaande tabel:

	erf- en terrein-afscheidingen	sleufsilo's	mestsilo's en kassen	masten en antennes	hooibergen voedersilo's en kleinschalige windturbines	overige bouwwerken geen gebouw zijnde
binnen het agrarisch bouwvlak	2 m	2,5 m	8 m	10 m	15 m	10 m
buiten het agrarisch bouwvlak	1 m	niet toegestaan	niet toegestaan	niet toegestaan	niet toegestaan	1 m

met dien verstande dat:

a. voor zonnepanelen die direct zijn verbonden met de grond de oppervlakte maximaal 1.000 m^2 en de bouwhoogte maximaal 1,5 m mag bedragen en uitsluitend binnen het bouwvlak zijn toegestaan;
b. voor kleinschalige windturbines een afstand wordt aangehouden tot de belemmeringenstrook van een gasleiding van de grootste waarde van ofwel de bladworpafstand bij nominaal toerental ofwel de afstand gelijk aan de masthoogte + 1/3 wieklengte;
c. voor paddocks de bouwhoogte maximaal 1,7 m mag bedragen.

4.2.5 teeltondersteunende voorzieningen

Voor het bouwen van teeltondersteunende voorzieningen gelden de volgende regels:

a. permanente teeltondersteunende voorzieningen zijn uitsluitend binnen het agrarisch bouwvlak toegestaan alsmede ter plaatse van de aanduiding 'teeltondersteunende voorziening', met dien verstande dat:
    1. de bouwhoogte maximaal 4,5 meter mag bedragen;
    2. de gezamenlijke oppervlakte van teeltondersteunende kassen maximaal 1.000 m² mag bedragen.
b. tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan, met dien verstande dat:
    1. de bouwhoogte binnen het bouwvlak maximaal 4,5 meter mag bedragen;
    2. de bouwhoogte buiten het bouwvlak maximaal 2,5 meter mag bedragen, met uitzondering van hagelnetten waarvan de bouwhoogte maximaal 6 meter mag bedragen en voorzieningen voor fruitteelt waarvan de bouwhoogte maximaal 5 meter mag bedragen;
    3. de (constructie)palen ten behoeve van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen permanent zijn toegestaan.

4.2.6 paardenbakken

Voor het bouwen van paardenbakken gelden de volgende regels:

a. de oppervlakte maximaal 1.200 m^2 mag bedragen, met dien verstande dat bij gebruiksgerichte en productiegerichte paardenhouderijen de oppervlakte maximaal 4.000 m^2 mag bedragen;
b. de bouwhoogte van omheiningen maximaal 1,7 m mag bedragen;
c. de afstand van de paardenbak tot het bijbehorende agrarisch bouwvlak maximaal 50 m mag bedragen;
d. de afstand tussen de rand van de paardenbak en bedrijfs- en/of plattelandswoningen en/of tuinen van derden minimaal 30 m moet bedragen;
e. de bouwhoogte van lichtmasten maximaal 8 m mag bedragen;
f. het aantal lichtmasten maximaal 4 mag bedragen.

4.2.7 ijsbaan

Voor het bouwen ten behoeve van de ijsbaan gelden de volgende regels:

a. de oppervlakte van gebouwen mag maximaal 100 m^2 bedragen;
b. de goothoogte van gebouwen mag maximaal 3 m bedragen;
c. de bouwhoogte van gebouwen mag maximaal 6 m bedragen.
d. de bouwhoogte van lichtmasten mag maximaal 10 m bedragen;
e. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde mag maximaal 2 meter bedragen.

4.2.8 motorcrossterrein

Voor het bouwen ten behoeve van het motorcrossterrein gelden de volgende regels:

a. maximaal één gebouw mag worden gebouwd;
b. het gebouw moet worden gebouwd binnen de aanduiding 'motorcrossterrein';
c. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak (m^2)';
d. de goothoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)";
e. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)".

4.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de situering en de afmetingen van bouwwerken:

a. ter waarborging van de landschaps- en/of natuurwaarden in de omgeving;
b. ter waarborging van de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving;
c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
d. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
e. ter voorkoming van onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken.

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 afwijken voor mestopslagplaatsen, sleufsilo's en kuilvoerplaten buiten het agrarisch bouwvlak

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2.4 voor de bouw van mestopslagplaatsen, sleufsilo's en kuilvoerplaten buiten het agrarisch bouwvlak onder de voorwaarden dat:

a. mestopslagplaatsen en/of sleufsilo's en/of kuilvoerplaten direct aansluitend aan het agrarisch bouwvlak worden gebouwd;

a. de gezamenlijke oppervlakte van mestopslagplaatsen, sleufsilo's en kuilvoerplaten maximaal 1.000 m^2 bedraagt;
b. de bouwhoogte van mestopslagplaatsen, sleufsilo's en kuilvoerplaten maximaal 2,5 m bedraagt;
c. de noodzaak voor een doelmatige agrarisch bedrijfsvoering van de situering buiten het bouwvlak is aangetoond;
d. geen onevenredige afbreuk plaatsvindt aan het (leef)milieu en/of in de omgeving aanwezige functies;
e. sprake is van een goede landschappelijke inpassing.

4.4.2 afwijken voor hogere silo's

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2.4 ten behoeve van het bouwen van mestsilo's tot een hoogte van maximaal 10 meter onder de voorwaarde dat de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering is aangetoond.

4.4.3 afwijken voor verplaatsing van een woning

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2.2 sub b voor herbouw van (een) bestaande woning(en) op een andere plaats dan de bestaande woning. Er kan worden afgeweken onder de voorwaarden dat:

a. de woning op maximaal 20 meter afstand van de bestaande woning wordt gebouwd, waarbij nadere eisen kunnen worden gesteld omtrent de situering;
b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van bestaande landschaps- en/of natuurwaarden in de omgeving;
c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende bestemmingen en functies;
d. op geen van de gevels van de woning, de geluidbelasting vanwege een weg of spoorweg de ter plaatse geldende voorkeursgrenswaarde of een verleende hogere grenswaarde krachtens de Wet geluidhinder overschrijdt;
e. vaststaat dat de bestaande woning wordt gesloopt binnen drie maanden na de datum van gereedmelding van de nieuwe woning;
f. woningen met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – twee bedrijfswoningen aaneen' ook bij herbouw aaneengebouwd moeten blijven;
g. de bouwregels in lid 2 in acht worden genomen.

4.4.4 afwijken voor het vergroten van de bedrijfs- of plattelandswoning

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2.2 sub c voor het vergroten van de inhoud van een bedrijfs- of plattelandswoning tot een maximum van 1.000 m^3 onder de voorwaarden dat:

a. vast staat dat het aantal woningen niet toeneemt;
b. de kenmerkende vorm van het hoofdgebouw gehandhaafd blijft.

4.4.5 afwijken voor schuilgelegenheden

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2.1 onder a voor het bouwen van een schuilgelegenheid voor vee buiten het agrarisch bouwvlak onder de voorwaarden dat:

a. de oppervlakte van de bij het betreffende agrarisch bedrijf behorende gronden minimaal 5.000 m^2 bedraagt;
b. de oppervlakte van de schuilgelegenheid maximaal 30 m^2 bedraagt;
c. de goothoogte van de schuilgelegenheid maximaal 3 m bedraagt;
d. de bouwhoogte van de schuilgelegenheid maximaal 5 m bedraagt;
e. de afstand tot woningen van derden minimaal 50 m bedraagt.

4.5 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

4.5.1 stikstof

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval aangemerkt het gebruiken of het laten gebruiken:

a. van gronden en bouwwerken niet behorende tot een inrichting, waarbij een toename van stikstofemissie plaatsvindt vanuit de betreffende gronden of bouwwerken;
b. van gronden en bouwwerken behorende tot een inrichting, waarbij een toename van stikstofemissie plaatsvindt vanuit de betreffende inrichting.

4.5.2 omschakeling

Bij uitbreiding van de bedrijfsgebouwen ten behoeve van vee op een bestaand agrarisch bouwvlak, al dan niet gepaard gaande met een vergroting van dat bouwvlak, is omschakeling van een grondgebonden agrarisch bedrijf naar een niet-grondgebonden veehouderijtak niet toegestaan.

4.5.3 bed en breakfast

Een bed en breakfast is toegestaan onder de voorwaarden dat:

a. de accommodatie deel uit maakt van de bedrijfs- of plattelandswoning met dien verstande dat maximaal 3 slaapkamers en maximaal 6 slaapplaatsen zijn toegestaan;
b. de oppervlakte van de gehele accommodatie maximaal 30% van de bedrijfs- of plattelandswoning beslaat met een maximale oppervlakte van 50 m^2;
c. op eigen terrein in de parkeerbehoefte wordt voorzien.

4.5.4 productiegebonden detailhandel als nevenactiviteit

Productiegebonden detailhandel is toegestaan onder de voorwaarden dat:

a. de oppervlakte van de ruimte voor productiegebonden detailhandel maximaal 30% is van het bedrijfsvloeroppervlak met een maximum van 100 m^2;
b. een zelfstandige vorm van detailhandel niet is toegestaan.

4.5.5 kleinschalig kampeerterrein als nevenactiviteit

Een kleinschalig kampeerterrein is toegestaan onder de voorwaarden dat:

a. het kampeerterrein ruimte mag bieden aan maximaal 25 kampeermiddelen;
b. ten behoeve van het kamperen alleen mobiele kampeermiddelen zijn toegestaan;
c. uitsluitend binnen het agrarisch bouwvlak het bouwen van daarbij behorende, niet voor bewoning bestemde gebouwen, zoals sanitaire ruimten en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is toegestaan tot een goothoogte van 3 maximaal meter en een bouwhoogte van maximaal 6 meter;
d. van 15 maart tot 31 oktober het kampeerterrein in gebruik mag worden genomen; buiten deze periode dient het kampeerterrein volledig te zijn ontruimd.

4.5.6 verbod meerdere bouwlagen voor niet grondgebonden veehouderij

Als een met de bestemming strijdig gebruik wordt aangemerkt: het gebruiken van meer dan één bouwlaag van een bouwwerk voor het houden van dieren ten behoeve van een niet grondgebonden veehouderij, met dien verstande dat deze bepaling niet van toepassing is op pluimveehouderijen.

4.5.7 aan huis verbonden beroep

Een aan huis verbonden beroep is toegestaan onder de voorwaarden dat:

a. de oppervlakte die wordt gebruikt ten behoeve van het aan huis verbonden beroep maximaal 30% van het woonoppervlak beslaat met een maximum van 50 m^2;
b. het aan huis verbonden beroep wordt uitgeoefend door de bewoner van de woning;
c. een zelfstandige vorm van detailhandel niet is toegestaan, uitgezonderd een beperkte verkoop in verband met het uitgeoefende beroep.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

4.6.1 afwijken voor mestvergisting

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.1 ten behoeve van het toestaan van een biogasinstallatie voor mestvergisting, onder de voorwaarden dat:

a. het mest betreft dat op het eigen bedrijf is geproduceerd en tot een maximum van 25.000 ton mest per jaar;
b. de activiteiten uitsluitend binnen het agrarisch bouwvlak plaatsvinden;
c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van bestaande landschaps- en/of natuurwaarden in de omgeving;
d. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende bestemmingen en functies;
e. geen onevenredige afbreuk plaatsvindt aan het (leef)milieu en/of in de omgeving aanwezige functies;
f. sprake is van een goede landschappelijke inpassing waarvoor de initiatiefnemer een inrichtingsplan dient te overleggen.

4.6.2 afwijken voor kwekerijen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.1 voor het toestaan van kwekerijen, onder de voorwaarden dat:

a. de noodzaak van een doelmatige agrarische bedrijfsvoering is aangetoond, en
b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van bestaande landschaps- en/of natuurwaarden in de omgeving;
c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende bestemmingen en functies;
d. geen onevenredige afbreuk plaatsvindt aan het (leef)milieu en/of in de omgeving aanwezige functies;
e. sprake is van een goede landschappelijke inpassing waarvoor de initiatiefnemer een inrichtingsplan dient te overleggen.

4.6.3 afwijken voor een kleinschalig kampeerterrein

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.1 voor het toestaan van nieuw een kleinschalig kampeerterrein onder de voorwaarden dat:

a. het kampeerterrein binnen een bouwvlak of direct aansluitend bij het bouwvlak ligt;
b. het aantal kampeermiddelen maximaal 25 is;
c. alleen mobiele kampeermiddelen zijn toegestaan;
d. uitsluitend binnen het bouwvlak niet voor bewoning bestemde gebouwen, zoals sanitaire ruimten, en bouwwerken geen gebouw zijnde, mogen worden gebouwd met een maximale goothoogte van 3 meter en een maximale bouwhoogte van 6 meter;
e. van 15 maart tot en met 31 oktober het kampeerterrein in gebruik mag worden genomen; buiten deze periode dient het kampeerterrein volledig te zijn ontruimd;
f. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende bestemmingen en functies;
g. geen onevenredige afbreuk plaatsvindt aan het (leef)milieu en/of in de omgeving aanwezige functies;
h. sprake is van een goede landschappelijke inpassing waarvoor de initiatiefnemer een inrichtingsplan dient te overleggen;
i. de bevoegdheid niet kan worden toegepast op gronden met de aanduiding 'overige zone - gelders natuurnetwerk' en 'overige zone - groene ontwikkelingszone'.

4.6.4 afwijken voor een plattelandswoning

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.1 voor het toestaan van het gebruiken van een bedrijfswoning bij een agrarisch bedrijf als plattelandswoning onder de voorwaarden dat:

a. er minimaal één bedrijfswoning binnen het betrokken agrarisch bouwvlak in gebruik blijft als bedrijfswoning;
b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van omliggende, buiten het betreffende agrarische bouwvlak liggende, bestemmingen en functies;
c. geen onaanvaardbaar woon- en/of leefklimaat voor de plattelandswoning ontstaat als gevolg buiten het agrarisch bouwvlak gelegen (agrarische) bedrijven;
d. het gebruik van een bedrijfswoning als plattelandswoning voor het betrokken agrarisch bedrijf geen mogelijkheid oplevert voor het realiseren van een andere (nieuwe) bedrijfswoning;
e. ter plaatse sprake dient te zijn van een goede luchtkwaliteit, hetgeen moet blijken uit een door de initiatiefnemer in te dienen luchtkwaliteitsonderzoek dat de goedkeuring behoeft van het bevoegd gezag;
f. de bouwregels en de gebruiksregels die van toepassing zijn op de bedrijfswoning die volgens een omgevingsvergunning mag worden gebruikt als plattelandswoning ook na het verlenen van de omgevingsvergunning van toepassing blijven.

4.6.5 afwijken voor een bed en breakfast in een bestaand bijgebouw

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.5.3 voor het toestaan van een bed en breakfast in een bestaand bijgebouw mits dit bijgebouw is gelegen op een afstand van maximaal 25 m van de bijbehorende bedrijfswoning.

4.6.6 afwijken voor nevenactiviteiten

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.1 ten behoeve van het uitsluitend als nevenactiviteit als bedoeld in bijlage 1 gebruiken van bebouwing binnen een agrarisch bouwvlak onder de voorwaarden dat:

a. maximaal 50% van de oppervlakte van de bestaande bedrijfsgebouwen hiervoor mag worden gebruikt, met inachtneming van de in onderstaande tabel aangegeven maximum oppervlakte zoals die geldt voor de onderscheiden aanduidingen met dien verstande dat bij een combinatie van meer(dere) activiteiten maximaal de laagste oppervlaktenorm is toegestaan:

gebied functie	overige zone gelders natuurnetwerk	overige zone groene ontwikkelingszone	overige gronden
verblijfsrecreatie	500 m^2	750 m^2	750 m^2
dagrecreatie	500 m^2	750 m^2	750 m^2
zorg	500 m^2	750 m^2	750 m^2
opslag	niet toegestaan	500 m^2	750 m^2
overige nevenactiviteiten	niet toegestaan	500 m^2	750 m^2

b. op eigen terrein in de parkeerbehoefte wordt voorzien;

c. geen onevenredige toename plaatsvindt van de verkeersaantrekkende werking;
d. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van bestaande landschaps- en/of natuurwaarden in de omgeving;
e. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende bestemmingen en functies;
f. geen opslag van goederen in de openlucht mag plaatsvinden.

4.6.7 afwijken voor een aan huis verbonden bedrijf

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor het gebruik van een gedeelte van de woning ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf onder de voorwaarden dat:

a. degene die de activiteiten uitvoert, tevens de bewoner van de woning is;
b. de oppervlakte van de voor het bedrijf uit te oefenen ruimte maximaal 30% bedraagt van het woonoppervlak met een maximum van 50 m^2.
c. geen zelfstandige vorm van detailhandel ontstaat, uitgezonderd een beperkte verkoop in verband met het uitgeoefende beroep of bedrijf;
d. geen onevenredige afbreuk plaatsvindt aan het (leef)milieu en/of in de omgeving aanwezige functies.

4.7 Wijzigingsbevoegdheid

4.7.1 veranderen agrarisch bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de vorm van het agrarisch bouwvlak te wijzigen. De wijziging wordt toegepast onder de voorwaarden dat:

a. de wijziging noodzakelijk is in verband met een doelmatige uitoefening van het agrarisch bedrijf;
b. de oppervlakte van het bouwvlak niet wordt vergroot;
c. geen gebouw door de gewijzigde vorm buiten het bouwvlak komt te liggen;
d. er geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen;
e. sprake is van een goede landschappelijke inpassing waarvoor de initiatiefnemer een inrichtingsplan dient te overleggen;
f. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van bestaande landschaps- en/of natuurwaarden in de omgeving;
g. geen onevenredige afbreuk plaatsvindt aan het (leef)milieu van in de omgeving aanwezige functies;
h. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende bestemmingen en functies;
i. de stikstofbepaling zoals opgenomen in artikel 4.5.1 onverkort van toepassing is.

4.7.2 vergroten agrarisch bouwvlak ten behoeve van grondgebonden agrarische bedrijven alsmede niet-grondgebonden (melk)rundveebedrijven en een niet-grondgebonden (melk)rundveetakken

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het agrarisch bouwvlak te vergroten ten behoeve van grondgebonden agrarische bedrijven. De wijziging wordt toegepast onder de voorwaarden dat:

a. de wijziging noodzakelijk is in verband met een doelmatige uitoefening van het agrarisch bedrijf die dient te worden aangetoond;
b. de vergroting dient plaats te vinden aansluitend aan het bestaande bouwvlak;
c. er geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen;
d. de totale oppervlakte van het agrarisch bouwvlak maximaal 2 ha mag bedragen;
e. sprake is van een goede landschappelijke inpassing waarvoor de initiatiefnemer een inrichtingsplan dient te overleggen;
f. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van bestaande landschaps- en/of natuurwaarden in de omgeving;
g. geen onevenredige afbreuk plaatsvindt aan het (leef)milieu van in de omgeving aanwezige functies;
h. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende bestemmingen en functies;
i. de stikstofbepaling zoals opgenomen in artikel 4.5.1 onverkort van toepassing is.

4.7.3 vergroten agrarisch bouwvlak ten behoeve van niet-grondgebonden agrarische bedrijven

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het agrarisch bouwvlak te vergroten ten behoeve van niet-

grondgebonden agrarische bedrijven onder de voorwaarden dat:

a. de wijziging noodzakelijk is in verband met een doelmatige uitoefening van het agrarisch bedrijf die dient te worden aangetoond;
b. de vergroting dient plaats te vinden aansluitend aan het bestaande bouwvlak;
c. er geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen;
d. de maximale oppervlakte ten behoeve van niet-grondgebonden veehouderijbedrijven of veehouderijtakken maximaal 1 ha mag bedragen, een en ander met inachtneming met het bepaalde in artikel 42.8;
e. sprake is van een goede landschappelijke inpassing waarvoor de initiatiefnemer een inrichtingsplan dient te overleggen;
f. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van bestaande landschaps- en/of natuurwaarden in de omgeving;
g. geen onevenredige afbreuk plaatsvindt aan het (leef)milieu van in de omgeving aanwezige functies;
h. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende bestemmingen en functies;
i. de stikstofbepaling zoals opgenomen in artikel 4.5.1 onverkort van toepassing is.

4.7.4 functieverandering naar wonen binnen het agrarisch bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming voor zover gelegen binnen een agrarisch bouwvlak te wijzigen in de bestemming 'Wonen' onder de voorwaarden dat:

a. het agrarisch bedrijf ter plaatse volledig is beëindigd;
b. minimaal 50% van de oppervlakte van de bestaande bedrijfsgebouwen moet worden gesloopt.
Indien minder dan 50% van de bestaande bedrijfsgebouwen wordt gesloopt, dan dient te worden gemotiveerd waarom niet aan deze eis kan worden voldaan, terwijl het mindere dient te worden verevend middels natuurontwikkeling, verbetering van de infrastructuur, aanleg van recreatieve voorzieningen en/of een financiële bijdrage die wordt ingezet voor een ruimtelijke kwaliteitsbijdrage op een andere locatie.
De sloopverplichting is niet van toepassing op Rijks- of gemeentelijk monumenten en op gebouwen die een aanduiding 'karakteristiek' hebben. Gebouwen die zijn aangewezen als een Rijks- of gemeentelijk monument en gebouwen die een aanduiding 'karakteristiek' hebben, worden echter wel meegeteld bij het bepalen van de oppervlakte aan bedrijfsgebouwen die aanwezig is voorafgaand aan de wijziging van de bestemming van de gronden binnen het bouwvlak.
c. uitsluitend de gronden gelegen binnen het bouwvlak worden betrokken in de wijziging;
d. sprake is van een goede landschappelijke inpassing waarvoor de initiatiefnemer een inrichtingsplan dient te overleggen;
e. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende bestemmingen en functies.

4.7.5 functieverandering naar wonen binnen het agrarisch bouwvlak met aanpassing bouwaanduiding

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming voor zover gelegen binnen een agrarisch bouwvlak te wijzigen in de bestemming 'Wonen' waarbij tevens de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – twee bedrijfswoningen aaneen' wordt verwijderd en twee vrijstaande woningen kunnen worden gebouwd onder de voorwaarden dat:

a. het agrarisch bedrijf ter plaatse volledig is beëindigd;
b. alle bestaande bedrijfsgebouwen moeten worden gesloopt, tenzij de gebouwen zijn aangewezen als Rijks- of gemeentelijk monument dan wel een aanduiding 'karakteristiek' hebben;
c. uitsluitend de gronden gelegen binnen het bouwvlak worden betrokken in de wijziging;
d. sprake is van een goede landschappelijke inpassing waarvoor de initiatiefnemer een inrichtingsplan dient te overleggen;
e. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende bestemmingen en functies;
f. op geen van de gevels van de woning, de geluidbelasting vanwege een weg of spoorweg de ter plaatse geldende voorkeursgrenswaarde of een verleende hogere grenswaarde krachtens de Wet geluidhinder overschrijdt.

4.7.6 functieverandering naar werken binnen het agrarisch bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming voor zover gelegen binnen een agrarisch bouwvlak,

te wijzigen in de bestemming 'Bedrijf' onder de voorwaarden dat:

a. het agrarisch bedrijf ter plaatse volledig is beëindigd;
b. minimaal 50% van de oppervlakte van de bestaande bedrijfsgebouwen moet worden gesloopt.
Indien minder dan 50% van de bestaande bedrijfsgebouwen wordt gesloopt, dan dient te worden gemotiveerd waarom niet aan deze eis kan worden voldaan, terwijl het mindere dient te worden verevend middels natuurontwikkeling, verbetering van de infrastructuur, aanleg van recreatieve voorzieningen en/of een financiële bijdrage die wordt ingezet voor een ruimtelijke kwaliteitsbijdrage op een andere locatie.
De sloopverplichting is niet van toepassing op Rijks- of gemeentelijk monumenten en op gebouwen die een aanduiding 'karakteristiek' hebben. Gebouwen die zijn aangewezen als een Rijks- of gemeentelijk monument en gebouwen die een aanduiding 'karakteristiek' hebben, worden echter wel meegeteld bij het bepalen van de oppervlakte aan bedrijfsgebouwen die aanwezig is voorafgaand aan de wijziging van de bestemming van de gronden binnen het bouwvlak.
c. bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten of bedrijven die daar voor wat betreft aard en omvang van de milieuhinder daaraan gelijk kunnen worden gesteld;
d. de oppervlakte voor bedrijfsdoeleinden niet meer mag bedragen dan in onderstaande tabel is opgenomen met dien verstande dat bij een combinatie van meer(dere) activiteiten maximaal de laagste oppervlaktenorm is toegestaan:

gebied functie	overige zone gelders natuur netwerk	overige zone groene ontwikkelingszone	overige gronden
verblijfsrecreatie	750 m^2	750 m^2	900 m^2
dagrecreatie	750 m^2	750 m^2	900 m^2
zorg	750 m^2	750 m^2	900 m^2
opslag	niet toegestaan	750 m^2	750 m^2
overige nevenactiviteiten	niet toegestaan	750 m^2	750 m^2

e. geen opslag van goederen in de openlucht mag plaatsvinden;
f. sprake is van een goede landschappelijke inpassing waarvoor de initiatiefnemer een inrichtingsplan dient te overleggen;
g. op eigen terrein in de parkeerbehoefte wordt voorzien;
h. geen onevenredige toename plaatsvindt van de verkeersaantrekkende werking;
i. de omliggende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden mogen worden beperkt;
j. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende bestemmingen en functies.

Artikel 7 Bos

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. bosgebieden;
b. behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke en natuurwaarden;
c. behoud van zandwegen;
d. extensief (dag)recreatief medegebruik;
e. fiets- en wandelpaden;
f. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;
g. een accommodatieverhuur, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - accommodatie verhuur';
h. een geluidwal, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'geluidwal';
i. een motorcrossterrein met bijbehorende geluidwerende voorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'motorcrossterrein', met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
j. opslag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'opslag';
k. een recreatieve educatieve voorziening, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - recreatieve educatieve voorziening';
l. een uitkijktoren, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning – uitkijktoren';

met de daarbij behorende bouwwerken en voorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 gebouwen

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

a. uitsluitend de bestaande gebouwen zijn toegestaan, waarvan het bebouwde oppervlak niet meer mag bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak (m^2)' is aangegeven;
b. de goothoogte niet meer mag bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
c. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m) ' is aangegeven.

7.2.2 bouwwerken, geen gebouw zijnde

a. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde mag maximaal 2 m bedragen, tenzij ter plaatse van de aanduiding:
   1. 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)';
   2. 'maximum bouwhoogte (m)'
   anders is aangegeven.

7.2.3 motorcrossterrein

Voor het bouwen ten behoeve van het motorcrossterrein gelden de volgende regels:

a. er mogen maximaal twee gebouwen worden gebouwd;
b. de gebouwen moeten worden gebouwd binnen het bouwvlak;
c. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak (m^2)';
d. de goothoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)';
e. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' respectievelijk 'maximum bouwhoogte (m)'.

7.3 Specifieke gebruiksregels

7.3.1 geluidwal

De hoogte van een geluidwal mag maximaal 5 m bedragen.

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

7.4.1 vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de gronden de volgende andere-werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

a. aanleggen en verharden van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
b. verlagen van de bodem en afgraven, ophogen en egaliseren van de gronden met 50 cm of meer;
c. aanleggen en dempen van watergangen, sloten en andere waterpartijen en draineren;
d. aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
e. vellen en rooien van bomen, hakhout en andere houtopstanden.

7.4.2 verlening

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.4.1 wordt slechts verleend indien door het uitvoeren van de andere-werken, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen blijvend onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke en/of natuurwaarden en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen.

7.4.3 uitzondering

Geen omgevingsvergunning is nodig voor:

a. andere-werken in het kader van het normale beheer en onderhoud;
b. andere-werken die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning;
c. het aanleggen van kavelpaden en verhardingen ten behoeve van in- of uitritten, tot elk een oppervlakte van 60 m², niet zijnde zandwegen met een landschappelijke waarde;
d. het verlagen van de bodem en afgraven van gronden, voor zover daarvoor een vergunning is vereist krachtens de Ontgrondingenwet.

Artikel 20 Verkeer

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen en straten, wandel en fietspaden
b. geluidwerende voorzieningen;
c. parkeer-, groen- en speelvoorzieningen;
d. een camperplaats, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - camperplaats'; met dien verstande dat per camperplaats maximaal 4 campers gelijktijdig aanwezig mogen zijn waarbij als maximale verblijfsduur per camper geldt van 24 uur;
e. een parkeerterrein uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
f. straatmeubilair, openbaar vervoersvoorzieningen en nutsvoorzieningen;
g. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;

met bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

20.2 Bouwregels

20.2.1 bijbehorende bouwwerken en overkappingen

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

a. op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd;
b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen openbaar vervoersvoorzieningen en nutsvoorzieningen worden gebouwd;
c. de bouwhoogte van openbaar vervoersvoorzieningen en nutsvoorzieningen mag maximaal 3 meter bedragen.

20.2.2 bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal bedragen:
    1. voor kunstwerken, kunstobjecten en bouwwerken voor verlichting, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer 12 meter;
    2. voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 3 meter.

Artikel 23 Water

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. watergangen, waterpartijen , oevers, taluds, onderhouds- en andere paden en kaden;
b. waterhuishouding en waterberging;
c. verkeer te water;
d. instandhouding en ontwikkeling van ter plaatse voorkomende dan wel daaraan eigen natuurwaarden in en langs watergangen en waterpartijen;
e. extensieve dagrecreatie;
f. een aanlegsteiger, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'aanlegsteiger';
g. een jachthaven, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'jachthaven';

met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen, dammen en/of duikers.

23.2 Bouwregels

23.2.1 gebouwen

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

23.2.2 bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag de bouwhoogte maximaal 3 meter bedragen.

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

23.3.1 vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders op deze gronden de volgende andere-werken uit te voeren:

a. aanleggen en verharden van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
b. het bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden;
c. vellen en rooien van bomen, hakhout en andere houtopstanden en het verrichten van handelingen die de dood of ernstige beschadiging daarvan tot gevolg kunnen hebben;
d. aanleggen en dempen van watergangen, sloten en andere waterpartijen;
e. verlagen van de bodem en afgraven, ophogen en egaliseren van de gronden met 50 cm of meer.

23.3.2 verlening

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 23.3.1 wordt slechts verleend indien door het uitvoeren van de andere-werken, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen blijvend onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke en/of natuurwaarden en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen.

23.3.3 uitzondering

Geen omgevingsvergunning is nodig voor:

a. andere-werken in het kader van het normale beheer en onderhoud;
b. andere-werken die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning.

Artikel 35 Waarde - Archeologische Verwachting 1

35.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologische Verwachting 1' aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, ook bestemd voor het behoud, bescherming en veiligstelling van te verwachten archeologische waarden in de bodem.

35.2 Bouwregels

35.2.1 algemeen

Ten aanzien van het bouwen van bebouwing gelden de volgende regels:

a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk groter dan 250 m^2 en de grondbewerking dieper is dan 30 cm vanaf het maaiveld, dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden, waarop de aanvraag betrekking heeft, in voldoende mate is vastgesteld;
b. indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het bouwen van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
c. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen of
d. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen of
e. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige en/of
f. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
g. het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door de archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld, waarbij het bepaalde onder b van overeenkomstige toepassing is.

35.2.2 advies archeologisch deskundige

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 35.2.1 onder a, wint zij advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden zoals opgenomen in artikel 35.2.1 onder b dienen te worden gesteld.

35.2.3 uitzondering bouwregels

Het bepaalde onder artikel 35.2.1 onder a geldt niet indien:

a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of
b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders of
c. gebouwen maximaal 2,5 meter uit de bestaande fundering wordt vergroot, met behoud van bestaande funderingen.

35.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, indien uit archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermingswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn erop gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) te behouden.

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

35.4.1 vergunningplicht

Onverminderd het in de Erfgoedwet bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de gronden de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 meter;
b. grondwerkzaamheden dieper dan 30 cm onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 250 m^2, waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage en/of oppervlakteverhardingen;
c. bodem verlagen of afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingenvergunning is vereist;
d. het verlagen van het waterpeil;
e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
f. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

35.4.2 uitzonderingen vergunningplicht

Het onder 35.4.1 opgenomen verbod geldt niet:

a. voor werken en werkzaamheden die niet dieper reiken dan 30 cm onder het bestaande maaiveld;
b. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
c. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale agrarische gebruik;
d. voor werken en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 meter uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
e. voor werken en werkzaamheden in de bodem waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een 'omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden' in dit kader is verleend;
f. voor werken en werkzaamheden waarvoor een vergunning op grond van de Erfgoedwet is vereist dan wel waarvoor overige bepalingen van de Erfgoedwet van toepassing zijn.

35.4.3 beoordelingscriteria

Ten aanzien van de onder 35.4.1 genoemde omgevingsvergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

a. de omgevingsvergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Indien het rapport daartoe aanleiding geeft, dient op advies van een archeologisch deskundige zo nodig een opgraving plaats te vinden;
b. het overleggen van een rapport is niet nodig indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door de archeologische deskundige, afdoende is vastgesteld.

35.4.4 voorwaarden aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

a. Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden onder beperkingen verlenen en zij kan voorschriften aan deze

omgevingsvergunning verbinden, waaronder:

1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of
2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; of
3. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen en/of
4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.

b. Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden als bedoeld in artikel 35.4.1 wint zij advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een dergelijke omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

35.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door:

a. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie Verwachting 1' geheel of gedeeltelijk te laten vervallen, indien op basis van nader archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologisch begeleiding of zorg nodig is;
b. de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische Verwachting 1' te wijzigen in 'Waarde – Archeologie 1', indien uit nader archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn.

Artikel 42 Algemene aanduidingsregels

42.1 Gebiedsaanduiding overige zone - Magneetveldzone

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - magneetveldzone' is het bouwen ten behoeve van een gevoelige bestemming en/of het gebruik van de gronden als gevoelige bestemming, met uitzondering van de gevoelige bestemmingen die zijn opgenomen in bijlage 4 van deze regels, niet toegestaan.

42.2 Gebiedsaanduiding vrijwaringszone - Hoogspanningsverbinding te vervallen

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - hoogspanningsverbinding te vervallen' komt de onderliggende (dubbel)bestemming of aanduiding ten behoeve van een bovengrondse 150 kV-hoogspanningsverbinding met bijbehorende voorzieningen te vervallen vanaf het moment dat de bovengrondse gecombineerde 150/380 kV-hoogspanningsverbinding en 380 kV-hoogspanningsverbinding als bedoeld in artikel 26, 27, 28, 29 en 30 in gebruik is genomen. De andere daar voorkomende (dubbel)bestemming(en) en/of aanduiding(en) blijven onverkort van toepassing.

42.3 Gelders Natuurnetwerk en Groene Ontwikkelingszone

42.3.1 aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduidingen 'overige zone - gelders natuurnetwerk' en 'overige zone - groene ontwikkelingszone' zijn, naast de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en ontwikkeling van landschappelijke en ecologische waarden.

42.3.2 beschermingsregime Gelders Natuurnetwerk

a. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - gelders natuurnetwerk' worden geen nieuwe functies mogelijk gemaakt, tenzij:
    1. geen reële alternatieven aanwezig zijn;
    2. sprake is van redenen van groot openbaar belang;
    3. de negatieve effecten op de kernkwaliteiten van het gebied, de oppervlakte en de samenhang zoveel mogelijk worden beperkt; en
    4. de overblijvende negatieve effecten op de kernkwaliteiten van het gebied, de oppervlakte en de samenhang gelijkwaardig worden gecompenseerd op een wijze als beschreven in bijlage 5.
b. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - gelders natuurnetwerk' is uitbreiding van bestaande functies slechts toegestaan indien wordt aangetoond dat de kernkwaliteiten van het gebied in hun onderlinge samenhang bezien per saldo worden versterkt en deze versterking in hetzelfde dan wel een ander gelijktijdig vast te stellen planologisch besluit wordt verzekerd als het besluit tot uitbreiding van de functie.
c. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de onderliggende bestemming voor zover gelegen binnen de aanduiding 'overige zone - gelders natuurnetwerk', te wijzigen in de bestemming 'Natuur' indien:
    1. de gronden zijn verworven of ontpacht ten behoeve van het realiseren van de natuurfunctie;
    2. een overeenkomst voor functieverandering door middel van particulier natuurbeheer is gesloten; of
    3. Gedeputeerde Staten hebben besloten aan Provinciale Staten voor te stellen om de Kroon te verzoeken een onteigeningsbesluit te nemen als bedoeld in artikel 78 van de Onteigeningswet en Gedeputeerde Staten een kopie van hun besluit aan burgemeester en wethouders hebben gezonden met het verzoek over te gaan tot vaststelling van het wijzigingsplan.

42.3.3 beschermingsregime Groene Ontwikkelingszone

a. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – groene ontwikkelingszone' worden geen nieuwe grootschalige ontwikkelingen mogelijk gemaakt die leiden tot een significante aantasting van de kernkwaliteiten van het betreffende gebied, tenzij:
    1. geen reële alternatieven aanwezig zijn;
    2. sprake is van redenen van groot openbaar belang;
    3. de negatieve effecten op de kernkwaliteiten van het gebied, de oppervlakte en de samenhang zoveel mogelijk worden beperkt; en
    4. de overblijvend negatieve effecten op de kernkwaliteiten van het gebied, de oppervlakte en de samenhang gelijkwaardig worden gecompenseerd;
b. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – groene ontwikkelingszone' kunnen nieuwe kleinschalige ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, mits:

1. in de toelichting bij het bestemmingsplan wordt aangetoond dat de kernkwaliteiten van het betreffende gebied, in hun onderlinge samenhang bezien, per saldo substantieel worden versterkt; en
2. deze versterking planologisch is verankerd in hetzelfde dan wel een ander, gelijktijdig vast te stellen bestemmingsplan.

c. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – groene ontwikkelingszone' is uitbreiding van bestaande functies met meer dan 30 procent slechts mogelijk, indien wordt aangetoond dat de kernkwaliteiten van het betreffende gebied, in hun onderlinge samenhang bezien, per saldo substantieel worden versterkt en deze versterking is verankerd in hetzelfde dan wel een ander, gelijktijdig vast te stellen planologisch besluit.
d. In afwijking van het bepaalde in lid c is de uitbreiding van bestaande grondgebonden agrarische bedrijven en van extensieve openluchtrecreatie met meer dan 30 % slechts mogelijk, indien:
    1. blijkt dat de uitbreiding zodanig wordt ingepast in het betreffende landschapstype dat de kernkwaliteiten, in hun onderlinge samenhang bezien, per saldo niet significant worden aangetast en
    2. deze inpassing planologisch is verankerd in hetzelfde dan wel in een ander, gelijktijdig vast te stellen planologisch besluit.
e. Het bepaalde in lid d is van overeenkomstige toepassing op de uitbreiding van landgoederen in de zin van de Natuurschoonwet, voor zover het daarbij opstallen betreft als bedoeld in het Toelatingsbesluit Natuurschoonwet.
f. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – groene ontwikkelingszone' is uitbreiding van bestaande functies met ten hoogste 30% slechts mogelijk, indien:
    1. blijkt dat de uitbreiding zodanig wordt ingepast in het betreffende landschapstype dat de kernkwaliteiten, in hun onderlinge samenhang bezien, per saldo niet significant worden aangetast en
    2. deze inpassing planologisch is verankerd in hetzelfde dan wel in een ander, gelijktijdig vast te stellen planologisch besluit.

42.4 Geluidzone - Industrie

42.4.1 aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' zijn, naast voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en instandhouding van de geluidsruimte in verband met de nabijheid van een geluidszoneringsplichtige inrichting.

42.4.2 bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere voorkomende bestemmingen mogen geen nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen worden gebouwd.

42.4.3 afwijking van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 42.4.2 voor het bouwen van nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein op de gevels van deze woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarden of een verkregen hogere grenswaarde.

42.5 Milieuzone - Geurzone

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'milieuzone - geurzone' mogen de gronden niet bebouwd en/of gebruikt worden ten behoeve van een nieuw geurgevoelig object tenzij er uit onderzoek blijkt dat er geen sprake is van hinder en bij de gemaalbeheerder advies is ingewonnen ten behoeve van een geurgevoelig object.

42.6 Milieuzone - Grondwaterbeschermingsgebied

42.6.1 aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' zijn, naast de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de kwaliteit van het grondwater ten behoeve van de drinkwatervoorziening, met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen.

42.6.2 bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen, is het oprichten van nieuwe bouwwerken uitsluitend toegestaan ten

dienste van de in artikel 42.6.1 omschreven doeleinden en met inachtneming van de volgende bepalingen:

a. de oppervlakte van bouwwerken bedraagt maximaal 25 m^2;
b. de bouwhoogte van bouwwerken bedraagt maximaal 3,5 m.

42.6.3 afwijken van de bouwregels

a. Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 42.6.2 voor het bouwen in overeenstemming met het bepaalde in de daar voorkomende bestemmingen.
b. Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 42.6.3 onder a, wordt niet verleend dan nadat bevoegd gezag daarover een advies heeft ingewonnen van het waterleidingbedrijf.

42.6.4 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 42.6.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden uit te voeren:
    1. het aanleggen van verharde en onverharde wegen;
    2. het gebruiken, storten en opslaan van meststoffen, bestrijdingsmiddelen, verontreinigde grond en schadelijke stoffen;
    3. het vergraven, afgraven en egaliseren van gronden;
    4. het uitvoeren van diepe grondbewerkingen;
    5. het verrichten van bodemonderzoek;
    6. het uitvoeren van werken in het kader van ontwatering, bronnering of grondwaterwinning;
    7. het aanbrengen van ondergrondse leidingen, constructies en apparatuur.
b. Een omgevingsvergunning wordt slechts verleend, indien door het uitvoeren van het werk, geen bouwwerk zijnde of de werkzaamheid dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de kwaliteit van het grondwater voor de drinkwatervoorziening en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen.
c. Een omgevingsvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat bevoegd gezag daarover een advies heeft ingewonnen van het waterleidingbedrijf.
d. Een omgevingsvergunning is niet vereist voor:
    1. werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden, die behoren tot het normale onderhoud en beheer;
    2. werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden, die op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering waren of konden worden uitgevoerd krachtens een vóór dat tijdstip geldende dan wel aangevraagde vergunning.

42.7 Milieuzone - Hydrologische bufferzone

42.7.1 aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - hydrologische bufferzone' zijn, naast de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de landschapswaarden.

42.7.2 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 42.7.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden uit te voeren::
    1. aanleggen en verharden van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
    2. verlagen van de bodem en afgraven, ophogen en egaliseren van de gronden met 30 cm of meer;
    3. aanleggen en dempen van watergangen, sloten en andere waterpartijen en draineren;
    4. aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
    5. diepploegen, zijnde het extra diep – circa 50 cm of meer – omploegen, waarbij de kruidlaag volledig wordt omgeploegd;
    6. het bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden, waaronder begrepen het kweken en telen van bomen, struiken en heesters;
    7. het aanleggen van –niet als bouwwerk aan te merken- mestbassins en silo's buiten de op de verbeelding aangegeven agrarische bouwvlakken.

b. Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 42.7.1 wordt slechts verleend indien door het uitvoeren van de andere-werken, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke en/of natuurwaarden en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen.
c. Geen omgevingsvergunning is nodig voor:
    1. andere-werken in het kader van het normale beheer en onderhoud;
    2. andere-werken die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning;

42.8 Overige zone - Landbouwontwikkelingsgebied

In afwijking van het bepaalde in artikel 3.7.3 lid c. en artikel 4.7.3 lid c. mag binnen de aanduiding "overig zone - landbouwontwikkelingsgebied' de oppervlakte van een agrarisch bouwvlak maximaal 1,5 ha bedragen.

42.9 Veiligheidszone - Windturbine

42.9.1 aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - windturbine' zijn, naast voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het tegengaan van een te hoog veiligheidsrisico van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten in verband met de windturbine.

42.9.2 specifieke gebruiksregels

In afwijking van het bepaalde in de daar voorkomende bestemmingen zijn op de in artikel 42.9.1 bedoelde gronden geen nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten toegestaan, met dien verstande dat de bestaande woningen tevens worden aangemerkt als participantenwoning behorende bij de windturbines als bedoeld in artikel 5 lid 1 sub b.52.

42.9.3 afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 42.9.2 voor het toestaan van nieuwe kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de veiligheid van personen.

42.10 Veiligheidszone - LPG

42.10.1 aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - lpg' zijn, behalve de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van het woon- en leefmilieu in verband met de nabijheid van het vulpunt van de LPG-installatie.

42.10.2 specifieke gebruiksregels

In afwijking van het bepaalde in de daar voorkomende bestemmingen zijn op de in artikel 42.10.1 bedoelde gronden geen nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten toegestaan.

42.10.3 afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 42.10.2 voor het toestaan van nieuwe beperkt kwetsbare objecten, mits ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd.

42.10.4 wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in de vorm van verwijderen van de op de verbeelding opgenomen aanduiding 'veiligheidszone - lpg', mits het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een LPG-installatie definitief is beëindigd.

42.11 Vrijwaringszone - Molenbiotoop

42.11.1 aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop 1' en 'vrijwaringszone - molenbiotoop 2' zijn, naast voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en instandhouding van de functie van de molen als werktuig.

42.11.2 bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere voorkomende bestemmingen gelden de volgende bouwregels:

a. binnen de zone van 100 m gemeten vanaf de molen mogen bouwwerken worden gebouwd met een bouwhoogte die maximaal de hoogte van het onderste punt van de verticaal staande molenwiek bedraagt;
b. binnen de zone gemeten van 100 m vanaf de molen tot een afstand van 400 m gemeten vanaf de molen, mogen geen hogere gebouwen worden gebouwd dan de hoogte van het onderste punt van de verticaal staande molenwiek vermeerderd met:
    1. 1/50 van de afstand tussen het nieuw op te richten bouwwerk en de molen ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop 1';
    2. 1/75 van de afstand tussen het nieuw op te richten bouwwerk en de molen ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop 2';

een en ander met dien verstande, dat de ingevolge de onderliggende bestemming maximaal toegestane bouwhoogte niet mag worden overschreden.

42.11.3 afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 42.11.2 voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde overeenkomstig de andere bestemming(en), mits:

a. geen blijvende onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het functioneren van de molen als werktuig door windbelemmering en/of de waarde van de molen als landschapsbepalend element;
b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de adviesinstantie van de provincie Gelderland.

42.11.4 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde

a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 42.11.1 bedoelde gronden de volgende andere-werken uit te voeren:
    1. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgronding;
    2. het ophogen van gronden, hoger dan de hoogte die is toegestaan voor bouwwerken genoemd in artikel 42.11.2;
    3. het aanleggen van bovengrondse constructies, installaties en apparatuur met een hoogte die hoger is dan is toegestaan voor bouwwerken genoemd in artikel 42.11.2;
    4. het aanplanten van bomen en/of houtgewas en het aanbrengen van beplanting met een hoogte die hoger is dan is toegestaan voor bouwwerken genoemd in artikel 42.11.2.
b. Geen omgevingsvergunning is nodig voor:
    1. andere-werken in het kader van het normale beheer en onderhoud;
    2. andere-werken die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning;
c. De werken en werkzaamheden als bedoeld in artikel 42.11.4 sub a zijn alleen toelaatbaar indien door die werken en werkzaamheden geen blijvende onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het functioneren van de molen als werktuig door windbelemmering en/of de waarde van de molen als landschapsbepalend element.
d. Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de adviesinstantie van de provincie Gelderland.

42.12 Waarde - Landschap

42.12.1 aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding:

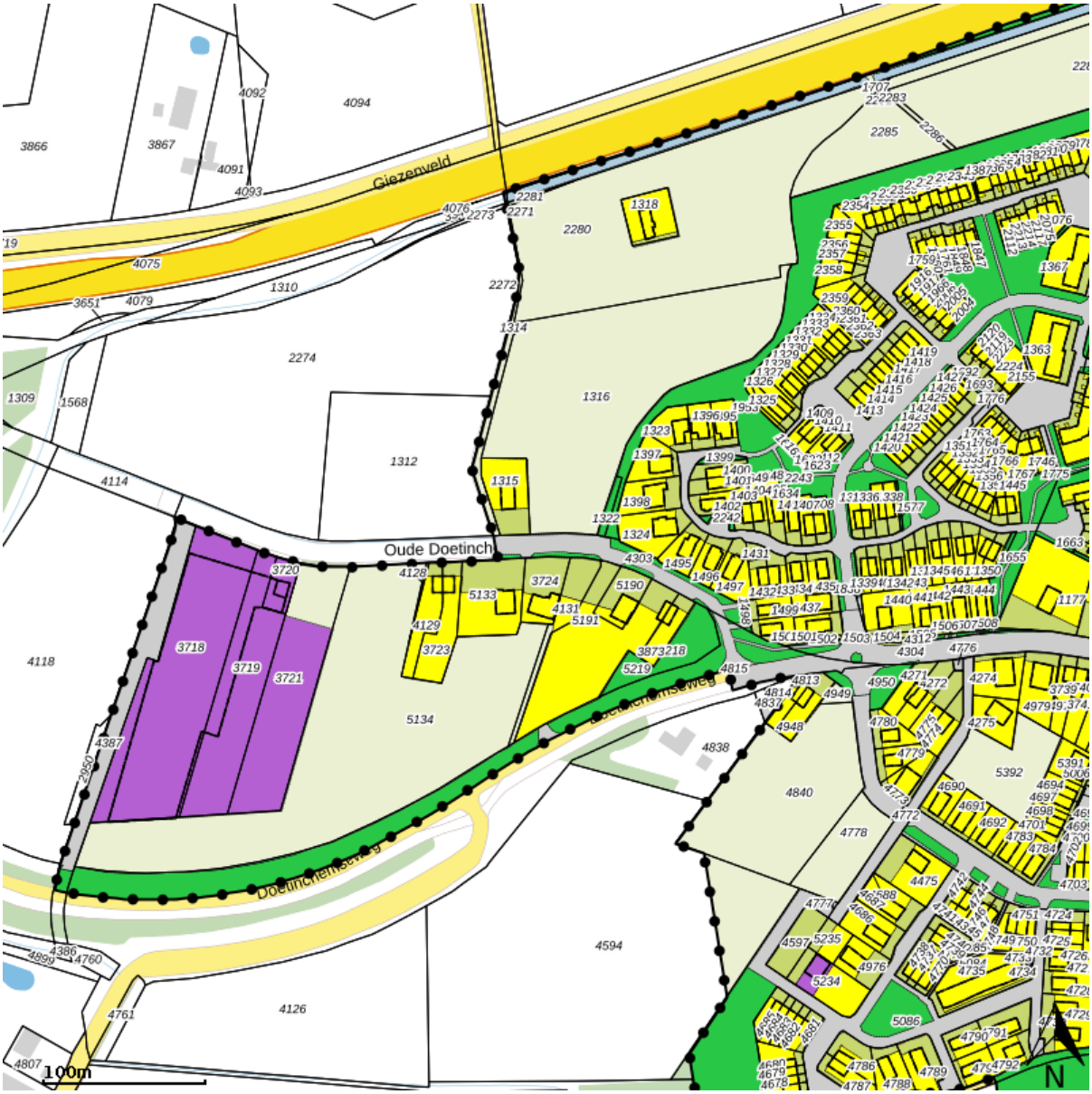
a. 'overige zone – openheid' zijn, naast voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud, herstel en/of ontwikkeling van de openheid;
b. 'overige zone - houtwal' zijn, naast voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud, herstel en/of ontwikkeling van de beslotenheid/houtwallenlandschap;
c. 'overige zone – reliëf' zijn, naast voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud, herstel en/of ontwikkeling van het reliëf van de bodem;
d. 'overige zone – vegetatie' zijn, naast voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud, herstel en/of ontwikkeling van vegetatie behorende bij droge omstandigheden;
e. 'overige zone – zandwegen' zijn, naast voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud, herstel en/of ontwikkeling van zandwegen.

42.12.2 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op gronden ter plaatse van de aanduiding:
    1. 'overige zone - openheid' de volgende andere-werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:
        - het bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden, waaronder begrepen het kweken en telen van bomen, struiken en heesters;
        - het aanleggen van - niet als bouwwerk aan te merken- mestbassins en silo's buiten de op de verbeelding aangegeven agrarische bouwvlakken;
    2. overige zone – houtwal' de volgende andere-werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:
        - verlagen van de bodem en afgraven, ophogen en egaliseren van de gronden met 50 cm of meer;
        - aanleggen en dempen van watergangen, sloten en andere waterpartijen en draineren;
        - vellen en rooien van bomen, hakhout en andere houtopstanden en het verrichten van handelingen die de dood of ernstige beschadiging daarvan tot gevolg kunnen hebben;
    3. 'overige zone - reliëf' de volgende andere-werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:
        - verlagen van de bodem en afgraven, ophogen en egaliseren van de gronden met 50 cm of meer;
        - aanleggen en dempen van watergangen, sloten en andere waterpartijen en draineren;
        - aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
        - het aanleggen van –niet als bouwwerk aan te merken- mestbassins en silo's buiten de op de verbeelding aangegeven agrarische bouwvlakken.
    4. 'overige zone - vegetatie' de volgende andere-werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:
        - aanleggen en verharden van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
        - verlagen van de bodem en afgraven, ophogen en egaliseren van de gronden met 50 cm of meer;
        - aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
        - vellen en rooien van bomen, hakhout en andere houtopstanden en het verrichten van handelingen die de dood of ernstige beschadiging daarvan tot gevolg kunnen hebben;
        - het bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden, waaronder begrepen het kweken en telen van bomen, struiken en heesters;
    5. 'overige zone - zandweg' de volgende andere-werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:
        - aanleggen en verharden van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
b. Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 42.12.2 onder a wordt slechts verleend indien door het uitvoeren van de andere-werken, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen blijvend onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke en/of natuurwaarden en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen.
c. Geen omgevingsvergunning is nodig voor:
    1. andere-werken in het kader van het normale beheer en onderhoud;
    2. andere-werken die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning;
    3. andere-werken die binnen agrarische bouwvlakken zijn gelegen;
    4. het aanleggen van kavelpaden en verhardingen ten behoeve van in- of uitritten, tot elk een oppervlakte van 60 m², niet zijnde zandwegen met een landschappelijke waarde;
    5. het verlagen van de bodem en afgraven van gronden, voor zover daarvoor een vergunning is vereist krachtens de Ontgrondingenwet;
    6. het vellen of rooien van fruitbomen.

Ruimtelijkeplannen.nl

Plannaam:	**Kom Varsseveld 2010**	Datum afdruk:	2023-01-05
Naam overheid:	gemeente Oude IJsselstreek	IMRO-versie:	IMRO2008
Type plan:	bestemmingsplan	Plan datum:	2012-03-07
Planidn:	NL.IMRO.1509.BP000030-DE01	Planstatus:	onherroepelijk
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.

Legenda

plangebied

Enkelbestemmingen

agrarisch
agrarisch met waarden
bedrijf
bedrijventerrein
bos
centrum
cultuur en ontspanning
detailhandel
dienstverlening
gemengd
groen
horeca
kantoor
maatschappelijk
natuur
overig
recreatie
sport
tuin
verkeer
water
wonen
woongebied

Dubbelbestemmingen

waterstaat
leiding
waarde

Bouwvlakken

bouwvlak

Gebiedsaanduidingen

geluidzone
luchtvaartverkeerzone
vrijwaringszone
milieuzone
veiligheidszone
wetgevingzone
reconstructiewetzone
overige zone

Aanduidingen

bouwaanduiding
functieaanduiding
lettertekenaanduiding
maatvoering

Figuren

as van de weg
dwarsprofiel
gevellijn
hartlijn leiding
relatie
figuur IMRO2006

Gebiedsgerichte besluiten

besluitgebied
besluitvlak
besluitsubvlak

Structuurvisies

plangebied

Gescande kaarten

plangebied

Overige besluiten

plangebied

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. agrarische bedrijvigheid;
b. het hobbymatig houden van dieren;
c. extensieve (dag)recreatie;
d. bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
e. groenvoorzieningen;
f. water en voorzieningen voor de waterhuishouding.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

a. Per bestemmingsvlak mag maximaal één gebouw worden gebouwd;
b. De oppervlakte van een gebouw is maximaal 50 m^2;
c. De bouwhoogte is maximaal 3 meter.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. Behoudens erf- en terreinafscheidingen mogen op of in deze gronden geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd;
b. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen is maximaal 1,5 meter.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Het is verboden om in deze bestemming begrepen gronden en de daarop voorkomende bouwwerken te gebruiken ten behoeve van de opslag van hooi- en grasrollen (buiten het bouwperceel).

Artikel 4 Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. ter plaatse van de aanduiding:

'bedrijf van categorie A'	Bedrijven in de categorie A van de Staat van Bedrijfsactiviteiten - Functiemenging
'bedrijf tot en met categorie B'	Bedrijven in de categorie A en B van de Staat van Bedrijfsactiviteiten - Functiemenging;

b. een nutsvoorziening ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening';
c. een bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
d. een taxibedrijf ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - taxi';
e. een ambachtelijke timmerwerkplaats ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - ambachtelijke timmerwerkplaats';
f. een garagebedrijf ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - garagebedrijf';
g. een zuivelfabriek ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - zuivelfabriek';
h. productiegebonden detailhandel als nevenactiviteit;
i. bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
j. parkeer-, groenvoorzieningen, kunstwerken en straatmeubilair;
k. water en voorzieningen voor de waterhuishouding.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

a. Het bebouwingspercentage mag niet meer zijn dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven;
b. Gebouwen, bedrijfswoningen, bijbehorende gebouwen bij een bedrijfswoning en bouwwerken geen gebouwen zijnde moeten, conform de aangegeven aanduiding, binnen het bouwvlak worden gebouwd.

4.2.2 Bedrijfsgebouwen

a. De goothoogte mag niet meer zijn dan ter plaatse van de aanduiding ‘maximale goothoogte (m)’ is aangegeven;
b. De bouwhoogte mag niet meer zijn dan ter plaatse van de aanduiding ‘maximale bouwhoogte (m)’ is aangegeven;
c. In afwijking van het bepaalde onder 4.2.1 onder b mogen bedrijfsgebouwen van ondergeschikte aard, zoals een fietsenberging, stalling en dergelijke, buiten het bouwvlak worden gebouwd tot een gezamenlijke oppervlakte van 50 m^2 per bouwperceel met een bouwhoogte van maximaal 3 meter.

4.2.3 Nutsvoorzieningen

a. De bouwhoogte van nutsvoorzieningen is maximaal 3 meter.

4.2.4 Bedrijfswoningen

a. De goothoogte van niet- inpandige bedrijfswoningen is maximaal 7 meter;
b. De bouwhoogte van niet- inpandige bedrijfswoningen is maximaal 10 meter.

4.2.5 Bijbehorende gebouwen bij bedrijfswoningen

a. De goothoogte van een bijbehorend gebouw bij een bedrijfswoning is maximaal 3 meter;
b. De bouwhoogte van een bijbehorend gebouw bij een bedrijfswoning is maximaal 6 meter.

4.2.6 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen is maximaal:
    1. voor (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw 1 meter;
    2. achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw 2 meter;

b. De bouwhoogte van masten is maximaal 10 meter;
c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is maximaal 3 meter;
d. In afwijking van het bepaalde onder c is de bouwhoogte voor overkappingen bij de functieaanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen' (vm) maximaal 5 meter.

4.2.7 Ondergronds bouwen

a. Ondergronds bouwen is alleen toegestaan onder hoofd- en bijbehorende gebouwen;
b. De verticale diepte is maximaal 3,5 meter.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Productiegebonden detailhandel als nevenactiviteit

a. De oppervlakte van de ruimte voor productiegebonden detailhandel is maximaal 30% is van het bedrijfsvloeroppervlak met een maximum van 100 m^2;
b. Een zelfstandige vorm van detailhandel is niet toegestaan.

4.3.2 Buitenopslag

a. Buitenopslag is alleen toegestaan binnen het bouwvlak;
b. Voor zover het open erf wordt gebruikt voor opslag is de totale oppervlakte die hiervoor wordt gebruikt maximaal 500 m^2.

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

4.4.1 Bedrijven uit een lagere categorie

Bij omgevingsvergunning kan door het bevoegd gezag worden afgeweken van de regels voor het toestaan van een andere bedrijf dan op de verbeelding is aangegeven. De afwijking wordt toegepast onder de voorwaarden dat:

a. het een bedrijf uit een lagere categorie betreft. Bij toepassing van dit artikel wordt de bijlage van Staat van bedrijfsactiviteiten - Functiemenging gehanteerd;
b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het woon- en leefklimaat;
c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
d. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad;
e. de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad;
f. het geen geluidzoneringsplichtige inrichting betreft;
g. er geen milieutechnische belemmeringen zijn.

4.5 Wijzigingsbevoegdheid

4.5.1 Wijzigen naar wonen

Burgemeester en wethouders kunnen de gronden met de bestemming "Bedrijf" wijzigen ten behoeve van "Wonen", onder de voorwaarden dat:

a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het woon- en leefklimaat;
b. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad;
c. de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad;
d. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
e. er geen milieutechnische belemmeringen zijn;
f. het bouwplan past binnen de regionale en gemeentelijke woonvisie.

Artikel 19 Verkeer - Verblijfsgebied

19.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. verblijfsgebieden;
b. wegen en pleinen;
c. voet- en fietspaden;
d. bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
e. evenementen, ter plaatse van de aanduiding 'evenemententerrein';
f. parkeer-, speel-, groenvoorzieningen en kunstwerken;
g. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
h. ontmoetingsplekken en straatmeubilair;
i. openbaar vervoersvoorzieningen en nutsvoorzieningen.

19.2 Bouwregels

19.2.1 Gebouwen

a. De oppervlakte van gebouwen is maximaal 50 m2;
b. De bouwhoogte van gebouwen is maximaal 3 meter.

19.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

a. De bouwhoogte van kunstwerken en bouwwerken voor verlichting, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer is maximaal 12 meter;
b. De bouwhoogte van masten is maximaal 10 meter.
c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is maximaal 3 meter.

Artikel 12 Groen

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen en plantsoenen;
b. parken;
c. geluidwerende voorzieningen;
d. voet- en fietspaden;
e. bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
f. speelvoorzieningen, kunstwerken en ontmoetingsplekken;
g. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
h. straatmeubilair, en nutsvoorzieningen.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Gebouwen

a. Gebouwen zijn niet toegestaan;
b. In afwijking op het bepaalde onder a zijn gebouwen wel toegestaan voor speelvoorzieningen, kunstwerken en ontmoetingsplekken, met een maximale bouwhoogte van 3 meter.

12.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

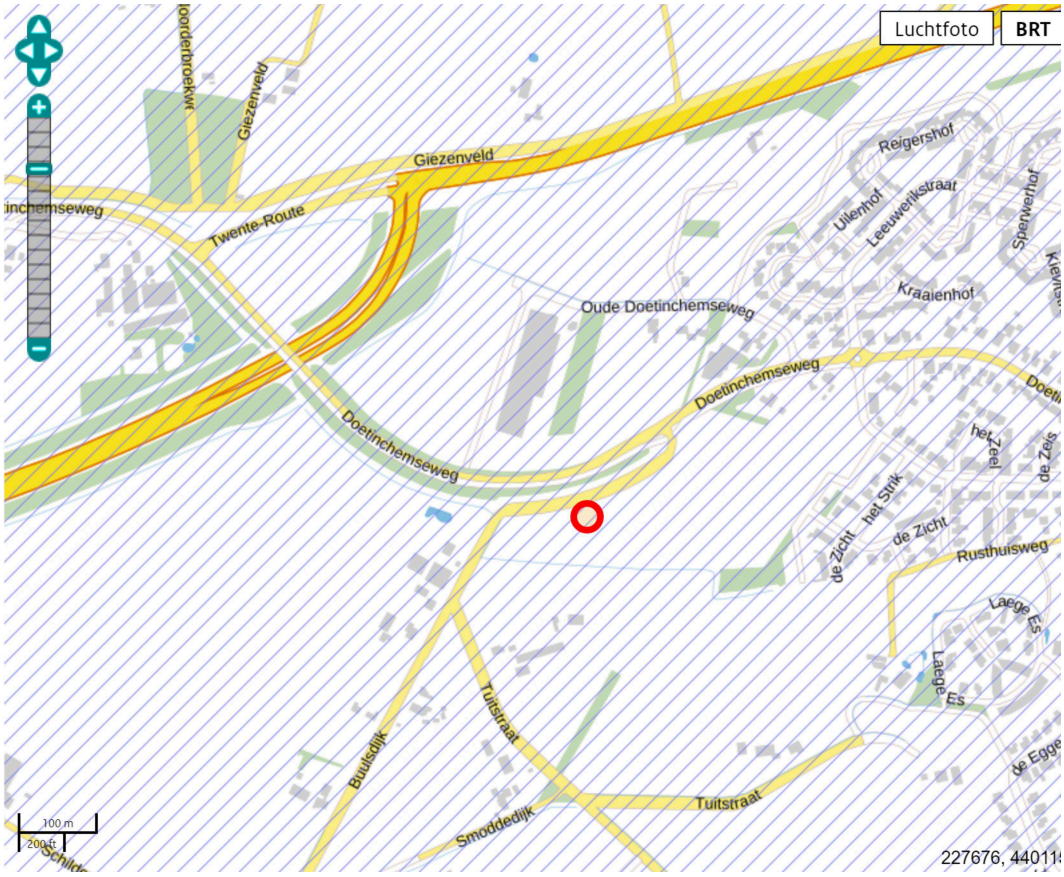
a. De bouwhoogte van masten en kunstwerken is maximaal 10 meter;
b. De bouwhoogte van speeltoestellen is maximaal 4 meter;
c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde is maximaal 3 meter.

Bijlage 4

Rijkswaterstaat
Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat

Rapport Bodemloket

Datum: 18-10-2022



Legenda

Locatie

Voortgang onderzoek

- Gegevens aanwezig, status onbekend
- Saneringsactiviteit
- Voldoende onderzocht/gesaneerd
- Onderzoek uitvoeren
- Historie bekend

Mijnsteengebieden

- Mijnsteengebieden Limburg Besluit Bodemkwaliteit

Rapport

Inhoud

1 Algemeen

2 Disclaimer

1 Algemeen

Bij het Bodemloket is geen informatie voor deze locatie beschikbaar over bodemonderzoek en/of sanering. Mogelijk is informatie beschikbaar bij gemeente, omgevingsdienst of provincie.

2 Disclaimer

De bodeminformatie omvat alleen informatie die bij de provincie en gemeenten bekend is. Wanneer er geen gegevens op de kaart staan kunnen we niet met zekerheid zeggen dat de ondergrond schoon is. Andersom wijzen historische bedrijfsactiviteiten op de kaart niet zonder meer op bodemverontreiniging. Om daar duidelijkheid in te krijgen moet de bodem verder onderzocht worden.
De inhoud van deze bodeminformatiekaart is met de grootste zorg samengesteld. Toch kan het voorkomen dat de informatie verouderd is of onjuistheden bevat. Wij vragen daarvoor uw begrip. Neem voor de meest actuele situatie van een locatie contact op met de gegevensbeheerder van de locatie. De contactgegevens van de gegevensbeheerder staat hierboven.
Uw reactie stellen we op prijs. Het geeft ons gelegenheid de fouten en gebreken te herstellen.
Rijkswaterstaat beheert de website Bodemloket. Vragen over de werking van de website kunt u stellen via onze helpdesk: http://www.bodemplus.nl/helpdesk.

Voor overige bodemrapporten wordt verder verwezen naar de bijlagen bij het ontwerpbestemmingsplan De Tuit:

- ‘Bijlage 4 bij ontwerpbestemmingsplan De Tuit: Bodemonderzoek Varsseveld West’
- ‘Bijlage 5 bij ontwerpbestemmingsplan De Tuit: Grondwatermonitoring Oude Doetinchemseweg 21’
- ‘Bijlage 6 bij ontwerpbestemmingsplan De Tuit: Historisch vooronderzoek Oude Doetinchemseweg 21’

Colofon

SSK-Rekenmodel, versie 2.1 (15-04-2012) 'vereenvoudigde versie, zonder levensduurkosten en spreidingen'

Project:

Project	**De Tuit Varsseveld**
Deelproject	-
Projectfase	Onderzoeksfase
Opdrachtgever	Gemeente Oude IJsselstreek
Projectleider	B. Dijkerman

Raming:

Type raming	SSK
Datum opstelling raming	25-09-23
Opsteller raming	E. Huijink
Mede opstellers raming	-
Versie raming	D04
Status raming	Definitief
Prijspeil raming	mei-2023

Archivering:

Project-/dossier-/SAP-nummer	2022-107
Documentnummer raming	SSK01-2022-107-D04.xlsm
Nummer kostenrapportage	-
Bestandsnaam raming	SSK01-2022-107-D04.xlsm

Toetsing:

Raming intern getoetst door	R. Freriks
Datum interne toetsing	24-08-23
Raming extern getoetst door	-
Datum externe toetsing	-

Parafering:

Paraaf opsteller raming	-
Paraaf interne toetser	-
Paraaf externe toetser	-
Paraaf projectleider	-
Paraaf projectmanager	-

BTW:

☐ Inclusief BTW? Raming is exclusief BTW

Scope en uitgangspunten

Inleiding

Deze raming heeft betrekking op het project "De Tuit Varsseveld" waarbij het project is opgedeeld in verschillende gebieden (bouwstenen/facetten).

- De SSK-raming geeft een inschatting in de kosten voor de civiele werken voor het bouwrijp en woonrijp maken van het bouwplan Varsseveld West. In de huidige situatie is de locatie grotendeel onbebouwd. Binnen de gemeente Oude IJsselstreek is er de wens om deze locatie tot een woningbouwlocatie te ontwikkelen.

Basisgegevens

De kostenramingen zijn gebaseerd op de volgende tekeningen:

- Voorlopig stedenbouwkundig plan (VK12).	SAB	6-7-2023
- Tekening deelgebieden: Q01-2022-107-D04.	Civicon	25-9-2023

De kostenramingen zijn gebaseerd op de volgende documenten:

- Programma van Eisen openbare ruimte	Gemeente Oude IJsselstreek	26-4-2021
- Definitief ontwerp stedenbouwkundig plan (VK12_esthetisch)	SAB	25-8-2023
- Locatiepaspoort Varsseveld west.	SAB	2-6-2022
- Verkennend bodemonderzoek, asfaltonderzoek, funderingsonderzoek, verkennend asbestonderzoek en een verkennend waterbodemonderzoek.	Buro Antares	4-7-2022
- Globale kostenraming bodemsanering Oude Doetinchemseweg 21 te Varsseveld.	Buro Antares	31-3-2023
- Inmeting Varsseveld west.	Siegers	5-7-2023

Ramingen

De kostenramingen omvatten de volgende onderdelen:

- Bouwkosten bestaande uit directe kosten (incl. materialen en stortkosten), nader te detailleren (10%) en indirecte kosten (21,49%).
- Voor nader te detailleren is een percentage van 10% aangehouden.
  - *Doordat de kostenposten en hoeveelheden in de raming vrij detaillistisch zijn en daarnaast al rekening is gehouden met werk in algemene aard is voor nader te detailleren een percentage van 10% aangehouden.*
  - *Onder het nader te detailleren valt onder andere het aanbrengen en verwijderen van een eventuele bouwweg.*
- Voor indirecte kosten is een percentage van 21,49% aangehouden, bestaande uit:
  - *Eenmalige kosten 2,00% over de directe bouwkosten;*
  - *Uitvoeringskosten 6,00% over de directe bouwkosten;*
  - *Algemene kosten 8,00% over de directe bouwkosten + eenmalige- en uitvoeringskosten;*
  - *Winst en/of risico 4,00% over de directe kosten + eenmalige-, uitvoerings- en algemene kosten;*
  - *Bijdrage RAW 0,15% over de investeringskosten.*
- Alle kosten binnen de plangrenzen en de kosten daarbuiten die toekenbaar zijn aan de ontwikkeling.
- Ramingen zijn excl. VAT / Engineering - Beheer en Onderhoud - Vastgoedontwikkeling - Faseringskosten - niet door tarieven gedekte voorzieningen.
- De kosten voor bouwrijp maken bestaan uit het opruimingswerk, het grondwerk, het leidingwerk en het aanbrengen van de puinfundering.
- De kosten voor het woonrijp maken bestaan uit het aanbrengen van de verhardingen (excl. fundering), inrichting en bebakening en groenvoorzieningen.
  - De kosten van werk in algemene aard, nader te detailleren en indirecte bouwkosten zijn toegekend op basis van de verhouding tussen de directe kosten van bouwrijp maken en de directe kosten van het woonrijp maken.

Uitgangspunten

Algemeen

- Er is geen rekening gehouden met de aanwezigheid van "invasieve exoten".
- Bij de posten waarbij zaken verwijderd worden, zijn de stortkosten inbegrepen.
- Tenzij anders is aangegeven is er gerekend met nieuw materiaal.
- De werkzaamheden voor de nieuwe nutstracés komen ten laste van het nuts-/telecombedrijf (prijzen conform de leidingverordening/de verlegregeling/telecomwet).
- Voor onderhoud van groenvoorzieningen is 20% van de aanlegkosten gerekend

- Bodemsanering in de aparte objectraming "wijk voorzieningen".
- Sloop gebouwen in de aparte objectraming "wijk voorzieningen".
- VWA gemaal in de aparte objectraming "wijk voorzieningen".
- Verleggen van gemengde overstort in de aparte objectraming "wijk voorzieningen".
- Verwijderen/omleggen kabels en leiding in een aparte objectraming.

- Er worden twee gronddepots, noord- en zuidzijde plangebied, toegepast.
- Kavels op ongeveer 0,20 m -bouwpeil opleveren;
- Er is de volgende materialisatie aangehouden:
  - *Rijbanen in straatbakstenen, keiformaat, 50 mm straatlaag, 250 mm menggranulaat en 500 mm zand in zandbed;*
  - *Parkeervakken grasbetonstenen, 50 mm straatlaag, 250 mm menggranulaat en 500 mm zand in zandbed;*
  - *Trottoir in straatbakstenen, waalformaat, 50 mm straatlaag en 300 mm zand in zandbed;*
  - *Paden in Achterhoeks Padvast met fundering van 150 mm draineerzand;*
  - *VWA riool als PVC Ø315 mm;*
  - *IT riool als PP Ø600 mm;*
  - *Betonputten met minimale afmeting 1.000x1.000 mm;*
  - *Voor de deelgebieden "groen" is een standaard prijs per m² aangehouden.*

Cultuurtechnisch grondwerk in de randen van het project is niet meegenomen.

1. Kabels en leidingen

- Voor de kosten van het verleggen van de hogedruk gasleiding is uitgegaan van de ruwe kosteninschatting van F. Kuiper in mail 28-03-2023.
- Het verwijderen van het hogedruk gasstation in niet meegenomen in de raming, kosten behoren bij sloop fabriek aan de oude Doetinchemseweg 21.
- Het verwijderen van de middenspanningstrafo is niet meegenomen in de raming, kosten behoren bij sloop fabriek aan de oude Doetinchemseweg 21.

2. Wijk voorzieningen

- Het verwijderen van de fabriek aan de Oude Doetinchemseweg 21 zijn inclusief het verwijderen van de hogedruk gasstation en het middenspanningstrafo.
- Om de kosten van de te slopen fabriek aan de Doetinchemseweg 21 goed in beeld te brengen wordt aangeraden om een offerteaanvraag bij een erkende sloper in te dienen.
- Voor de kosten van de bodemsanering is de "Globale kostenraming bodemsanering Oude Doetinchemseweg 21 te Varsseveld" aangehouden.
- Het vuilwaterriool stroomt naar een centraal punt waarna het met 1 gemaal, via een persleiding, naar de RWZI van Varsseveld stroomt.
- Er worden twee gronddepots in stand gehouden. 1 voor de het noordelijke en 1 voor het zuidelijke gedeelte van het plan. De Doetinchemseweg dient als scheiding van het plan.

3. Doetinchemseweg

- Geen asfaltonderzoek uitgevoerd.
- De complete asfaltverharding wordt vervangen voor de nieuwe asfaltverharding.
- Bestaande asfaltverharding is teerhoudend en heeft een dikte van 20 cm.
- Bestaande asfaltconstructie is onbekend, voor nu rekenen met een constructiedikte van 20 cm.
- Opbouw nieuwe rijbaan: DL 40mm, TL, 60 mm, OL 70 mm, fundering 250 mm.
- Opbouw nieuw vrijliggend fietspad: DL 40 mm, OL 60 mm, fundering 250 mm.
- In de raming zijn twee bushalten met bijbehorende voorzieningen meegenomen.
- Doetinchemseweg tussen de rotonden wordt uitgevoerd als GOW 30 km/h.

4. Zuidelijke rijbaan 1 (ZR1)
- A-watergang in stand houden door toepassen duikers Ø800 mm bij kruisingen met nieuwe infrastructuur.
5. Zuidelijke rijbaan 2 (ZR2)
6. Tuitstraat (ZR3)
- Geen asfaltonderzoek uitgevoerd.
- Bestaande asfaltverharding is teerhoudend en heeft een dikte van 15 cm.
- Bij het opwaarderen van de Tuitstraat is rekening gehouden met het compleet verwijderen van de asfaltverharding.
- Bij het opwaarderen van de Tuitstraat is rekening gehouden met een nieuwe asfaltverharding met breedte van 4,00 m met aan weerszijde een strook grasbetonstenen.
7. Buulsdijk (ZR4)
- Geen asfaltonderzoek uitgevoerd
- Bestaande asfaltverharding is teerhoudend en heeft een dikte van 15 cm.
- Nieuwe asfaltverharding sluit aan op bestaande asfaltverharding.
- Het plateau wordt uitgevoerd in asfalt.
8. Zuidelijke rijbaan 5 (ZR5)
9. Zuidelijke rijbaan 6 (ZR6)
- Geen asfaltonderzoek uitgevoerd in rijbaan De Vloglanden
- Bestaande asfaltverharding is teerhoudend en heeft een dikte van 15 cm.
- Bij het aanpassen van de rijbaan (nieuw plateau) wordt de bestaande asfaltverharding, over het gehele oppervlak van het plateau, verwijderd.
- Het nieuwe plateau wordt uitgevoerd in asfalt.
10. Zuidelijke kavels (ZK1)
11. Zuidelijke kavels (ZK2)
12. Zuidelijke kavels (ZK3)
13. Zuidelijke kavels (ZK4)
14. Zuidelijke kavels (ZK5)
15. Zuidelijke kavels (ZK6)
16. Zuidelijke kavels (ZK7)
17. Zuidelijk groen (ZG1)
18. Zuidelijk groen (ZG2)
19. Zuidelijk groen (ZG3)
20. Zuidelijk groen (ZG4)
21. Noordelijke rijbaan (NR1)
22. Oude Doetinchemseweg (NR2)
- Asfalt verharding is teerhoudend, constructiedikte is 12,5 cm.
- De hoogten van de Oude Doetinchemseweg worden gehandhaafd.
- De deklaag van de bestaande asfaltverharding wordt gefreesd, het midden van de rijbaan wordt gezaagd en opgebroken t.b.v. de nieuwe kasseien.
23. Noordelijke rijbaan (NR3)
- Asfalt verharding is teerhoudend, constructiedikte is 12,5 cm.
24. Noordelijke rijbaan (NR4)
- Asfalt verharding van de toegangsweg naar nr 14 is teerhoudend, constructiedikte is 8 cm.
- Onder asfaltverharding is een puinlaag aanwezig, in deze laag zijn fracties asbest gevonden (concentratie van 5,1 mg/kg).
25. Noordelijke rijbaan (NR5)
- Asfalt verharding van de toegangsweg naar nr 14 is teerhoudend, constructiedikte is 8 cm.
- Onder asfaltverharding is een puinlaag aanwezig, in deze laag zijn fracties asbest gevonden (concentratie van 5,1 mg/kg).
26. Noordelijke kavels (NK1)
27. Noordelijke kavels (NK2)
28. Noordelijke kavels (NK3)
29. Noordelijke kavels (NK4)
30. Noordelijk groen (NG1)
31. Noordelijk groen (NG2)
32. Noordelijk groen (NG3)
33. Noordelijk groen (NG4)
34. Noordelijk groen (NG5)

De Tuit Varsseveld

Code	Omschrijving post	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs	Totaal
	Investeringskosten:				
1	**VOORBEREIDENDE WERKZAAMHEDEN**				
10	BESCHERMING FLORA EN FAUNA				
100010	Toepassen stamommanteling		st	€ 35,00	€ -
100020	Toepassen tijdelijke afrasteringen		m	€ 10,00	€ -
100030	Toepassen bereikbaarheid (rijplaten etc.)		EUR		€ -
11	VERWIJDEREN GROENVOORZIENINGEN				
110010	Verwijderen bomen incl. stobben		st	€ 150,00	€ -
110020	Verwijderen bosschage		m2	€ 4,00	€ -
110030	Verwijderen beplanting		m2	€ 2,00	€ -
110040	Maaien en frezen terrein		are	€ 50,00	€ -
12	OPBREKEN ASFALTVERHARDING				
120010	Zagen asfalt - teervrij		m	€ 12,50	€ -
120020	Zagen asfalt - teerhoudend		m	€ 25,00	€ -
120030	Frezen asfalt - teervrij		m2	€ 4,50	€ -
120040	Frezen asfalt - teerhoudend		m2	€ 6,00	€ -
120050	Opbreken asfalt - teervrij		m2	€ 10,50	€ -
120060	Opbreken asfalt - teerhoudend		m2	€ 22,50	€ -
120070	Trapfrezen asfalt - teervrij		m3	€ 900,00	€ -
120080	Trapfrezen asfalt - teerhoudend		m3	€ 900,00	€ -
13	OPBREKEN ELEMENTVERHARDINGEN				
130010	Opbreken elementverharding van beton		m2	€ 3,00	€ -
130020	Opbreken elementverharding van straatbakstenen		m2	€ 3,00	€ -
130030	Opbreken grasbetonstenen		m2	€ 3,00	€ -
130040	Opbreken opsluitbanden		m	€ 2,00	€ -
14	OPBREKEN FUNDERINGEN				
140010	Opbreken fundering		m2	€ 2,50	€ -
15	RIOLERING				
150010	Verwijderen hoofdriool - PVC		m	€ 10,00	€ -
150020	Verwijderen putten incl. putafdekkingen		st	€ 125,00	€ -
150030	Verwijderen duikers - beton		m	€ 20,00	€ -
150040	Verwijderen kolken		st	€ 25,00	€ -
150050	Verwijderen kolkaansluitingen en huisaansluitingen		m	€ 20,00	€ -
150060	Volschuimen riolering - PVC tot Ø300 mm		m	€ 20,00	€ -
17	VERWIJDEREN INRICHTING EN BEBAKENING				
170010	Verwijderen lichtmasten		st	€ 300,00	€ -
170020	Verwijderen afrasteringen		m	€ 2,50	€ -
170030	Verwijderen hekwerken		st	€ 50,00	€ -
170040	Verwijderen verkeersbordpalen met bord		st	€ 15,00	€ -
170050	Verwijderen verkeersportalen		st	€ 75,00	€ -
170060	Verwijderen palen uit verharding		st	€ 15,00	€ -
19	DIVERS				
190010	Inrichten depot		EUR		€ -
2	**GRONDWERK**				
21	VOORBEREIDENDE WERKZAAMHEDEN				
210010	Toepassen bemaling		m	€ 37,50	€ -
210020	Opschonen watergang		m	€ 5,00	€ -
22	GRONDWERK - ONTGRAVEN				
220010	Grond ontgraven - bovengrond		m3	€ 2,50	€ -
220020	Grond ontgraven - ondergrond		m3	€ 2,50	€ -
220030	Grond ontgraven uit sleuf riolering - ondergrond		m3	€ 3,00	€ -
24	GRONDWERK - VERVOEREN				
240010	Grond vervoeren naar depot - bovengrond		m3	€ 1,50	€ -
240020	Grond vervoeren naar depot - ondergrond		m3	€ 1,50	€ -
240030	Grond vervoeren van depot - bovengrond		m3	€ 1,50	€ -
240040	Grond vervoeren van depot - ondergrond		m3	€ 1,50	€ -
25	GRONDWERK - LEVEREN				
250010	Leveren ophoogzand		m3	€ 10,00	€ -
250020	Leveren zand in zandbed		m3	€ 14,50	€ -
250030	Leveren teelgrond		m3	€ 38,50	€ -
250040	Leveren draineerzand		m3	€ 18,50	€ -
26	GRONDWERK - VERWERKEN				
260010	Grond verwerken in sleuf riolering - ondergrond		m3	€ 3,50	€ -
260020	Grond verwerken in cunet - ondergrond		m3	€ 2,50	€ -
260030	Grond verwerken in cunet - bovengrond		m3	€ 2,50	€ -
260040	Grond verwerken in cunet - ophoogzand		m3	€ 2,50	€ -
260050	Grond verwerken zand in zandbed		m3	€ 2,50	€ -
260060	Grond verwerken teelgrond		m3	€ 3,50	€ -
260070	Grond verwerken draineerzand		m3	€ 3,00	€ -
28	OVERIGE GRONDBEWERKINGEN				
280010	Grond verdichten		m3	€ 0,70	€ -
3	**LEIDINGWERK**				
31	DWA RIOOL				
310010	Aanbrengen DWA riool, PVC Ø315 mm		m	€ 37,50	€ -
310020	Aanbrengen inspectieputten (1.000x1.000 mm) incl. putafdekking		st	€ 1.750,00	€ -
310030	Aanbrengen huisaansluitingen Ø125 mm		m	€ 22,50	€ -
310040	Aanbrengen hulpstukken		EUR	€ -	€ -

De Tuit Varsseveld

Code	Omschrijving post	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs	Totaal
32	HWA/IT RIOOL				
320010	Aanbrengen HWA/IT riool, PP, Ø600 mm		m	€ 185,00	€ -
320020	Aanbrengen inspectieputten (1.000x1.000 mm) incl. putafdekking		st	€ 1.750,00	€ -
320030	Aanbrengen overstortputten (1.000x1.000 mm) incl. open rooster putafdekking		st	€ 1.750,00	€ -
320040	Aanbrengen inspectieputten (zinkers) (1.500x1.500 mm) incl. putafdekking		st	€ 2.250,00	€ -
320050	Aanbrengen kolken		st	€ 325,00	€ -
320060	Aanbrengen kolkleidingen		m	€ 22,50	€ -
33	DUIKERS				
330010	Aanbrengen duiker, beton, Ø500 mm		m	€ 75,00	€ -
330020	Aanbrengen duiker, beton, Ø800 mm		m	€ 175,00	€ -
330030	Aanbrengen bodem-/taludbescherming van beton		m2	€ 125,00	€ -
34	OVERIGE WERKZAAMHEDEN				
340010	Inspecteren riolering		m	€ 2,00	€ -
340020	Maken aansluiting op bestaand riool		st	€ 250,00	€ -
4	**VERHARDINGEN**				
40	VOORBEREIDENDE WERKZAAMHEDEN				
400010	Afwerken zandbed		m2	€ 1,00	€ -
400020	Aanbrengen fundering van menggranulaat 0 - 31,5 mm, 250 mm		m2	€ 6,50	€ -
400030	Aanbrengen straatlaag, straatzand 50 mm		m2	€ 2,00	€ -
41	ASFALTVERHARDING				
410010	Aanbrengen onderlaag, rijbaan, 70 mm		ton	€ 95,00	€ -
410020	Aanbrengen tussenlaag, rijbaan, 60 mm		ton	€ 110,00	€ -
410030	Aanbrengen deklaag - zwart, rijbaan, 40 mm		ton	€ 150,00	€ -
410040	Aanbrengen deklaag - geel, rijbaan, 40 mm		ton	€ 225,00	€ -
410050	Aanbrengen onderlaag, fietspad, 60 mm		ton	€ 110,00	€ -
410060	Aanbrengen deklaag - rood, 40 mm		ton	€ 225,00	€ -
410070	Aanbrengen kleeflaag		m2	€ 0,40	€ -
42	ELEMENTVERHARDING				
420010	Aanbrengen straatbakstenen, keiformaat - rijbaan		m2	€ 75,00	€ -
420020	Aanbrengen straatbakstenen, waalformaat - trottoir		m2	€ 85,00	€ -
420030	Aanbrengen printbeton (middengeleiders)		m2	€ 85,00	€ -
420040	Aanbrengen kasseien		m2	€ 30,00	€ -
44	HALFVERHARDING				
440010	Aanbrengen Achterhoeks Padvast		m2	€ 27,50	€ -
440020	Aanbrengen grasbetonstenen		m2	€ 25,00	€ -
45	KANTOPSLUITING				
450010	Aanbrengen RWS-banden (middengeleiders)		m	€ 35,00	€ -
450020	Aanbrengen trottoirbanden 130/150x250 mm		m	€ 27,50	
450030	Aanbrengen opsluitbanden 120x250 mm		m	€ 20,00	€ -
450040	Aanbrengen opsluitbanden 60x200 mm		m	€ 10,00	€ -
450050	Aanbrengen goottegel		m	€ 5,50	€ -
5	**KUNSTWERKEN**				
51	AANBRENGEN ROTONDE				
510010	Aanbrengen RWS-banden		m	€ 35,00	€ -
510020	Aanbrengen rotonde van prefab betonelementen		st	€ 1.500,00	€ -
510030	Aanbrengen meubilair		EUR		€ -
510040	Aanbrengen goottegel		m	€ 8,00	€ -
52	AANBRENGEN BUSHALTE				
520010	Aanbrengen Abri		st	€ 15.000,00	€ -
520020	Aanbrengen betonstraatstenen, keiformaat - bushalte		m2	€ 22,50	€ -
520030	Aanbrengen busperronband		m	€ 60,00	€ -
520040	Aanbrengen voorzieningen (blindegeleidetegels etc.)		EUR		€ -
520050	Aanbrengen meubilair (afvalbak, fietsnietjes etc.)		EUR		€ -
6	**INRICHTING EN BEBAKENING**				
61	AANBRENGEN VERKEERSINFORMATIE				
610010	Aanbrengen verkeersborden		st	€ 75,00	€ -
610020	Aanbrengen verkeersportalen		st	€ 250,00	€ -
610030	Aanbrengen lichtmasten		st	€ 2.500,00	€ -
62	AANBRENGEN MARKERING				
620010	Aanbrengen markering, langsmarkering		m2	€ 125,00	€ -
620020	Aanbrengen markering, taludopgang		m2	€ 125,00	€ -
620030	Aanbrengen markering, driehoekmarkering		m2	€ 125,00	€ -
620040	Aanbrengen markering, dwarsmarkering		m2	€ 125,00	€ -
620050	Aanbrengen markering, vlakken		m2	€ 125,00	€ -
63	AANBRENGEN MEUBILAIR				
630010	Aanbrengen straatmeubilair		EUR		€ -
7	**GROENVOORZIENINGEN**				
720010	Aanbrengen bomen incl. plantgatverbetering		st	€ 265,00	€ -
720020	Aanbrengen beplanting		m2	€ 5,00	€ -
720030	Zaaien gazon		are	€ 50,00	€ -
720040	Aanbrengen groenstrook		m2	€ 2,00	€ -
720050	Onderhoud groenvoorzieningen (3 jaar)		EUR		€ -
8	**WERK IN ALGEMENE AARD**				
81	INZETTEN WERKNEMERS EN MATERIEEL				
810010	Inzetten van werknemer (vakman GWW)		uur	€ 55,00	€ -

De Tuit Varsseveld

Code	Omschrijving post	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs	Totaal
810020	Inzetten van werknemer (stratenmaker)		uur	€ 55,00	€ -
810030	Inzetten van materieel (vrachtauto)		uur	€ 105,00	€ -
810040	Inzetten van materieel (hydraulische graafmachine)		uur	€ 90,00	€ -
810050	Inzetten van materieel (wiellader)		uur	€ 100,00	€ -
810060	Inzetten van materieel (tractor met dumper)		uur	€ 90,00	€ -
82	REVISIE				
820010	Maken rioolrevisie		EUR		€ -
820020	Maken revisie buitenruimte		EUR		€ -
820030	Maken opleverdossier		EUR		€ -
	Benoemde directe bouwkosten				**€ -**
	Nader te detailleren bouwkosten	10,00%	%	€ -	€ -
	Directe bouwkosten				**€ -**
	Eenmalige kosten	2,00%	%	€ -	€ -
	Uitvoeringskosten	6,00%	%	€ -	€ -
	Algemene kosten	8,00%	%	€ -	€ -
	Winst en/of risico	4,00%	%	€ -	€ -
Code	Bijdrage RAW	0,15%	%	€ -	€ -
	Indirecte bouwkosten	*0,00%*			**€ -**
BK01	Bouwkosten de tuit varsseveld				€ -
	Bandbreedte : met 75% zekerheid liggen de investeringskosten exclusief BTW tussen		€ -	*en*	€ -
	Variatiecoëfficiënt			*25%*	
INV01	**Investeringskosten de tuit varsseveld**				**€ -**

De Tuit Varsseveld

2. Objecraming

Code	Omschrijving post	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs	Totaal
	Investeringskosten:				
1	**VOORBEREIDENDE WERKZAAMHEDEN**				
10	BESCHERMING FLORA EN FAUNA				
100010	Toepassen stamommanteling		st	€ 35,00	€ -
100020	Toepassen tijdelijke afrasteringen		m	€ 20,00	€ -
100030	Toepassen bereikbaarheid (rijplaten etc.)		EUR		€ -
11	VERWIJDEREN GROENVOORZIENINGEN				
110010	Verwijderen bomen incl. stobben		st	€ 150,00	€ -
110020	Verwijderen bosschage		m2	€ 4,00	€ -
110030	Verwijderen beplanting		m2	€ 2,00	€ -
110040	Maaien en frezen terrein		are	€ 50,00	€ -
12	OPBREKEN ASFALTVERHARDING				
120010	Zagen asfalt - teervrij		m	€ 12,50	€ -
120020	Zagen asfalt - teerhoudend		m	€ 25,00	€ -
120030	Frezen asfalt - teervrij		m2	€ 4,50	€ -
120040	Frezen asfalt - teerhoudend		m2	€ 6,00	€ -
120050	Opbreken asfalt - teervrij		m2	€ 10,50	€ -
120060	Opbreken asfalt - teerhoudend		m2	€ 22,50	€ -
120070	Trapfrezen asfalt - teervrij		m3	€ 900,00	€ -
120080	Trapfrezen asfalt - teerhoudend		m3	€ 900,00	€ -
13	OPBREKEN ELEMENTVERHARDINGEN				
130010	Opbreken elementverharding van beton		m2	€ 3,00	€ -
130020	Opbreken elementverharding van straatbakstenen		m2	€ 3,00	€ -
130030	Opbreken grasbetonstenen		m2	€ 3,00	€ -
130040	Opbreken opsluitbanden		m	€ 2,00	€ -
14	OPBREKEN FUNDERINGEN				
140010	Opbreken fundering		m2	€ 2,50	€ -
15	RIOLERING				
150010	Verwijderen hoofdriool - PVC		m	€ 10,00	€ -
150020	Verwijderen putten incl. putafdekkingen		st	€ 125,00	€ -
150030	Verwijderen duikers - beton		m	€ 20,00	€ -
150040	Verwijderen kolken		st	€ 25,00	€ -
150050	Verwijderen kolkaansluitingen en huisaansluitingen		m	€ 20,00	€ -
150060	Volschuimen riolering - PVC tot Ø300 mm		m	€ 20,00	€ -
17	VERWIJDEREN INRICHTING EN BEBAKENING				
170010	Verwijderen lichtmasten		st	€ 300,00	€ -
170020	Verwijderen afrasteringen		m	€ 2,50	€ -
170030	Verwijderen hekwerken		st	€ 50,00	€ -
170040	Verwijderen verkeersbordpalen met bord		st	€ 15,00	€ -
170050	Verwijderen verkeersportalen		st	€ 75,00	€ -
170060	Verwijderen palen uit verharding		st	€ 15,00	€ -
19	DIVERS				
190010	Inrichten depot		EUR		€ -
2	**GRONDWERK**				
21	VOORBEREIDENDE WERKZAAMHEDEN				
210010	Toepassen bemaling	-	m	€ 37,50	€ -
210020	Opschonen watergang		m	€ 5,00	€ -
22	GRONDWERK - ONTGRAVEN				
220010	Grond ontgraven - bovengrond		m3	€ 2,50	€ -
220020	Grond ontgraven - ondergrond		m3	€ 2,50	€ -
220030	Grond ontgraven uit sleuf riolering - ondergrond		m3	€ 3,00	€ -
24	GRONDWERK - VERVOEREN				
240010	Grond vervoeren naar depot - bovengrond		m3	€ 1,50	€ -
240020	Grond vervoeren naar depot - ondergrond		m3	€ 1,50	€ -
240030	Grond vervoeren van depot - bovengrond		m3	€ 1,50	€ -
240040	Grond vervoeren van depot - ondergrond		m3	€ 1,50	€ -
25	GRONDWERK - LEVEREN				
250010	Leveren ophoogzand		m3	€ 10,00	€ -
250020	Leveren zand in zandbed	-	m3	€ 14,50	€ -
250030	Leveren teelgrond	-	m3	€ 38,50	€ -
250040	Leveren draineerzand	-	m3	€ 18,50	€ -
26	GRONDWERK - VERWERKEN				
260010	Grond verwerken in sleuf riolering - ondergrond		m3	€ 3,50	€ -
260020	Grond verwerken in cunet - ondergrond		m3	€ 2,50	€ -
260030	Grond verwerken in cunet - bovengrond		m3	€ 2,50	€ -
260040	Grond verwerken in cunet - ophoogzand		m3	€ 2,50	€ -
260050	Grond verwerken zand in zandbed	-	m3	€ 2,50	€ -
260060	Grond verwerken teelgrond	-	m3	€ 3,50	€ -
260070	Grond verwerken draineerzand	-	m3	€ 3,00	€ -
28	OVERIGE GRONDBEWERKINGEN				

De Tuit Varsseveld

2. Objecraming

Code	Omschrijving post	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs	Totaal
280010	Grond verdichten	-	m3	€ 0,70	€ -
3	**LEIDINGWERK**				
31	DWA RIOOL				
310010	Aanbrengen DWA riool, PVC Ø315 mm		m	€ 37,50	€ -
310020	Aanbrengen inspectieputten (1.000x1.000 mm) incl. putafdekking		st	€ 1.750,00	€ -
310030	Aanbrengen huisaansluitingen Ø125 mm		m	€ 22,50	€ -
310040	Aanbrengen hulpstukken		EUR	€ -	€ -
32	HWA/IT RIOOL				
320010	Aanbrengen HWA/IT riool, PP, Ø600 mm		m	€ 185,00	€ -
320020	Aanbrengen inspectieputten (1.000x1.000 mm) incl. putafdekking		st	€ 1.750,00	€ -
320030	Aanbrengen overstortputten (1.000x1.000 mm) incl. open rooster putafdekking		st	€ 1.750,00	€ -
320040	Aanbrengen inspectieputten (zinkers) (1.500x1.500 mm) incl. putafdekking		st	€ 2.250,00	€ -
320050	Aanbrengen kolken		st	€ 325,00	€ -
320060	Aanbrengen kolkleidingen		m	€ 22,50	€ -
33	DUIKERS				
330010	Aanbrengen duiker, beton, Ø500 mm		m	€ 75,00	€ -
330020	Aanbrengen duiker, beton, Ø800 mm		m	€ 175,00	€ -
330030	Aanbrengen bodem-/taludbescherming van beton		m2	€ 125,00	€ -
34	OVERIGE WERKZAAMHEDEN				
340010	Inspecteren riolering		m	€ 2,00	€ -
340020	Maken aansluiting op bestaand riool		st	€ 250,00	€ -
4	**VERHARDINGEN**				
40	VOORBEREIDENDE WERKZAAMHEDEN				
400010	Afwerken zandbed		m2	€ 1,00	€ -
400020	Aanbrengen fundering van menggranulaat 0 - 31,5 mm, 250 mm	-	m2	€ 6,50	€ -
400030	Aanbrengen straatlaag, straatzand 50 mm	-	m2	€ 2,00	€ -
41	ASFALTVERHARDING				
410010	Aanbrengen onderlaag, rijbaan, 70 mm		ton	€ 95,00	€ -
410020	Aanbrengen tussenlaag, rijbaan, 60 mm		ton	€ 110,00	€ -
410030	Aanbrengen deklaag - zwart, rijbaan, 40 mm		ton	€ 150,00	€ -
410040	Aanbrengen deklaag - geel, rijbaan, 40 mm		ton	€ 225,00	€ -
410050	Aanbrengen onderlaag, fietspad, 60 mm		ton	€ 110,00	€ -
410060	Aanbrengen deklaag - rood, 40 mm		ton	€ 225,00	€ -
410070	Aanbrengen kleeflaag		m2	€ 0,40	€ -
42	ELEMENTVERHARDING				
420010	Aanbrengen straatbakstenen, keiformaat - rijbaan		m2	€ 75,00	€ -
420020	Aanbrengen straatbakstenen, waalformaat - trottoir		m2	€ 85,00	€ -
420030	Aanbrengen printbeton (middengeleiders)		m2	€ 85,00	€ -
44	HALFVERHARDING				
440010	Aanbrengen Achterhoeks Padvast		m2	€ 27,50	€ -
440020	Aanbrengen grasbetonstenen		m2	€ 25,00	€ -
45	KANTOPSLUITING				
450010	Aanbrengen RWS-banden (middengeleiders)		m	€ 35,00	€ -
450020	Aanbrengen trottoirbanden 130/150x250 mm		m	€ 27,50	
450030	Aanbrengen opsluitbanden 120x250 mm		m	€ 20,00	€ -
450040	Aanbrengen opsluitbanden 60x200 mm		m	€ 10,00	€ -
450050	Aanbrengen goottegel		m	€ 5,50	€ -
6	**INRICHTING EN BEBAKENING**				
61	AANBRENGEN VERKEERSINFORMATIE				
610010	Aanbrengen verkeersborden		st	€ 75,00	€ -
610020	Aanbrengen verkeersportalen		st	€ 250,00	€ -
610030	Aanbrengen lichtmasten		st	€ 2.500,00	€ -
62	AANBRENGEN MARKERING				
620010	Aanbrengen markering, langsmarkering		m2	€ 125,00	€ -
620020	Aanbrengen markering, taludopgang		m2	€ 125,00	€ -
620030	Aanbrengen markering, driehoekmarkering		m2	€ 125,00	€ -
620040	Aanbrengen markering, dwarsmarkering		m2	€ 125,00	€ -
620050	Aanbrengen markering, vlakken		m2	€ 125,00	€ -
63	AANBRENGEN MEUBILAIR				
630010	Aanbrengen straatmeubilair		EUR		€ -
7	**GROENVOORZIENINGEN**				
720010	Aanbrengen bomen incl. plantgatverbetering		st	€ 265,00	€ -
720020	Aanbrengen beplanting		m2	€ 5,00	€ -
720030	Zaaien gazon		are	€ 50,00	€ -
720040	Aanbrengen groenstrook		m2	€ 2,00	€ -
0	-		-	€ -	€ -
8	**WERK IN ALGEMENE AARD**				

De Tuit Varsseveld

	2. Objecraming				Totaal
Code	Omschrijving post	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs	
81	INZETTEN WERKNEMERS EN MATERIEEL				
810010	Inzetten van werknemer (vakman GWW)		uur	€ 55,00	€ -
810020	Inzetten van werknemer (stratenmaker)		uur	€ 55,00	€ -
810030	Inzetten van materieel (vrachtauto)		uur	€ 105,00	€ -
810040	Inzetten van materieel (hydraulische graafmachine)		uur	€ 90,00	€ -
810050	Inzetten van materieel (wiellader)		uur	€ 100,00	€ -
810060	Inzetten van materieel (tractor met dumper)		uur	€ 90,00	€ -
82	REVISIE				
820010	Maken rioolrevisie		EUR		€ -
820020	Maken revisie buitenruimte		EUR		€ -
820030	Maken opleverdossier		EUR		€ -
	Benoemde directe bouwkosten				**€ -**
	Nader te detailleren bouwkosten	10,00%	%	€ -	€ -
	Directe bouwkosten				**€ -**
	Eenmalige kosten	2,00%	%	€ -	€ -
	Uitvoeringskosten	6,00%	%	€ -	€ -
	Algemene kosten	8,00%	%	€ -	€ -
	Winst en/of risico	4,00%	%	€ -	€ -
Code	Bijdrage RAW	0,15%	%	€ -	€ -
	Indirecte bouwkosten	*0,00%*			**€ -**
BK01	Bouwkosten 2. objecraming				€ -
	Bandbreedte : met 75% zekerheid liggen de investeringskosten exclusief BTW tussen		€ -	*en*	€ -
	Variatiecoëfficiënt			*25%*	
INV01	**Investeringskosten 2. objecraming**				**€ -**

Samenvatting raming

SSK-Rekenmodel, versie 2.1 (15-04-2012) 'vereenvoudigde versie, zonder levensduurkosten en spreidingen'

Kostengroepen / Kostencategorieën	Directe kosten Benoemd	Directe kosten Nader te detailleren	Indirecte kosten	Voorziene kosten	Risicoreservering	Totaal
Investeringskosten (indeling naar categorie):						
1. Kabels en leidingen	€ 140.675	€ 14.068	€ 33.251	€ 187.993	€ -	**€ 187.993**
2. Wijk voorzieningen	€ 1.437.680	€ 143.768	€ 339.819	€ 1.921.267	€ -	**€ 1.921.267**
3. Doetinchemseweg	€ 1.127.144	€ 112.714	€ 266.419	€ 1.506.277	€ -	**€ 1.506.277**
4. Zuidelijke rijbaan 1 (ZR1)	€ 278.489	€ 27.849	€ 65.825	€ 372.163	€ -	**€ 372.163**
5. Zuidelijke rijbaan 2 (ZR2)	€ 953.649	€ 95.365	€ 225.410	€ 1.274.424	€ -	**€ 1.274.424**
6. Tuitstraat (ZR3)	€ 135.025	€ 13.503	€ 31.915	€ 180.443	€ -	**€ 180.443**
7. Buulsdijk (ZR4)	€ 134.651	€ 13.465	€ 31.827	€ 179.943	€ -	**€ 179.943**
8. Zuidelijke rijbaan 5 (ZR5)	€ 992.792	€ 99.279	€ 234.662	€ 1.326.734	€ -	**€ 1.326.734**
9. Zuidelijke rijbaan 6 (ZR6)	€ 292.048	€ 29.205	€ 69.030	€ 390.283	€ -	**€ 390.283**
10. Zuidelijke kavels (ZK1)	€ 348.402	€ 34.840	€ 82.350	€ 465.593	€ -	**€ 465.593**
11. Zuidelijke kavels (ZK2)	€ 101.548	€ 10.155	€ 24.002	€ 135.705	€ -	**€ 135.705**
12. Zuidelijke kavels (ZK3)	€ 443.275	€ 44.327	€ 104.775	€ 592.378	€ -	**€ 592.378**
13. Zuidelijke kavels (ZK4)	€ 415.254	€ 41.525	€ 98.152	€ 554.931	€ -	**€ 554.931**
14. Zuidelijke kavels (ZK5)	€ 218.520	€ 21.852	€ 51.651	€ 292.023	€ -	**€ 292.023**
15. Zuidelijke kavels (ZK6)	€ 316.811	€ 31.681	€ 74.883	€ 423.375	€ -	**€ 423.375**
16. Zuidelijke kavels (ZK7)	€ 140.835	€ 14.084	€ 33.289	€ 188.208	€ -	**€ 188.208**
17. Zuidelijk groen (ZG1)	€ 154.313	€ 15.431	€ 36.474	€ 206.219	€ -	**€ 206.219**
18. Zuidelijk groen (ZG2)	€ 56.607	€ 5.661	€ 13.380	€ 75.648	€ -	**€ 75.648**
19. Zuidelijk groen (ZG3)	€ 206.810	€ 20.681	€ 48.883	€ 276.374	€ -	**€ 276.374**
20. Zuidelijk groen (ZG4)	€ 22.238	€ 2.224	€ 5.256	€ 29.718	€ -	**€ 29.718**
21. Noordelijke rijbaan (NR1)	€ 180.439	€ 18.044	€ 42.650	€ 241.132	€ -	**€ 241.132**
22. Oude Doetinchemseweg (NR2)	€ 351.452	€ 35.145	€ 83.071	€ 469.669	€ -	**€ 469.669**
23. Noordelijke rijbaan (NR3)	€ 1.272.538	€ 127.254	€ 300.785	€ 1.700.577	€ -	**€ 1.700.577**
24. Noordelijke rijbaan (NR4)	€ 488.453	€ 48.845	€ 115.454	€ 652.752	€ -	**€ 652.752**
25. Noordelijke rijbaan (NR5)	€ 419.690	€ 41.969	€ 99.200	€ 560.859	€ -	**€ 560.859**
26. Noordelijke kavels (NK1)	€ 178.155	€ 17.815	€ 42.110	€ 238.080	€ -	**€ 238.080**
27. Noordelijke kavels (NK2)	€ 384.823	€ 38.482	€ 90.959	€ 514.264	€ -	**€ 514.264**
28. Noordelijke kavels (NK3)	€ 373.319	€ 37.332	€ 88.240	€ 498.891	€ -	**€ 498.891**
29. Noordelijke kavels (NK4)	€ 135.374	€ 13.537	€ 31.998	€ 180.910	€ -	**€ 180.910**
30. Noordelijk groen (NG1)	€ 217.866	€ 21.787	€ 51.496	€ 291.148	€ -	**€ 291.148**
31. Noordelijk groen (NG2)	€ 60.631	€ 6.063	€ 14.331	€ 81.025	€ -	**€ 81.025**
32. Noordelijk groen (NG3)	€ 188.864	€ 18.886	€ 44.641	€ 252.391	€ -	**€ 252.391**
33. Noordelijk groen (NG4)	€ 13.856	€ 1.386	€ 3.275	€ 18.517	€ -	**€ 18.517**
34. Noordelijk groen (NG5)	€ 27.134	€ 2.713	€ 6.413	€ 36.260	€ -	**€ 36.260**
Bouwkosten	**€ 12.209.357**	**€ 1.220.936**	**€ 2.885.879**	**€ 16.316.171**		**€ 16.316.171**
Investeringskosten exclusief BTW				**€ 16.316.171**		**€ 16.316.171**
Bandbreedte : met 70% zekerheid liggen de investeringskosten exclusief BTW tussen				*€ 12.237.128*	*en*	*€ 20.395.214*
Variatiecoëfficiënt					*25%*	

De Tuit Varsseveld

Code	1. Kabels en leidingen / Omschrijving post	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs	Totaal
	Investeringskosten:				
1	**VOORBEREIDENDE WERKZAAMHEDEN**				
11	VERWIJDEREN GROENVOORZIENINGEN				
	Maaien en frezen terrein	10,00	are	€ 75,00	€ 750
3	**LEIDINGWERK**				
31	**KABELS EN LEIDINGEN NOORD**				
	VERLEGGEN HD-GASLEIDING				
	Verleggen hogedruk gasleiding		EUR	€ 100.000,00	€ 100.000
	VERWIJDEREN MS KABEL				
	Verwijderen middenspanning	75,00	m	€ 25,00	€ 1.875
	VERWIJDEREN HUISAANSLUITINGEN				
	Verwijderen huisaansluiting, gas	90,00	m	€ 10,00	€ 900
	Verwijderen huisaansluiting waterleiding	200,00	m	€ 10,00	€ 2.000
	Verwijderen huisaansluiting middenspanning	75,00	m	€ 10,00	€ 750
	Verwijderen huisaansluiting laagspanning	70,00	m	€ 10,00	€ 700
	Verwijderen huisaansluiting datakabel	425,00	m	€ 10,00	€ 4.250
	AANBRENGEN HUISAANSLUITINGEN				
	Aanbrengen huisaansluiting, gas	75,00	m	€ 45,00	€ 3.375
	Aanbrengen huisaansluiting waterleiding	25,00	m	€ 37,50	€ 938
	Aanbrengen huisaansluiting middenspanning		m		€ -
	Aanbrengen huisaansluiting laagspanning	75,00	m	€ 20,00	€ 1.500
	Aanbrengen huisaansluiting datakabel	75,00	m	€ 22,50	€ 1.688
31	**KABELS EN LEIDINGEN ZUID**				
	VERWIJDEREN RIOLERING				
	Verwijderen persleiding	60,00	m	€ 10,00	€ 600
	Verwijderen gemaal	1,00	st	€ 1.000,00	€ 1.000
	VERWIJDEREN KABELS EN LEIDINGEN				
	Verwijderen waterleiding	25,00	m	€ 40,00	€ 1.000
	Verwijderen datakabel	150,00	m	€ 25,00	€ 3.750
	AANBRENGEN KABELS EN LEIDINGEN				
	Aanbrengen waterleiding	50,00	m	€ 50,00	€ 2.500
	Aanbengen datakabels	200,00	m	€ 30,00	€ 6.000
	VERWIJDEREN HUISAANSLUITINGEN				
	Verwijderen huisaansluiting, gas	20,00	m	€ 10,00	€ 200
	Verwijderen huisaansluiting waterleiding	20,00	m	€ 10,00	€ 200
	Verwijderen huisaansluiting laagspanning	200,00	m	€ 10,00	€ 2.000
	Verwijderen huisaansluiting datakabel	20,00	m	€ 10,00	€ 200
	AANBRENGEN HUISAANSLUITINGEN				
	Aanbrengen huisaansluiting laagspanning	150,00	m	€ 20,00	€ 3.000
	Aanbrengen huisaansluiting Ø125 mm (vrijvervalriool)	50,00	m	€ 20,00	€ 1.000
7	**GROENVOORZIENINGEN**				
	Zaaien gazon	10,00	are	€ 50,00	€ 500
	Benoemde directe bouwkosten				**€ 140.675**
	Nader te detailleren bouwkosten	10,00%	%	€ 140.675,00	€ 14.068
	Directe bouwkosten				**€ 154.743**
	Eenmalige kosten	2,00%	%	€ 154.742,50	€ 3.095
	Uitvoeringskosten	6,00%	%	€ 154.742,50	€ 9.285
	Algemene kosten	8,00%	%	€ 167.121,90	€ 13.370
	Winst en/of risico	4,00%	%	€ 180.491,65	€ 7.220
Code	Bijdrage RAW	0,15%	%	€ 187.993,31	€ 282
	Indirecte bouwkosten	*21,49%*			**€ 33.251**
BK01	Bouwkosten 1. kabels en leidingen				€ 187.993
	Bandbreedte : met 75% zekerheid liggen de investeringskosten exclusief BTW tussen		*€ 140.995*	*en*	*€ 234.992*

	De Tuit Varsseveld				
	1. Kabels en leidingen				Totaal
Code	Omschrijving post	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs	
	Variatiecoëfficiënt			*25%*	
		Kosten bouwrijp			€ 187.993
INV01	**Investeringskosten 1. kabels en leidingen**				**€ 187.993**

De Tuit Varsseveld

2. Wijk voorzieningen

Code	Omschrijving post	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs	Totaal
	Investeringskosten:				
101	**SLOOP BEBOUWING**				
	Sloop jachthut tussen Oude Doetinchemseweg 12 en 14	50,00	m2	€ 75,00	€ 3.750
	Sloop gebouw Oude Doetinchemseweg 19	110,00	m2	€ 100,00	€ 11.000
	Sloop fabriek Oude Doetinchemseweg 21	6.460,00	m2	€ 50,00	€ 323.000
102	**SANERING**				
	Uitvoering bodemsanering Oude Doetinchemseweg 21		EUR	€ 400.000,00	€ 400.000
103	**VERLEGGEN GWA OVERSTORT**				
	VOORBEREIDENDE WERKZAAMHEDEN				
	Maaien/frezen terrein	18,00	are	€ 50,00	€ 900
	GRONDWERK				
	Grond ontgraven t.b.v. aanleg overstortleiding	2.300,00	m3	€ 3,50	€ 8.050
	Grond verwerken in sleuf overstortleiding	2.300,00	m3	€ 3,50	€ 8.050
	Verdichten grond	2.300,00	m3	€ 0,70	€ 1.610
	LEIDINGWERK				
	Maken aansluiting op betonput	1,00	st	€ 500,00	€ 500
	Aanbrengen betonbuis Ø800 mm	460,00	m	€ 175,00	€ 80.500
	Aanbrengen inspectieputten (1.250x1.250 mm) incl. putafdekking	9,00	st	€ 2.250,00	€ 20.250
	Aanbrengen bodem-/taludbescherming van beton	4,00	m2	€ 250,00	€ 1.000
	GROENVOORZIENINGEN				
	Zaaien gazon	18,00	are	€ 50,00	€ 900
104	**AANBRENGEN GEMAAL**				
	VOORBEREIDENDE WERKZAAMHEDEN				
	Maaien en frezen terrein	3,00	m	€ 50,00	€ 150
	GRONDWERK				
	Grond ontgraven t.b.v. aanleg persleiding	250,00	m3	€ 5,00	€ 1.250
	Grond verwerken in sleuf persleiding	250,00	m3	€ 5,00	€ 1.250
	Verdichten grond	250,00	m3	€ 0,70	€ 175
	LEIDINGWERK				
	Aanbrengen persleiding HDPE Ø200 mm	500,00	m	€ 37,50	€ 18.750
	Maken aansluiting op rioolput	1,00	st	€ 250,00	€ 250
	Reinigen en inspecteren persleiding	500,00	m	€ 4,00	€ 2.000
	Beproeven persleiding		EUR	€ 2.500,00	€ 2.500
	Aanbrengen gemaal		EUR	€ 125.000,00	€ 125.000
	GROENVOORZIENINGEN				
	Zaaien gazon	3,00	are	€ 50,00	€ 150
105	**GRONDDEPOT**				
	INRICHTEN GRONDDEPOT				
	Inrichten gronddepot	2,00	st	€ 20.000,00	€ 40.000
	GRONDDEPOT DOETINCHEMSEWEG				
	Afvoeren bovengrond	580,00	m3	€ 10,00	€ 5.800
	GRONDDEPOT ZUID				
	Afvoeren bovengrond	13.827,00	m3	€ 10,00	€ 138.270
	Afvoeren ondergrond	6.269,50	m3	€ 10,00	€ 62.695
	GRONDDEPOT NOORD				
	Afvoeren bovengrond	13.818,00	m3	€ 10,00	€ 138.180
	Afvoeren ondergrond	4.175,00	m3	€ 10,00	€ 41.750
	Benoemde directe bouwkosten				**€ 1.437.680**
	Nader te detailleren bouwkosten	10,00%	%	€ 1.437.680,00	€ 143.768
	Directe bouwkosten				**€ 1.581.448**
	Eenmalige kosten	2,00%	%	€ 1.581.448,00	€ 31.629
	Uitvoeringskosten	6,00%	%	€ 1.581.448,00	€ 94.887
	Algemene kosten	8,00%	%	€ 1.707.963,84	€ 136.637
	Winst en/of risico	4,00%	%	€ 1.844.600,95	€ 73.784
Code	Bijdrage RAW	0,15%	%	€ 1.921.266,89	€ 2.882
	Indirecte bouwkosten	*21,49%*			**€ 339.819**
260040					
BK01	Bouwkosten 2. wijk voorzieningen				€ 1.921.267
	Bandbreedte : met 75% zekerheid liggen de investeringskosten exclusief BTW tussen		*€ 1.440.950*	*en*	*€ 2.401.584*
	Variatiecoëfficiënt			*25%*	

	De Tuit Varsseveld				
	2. Wijk voorzieningen				Totaal
Code	Omschrijving post	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs	
		Kosten bouwrijp			€ 1.921.267
INV01	**Investeringskosten 2. wijk voorzieningen**				**€ 1.921.267**

	De Tuit Varsseveld				
	3. Doetinchemseweg	Oostelijk deel: Woonrijp in 2027			Totaal
		Westelijk deel: Bouwrijp in 2025-2027			
		Westelijk deel: Woonrijp in 2034			
Code	Omschrijving post	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs	
	Investeringskosten:				
1	**VOORBEREIDENDE WERKZAAMHEDEN**				
10	BESCHERMING FLORA EN FAUNA				
100010	Toepassen stamommanteling	50,00	st	€ 35,00	€ 1.750
100020	Toepassen tijdelijke afrasteringen	250,00	m	€ 20,00	€ 5.000
100030	Toepassen bereikbaarheid (rijplaten etc.)		EUR	€ 2.000,00	€ 2.000
11	VERWIJDEREN GROENVOORZIENINGEN				
110010	Verwijderen bomen incl. stobben	32,00	st	€ 150,00	€ 4.800
110040	Maaien en frezen terrein	10,00	are	€ 50,00	€ 500
12	OPBREKEN ASFALTVERHARDING				
120020	Zagen asfalt - teerhoudend	30,00	m	€ 25,00	€ 750
120060	Opbreken asfalt - teerhoudend	5.950,00	m2	€ 22,50	€ 133.875
120080	Trapfrezen asfalt - teerhoudend	3,00	m3	€ 900,00	€ 2.700
13	OPBREKEN ELEMENTVERHARDINGEN				
130010	Opbreken elementverharding van beton	150,00	m2	€ 3,00	€ 450
130030	Opbreken grasbetonstenen	120,00	m2	€ 3,00	€ 360
130040	Opbreken opsluitbanden	100,00	m	€ 2,00	€ 200
14	OPBREKEN FUNDERINGEN				
140010	Opbreken fundering	6.100,00	m2	€ 2,50	€ 15.250
17	VERWIJDEREN INRICHTING EN BEBAKENING				
170010	Verwijderen lichtmasten	3,00	st	€ 300,00	€ 900
170040	Verwijderen verkeersbordpalen met bord	25,00	st	€ 15,00	€ 375
170050	Verwijderen verkeersportalen	2,00	st	€ 75,00	€ 150
170060	Verwijderen palen uit verharding	3,00	st	€ 15,00	€ 45
19	DIVERS				
190010	Inrichten depot		EUR	€ 2.500,00	€ 2.500
2	**GRONDWERK**				
21	VOORBEREIDENDE WERKZAAMHEDEN				
210010	Toepassen bemaling	120,00	m	€ 37,50	€ 4.500
210020	Opschonen watergang	50,00	m	€ 5,00	€ 250
22	GRONDWERK - ONTGRAVEN				
220010	Grond ontgraven - bovengrond	900,00	m3	€ 2,50	€ 2.250
220030	Grond ontgraven uit sleuf riolering - ondergrond	500,00	m3	€ 3,00	€ 1.500
24	GRONDWERK - VERVOEREN				
240010	Grond vervoeren naar depot - bovengrond	900,00	m3	€ 1,50	€ 1.350
240030	Grond vervoeren van depot - bovengrond	320,00	m3	€ 1,50	€ 480
25	GRONDWERK - LEVEREN				
250020	Leveren zand in zandbed	1.065,00	m3	€ 14,50	€ 15.443
250030	Leveren teelgrond	100,00	m3	€ 38,50	€ 3.850
250040	Leveren draineerzand	-	m3	€ 18,50	€ -
26	GRONDWERK - VERWERKEN				
260010	Grond verwerken in sleuf riolering - ondergrond	500,00	m3	€ 3,50	€ 1.750
260030	Grond verwerken in cunet - bovengrond	320,00	m3	€ 2,50	€ 800
260050	Grond verwerken zand in zandbed	1.065,00	m3	€ 2,50	€ 2.663
260060	Grond verwerken teelgrond	100,00	m3	€ 3,50	€ 350
260070	Grond verwerken draineerzand	-	m3	€ 3,00	€ -
28	OVERIGE GRONDBEWERKINGEN				
280010	Grond verdichten	1.565,00	m3	€ 0,70	€ 1.096
	-				
3	**LEIDINGWERK**				
31	DWA RIOOL				
310010	Aanbrengen DWA riool, PVC Ø315 mm	100,00	m	€ 37,50	€ 3.750
310020	Aanbrengen inspectieputten (1.000x1.000 mm) incl. putafdekking	2,00	st	€ 1.750,00	€ 3.500
310040	Aanbrengen hulpstukken		EUR	€ 181,25	€ 181
	-				
4	**VERHARDINGEN**				
40	VOORBEREIDENDE WERKZAAMHEDEN				
400010	Afwerken zandbed	4.000,00	m2	€ 1,00	€ 4.000
400020	Aanbrengen fundering van menggranulaat 0 - 31,5 mm, 250 mm	8.284,75	m2	€ 6,50	€ 53.851
400030	Aanbrengen straatlaag, straatzand 50 mm	2.924,75	m2	€ 2,00	€ 5.850
41	ASFALTVERHARDING			€ -	
410010	Aanbrengen onderlaag, rijbaan, 70 mm	712,60	ton	€ 95,00	€ 67.697
410020	Aanbrengen tussenlaag, rijbaan, 60 mm	610,80	ton	€ 110,00	€ 67.188
410030	Aanbrengen deklaag - zwart, rijbaan, 40 mm	291,70	ton	€ 150,00	€ 43.755
410040	Aanbrengen deklaag - geel, rijbaan, 40 mm	-	ton	€ 225,00	€ -
410050	Aanbrengen onderlaag, fietspad, 60 mm	193,20	ton	€ 110,00	€ 21.252
410060	Aanbrengen deklaag - rood, 40 mm	244,30	ton	€ 225,00	€ 54.968
410070	Aanbrengen kleeflaag	9.432,00	m2	€ 0,40	€ 3.773
42	ELEMENTVERHARDING				

	De Tuit Varsseveld						
	3. Doetinchemseweg	Oostelijk deel: Woonrijp in 2027 Westelijk deel: Bouwrijp in 2025-2027 Westelijk deel: Woonrijp in 2034					Totaal
Code	Omschrijving post	Hoeveelheid	Eenheid		Prijs		
420010	Aanbrengen straatbakstenen, keiformaat - rijbaan	939,00	m2	€	75,00	€	70.425
420020	Aanbrengen straatbakstenen, waalformaat - trottoir	1.942,00	m2	€	85,00	€	165.070
420030	Aanbrengen printbeton (middengeleiders)	125,00	m2	€	85,00	€	10.625
45	KANTOPSLUITING						
450030	Aanbrengen opsluitbanden 120x250 mm	120,00	m	€	20,00	€	2.400
450040	Aanbrengen opsluitbanden 60x200 mm	1.340,00	m	€	10,00	€	13.400
	-						
5	**KUNSTWERKEN**						
51	AANBRENGEN ROTONDE						
510010	Aanbrengen RWS-banden	360,00	m	€	35,00	€	12.600
510020	Aanbrengen rotonde van prefab betonelementen	55,00	st	€	1.500,00	€	82.500
510030	Aanbrengen meubilair		EUR	€	15.000,00	€	15.000
510040	Aanbrengen goottegel	360,00	m	€	8,00	€	2.880
52	AANBRENGEN BUSHALTE						
520010	Aanbrengen Abri	2,00	st	€	15.000,00	€	30.000
520021	Aanbrengen onderlaag, rijbaan, 70 mm	44	ton	€	95,00	€	4.156
520022	Aanbrengen tussenlaag, rijbaan, 60 mm	38	ton	€	110,00	€	4.125
520023	Aanbrengen deklaag - zwart, rijbaan, 40 mm	25	ton	€	150,00	€	3.750
520030	Aanbrengen busperronband	150,00	m	€	60,00	€	9.000
520040	Aanbrengen voorzieningen (blindegeleidetegels etc.)		EUR	€	5.000,00	€	5.000
520050	Aanbrengen meubilair (afvalbak, fietsnietjes etc.)		EUR	€	10.000,00	€	10.000
520060	Aanbrengen straatbakstenen, waalformaat - trottoir	115	m2	€	85,00	€	9.775
	-						
6	**INRICHTING EN BEBAKENING**						
61	AANBRENGEN VERKEERSINFORMATIE						
610010	Aanbrengen verkeersborden	10,00	st	€	75,00	€	750
610020	Aanbrengen verkeersportalen	2,00	st	€	250,00	€	500
610030	Aanbrengen lichtmasten	25,00	st	€	2.500,00	€	62.500
62	AANBRENGEN MARKERING						
620010	Aanbrengen markering, langsmarkering	71,00	m2	€	125,00	€	8.875
620020	Aanbrengen markering, taludopgang	35,00	m2	€	125,00	€	4.375
620030	Aanbrengen markering, driehoekmarkering	10,00	m2	€	125,00	€	1.250
620040	Aanbrengen markering, dwarsmarkering	75,00	m2	€	125,00	€	9.375
620050	Aanbrengen markering, vlakken	100,00	m2	€	125,00	€	12.500
63	AANBRENGEN MEUBILAIR						
630010	Aanbrengen straatmeubilair		EUR	€	5.000,00	€	5.000
	-						
7	**GROENVOORZIENINGEN**						
720010	Aanbrengen bomen incl. plantgatverbetering	22,00	st	€	265,00	€	5.830
720030	Zaaien gazon	50,00	are	€	50,00	€	2.500
720050	Onderhoud groenvoorzieningen (3 jaar)		EUR	€	833,00	€	833
8	**WERK IN ALGEMENE AARD**						
81	INZETTEN WERKNEMERS EN MATERIEEL						
810010	Inzetten van werknemer (vakman GWW)	40,00	uur	€	55,00	€	2.200
810020	Inzetten van werknemer (stratenmaker)	40,00	uur	€	55,00	€	2.200
810030	Inzetten van materieel (vrachtauto)	40,00	uur	€	105,00	€	4.200
810040	Inzetten van materieel (hydraulische graafmachine)	40,00	uur	€	90,00	€	3.600
810050	Inzetten van materieel (wiellader)	40,00	uur	€	100,00	€	4.000
810060	Inzetten van materieel (tractor met dumper)	40,00	uur	€	90,00	€	3.600
82	REVISIE						
820010	Maken rioolrevisie		EUR	€	500,00	€	500
820020	Maken revisie buitenruimte		EUR	€	2.500,00	€	2.500
820030	Maken opleverdossier		EUR	€	1.500,00	€	1.500
	Benoemde directe bouwkosten					€	**1.127.144**
	Nader te detailleren bouwkosten	10,00%	%	€	1.127.143,68	€	112.714
	Directe bouwkosten					€	**1.239.858**
	Eenmalige kosten	2,00%	%	€	1.239.858,04	€	24.797
	Uitvoeringskosten	6,00%	%	€	1.239.858,04	€	74.391
	Algemene kosten	8,00%	%	€	1.339.046,69	€	107.124
	Winst en/of risico	4,00%	%	€	1.446.170,42	€	57.847
Code	Bijdrage RAW	0,15%	%	€	1.506.276,65	€	2.259
	Indirecte bouwkosten	*21,49%*				€	**266.419**
BK01	Bouwkosten 3. doetinchemseweg					€	1.506.277
	Bandbreedte : met 75% zekerheid liggen de investeringskosten exclusief BTW tussen		€ *1.129.707*		*en*	€	*1.882.846*
	Variatiecoëfficiënt				*25%*		

	De Tuit Varsseveld				
	3. Doetinchemseweg	Oostelijk deel: Woonrijp in 2027			Totaal
		Westelijk deel: Bouwrijp in 2025-2027			
		Westelijk deel: Woonrijp in 2034			
Code	Omschrijving post	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs	
		Prijs per m²	17.551 m2	€ 86	
		Prijs per m	500 m	€ 3.013	
		Verhard	*7.505 m2*		
		Groen	*10.046 m2*		
		Kosten bouwrijp		€ 1.429.417	
		Kosten woonrijp		€ 76.860	
INV01	**Investeringskosten 3. doetinchemseweg**			**€ 1.506.277**	

De Tuit Varsseveld

	4. Zuidelijke rijbaan 1 (ZR1)	Fase 1	2025-2027		Totaal
Code	Omschrijving post	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs	
	Investeringskosten:				
1	**VOORBEREIDENDE WERKZAAMHEDEN**				
10	BESCHERMING FLORA EN FAUNA				
100010	Toepassen stamommanteling	5,00	st	€ 35,00	€ 175
11	VERWIJDEREN GROENVOORZIENINGEN				
110040	Maaien en frezen terrein	44,00	are	€ 50,00	€ 2.200
17	VERWIJDEREN INRICHTING EN BEBAKENING				
170020	Verwijderen afrasteringen	45,00	m	€ 2,50	€ 113
19	DIVERS				
190010	Inrichten depot		EUR	€ 1.000,00	€ 1.000
2	**GRONDWERK**				
21	VOORBEREIDENDE WERKZAAMHEDEN				
210010	Toepassen bemaling	210,00	m	€ 37,50	€ 7.875
210020	Opschonen watergang	35,00	m	€ 5,00	€ 175
22	GRONDWERK - ONTGRAVEN				
220010	Grond ontgraven - bovengrond	895,00	m3	€ 2,50	€ 2.238
220020	Grond ontgraven - ondergrond	80,00	m3	€ 2,50	€ 200
220030	Grond ontgraven uit sleuf riolering - ondergrond	630,00	m3	€ 3,00	€ 1.890
24	GRONDWERK - VERVOEREN				
240010	Grond vervoeren naar depot - bovengrond	895,00	m3	€ 1,50	€ 1.343
240020	Grond vervoeren naar depot - ondergrond	80,00	m3	€ 1,50	€ 120
240040	Grond vervoeren van depot - ondergrond	80,00	m3	€ 1,50	€ 120
25	GRONDWERK - LEVEREN				
250010	Leveren ophoogzand	150,00	m3	€ 10,00	€ 1.500
250020	Leveren zand in zandbed	923,00	m3	€ 14,50	€ 13.384
26	GRONDWERK - VERWERKEN				
260010	Grond verwerken in sleuf riolering - ondergrond	630,00	m3	€ 3,50	€ 2.205
260020	Grond verwerken in cunet - ondergrond	80,00	m3	€ 2,50	€ 200
260040	Grond verwerken in cunet - ophoogzand	300,00	m3	€ 2,50	€ 750
260050	Grond verwerken zand in zandbed	923,00	m3	€ 2,50	€ 2.308
28	OVERIGE GRONDBEWERKINGEN				
280010	Grond verdichten	1.933,00	m3	€ 0,70	€ 1.353
3	**LEIDINGWERK**				
31	DWA RIOOL				
310010	Aanbrengen DWA riool, PVC Ø315 mm	210,00	m	€ 37,50	€ 7.875
310020	Aanbrengen inspectieputten (1.000x1.000 mm) incl. putafdekking	4,00	st	€ 1.750,00	€ 7.000
310030	Aanbrengen huisaansluitingen Ø125 mm	35,00	m	€ 22,50	€ 788
310040	Aanbrengen hulpstukken		EUR	€ 391,56	€ 392
33	DUIKERS				
330010	Aanbrengen duiker, beton, Ø500 mm	31,00	m	€ 75,00	€ 2.325
330020	Aanbrengen duiker, beton, Ø800 mm	32,00	m	€ 175,00	€ 5.600
330030	Aanbrengen bodem-/taludbescherming van beton	8,00	m2	€ 125,00	€ 1.000
34	OVERIGE WERKZAAMHEDEN			€ -	€ -
340010	Inspecteren riolering	210,00	m	€ 2,00	€ 420
4	**VERHARDINGEN**				
40	VOORBEREIDENDE WERKZAAMHEDEN				
400020	Aanbrengen fundering van menggranulaat 0 - 31,5 mm, 250 mm	953,00	m2	€ 6,50	€ 6.195
400030	Aanbrengen straatlaag, straatzand 50 mm	930,00	m2	€ 2,00	€ 1.860
42	ELEMENTVERHARDING				
420010	Aanbrengen straatbakstenen, keiformaat - rijbaan	930,00	m2	€ 75,00	€ 69.750
420020	Aanbrengen straatbakstenen, waalformaat - trottoir	915,00	m2	€ 85,00	€ 77.775
45	KANTOPSLUITING				
450030	Aanbrengen opsluitbanden 120x250 mm	440,00	m	€ 20,00	€ 8.800
450040	Aanbrengen opsluitbanden 60x200 mm	760,00	m	€ 10,00	€ 7.600
6	**INRICHTING EN BEBAKENING**				
61	AANBRENGEN VERKEERSINFORMATIE				
610010	Aanbrengen verkeersborden	10,00	st	€ 75,00	€ 750
610020	Aanbrengen verkeersportalen		st	€ 250,00	€ -
610030	Aanbrengen lichtmasten	10,00	st	€ 2.500,00	€ 25.000
7	**GROENVOORZIENINGEN**				
720010	Aanbrengen bomen incl. plantgatverbetering	8,00	st	€ 265,00	€ 2.120
720030	Zaaien gazon	25,00	are	€ 50,00	€ 1.250
720050	Onderhoud groenvoorzieningen (3 jaar)		EUR	€ 674,00	€ 674
8	**WERK IN ALGEMENE AARD**				
81	INZETTEN WERKNEMERS EN MATERIEEL				

	De Tuit Varsseveld						
	4. Zuidelijke rijbaan 1 (ZR1)	Fase 1	2025-2027				Totaal
Code	Omschrijving post	Hoeveelheid	Eenheid		Prijs		
810010	Inzetten van werknemer (vakman GWW)	24,00	uur	€	55,00	€	1.320
810020	Inzetten van werknemer (stratenmaker)	16,00	uur	€	55,00	€	880
810030	Inzetten van materieel (vrachtauto)	24,00	uur	€	105,00	€	2.520
810040	Inzetten van materieel (hydraulische graafmachine)	24,00	uur	€	90,00	€	2.160
810050	Inzetten van materieel (wiellader)	16,00	uur	€	100,00	€	1.600
810060	Inzetten van materieel (tractor met dumper)	16,00	uur	€	90,00	€	1.440
82	REVISIE						
820010	Maken rioolrevisie		EUR	€	750,00	€	750
820020	Maken revisie buitenruimte		EUR	€	750,00	€	750
820030	Maken opleverdossier		EUR	€	750,00	€	750
	Benoemde directe bouwkosten					**€**	**278.489**
	Nader te detailleren bouwkosten	10,00%	%	€	278.489,16	€	27.849
	Directe bouwkosten					**€**	**306.338**
	Eenmalige kosten	2,00%	%	€	306.338,08	€	6.127
	Uitvoeringskosten	6,00%	%	€	306.338,08	€	18.380
	Algemene kosten	8,00%	%	€	330.845,13	€	26.468
	Winst en/of risico	4,00%	%	€	357.312,74	€	14.293
Code	Bijdrage RAW	0,15%	%	€	372.163,49	€	558
	Indirecte bouwkosten	*21,49%*				**€**	**65.825**
BK01	Bouwkosten 4. zuidelijke rijbaan 1 (zr1)					€	372.163
	Bandbreedte : met 75% zekerheid liggen de investeringskosten exclusief BTW tussen		*€ 279.123*		*en*	*€*	*465.204*
	Variatiecoëfficiënt				*25%*		
	Prijs per m²	4.290	m2			€	87
	Prijs per m	185	m			€	2.012
	Verhard	*1.845*	*m2*				
	Groen	*2.445*	*m2*				
	Kosten bouwrijp					€	98.855
	Kosten woonrijp					€	273.309
INV01	**Investeringskosten 4. zuidelijke rijbaan 1 (zr1)**					**€**	**372.163**

De Tuit Varsseveld

	5. Zuidelijke rijbaan 2 (ZR2)	Fase 2	2027-2029		Totaal
Code	Omschrijving post	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs	
	Investeringskosten:				
1	**VOORBEREIDENDE WERKZAAMHEDEN**				
10	BESCHERMING FLORA EN FAUNA				
100010	Toepassen stamommanteling	5,00	st	€ 35,00	€ 175
100030	Toepassen bereikbaarheid (rijplaten etc.)		EUR		€ -
11	VERWIJDEREN GROENVOORZIENINGEN				
110010	Verwijderen bomen incl. stobben	2,00	st	€ 150,00	€ 300
110040	Maaien en frezen terrein	82,00	are	€ 50,00	€ 4.100
17	VERWIJDEREN INRICHTING EN BEBAKENING				
170020	Verwijderen afrasteringen	45,00	m	€ 2,50	€ 113
19	DIVERS				
190010	Inrichten depot		EUR	€ 1.000,00	€ 1.000
2	**GRONDWERK**				
21	VOORBEREIDENDE WERKZAAMHEDEN				
210010	Toepassen bemaling	839,00	m	€ 37,50	€ 31.463
22	GRONDWERK - ONTGRAVEN				
220010	Grond ontgraven - bovengrond	3.571,00	m3	€ 2,50	€ 8.928
220020	Grond ontgraven - ondergrond	1.854,00	m3	€ 2,50	€ 4.635
220030	Grond ontgraven uit sleuf riolering - ondergrond	2.576,00	m3	€ 3,00	€ 7.728
24	GRONDWERK - VERVOEREN				
240010	Grond vervoeren naar depot - bovengrond	3.571,00	m3	€ 1,50	€ 5.357
240020	Grond vervoeren naar depot - ondergrond	1.854,00	m3	€ 1,50	€ 2.781
240040	Grond vervoeren van depot - ondergrond	360,00	m3	€ 1,50	€ 540
25	GRONDWERK - LEVEREN				
250020	Leveren zand in zandbed	3.865,00	m3	€ 14,50	€ 56.043
250030	Leveren teelgrond	240,00	m3	€ 38,50	€ 9.240
250040	Leveren draineerzand	4,50	m3	€ 18,50	€ 83
26	GRONDWERK - VERWERKEN				
260010	Grond verwerken in sleuf riolering - ondergrond	2.576,00	m3	€ 3,50	€ 9.016
260020	Grond verwerken in cunet - ondergrond	360,00	m3	€ 2,50	€ 900
260050	Grond verwerken zand in zandbed	3.865,00	m3	€ 2,50	€ 9.663
260060	Grond verwerken teelgrond	240,00	m3	€ 3,50	€ 840
260070	Grond verwerken draineerzand	4,50	m3	€ 3,00	€ 14
28	OVERIGE GRONDBEWERKINGEN				
280010	Grond verdichten	6.801,00	m3	€ 0,70	€ 4.761
3	**LEIDINGWERK**				
31	DWA RIOOL				
310010	Aanbrengen DWA riool, PVC Ø315 mm	780,00	m	€ 37,50	€ 29.250
310020	Aanbrengen inspectieputten (1.000x1.000 mm) incl. putafdekking	15,00	st	€ 1.750,00	€ 26.250
310030	Aanbrengen huisaansluitingen Ø125 mm	550,00	m	€ 22,50	€ 12.375
310040	Aanbrengen hulpstukken		EUR	€ 1.696,88	€ 1.697
32	HWA/IT RIOOL				
320010	Aanbrengen HWA/IT riool, PP, Ø600 mm	59,00	m	€ 185,00	€ 10.915
320020	Aanbrengen inspectieputten (1.000x1.000 mm) incl. putafdekking	1,00	st	€ 1.750,00	€ 1.750
320030	Aanbrengen overstortputten (1.000x1.000 mm) incl. open rooster putafdekking	2,00	st	€ 1.750,00	€ 3.500
320040	Aanbrengen inspectieputten (zinkers) (1.500x1.500 mm) incl. putafdekking	4,00	st	€ 2.250,00	€ 9.000
34	OVERIGE WERKZAAMHEDEN			€ -	€ -
340010	Inspecteren riolering	839,00	m	€ 2,00	€ 1.678
4	**VERHARDINGEN**				
40	VOORBEREIDENDE WERKZAAMHEDEN				
400020	Aanbrengen fundering van menggranulaat 0 - 31,5 mm, 250 mm	5.181,00	m2	€ 6,50	€ 33.677
400030	Aanbrengen straatlaag, straatzand 50 mm	4.870,00	m2	€ 2,00	€ 9.740
42	ELEMENTVERHARDING				
420010	Aanbrengen straatbakstenen, keiformaat - rijbaan	3.850,00	m2	€ 75,00	€ 288.750
420020	Aanbrengen straatbakstenen, waalformaat - trottoir	1.840,00	m2	€ 85,00	€ 156.400
44	HALFVERHARDING				
440010	Aanbrengen Achterhoeks Padvast	30,00	m2	€ 27,50	€ 825
440020	Aanbrengen grasbetonstenen	1.020,00	m2	€ 25,00	€ 25.500
45	KANTOPSLUITING				
450030	Aanbrengen opsluitbanden 120x250 mm	2.600,00	m	€ 20,00	€ 52.000
450040	Aanbrengen opsluitbanden 60x200 mm	700,00	m	€ 10,00	€ 7.000
6	**INRICHTING EN BEBAKENING**				
61	AANBRENGEN VERKEERSINFORMATIE				
610010	Aanbrengen verkeersborden	10,00	st	€ 75,00	€ 750
610030	Aanbrengen lichtmasten	35,00	st	€ 2.500,00	€ 87.500
63	AANBRENGEN MEUBILAIR				
630010	Aanbrengen straatmeubilair		EUR	€ 5.000,00	€ 5.000

De Tuit Varsseveld

Code	5. Zuidelijke rijbaan 2 (ZR2)	Fase 2 Hoeveelheid	2027-2029 Eenheid	Prijs	Totaal
7	**GROENVOORZIENINGEN**				
720010	Aanbrengen bomen incl. plantgatverbetering	22,00	st	€ 265,00	€ 5.830
720020	Aanbrengen beplanting	600,00	m2	€ 5,00	€ 3.000
720030	Zaaien gazon	9,00	are	€ 50,00	€ 450
720050	Onderhoud groenvoorzieningen (3 jaar)		EUR	€ 1.856,00	€ 1.856
8	**WERK IN ALGEMENE AARD**				
81	INZETTEN WERKNEMERS EN MATERIEEL				
810010	Inzetten van werknemer (vakman GWW)	40,00	uur	€ 55,00	€ 2.200
810020	Inzetten van werknemer (stratenmaker)	40,00	uur	€ 55,00	€ 2.200
810030	Inzetten van materieel (vrachtauto)	40,00	uur	€ 105,00	€ 4.200
810040	Inzetten van materieel (hydraulische graafmachine)	32,00	uur	€ 90,00	€ 2.880
810050	Inzetten van materieel (wiellader)	32,00	uur	€ 100,00	€ 3.200
810060	Inzetten van materieel (tractor met dumper)	40,00	uur	€ 90,00	€ 3.600
82	REVISIE				
820010	Maken rioolrevisie		EUR	€ 1.000,00	€ 1.000
820020	Maken revisie buitenruimte		EUR	€ 1.000,00	€ 1.000
820030	Maken opleverdossier		EUR	€ 1.000,00	€ 1.000
	Benoemde directe bouwkosten				**€ 953.649**
	Nader te detailleren bouwkosten	10,00%	%	€ 953.648,83	€ 95.365
	Directe bouwkosten				**€ 1.049.014**
	Eenmalige kosten	2,00%	%	€ 1.049.013,71	€ 20.980
	Uitvoeringskosten	6,00%	%	€ 1.049.013,71	€ 62.941
	Algemene kosten	8,00%	%	€ 1.132.934,80	€ 90.635
	Winst en/of risico	4,00%	%	€ 1.223.569,59	€ 48.943
Code	Bijdrage RAW	0,15%	%	€ 1.274.424,01	€ 1.912
	Indirecte bouwkosten	*21,49%*			**€ 225.410**
BK01	Bouwkosten 5. zuidelijke rijbaan 2 (zr2)				€ 1.274.424
	Bandbreedte : met 75% zekerheid liggen de investeringskosten exclusief BTW tussen		*€ 955.818*	*en*	*€ 1.593.030*
	Variatiecoëfficiënt			*25%*	
	Prijs per m²	8.235	m2		€ 155
	Prijs per m	765	m		€ 1.666
	Verhard	*6.740*	*m2*		
	Groen	*1.495*	*m2*		
	Kosten bouwrijp				€ 393.340
	Kosten woonrijp				€ 881.084
INV01	**Investeringskosten 5. zuidelijke rijbaan 2 (zr2)**				**€ 1.274.424**

De Tuit Varsseveld

	6. Tuitstraat (ZR3)	Fase 1	2025-2027		Totaal
Code	Omschrijving post	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs	
	Investeringskosten:				
1	**VOORBEREIDENDE WERKZAAMHEDEN**				
10	BESCHERMING FLORA EN FAUNA				
100010	Toepassen stamommanteling	50,00	st	€ 35,00	€ 1.750
100030	Toepassen bereikbaarheid (rijplaten etc.)		EUR	€ 1.000,00	€ 1.000
11	VERWIJDEREN GROENVOORZIENINGEN				
110010	Verwijderen bomen incl. stobben	1,00	st	€ 150,00	€ 150
110040	Maaien en frezen terrein	10,00	are	€ 50,00	€ 500
12	OPBREKEN ASFALTVERHARDING				
120020	Zagen asfalt - teerhoudend	30,00	m	€ 25,00	€ 750
120060	Opbreken asfalt - teerhoudend	920,00	m2	€ 22,50	€ 20.700
120080	Trapfrezen asfalt - teerhoudend	1,00	m3	€ 900,00	€ 900
13	OPBREKEN ELEMENTVERHARDINGEN				
130010	Opbreken elementverharding van beton	50,00	m2	€ 3,00	€ 150
19	DIVERS				
190010	Inrichten depot		EUR	€ 750,00	€ 750
2	**GRONDWERK**				
21	VOORBEREIDENDE WERKZAAMHEDEN				
210020	Opschonen watergang	200,00	m	€ 5,00	€ 1.000
22	GRONDWERK - ONTGRAVEN				
220010	Grond ontgraven - bovengrond	700,00	m3	€ 2,50	€ 1.750
24	GRONDWERK - VERVOEREN				
240010	Grond vervoeren naar depot - bovengrond	700,00	m3	€ 1,50	€ 1.050
25	GRONDWERK - LEVEREN				
250020	Leveren zand in zandbed	700,00	m3	€ 14,50	€ 10.150
26	GRONDWERK - VERWERKEN				
260050	Grond verwerken zand in zandbed	700,00	m3	€ 2,50	€ 1.750
28	OVERIGE GRONDBEWERKINGEN				
280010	Grond verdichten	700,00	m3	€ 0,70	€ 490
4	**VERHARDINGEN**				
40	VOORBEREIDENDE WERKZAAMHEDEN				
400020	Aanbrengen fundering van menggranulaat 0 - 31,5 mm, 250 mm	1.640,00	m2	€ 6,50	€ 10.660
400030	Aanbrengen straatlaag, straatzand 50 mm	200,00	m2	€ 2,00	€ 400
41	ASFALTVERHARDING				
410010	Aanbrengen onderlaag, rijbaan, 70 mm	245,00	ton	€ 95,00	€ 23.275
410020	Aanbrengen tussenlaag, rijbaan, 60 mm	210,00	ton	€ 110,00	€ 23.100
410030	Aanbrengen deklaag - zwart, rijbaan, 40 mm	140,00	ton	€ 150,00	€ 21.000
410070	Aanbrengen kleeflaag	2.800,00	m2	€ 0,40	€ 1.120
44	HALFVERHARDING				
440020	Aanbrengen grasbetonstenen	200,00	m2	€ 25,00	€ 5.000
6	**INRICHTING EN BEBAKENING**				
61	AANBRENGEN VERKEERSINFORMATIE				
610010	Aanbrengen verkeersborden	2,00	st	€ 75,00	€ 150
610020	Aanbrengen verkeersportalen	2,00	st	€ 250,00	€ 500
7	**GROENVOORZIENINGEN**				
720030	Zaaien gazon	4,00	are	€ 50,00	€ 200
720050	Onderhoud groenvoorzieningen (3 jaar)		EUR	€ 40,00	€ 40
8	**WERK IN ALGEMENE AARD**				
81	INZETTEN WERKNEMERS EN MATERIEEL				
810010	Inzetten van werknemer (vakman GWW)	16,00	uur	€ 55,00	€ 880
810030	Inzetten van materieel (vrachtauto)	16,00	uur	€ 105,00	€ 1.680
810040	Inzetten van materieel (hydraulische graafmachine)	16,00	uur	€ 90,00	€ 1.440
810050	Inzetten van materieel (wiellader)	8,00	uur	€ 100,00	€ 800
810060	Inzetten van materieel (tractor met dumper)	16,00	uur	€ 90,00	€ 1.440
82	REVISIE				
820020	Maken revisie buitenruimte		EUR	€ 250,00	€ 250
820030	Maken opleverdossier		EUR	€ 250,00	€ 250
	Benoemde directe bouwkosten				**€ 135.025**
	Nader te detailleren bouwkosten	10,00%	%	€ 135.025,00	€ 13.503
	Directe bouwkosten				**€ 148.528**
	Eenmalige kosten	2,00%	%	€ 148.527,50	€ 2.971
	Uitvoeringskosten	6,00%	%	€ 148.527,50	€ 8.912
	Algemene kosten	8,00%	%	€ 160.409,70	€ 12.833

	De Tuit Varsseveld				
	6. Tuitstraat (ZR3)	Fase 1	2025-2027		Totaal
Code	Omschrijving post	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs	
Code	Winst en/of risico	4,00%	%	€ 173.242,48	€ 6.930
	Bijdrage RAW	0,15%	%	€ 180.442,84	€ 271
	Indirecte bouwkosten	*21,49%*			**€ 31.915**
BK01	Bouwkosten 6. tuitstraat (zr3)				€ 180.443
	Bandbreedte : met 75% zekerheid liggen de investeringskosten exclusief BTW tussen		*€ 135.332*	*en*	*€ 225.554*
	Variatiecoëfficiënt			*25%*	
		Prijs per m²	1.970	m2	€ 92
		Prijs per m	270	m	€ 668
		Verhard	*1.600*	*m2*	
		Groen	*800*	*m2*	
		Kosten bouwrijp			€ 75.252
		Kosten woonrijp			€ 105.191
INV01	**Investeringskosten 6. tuitstraat (zr3)**				**€ 180.443**

De Tuit Varsseveld

	7. Buulsdijk (ZR4)	Fase 1	2025-2027			Totaal
Code	Omschrijving post	Hoeveelheid	Eenheid		Prijs	
	Investeringskosten:					
1	**VOORBEREIDENDE WERKZAAMHEDEN**					
10	BESCHERMING FLORA EN FAUNA					
100010	Toepassen stamommanteling	25,00	st	€	35,00	€ 875
100030	Toepassen bereikbaarheid (rijplaten etc.)		EUR	€	500,00	€ 500
11	VERWIJDEREN GROENVOORZIENINGEN					
110010	Verwijderen bomen incl. stobben	2,00	st	€	150,00	€ 300
110040	Maaien en frezen terrein	28,00	are	€	50,00	€ 1.400
12	OPBREKEN ASFALTVERHARDING					
120010	Zagen asfalt - teervrij		m	€	12,50	€ -
120020	Zagen asfalt - teerhoudend	20,00	m	€	25,00	€ 500
120030	Frezen asfalt - teervrij		m2	€	4,50	€ -
120040	Frezen asfalt - teerhoudend	350,00	m2	€	6,00	€ 2.100
120050	Opbreken asfalt - teervrij		m2	€	10,50	€ -
120060	Opbreken asfalt - teerhoudend	140,00	m2	€	22,50	€ 3.150
120070	Trapfrezen asfalt - teervrij		m3	€	900,00	€ -
120080	Trapfrezen asfalt - teerhoudend	0,50	m3	€	900,00	€ 450
14	OPBREKEN FUNDERINGEN					
140010	Opbreken fundering	154,00	m2	€	2,50	€ 385
19	DIVERS					
190010	Inrichten depot		EUR	€	500,00	€ 500
2	**GRONDWERK**					
21	VOORBEREIDENDE WERKZAAMHEDEN					
210010	Toepassen bemaling	175,00	m	€	37,50	€ 6.563
210020	Opschonen watergang	50,00	m	€	5,00	€ 250
22	GRONDWERK - ONTGRAVEN					
220010	Grond ontgraven - bovengrond	294,00	m3	€	2,50	€ 735
220020	Grond ontgraven - ondergrond	96,75	m3	€	2,50	€ 242
220030	Grond ontgraven uit sleuf riolering - ondergrond	350,00	m3	€	3,00	€ 1.050
24	GRONDWERK - VERVOEREN					
240010	Grond vervoeren naar depot - bovengrond	294,00	m3	€	1,50	€ 441
240020	Grond vervoeren naar depot - ondergrond	96,75	m3	€	1,50	€ 145
240040	Grond vervoeren van depot - ondergrond	20,00	m3	€	1,50	€ 30
25	GRONDWERK - LEVEREN					
250010	Leveren ophoogzand	-	m3	€	10,00	€ -
250020	Leveren zand in zandbed	121,00	m3	€	14,50	€ 1.755
250040	Leveren draineerzand	49,50	m3	€	18,50	€ 916
26	GRONDWERK - VERWERKEN					
260010	Grond verwerken in sleuf riolering - ondergrond	350,00	m3	€	3,50	€ 1.225
260020	Grond verwerken in cunet - ondergrond	20,00	m3	€	2,50	€ 50
260050	Grond verwerken zand in zandbed	121,00	m3	€	2,50	€ 303
260070	Grond verwerken draineerzand	49,50	m3	€	3,00	€ 149
28	OVERIGE GRONDBEWERKINGEN					
280010	Grond verdichten	471,00	m3	€	0,70	€ 330
3	**LEIDINGWERK**					
31	DWA RIOOL					
310010	Aanbrengen DWA riool, PVC Ø315 mm	175,00	m	€	37,50	€ 6.563
310020	Aanbrengen inspectieputten (1.000x1.000 mm) incl. putafdekking	4,00	st	€	1.750,00	€ 7.000
310030	Aanbrengen huisaansluitingen Ø125 mm	40,00	m	€	22,50	€ 900
310040	Aanbrengen hulpstukken		EUR	€	361,56	€ 362
33	DUIKERS					
330010	Aanbrengen duiker, beton, Ø500 mm	30,00	m	€	75,00	€ 2.250
330030	Aanbrengen bodem-/taludbescherming van beton	4,00	m2	€	125,00	€ 500
34	OVERIGE WERKZAAMHEDEN					
340010	Inspecteren riolering	175,00	m	€	2,00	€ 350
4	**VERHARDINGEN**					
40	VOORBEREIDENDE WERKZAAMHEDEN					
400020	Aanbrengen fundering van menggranulaat 0 - 31,5 mm, 250 mm	530,00	m2	€	6,50	€ 3.445
400030	Aanbrengen straatlaag, straatzand 50 mm	570,00	m2	€	2,00	€ 1.140
41	ASFALTVERHARDING			€	-	
410010	Aanbrengen onderlaag, rijbaan, 70 mm	92,00	ton	€	95,00	€ 8.740
410020	Aanbrengen tussenlaag, rijbaan, 60 mm	79,00	ton	€	110,00	€ 8.690
410030	Aanbrengen deklaag - zwart, rijbaan, 40 mm	86,00	ton	€	150,00	€ 12.900
410040	Aanbrengen deklaag - geel, rijbaan, 40 mm	5,70	ton	€	225,00	€ 1.283
410050	Aanbrengen onderlaag, fietspad, 60 mm	3,75	ton	€	110,00	€ 413
410060	Aanbrengen deklaag - rood, 40 mm	2,50	ton	€	225,00	€ 563
410070	Aanbrengen kleeflaag	1.680,00	m2	€	0,40	€ 672
42	ELEMENTVERHARDING					

	De Tuit Varsseveld				
	7. Buulsdijk (ZR4)	Fase 1	2025-2027		Totaal
Code	Omschrijving post	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs	
420020	Aanbrengen straatbakstenen, waalformaat - trottoir	25,00	m2	€ 85,00	€ 2.125
44	HALFVERHARDING				
440010	Aanbrengen Achterhoeks Padvast	330,00	m2	€ 27,50	€ 9.075
440020	Aanbrengen grasbetonstenen	108,00	m2	€ 25,00	€ 2.700
45	KANTOPSLUITING				
450030	Aanbrengen opsluitbanden 120x250 mm	310,00	m	€ 20,00	€ 6.200
450040	Aanbrengen opsluitbanden 60x200 mm	30,00	m	€ 10,00	€ 300
	-				
6	**INRICHTING EN BEBAKENING**				
61	AANBRENGEN VERKEERSINFORMATIE				
610010	Aanbrengen verkeersborden	5,00	st	€ 75,00	€ 375
610020	Aanbrengen verkeersportalen	2,00	st	€ 250,00	€ 500
610030	Aanbrengen lichtmasten	6,00	st	€ 2.500,00	€ 15.000
62	AANBRENGEN MARKERING				
620020	Aanbrengen markering, taludopgang	2,00	m2	€ 125,00	€ 250
7	**GROENVOORZIENINGEN**				
720010	Aanbrengen bomen incl. plantgatverbetering	27,00	st	€ 265,00	€ 7.155
720030	Zaaien gazon	20,00	are	€ 50,00	€ 1.000
720050	Onderhoud groenvoorzieningen (3 jaar)		EUR	€ 1.631,00	€ 1.631
8	**WERK IN ALGEMENE AARD**				
81	INZETTEN WERKNEMERS EN MATERIEEL				
810010	Inzetten van werknemer (vakman GWW)	16,00	uur	€ 55,00	€ 880
810020	Inzetten van werknemer (stratenmaker)	8,00	uur	€ 55,00	€ 440
810030	Inzetten van materieel (vrachtauto)	16,00	uur	€ 105,00	€ 1.680
810040	Inzetten van materieel (hydraulische graafmachine)	16,00	uur	€ 90,00	€ 1.440
810050	Inzetten van materieel (wiellader)	16,00	uur	€ 100,00	€ 1.600
810060	Inzetten van materieel (tractor met dumper)	16,00	uur	€ 90,00	€ 1.440
82	REVISIE				
820010	Maken rioolrevisie		EUR	€ 250,00	€ 250
820020	Maken revisie buitenruimte		EUR	€ 250,00	€ 250
820030	Maken opleverdossier		EUR	€ 250,00	€ 250
	Benoemde directe bouwkosten				**€ 134.651**
	Nader te detailleren bouwkosten	10,00%	%	€ 134.651,01	€ 13.465
	Directe bouwkosten				**€ 148.116**
	Eenmalige kosten	2,00%	%	€ 148.116,11	€ 2.962
	Uitvoeringskosten	6,00%	%	€ 148.116,11	€ 8.887
	Algemene kosten	8,00%	%	€ 159.965,40	€ 12.797
	Winst en/of risico	4,00%	%	€ 172.762,64	€ 6.911
Code	Bijdrage RAW	0,15%	%	€ 179.943,06	€ 270
	Indirecte bouwkosten	*21,49%*			**€ 31.827**
BK01	Bouwkosten 7. buulsdijk (zr4)				€ 179.943
	Bandbreedte : met 75% zekerheid liggen de investeringskosten exclusief BTW tussen		*€ 134.957*	*en*	*€ 224.929*
	Variatiecoëfficiënt			*25%*	
		Prijs per m²	3.809	m2	€ 47
		Prijs per m	180	m	€ 1.000
		Verhard	*1.278*	*m2*	
		Groen	*2.531*	*m2*	
		Kosten bouwrijp			€ 65.063
		Kosten woonrijp			€ 114.880
INV01	**Investeringskosten 7. buulsdijk (zr4)**				**€ 179.943**

De Tuit Varsseveld

	8. Zuidelijke rijbaan 5 (ZR5)	Fase 1	2025-2027		Totaal
Code	Omschrijving post	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs	
	Investeringskosten:				
1	**VOORBEREIDENDE WERKZAAMHEDEN**				
10	BESCHERMING FLORA EN FAUNA				
100010	Toepassen stamommanteling	20,00	st	€ 35,00	€ 700
100030	Toepassen bereikbaarheid (rijplaten etc.)		EUR		€ -
11	VERWIJDEREN GROENVOORZIENINGEN				
110010	Verwijderen bomen incl. stobben	1,00	st	€ 150,00	€ 150
110040	Maaien en frezen terrein	72,00	are	€ 50,00	€ 3.600
19	DIVERS				
190010	Inrichten depot		EUR	€ 750,00	€ 750
2	**GRONDWERK**				
21	VOORBEREIDENDE WERKZAAMHEDEN				
210010	Toepassen bemaling	635,00	m	€ 37,50	€ 23.813
22	GRONDWERK - ONTGRAVEN				
220010	Grond ontgraven - bovengrond	3.470,00	m3	€ 2,50	€ 8.675
220020	Grond ontgraven - ondergrond	1.434,00	m3	€ 2,50	€ 3.585
220030	Grond ontgraven uit sleuf riolering - ondergrond	3.175,00	m3	€ 3,00	€ 9.525
24	GRONDWERK - VERVOEREN				
240010	Grond vervoeren naar depot - bovengrond	3.470,00	m3	€ 1,50	€ 5.205
240020	Grond vervoeren naar depot - ondergrond	1.434,00	m3	€ 1,50	€ 2.151
240040	Grond vervoeren van depot - ondergrond	335,00	m3	€ 1,50	€ 503
25	GRONDWERK - LEVEREN				
250020	Leveren zand in zandbed	3.588,00	m3	€ 14,50	€ 52.026
250030	Leveren teelgrond	246,00	m3	€ 38,50	€ 9.471
26	GRONDWERK - VERWERKEN				
260010	Grond verwerken in sleuf riolering - ondergrond	3.175,00	m3	€ 3,50	€ 11.113
260020	Grond verwerken in cunet - ondergrond	335,00	m3	€ 2,50	€ 838
260050	Grond verwerken zand in zandbed	3.588,00	m3	€ 2,50	€ 8.970
260060	Grond verwerken teelgrond	246,00	m3	€ 3,50	€ 861
28	OVERIGE GRONDBEWERKINGEN				
280010	Grond verdichten	7.098,00	m3	€ 0,70	€ 4.969
3	**LEIDINGWERK**				
31	DWA RIOOL				
310010	Aanbrengen DWA riool, PVC Ø315 mm	635,00	m	€ 37,50	€ 23.813
310020	Aanbrengen inspectieputten (1.000x1.000 mm) incl. putafdekking	13,00	st	€ 1.750,00	€ 22.750
310030	Aanbrengen huisaansluitingen Ø125 mm	550,00	m	€ 22,50	€ 12.375
310040	Aanbrengen hulpstukken		EUR	€ 1.473,44	€ 1.473
32	HWA/IT RIOOL			€ -	
320010	Aanbrengen HWA/IT riool, PP, Ø600 mm	635,00	m	€ 185,00	€ 117.475
320020	Aanbrengen inspectieputten (1.000x1.000 mm) incl. putafdekking	8,00	st	€ 1.750,00	€ 14.000
320030	Aanbrengen overstortputten (1.000x1.000 mm) incl. open rooster putafdekking	1,00	st	€ 1.750,00	€ 1.750
320040	Aanbrengen inspectieputten (zinkers) (1.500x1.500 mm) incl. putafdekking	4,00	st	€ 2.250,00	€ 9.000
320050	Aanbrengen kolken		st	€ 325,00	€ -
320060	Aanbrengen kolkleidingen		m	€ 22,50	€ -
34	OVERIGE WERKZAAMHEDEN			€ -	€ -
340010	Inspecteren riolering	1.270,00	m	€ 2,00	€ 2.540
4	**VERHARDINGEN**				
40	VOORBEREIDENDE WERKZAAMHEDEN				
400020	Aanbrengen fundering van menggranulaat 0 - 31,5 mm, 250 mm	4.479,00	m2	€ 6,50	€ 29.114
400030	Aanbrengen straatlaag, straatzand 50 mm	4.370,00	m2	€ 2,00	€ 8.740
42	ELEMENTVERHARDING				
420010	Aanbrengen straatbakstenen, keiformaat - rijbaan	3.500,00	m2	€ 75,00	€ 262.500
420020	Aanbrengen straatbakstenen, waalformaat - trottoir	1.935,00	m2	€ 85,00	€ 164.475
420040	Aanbrengen kasseien	280,00	m2	€ 30,00	€ 8.400
44	HALFVERHARDING				
440020	Aanbrengen grasbetonstenen	870,00	m2	€ 25,00	€ 21.750
45	KANTOPSLUITING				
450030	Aanbrengen opsluitbanden 120x250 mm	2.130,00	m	€ 20,00	€ 42.600
450040	Aanbrengen opsluitbanden 60x200 mm	910,00	m	€ 10,00	€ 9.100
6	**INRICHTING EN BEBAKENING**				
61	AANBRENGEN VERKEERSINFORMATIE				
610010	Aanbrengen verkeersborden	5,00	st	€ 75,00	€ 375
610030	Aanbrengen lichtmasten	22,00	st	€ 2.500,00	€ 55.000
63	AANBRENGEN MEUBILAIR				
630010	Aanbrengen straatmeubilair		EUR	€ 5.000,00	€ 5.000
7	**GROENVOORZIENINGEN**				

	De Tuit Varsseveld						
	8. Zuidelijke rijbaan 5 (ZR5)	Fase 1	2025-2027				Totaal
Code	Omschrijving post	Hoeveelheid	Eenheid		Prijs		
720010	Aanbrengen bomen incl. plantgatverbetering	35,00	st	€	265,00	€	9.275
720020	Aanbrengen beplanting	615,00	m2	€	5,00	€	3.075
720050	Onderhoud groenvoorzieningen (3 jaar)		EUR	€	2.470,00	€	2.470
8	**WERK IN ALGEMENE AARD**						
81	INZETTEN WERKNEMERS EN MATERIEEL						
810010	Inzetten van werknemer (vakman GWW)	32,00	uur	€	55,00	€	1.760
810020	Inzetten van werknemer (stratenmaker)	32,00	uur	€	55,00	€	1.760
810030	Inzetten van materieel (vrachtauto)	32,00	uur	€	105,00	€	3.360
810040	Inzetten van materieel (hydraulische graafmachine)	32,00	uur	€	90,00	€	2.880
810050	Inzetten van materieel (wiellader)	32,00	uur	€	100,00	€	3.200
810060	Inzetten van materieel (tractor met dumper)	32,00	uur	€	90,00	€	2.880
82	REVISIE						
820010	Maken rioolrevisie		EUR	€	1.000,00	€	1.000
820020	Maken revisie buitenruimte		EUR	€	1.000,00	€	1.000
820030	Maken opleverdossier		EUR	€	1.000,00	€	1.000
	Benoemde directe bouwkosten					€	**992.792**
	Nader te detailleren bouwkosten	10,00%	%	€	992.792,04	€	99.279
	Directe bouwkosten					€	**1.092.071**
	Eenmalige kosten	2,00%	%	€	1.092.071,24	€	21.841
	Uitvoeringskosten	6,00%	%	€	1.092.071,24	€	65.524
	Algemene kosten	8,00%	%	€	1.179.436,94	€	94.355
	Winst en/of risico	4,00%	%	€	1.273.791,90	€	50.952
Code	Bijdrage RAW	0,15%	%	€	1.326.733,67	€	1.990
	Indirecte bouwkosten	*21,49%*				€	**234.662**
BK01	Bouwkosten 8. zuidelijke rijbaan 5 (zr5)					€	1.326.734
	Bandbreedte : met 75% zekerheid liggen de investeringskosten exclusief BTW tussen		€ *995.050*		*en*	€	*1.658.417*
	Variatiecoëfficiënt				*25%*		
	Prijs per m²		7.206	m2		€	184
	Prijs per m		635	m		€	2.089
	Verhard		*6.585*	*m2*			
	Groen		*621*	*m2*			
	Kosten bouwrijp					€	519.266
	Kosten woonrijp					€	807.468
INV01	**Investeringskosten 8. zuidelijke rijbaan 5 (zr5)**					€	**1.326.734**

De Tuit Varsseveld

	9. Zuidelijke rijbaan 6 (ZR6)	Fase 1	2025-2027		Totaal
Code	Omschrijving post	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs	
	Investeringskosten:				
1	**VOORBEREIDENDE WERKZAAMHEDEN**				
10	BESCHERMING FLORA EN FAUNA				
100030	Toepassen bereikbaarheid (rijplaten etc.)		EUR	€ 500,00	€ 500
11	VERWIJDEREN GROENVOORZIENINGEN				
110010	Verwijderen bomen incl. stobben	1,00	st	€ 150,00	€ 150
110040	Maaien en frezen terrein	28,00	are	€ 50,00	€ 1.400
12	OPBREKEN ASFALTVERHARDING				
120020	Zagen asfalt - teerhoudend	12,00	m	€ 25,00	€ 300
120060	Opbreken asfalt - teerhoudend	265,00	m2	€ 22,50	€ 5.963
120080	Trapfrezen asfalt - teerhoudend	0,50	m3	€ 900,00	€ 450
130040	Opbreken opsluitbanden	120,00	m	€ 2,00	€ 240
17	VERWIJDEREN INRICHTING EN BEBAKENING				
170010	Verwijderen lichtmasten	1,00	st	€ 300,00	€ 300
170020	Verwijderen afrasteringen	145,00	m	€ 2,50	€ 363
19	DIVERS				
190010	Inrichten depot		EUR	€ 1.000,00	€ 1.000
2	**GRONDWERK**				
21	VOORBEREIDENDE WERKZAAMHEDEN				
210010	Toepassen bemaling	225,00	m	€ 37,50	€ 8.438
22	GRONDWERK - ONTGRAVEN				
220010	Grond ontgraven - bovengrond	787,00	m3	€ 2,50	€ 1.968
220020	Grond ontgraven - ondergrond	507,75	m3	€ 2,50	€ 1.269
220030	Grond ontgraven uit sleuf riolering - ondergrond	900,00	m3	€ 3,00	€ 2.700
24	GRONDWERK - VERVOEREN				
240010	Grond vervoeren naar depot - bovengrond	787,00	m3	€ 1,50	€ 1.181
240020	Grond vervoeren naar depot - ondergrond	507,75	m3	€ 1,50	€ 762
25	GRONDWERK - LEVEREN				
250020	Leveren zand in zandbed	693,00	m3	€ 14,50	€ 10.049
250030	Leveren teelgrond	200,00	m3	€ 38,50	€ 7.700
250040	Leveren draineerzand	-	m3	€ 18,50	€ -
26	GRONDWERK - VERWERKEN				
260010	Grond verwerken in sleuf riolering - ondergrond	900,00	m3	€ 3,50	€ 3.150
260050	Grond verwerken zand in zandbed	693,00	m3	€ 2,50	€ 1.733
260060	Grond verwerken teelgrond	200,00	m3	€ 3,50	€ 700
28	OVERIGE GRONDBEWERKINGEN				
280010	Grond verdichten	1.593,00	m3	€ 0,70	€ 1.115
3	**LEIDINGWERK**				
31	DWA RIOOL				
310010	Aanbrengen DWA riool, PVC Ø315 mm	125,00	m	€ 37,50	€ 4.688
310020	Aanbrengen inspectieputten (1.000x1.000 mm) incl. putafdekking	5,00	st	€ 1.750,00	€ 8.750
310030	Aanbrengen huisaansluitingen Ø125 mm	170,00	m	€ 22,50	€ 3.825
310040	Aanbrengen hulpstukken		EUR	€ 431,56	€ 432
32	HWA/IT RIOOL				
320010	Aanbrengen HWA/IT riool, PP, Ø600 mm	125,00	m	€ 185,00	€ 23.125
320020	Aanbrengen inspectieputten (1.000x1.000 mm) incl. putafdekking	3,00	st	€ 1.750,00	€ 5.250
320050	Aanbrengen kolken		st	€ 325,00	€ -
320060	Aanbrengen kolkleidingen		m	€ 22,50	€ -
34	OVERIGE WERKZAAMHEDEN				
340010	Inspecteren riolering	250,00	m	€ 2,00	€ 500
340020	Maken aansluiting op bestaand riool	1,00	st	€ 250,00	€ 250
4	**VERHARDINGEN**				
40	VOORBEREIDENDE WERKZAAMHEDEN				
400020	Aanbrengen fundering van menggranulaat 0 - 31,5 mm, 250 mm	1.035,00	m2	€ 6,50	€ 6.728
400030	Aanbrengen straatlaag, straatzand 50 mm	825,00	m2	€ 2,00	€ 1.650
41	ASFALTVERHARDING				
410010	Aanbrengen onderlaag, rijbaan, 70 mm	32,38	ton	€ 95,00	€ 3.076
410020	Aanbrengen tussenlaag, rijbaan, 60 mm	27,75	ton	€ 110,00	€ 3.053
410030	Aanbrengen deklaag - zwart, rijbaan, 40 mm	18,50	ton	€ 150,00	€ 2.775
410070	Aanbrengen kleeflaag	370,00	m2	€ 0,40	€ 148
42	ELEMENTVERHARDING				
420010	Aanbrengen straatbakstenen, keiformaat - rijbaan	825,00	m2	€ 75,00	€ 61.875
420020	Aanbrengen straatbakstenen, waalformaat - trottoir	560,00	m2	€ 85,00	€ 47.600
420030	Aanbrengen printbeton (middengeleiders)	50,00	m2	€ 85,00	€ 4.250
45	KANTOPSLUITING				
450010	Aanbrengen RWS-banden (middengeleiders)	65,00	m	€ 35,00	€ 2.275
450030	Aanbrengen opsluitbanden 120x250 mm	395,00	m	€ 20,00	€ 7.900
450040	Aanbrengen opsluitbanden 60x200 mm	330,00	m	€ 10,00	€ 3.300

De Tuit Varsseveld

	9. Zuidelijke rijbaan 6 (ZR6)	Fase 1	2025-2027		Totaal
Code	Omschrijving post	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs	
450050	Aanbrengen goottegel	65,00	m	€ 5,50	€ 358
6	**INRICHTING EN BEBAKENING**				
61	AANBRENGEN VERKEERSINFORMATIE				
610010	Aanbrengen verkeersborden	5,00	st	€ 75,00	€ 375
610030	Aanbrengen lichtmasten	9,00	st	€ 2.500,00	€ 22.500
62	AANBRENGEN MARKERING				
620020	Aanbrengen markering, taludopgang	4,00	m2	€ 125,00	€ 500
63	AANBRENGEN MEUBILAIR				
630010	Aanbrengen straatmeubilair		EUR	€ 2.500,00	€ 2.500
7	**GROENVOORZIENINGEN**				
720010	Aanbrengen bomen incl. plantgatverbetering	15,00	st	€ 265,00	€ 3.975
720020	Aanbrengen beplanting	500,00	m2	€ 5,00	€ 2.500
720030	Zaaien gazon	10,00	are	€ 50,00	€ 500
720050	Onderhoud groenvoorzieningen (3 jaar)		EUR	€ 1.395,00	€ 1.395
8	**WERK IN ALGEMENE AARD**				
81	INZETTEN WERKNEMERS EN MATERIEEL				
810010	Inzetten van werknemer (vakman GWW)	24,00	uur	€ 55,00	€ 1.320
810020	Inzetten van werknemer (stratenmaker)	32,00	uur	€ 55,00	€ 1.760
810030	Inzetten van materieel (vrachtauto)	24,00	uur	€ 105,00	€ 2.520
810040	Inzetten van materieel (hydraulische graafmachine)	24,00	uur	€ 90,00	€ 2.160
810050	Inzetten van materieel (wiellader)	24,00	uur	€ 100,00	€ 2.400
810060	Inzetten van materieel (tractor met dumper)	24,00	uur	€ 90,00	€ 2.160
82	REVISIE				
820010	Maken rioolrevisie		EUR	€ 750,00	€ 750
820020	Maken revisie buitenruimte		EUR	€ 750,00	€ 750
820030	Maken opleverdossier		EUR	€ 750,00	€ 750
	Benoemde directe bouwkosten				**€ 292.048**
	Nader te detailleren bouwkosten	10,00%	%	€ 292.047,79	€ 29.205
	Directe bouwkosten				**€ 321.253**
	Eenmalige kosten	2,00%	%	€ 321.252,57	€ 6.425
	Uitvoeringskosten	6,00%	%	€ 321.252,57	€ 19.275
	Algemene kosten	8,00%	%	€ 346.952,77	€ 27.756
	Winst en/of risico	4,00%	%	€ 374.708,99	€ 14.988
Code	Bijdrage RAW	0,15%	%	€ 390.282,78	€ 585
	Indirecte bouwkosten	*21,49%*			**€ 69.030**
BK01	Bouwkosten 9. zuidelijke rijbaan 6 (zr6)				€ 390.283
	Bandbreedte : met 75% zekerheid liggen de investeringskosten exclusief BTW tussen		*€ 292.712*	*en*	*€ 487.853*
	Variatiecoëfficiënt			*25%*	
		Prijs per m²	3.133	m2	€ 125
		Prijs per m	125	m	€ 3.122
		Verhard	*1.620*	*m2*	
		Groen	*1.513*	*m2*	
		Kosten bouwrijp			€ 147.650
		Kosten woonrijp			€ 242.633
INV01	**Investeringskosten 9. zuidelijke rijbaan 6 (zr6)**				**€ 390.283**

	De Tuit Varsseveld						
	10. Zuidelijke kavels (ZK1)	Fase 2	2027-2029				Totaal
Code	Omschrijving post	Hoeveelheid	Eenheid		Prijs		
	Investeringskosten:						
1	**VOORBEREIDENDE WERKZAAMHEDEN**						
11	VERWIJDEREN GROENVOORZIENINGEN						
110040	Maaien en frezen terrein	210,00	are	€	50,00	€	10.500
17	VERWIJDEREN INRICHTING EN BEBAKENING						
170020	Verwijderen afrasteringen	216,00	m	€	2,50	€	540
19	DIVERS						
190010	Inrichten depot		EUR	€	500,00	€	500
2	**GRONDWERK**						
21	VOORBEREIDENDE WERKZAAMHEDEN						
210010	Toepassen bemaling	370,00	m	€	37,50	€	13.875
22	GRONDWERK - ONTGRAVEN						
220010	Grond ontgraven - bovengrond	4.847,00	m3	€	2,50	€	12.118
220020	Grond ontgraven - ondergrond	2.005,00	m3	€	2,50	€	5.013
220030	Grond ontgraven uit sleuf riolering - ondergrond	980,00	m3	€	3,00	€	2.940
24	GRONDWERK - VERVOEREN						
240010	Grond vervoeren naar depot - bovengrond	2.179,00	m3	€	1,50	€	3.269
240020	Grond vervoeren naar depot - ondergrond	2.005,00	m3	€	1,50	€	3.008
240040	Grond vervoeren van depot - ondergrond	2.005,00	m3	€	1,50	€	3.008
25	GRONDWERK - LEVEREN						
250020	Leveren zand in zandbed	1.488,00	m3	€	14,50	€	21.576
250030	Leveren teelgrond	160,00	m3	€	38,50	€	6.160
26	GRONDWERK - VERWERKEN						
260010	Grond verwerken in sleuf riolering - ondergrond	980,00	m3	€	3,50	€	3.430
260030	Grond verwerken in cunet - bovengrond	2.668,00	m3	€	2,50	€	6.670
260050	Grond verwerken zand in zandbed	1.488,00	m3	€	2,50	€	3.720
260060	Grond verwerken teelgrond	160,00	m3	€	3,50	€	560
28	OVERIGE GRONDBEWERKINGEN						
280010	Grond verdichten	2.468,00	m3	€	0,70	€	1.728
3	**LEIDINGWERK**						
31	DWA RIOOL						
310010	Aanbrengen DWA riool, PVC Ø315 mm	250,00	m	€	37,50	€	9.375
310020	Aanbrengen inspectieputten (1.000x1.000 mm) incl. putafdekking	3,00	st	€	1.750,00	€	5.250
310030	Aanbrengen huisaansluitingen Ø125 mm	200,00	m	€	22,50	€	4.500
310040	Aanbrengen hulpstukken		EUR	€	478,13	€	478
32	HWA/IT RIOOL						
320010	Aanbrengen HWA/IT riool, PP, Ø600 mm	120,00	m	€	185,00	€	22.200
320020	Aanbrengen inspectieputten (1.000x1.000 mm) incl. putafdekking	3,00	st	€	1.750,00	€	5.250
320050	Aanbrengen kolken	10,00	st	€	325,00	€	3.250
320060	Aanbrengen kolkleidingen	50,00	m	€	22,50	€	1.125
34	OVERIGE WERKZAAMHEDEN						
340010	Inspecteren riolering	370,00	m	€	2,00	€	740
4	**VERHARDINGEN**						
40	VOORBEREIDENDE WERKZAAMHEDEN						
400020	Aanbrengen fundering van menggranulaat 0 - 31,5 mm, 250 mm	1.830,00	m2	€	6,50	€	11.895
400030	Aanbrengen straatlaag, straatzand 50 mm	1.785,00	m2	€	2,00	€	3.570
42	ELEMENTVERHARDING						
420010	Aanbrengen straatbakstenen, keiformaat - rijbaan	1.005,00	m2	€	75,00	€	75.375
420020	Aanbrengen straatbakstenen, waalformaat - trottoir	410,00	m2	€	85,00	€	34.850
44	HALFVERHARDING						
440020	Aanbrengen grasbetonstenen	780,00	m2	€	25,00	€	19.500
45	KANTOPSLUITING						
450030	Aanbrengen opsluitbanden 120x250 mm	610,00	m	€	20,00	€	12.200
450040	Aanbrengen opsluitbanden 60x200 mm	785,00	m	€	10,00	€	7.850
6	**INRICHTING EN BEBAKENING**						
61	AANBRENGEN VERKEERSINFORMATIE						
610030	Aanbrengen lichtmasten	4,00	st	€	2.500,00	€	10.000
63	AANBRENGEN MEUBILAIR						
630010	Aanbrengen straatmeubilair		EUR	€	1.500,00	€	1.500
7	**GROENVOORZIENINGEN**						
720010	Aanbrengen bomen incl. plantgatverbetering	14,00	st	€	265,00	€	3.710
720020	Aanbrengen beplanting	400,00	m2	€	5,00	€	2.000
720030	Zaaien gazon	15,00	are	€	50,00	€	750
720050	Onderhoud groenvoorzieningen (3 jaar)		EUR	€	1.292,00	€	1.292
8	**WERK IN ALGEMENE AARD**						

	De Tuit Varsseveld						
	10. Zuidelijke kavels (ZK1)	Fase 2	2027-2029				Totaal
Code	Omschrijving post	Hoeveelheid	Eenheid		Prijs		
81	INZETTEN WERKNEMERS EN MATERIEEL						
810010	Inzetten van werknemer (vakman GWW)	24,00	uur	€	55,00	€	1.320
810020	Inzetten van werknemer (stratenmaker)	24,00	uur	€	55,00	€	1.320
810030	Inzetten van materieel (vrachtauto)	24,00	uur	€	105,00	€	2.520
810040	Inzetten van materieel (hydraulische graafmachine)	24,00	uur	€	90,00	€	2.160
810050	Inzetten van materieel (wiellader)	24,00	uur	€	100,00	€	2.400
810060	Inzetten van materieel (tractor met dumper)	24,00	uur	€	90,00	€	2.160
82	REVISIE						
820010	Maken rioolrevisie		EUR	€	250,00	€	250
820020	Maken revisie buitenruimte		EUR	€	500,00	€	500
820030	Maken opleverdossier		EUR	€	500,00	€	500
	Benoemde directe bouwkosten					**€**	**348.402**
	Nader te detailleren bouwkosten	10,00%	%	€	348.402,23	€	34.840
	Directe bouwkosten					**€**	**383.242**
	Eenmalige kosten	2,00%	%	€	383.242,45	€	7.665
	Uitvoeringskosten	6,00%	%	€	383.242,45	€	22.995
	Algemene kosten	8,00%	%	€	413.901,84	€	33.112
	Winst en/of risico	4,00%	%	€	447.013,99	€	17.881
Code	Bijdrage RAW	0,15%	%	€	465.592,94	€	698
	Indirecte bouwkosten	*21,49%*				**€**	**82.350**
BK01	Bouwkosten 10. zuidelijke kavels (zk1)					€	465.593
	Bandbreedte : met 75% zekerheid liggen de investeringskosten exclusief BTW tussen		*€ 349.195*		*en*	*€*	*581.991*
	Variatiecoëfficiënt				*25%*		
		Prijs per m²	21.060	m2		€	22
		Verhard	*2.195*	*m2*			
		Groen	*1.412*	*m2*			
		Kavels	*17.453*	*m2*			
		Kosten bouwrijp				€	225.907
		Kosten woonrijp				€	239.686
INV01	**Investeringskosten 10. zuidelijke kavels (zk1)**					**€**	**465.593**

	De Tuit Varsseveld						
	11. Zuidelijke kavels (ZK2)	Fase 2	2027-2029				Totaal
Code	Omschrijving post	Hoeveelheid	Eenheid		Prijs		
	Investeringskosten:						
1	**VOORBEREIDENDE WERKZAAMHEDEN**						
11	VERWIJDEREN GROENVOORZIENINGEN						
110040	Maaien en frezen terrein	167,00	are	€	50,00	€	8.350
17	VERWIJDEREN INRICHTING EN BEBAKENING						
170020	Verwijderen afrasteringen	454,00	m	€	2,50	€	1.135
19	DIVERS						
190010	Inrichten depot		EUR	€	250,00	€	250
2	**GRONDWERK**						
22	GRONDWERK - ONTGRAVEN						
220010	Grond ontgraven - bovengrond	792,00	m3	€	2,50	€	1.980
25	GRONDWERK - LEVEREN						
250010	Leveren ophoogzand	111,00	m3	€	10,00	€	1.110
250020	Leveren zand in zandbed	524,00	m3	€	14,50	€	7.598
250040	Leveren draineerzand	39,00	m3	€	18,50	€	722
26	GRONDWERK - VERWERKEN						
260030	Grond verwerken in cunet - bovengrond	903,00	m3	€	2,50	€	2.258
260040	Grond verwerken in cunet - ophoogzand	111,00	m3	€	2,50	€	278
260050	Grond verwerken zand in zandbed	524,00	m3	€	2,50	€	1.310
260070	Grond verwerken draineerzand	39,00	m3	€	3,00	€	117
28	OVERIGE GRONDBEWERKINGEN						
280010	Grond verdichten	635,00	m3	€	0,70	€	445
4	**VERHARDINGEN**						
40	VOORBEREIDENDE WERKZAAMHEDEN						
400020	Aanbrengen fundering van menggranulaat 0 - 31,5 mm, 250 mm	687,00	m2	€	6,50	€	4.466
400030	Aanbrengen straatlaag, straatzand 50 mm	670,00	m2	€	2,00	€	1.340
42	ELEMENTVERHARDING						
420010	Aanbrengen straatbakstenen, keiformaat - rijbaan	320,00	m2	€	75,00	€	24.000
420020	Aanbrengen straatbakstenen, waalformaat - trottoir	27,00	m2	€	85,00	€	2.295
44	HALFVERHARDING						
440010	Aanbrengen Achterhoeks Padvast	260,00	m2	€	27,50	€	7.150
440020	Aanbrengen grasbetonstenen	350,00	m2	€	25,00	€	8.750
45	KANTOPSLUITING						
450030	Aanbrengen opsluitbanden 120x250 mm	245,00	m	€	20,00	€	4.900
7	**GROENVOORZIENINGEN**						
720010	Aanbrengen bomen incl. plantgatverbetering	47,00	st	€	265,00	€	12.455
720030	Zaaien gazon	64,00	are	€	50,00	€	3.200
720050	Onderhoud groenvoorzieningen (3 jaar)		EUR	€	3.131,00	€	3.131
8	**WERK IN ALGEMENE AARD**						
81	INZETTEN WERKNEMERS EN MATERIEEL						
810010	Inzetten van werknemer (vakman GWW)	8,00	uur	€	55,00	€	440
810020	Inzetten van werknemer (stratenmaker)	8,00	uur	€	55,00	€	440
810030	Inzetten van materieel (vrachtauto)	8,00	uur	€	105,00	€	840
810040	Inzetten van materieel (hydraulische graafmachine)	8,00	uur	€	90,00	€	720
810050	Inzetten van materieel (wiellader)	8,00	uur	€	100,00	€	800
810060	Inzetten van materieel (tractor met dumper)	8,00	uur	€	90,00	€	720
82	REVISIE						
820020	Maken revisie buitenruimte		EUR	€	100,00	€	100
820030	Maken opleverdossier		EUR	€	250,00	€	250
	Benoemde directe bouwkosten					€	**101.548**
	Nader te detailleren bouwkosten	10,00%	%	€	101.547,50	€	10.155
	Directe bouwkosten					€	**111.702**
	Eenmalige kosten	2,00%	%	€	111.702,25	€	2.234
	Uitvoeringskosten	6,00%	%	€	111.702,25	€	6.702
	Algemene kosten	8,00%	%	€	120.638,43	€	9.651
	Winst en/of risico	4,00%	%	€	130.289,50	€	5.212
Code	Bijdrage RAW	0,15%	%	€	135.704,64	€	204
	Indirecte bouwkosten	*21,49%*				€	**24.002**
BK01	Bouwkosten 11. zuidelijke kavels (zk2)					€	135.705
	Bandbreedte : met 75% zekerheid liggen de investeringskosten exclusief BTW tussen		*€ 101.778*		*en*	€	*169.631*
	Variatiecoëfficiënt				*25%*		
		Prijs per m²	10.484	m2		€	13
		Verhard	*957*	*m2*			

	De Tuit Varsseveld				
	11. Zuidelijke kavels (ZK2)	Fase 2	2027-2029		Totaal
Code	Omschrijving post	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs	
		Groen	*226*	*m2*	
		Kavels	*9.301*	*m2*	
		Kosten bouwrijp			€ 41.891
		Kosten woonrijp			€ 93.814
INV01	**Investeringskosten 11. zuidelijke kavels (zk2)**				**€ 135.705**

De Tuit Varsseveld

	12. Zuidelijke kavels (ZK3)	Fase 2	2027-2029		Totaal
Code	Omschrijving post	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs	
	Investeringskosten:				
1	**VOORBEREIDENDE WERKZAAMHEDEN**				
110040	Maaien en frezen terrein	149,00	are	€ 50,00	€ 7.450
12	OPBREKEN ASFALTVERHARDING				
120020	Zagen asfalt - teerhoudend	20,00	m	€ 25,00	€ 500
17	VERWIJDEREN INRICHTING EN BEBAKENING				
170010	Verwijderen lichtmasten		st	€ 300,00	€ -
170020	Verwijderen afrasteringen	122,00	m	€ 2,50	€ 305
19	DIVERS				
190010	Inrichten depot		EUR	€ 250,00	€ 250
2	**GRONDWERK**				
21	VOORBEREIDENDE WERKZAAMHEDEN				
210010	Toepassen bemaling	160,00	m	€ 37,50	€ 6.000
22	GRONDWERK - ONTGRAVEN				
220010	Grond ontgraven - bovengrond	1.748,00	m3	€ 2,50	€ 4.370
220030	Grond ontgraven uit sleuf riolering - ondergrond	320,00	m3	€ 3,00	€ 960
25	GRONDWERK - LEVEREN				
250010	Leveren ophoogzand	2.102,00	m3	€ 10,00	€ 21.020
250020	Leveren zand in zandbed	2.043,00	m3	€ 14,50	€ 29.624
250030	Leveren teelgrond	160,00	m3	€ 38,50	€ 6.160
250040	Leveren draineerzand	75,75	m3	€ 18,50	€ 1.401
26	GRONDWERK - VERWERKEN				
260010	Grond verwerken in sleuf riolering - ondergrond	320,00	m3	€ 3,50	€ 1.120
260030	Grond verwerken in cunet - bovengrond	1.748,00	m3	€ 2,50	€ 4.370
260040	Grond verwerken in cunet - ophoogzand	2.102,00	m3	€ 2,50	€ 5.255
260050	Grond verwerken zand in zandbed	2.043,00	m3	€ 2,50	€ 5.108
260060	Grond verwerken teelgrond	160,00	m3	€ 3,50	€ 560
260070	Grond verwerken draineerzand	75,75	m3	€ 3,00	€ 227
28	OVERIGE GRONDBEWERKINGEN				
280010	Grond verdichten	4.465,00	m3	€ 0,70	€ 3.126
3	**LEIDINGWERK**				
31	DWA RIOOL				
310010	Aanbrengen DWA riool, PVC Ø315 mm	160,00	m	€ 37,50	€ 6.000
310020	Aanbrengen inspectieputten (1.000x1.000 mm) incl. putafdekking	3,00	st	€ 1.750,00	€ 5.250
310030	Aanbrengen huisaansluitingen Ø125 mm	200,00	m	€ 22,50	€ 4.500
310040	Aanbrengen hulpstukken		EUR	€ 393,75	€ 394
34	OVERIGE WERKZAAMHEDEN				
340010	Inspecteren riolering	160,00	m	€ 2,00	€ 320
4	**VERHARDINGEN**				
40	VOORBEREIDENDE WERKZAAMHEDEN				
400020	Aanbrengen fundering van menggranulaat 0 - 31,5 mm, 250 mm	2.619,00	m2	€ 6,50	€ 17.024
400030	Aanbrengen straatlaag, straatzand 50 mm	2.555,00	m2	€ 2,00	€ 5.110
42	ELEMENTVERHARDING				
420010	Aanbrengen straatbakstenen, keiformaat - rijbaan	1.775,00	m2	€ 75,00	€ 133.125
420020	Aanbrengen straatbakstenen, waalformaat - trottoir	750,00	m2	€ 85,00	€ 63.750
44	HALFVERHARDING				
440010	Aanbrengen Achterhoeks Padvast	505,00	m2	€ 27,50	€ 13.888
440020	Aanbrengen grasbetonstenen	780,00	m2	€ 25,00	€ 19.500
45	KANTOPSLUITING				
450030	Aanbrengen opsluitbanden 120x250 mm	850,00	m	€ 20,00	€ 17.000
450040	Aanbrengen opsluitbanden 60x200 mm	530,00	m	€ 10,00	€ 5.300
6	**INRICHTING EN BEBAKENING**				
61	AANBRENGEN VERKEERSINFORMATIE				
610030	Aanbrengen lichtmasten	10,00	st	€ 2.500,00	€ 25.000
63	AANBRENGEN MEUBILAIR				
630010	Aanbrengen straatmeubilair		EUR	€ 2.500,00	€ 2.500
7	**GROENVOORZIENINGEN**				
720010	Aanbrengen bomen incl. plantgatverbetering	40,00	st	€ 265,00	€ 10.600
720020	Aanbrengen beplanting	400,00	m2	€ 5,00	€ 2.000
720030	Zaaien gazon	42,00	are	€ 50,00	€ 2.100
720050	Onderhoud groenvoorzieningen (3 jaar)		EUR	€ 2.940,00	€ 2.940
8	**WERK IN ALGEMENE AARD**				
81	INZETTEN WERKNEMERS EN MATERIEEL				
810010	Inzetten van werknemer (vakman GWW)	16,00	uur	€ 55,00	€ 880
810020	Inzetten van werknemer (stratenmaker)	16,00	uur	€ 55,00	€ 880

	De Tuit Varsseveld						
	12. Zuidelijke kavels (ZK3)	Fase 2	2027-2029				Totaal
Code	Omschrijving post	Hoeveelheid	Eenheid		Prijs		
810030	Inzetten van materieel (vrachtauto)	16,00	uur	€	105,00	€	1.680
810040	Inzetten van materieel (hydraulische graafmachine)	16,00	uur	€	90,00	€	1.440
810050	Inzetten van materieel (wiellader)	16,00	uur	€	100,00	€	1.600
810060	Inzetten van materieel (tractor met dumper)	16,00	uur	€	90,00	€	1.440
82	REVISIE						
820010	Maken rioolrevisie		EUR	€	250,00	€	250
820020	Maken revisie buitenruimte		EUR	€	500,00	€	500
820030	Maken opleverdossier		EUR	€	500,00	€	500
	Benoemde directe bouwkosten					**€**	**443.275**
	Nader te detailleren bouwkosten	10,00%	%	€	443.274,88	€	44.327
	Directe bouwkosten					**€**	**487.602**
	Eenmalige kosten	2,00%	%	€	487.602,36	€	9.752
	Uitvoeringskosten	6,00%	%	€	487.602,36	€	29.256
	Algemene kosten	8,00%	%	€	526.610,55	€	42.129
	Winst en/of risico	4,00%	%	€	568.739,40	€	22.750
Code	Bijdrage RAW	0,15%	%	€	592.377,54	€	889
	Indirecte bouwkosten	*21,49%*				**€**	**104.775**
BK01	Bouwkosten 12. zuidelijke kavels (zk3)					€	592.378
	Bandbreedte : met 75% zekerheid liggen de investeringskosten exclusief BTW tussen		*€ 444.283*		*en*	€	*740.472*
	Variatiecoëfficiënt				*25%*		
		Prijs per m²	14.889	m2		€	40
		Verhard	*3.810*	*m2*			
		Groen	*4.477*	*m2*			
		Kavels	*6.602*	*m2*			
		Kosten bouwrijp				€	179.161
		Kosten woonrijp				€	413.217
INV01	**Investeringskosten 12. zuidelijke kavels (zk3)**					**€**	**592.378**

De Tuit Varsseveld

	13. Zuidelijke kavels (ZK4)	Fase 1	2025-2027		Totaal
Code	Omschrijving post	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs	
	Investeringskosten:				
1	**VOORBEREIDENDE WERKZAAMHEDEN**				
10	BESCHERMING FLORA EN FAUNA				
100010	Toepassen stamommanteling	10,00	st	€ 35,00	€ 350
11	VERWIJDEREN GROENVOORZIENINGEN				
110040	Maaien en frezen terrein	96,00	are	€ 50,00	€ 4.800
17	VERWIJDEREN INRICHTING EN BEBAKENING				
170020	Verwijderen afrasteringen	170,00	m	€ 2,50	€ 425
170030	Verwijderen hekwerken	2,00	st	€ 50,00	€ 100
19	DIVERS				
190010	Inrichten depot		EUR	€ 250,00	€ 250
2	**GRONDWERK**				
21	VOORBEREIDENDE WERKZAAMHEDEN				
210010	Toepassen bemaling	205,00	m	€ 37,50	€ 7.688
210020	Opschonen watergang	25,00	m	€ 5,00	€ 125
22	GRONDWERK - ONTGRAVEN				
220010	Grond ontgraven - bovengrond	1.729,00	m3	€ 2,50	€ 4.323
220030	Grond ontgraven uit sleuf riolering - ondergrond	570,00	m3	€ 3,00	€ 1.710
25	GRONDWERK - LEVEREN				
250010	Leveren ophoogzand	801,00	m3	€ 10,00	€ 8.010
250020	Leveren zand in zandbed	1.608,00	m3	€ 14,50	€ 23.316
250030	Leveren teelgrond	120,00	m3	€ 38,50	€ 4.620
250040	Leveren draineerzand	22,50	m3	€ 18,50	€ 416
26	GRONDWERK - VERWERKEN				
260010	Grond verwerken in sleuf riolering - ondergrond	570,00	m3	€ 3,50	€ 1.995
260030	Grond verwerken in cunet - bovengrond	1.729,00	m3	€ 2,50	€ 4.323
260040	Grond verwerken in cunet - ophoogzand	801,00	m3	€ 2,50	€ 2.003
260050	Grond verwerken zand in zandbed	1.608,00	m3	€ 2,50	€ 4.020
260060	Grond verwerken teelgrond	120,00	m3	€ 3,50	€ 420
260070	Grond verwerken draineerzand	22,50	m3	€ 3,00	€ 68
28	OVERIGE GRONDBEWERKINGEN				
280010	Grond verdichten	2.979,00	m3	€ 0,70	€ 2.085
3	**LEIDINGWERK**				
31	DWA RIOOL				
310010	Aanbrengen DWA riool, PVC Ø315 mm	205,00	m	€ 37,50	€ 7.688
310020	Aanbrengen inspectieputten (1.000x1.000 mm) incl. putafdekking	4,00	st	€ 1.750,00	€ 7.000
310030	Aanbrengen huisaansluitingen Ø125 mm	100,00	m	€ 22,50	€ 2.250
310040	Aanbrengen hulpstukken		EUR	€ 423,44	€ 423
32	HWA/IT RIOOL				
320010	Aanbrengen HWA/IT riool, PP, Ø600 mm	80,00	m	€ 185,00	€ 14.800
320020	Aanbrengen inspectieputten (1.000x1.000 mm) incl. putafdekking	2,00	st	€ 1.750,00	€ 3.500
320030	Aanbrengen overstortputten (1.000x1.000 mm) incl. open rooster putafdekking	1,00	st	€ 1.750,00	€ 1.750
320050	Aanbrengen kolken		st	€ 325,00	€ -
320060	Aanbrengen kolkleidingen		m	€ 22,50	€ -
34	OVERIGE WERKZAAMHEDEN				
340010	Inspecteren riolering	285,00	m	€ 2,00	€ 570
4	**VERHARDINGEN**				
40	VOORBEREIDENDE WERKZAAMHEDEN				
400020	Aanbrengen fundering van menggranulaat 0 - 31,5 mm, 250 mm	1.794,00	m2	€ 6,50	€ 11.661
400030	Aanbrengen straatlaag, straatzand 50 mm	1.750,00	m2	€ 2,00	€ 3.500
42	ELEMENTVERHARDING				
420010	Aanbrengen straatbakstenen, keiformaat - rijbaan	1.390,00	m2	€ 75,00	€ 104.250
420020	Aanbrengen straatbakstenen, waalformaat - trottoir	1.105,00	m2	€ 85,00	€ 93.925
44	HALFVERHARDING				
440010	Aanbrengen Achterhoeks Padvast	150,00	m2	€ 27,50	€ 4.125
440020	Aanbrengen grasbetonstenen	360,00	m2	€ 25,00	€ 9.000
45	KANTOPSLUITING				
450030	Aanbrengen opsluitbanden 120x250 mm	1.325,00	m	€ 20,00	€ 26.500
450040	Aanbrengen opsluitbanden 60x200 mm	540,00	m	€ 10,00	€ 5.400
6	**INRICHTING EN BEBAKENING**				
61	AANBRENGEN VERKEERSINFORMATIE				
610010	Aanbrengen verkeersborden	5,00	st	€ 75,00	€ 375
610030	Aanbrengen lichtmasten	10,00	st	€ 2.500,00	€ 25.000
63	AANBRENGEN MEUBILAIR				
630010	Aanbrengen straatmeubilair		EUR	€ 2.500,00	€ 2.500
7	**GROENVOORZIENINGEN**				

	De Tuit Varsseveld						
	13. Zuidelijke kavels (ZK4)	Fase 1	2025-2027				Totaal
Code	Omschrijving post	Hoeveelheid	Eenheid		Prijs		
720010	Aanbrengen bomen incl. plantgatverbetering	24,00	st	€	265,00	€	6.360
720020	Aanbrengen beplanting	300,00	m2	€	5,00	€	1.500
720030	Zaaien gazon	19,00	are	€	50,00	€	950
720050	Onderhoud groenvoorzieningen (3 jaar)		EUR	€	1.762,00	€	1.762
8	**WERK IN ALGEMENE AARD**						
81	INZETTEN WERKNEMERS EN MATERIEEL						
810010	Inzetten van werknemer (vakman GWW)	16,00	uur	€	55,00	€	880
810020	Inzetten van werknemer (stratenmaker)	16,00	uur	€	55,00	€	880
810030	Inzetten van materieel (vrachtauto)	16,00	uur	€	105,00	€	1.680
810040	Inzetten van materieel (hydraulische graafmachine)	16,00	uur	€	90,00	€	1.440
810050	Inzetten van materieel (wiellader)	16,00	uur	€	100,00	€	1.600
810060	Inzetten van materieel (tractor met dumper)	16,00	uur	€	90,00	€	1.440
82	REVISIE						
820010	Maken rioolrevisie		EUR	€	500,00	€	500
820020	Maken revisie buitenruimte		EUR	€	500,00	€	500
820030	Maken opleverdossier		EUR	€	500,00	€	500
	Benoemde directe bouwkosten					€	**415.254**
	Nader te detailleren bouwkosten	10,00%	%	€	415.253,99	€	41.525
	Directe bouwkosten					€	**456.779**
	Eenmalige kosten	2,00%	%	€	456.779,39	€	9.136
	Uitvoeringskosten	6,00%	%	€	456.779,39	€	27.407
	Algemene kosten	8,00%	%	€	493.321,74	€	39.466
	Winst en/of risico	4,00%	%	€	532.787,48	€	21.311
Code	Bijdrage RAW	0,15%	%	€	554.931,37	€	832
	Indirecte bouwkosten	*21,49%*				€	**98.152**
BK01	Bouwkosten 13. zuidelijke kavels (zk4)					€	554.931
	Bandbreedte : met 75% zekerheid liggen de investeringskosten exclusief BTW tussen		€ *416.199*		*en*	€	*693.664*
	Variatiecoëfficiënt				*25%*		
		Prijs per m²	9.574	m2		€	58
		Verhard	*3.005*	*m2*			
		Groen	*2.204*	*m2*			
		Kavels	*4.365*	*m2*			
		Kosten bouwrijp				€	165.026
		Kosten woonrijp				€	389.906
INV01	**Investeringskosten 13. zuidelijke kavels (zk4)**					€	**554.931**

De Tuit Varsseveld

	14. Zuidelijke kavels (ZK5)	Fase 1	2025-2027		Totaal
Code	Omschrijving post	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs	
	Investeringskosten:				
1	**VOORBEREIDENDE WERKZAAMHEDEN**				
11	VERWIJDEREN GROENVOORZIENINGEN				
110040	Maaien en frezen terrein	100,00	are	€ 50,00	€ 5.000
12	OPBREKEN ASFALTVERHARDING				
120020	Zagen asfalt - teerhoudend	20,00	m	€ 25,00	€ 500
19	DIVERS				
190010	Inrichten depot		EUR	€ 250,00	€ 250
2	**GRONDWERK**				
21	VOORBEREIDENDE WERKZAAMHEDEN				
210010	Toepassen bemaling	85,00	m	€ 37,50	€ 3.188
22	GRONDWERK - ONTGRAVEN				
220010	Grond ontgraven - bovengrond	966,00	m3	€ 2,50	€ 2.415
220030	Grond ontgraven uit sleuf riolering - ondergrond	170,00	m3	€ 3,00	€ 510
25	GRONDWERK - LEVEREN				
250010	Leveren ophoogzand	2.247,00	m3	€ 10,00	€ 22.470
250020	Leveren zand in zandbed	940,00	m3	€ 14,50	€ 13.630
250040	Leveren draineerzand	45,00	m3	€ 18,50	€ 833
26	GRONDWERK - VERWERKEN				
260010	Grond verwerken in sleuf riolering - ondergrond	170,00	m3	€ 3,50	€ 595
260030	Grond verwerken in cunet - bovengrond	966,00	m3	€ 2,50	€ 2.415
260040	Grond verwerken in cunet - ophoogzand	2.247,00	m3	€ 2,50	€ 5.618
260050	Grond verwerken zand in zandbed	940,00	m3	€ 2,50	€ 2.350
260070	Grond verwerken draineerzand	45,00	m3	€ 3,00	€ 135
28	OVERIGE GRONDBEWERKINGEN				
280010	Grond verdichten	3.357,00	m3	€ 0,70	€ 2.350
3	**LEIDINGWERK**				
31	DWA RIOOL				
310010	Aanbrengen DWA riool, PVC Ø315 mm	85,00	m	€ 37,50	€ 3.188
310020	Aanbrengen inspectieputten (1.000x1.000 mm) incl. putafdekking	2,00	st	€ 1.750,00	€ 3.500
310030	Aanbrengen huisaansluitingen Ø125 mm	250,00	m	€ 22,50	€ 5.625
310040	Aanbrengen hulpstukken		EUR	€ 307,81	€ 308
33	DUIKERS				
330010	Aanbrengen duiker, beton, Ø500 mm	15,00	m	€ 75,00	€ 1.125
330030	Aanbrengen bodem-/taludbescherming van beton	4,00	m2	€ 125,00	€ 500
34	OVERIGE WERKZAAMHEDEN				
340010	Inspecteren riolering	85,00	m	€ 2,00	€ 170
4	**VERHARDINGEN**				
40	VOORBEREIDENDE WERKZAAMHEDEN				
400020	Aanbrengen fundering van menggranulaat 0 - 31,5 mm, 250 mm	1.107,00	m2	€ 6,50	€ 7.196
400030	Aanbrengen straatlaag, straatzand 50 mm	1.080,00	m2	€ 2,00	€ 2.160
42	ELEMENTVERHARDING				
420010	Aanbrengen straatbakstenen, keiformaat - rijbaan	640,00	m2	€ 75,00	€ 48.000
420020	Aanbrengen straatbakstenen, waalformaat - trottoir	360,00	m2	€ 85,00	€ 30.600
44	HALFVERHARDING				
440010	Aanbrengen Achterhoeks Padvast	300,00	m2	€ 27,50	€ 8.250
440020	Aanbrengen grasbetonstenen	440,00	m2	€ 25,00	€ 11.000
45	KANTOPSLUITING				
450030	Aanbrengen opsluitbanden 120x250 mm	405,00	m	€ 20,00	€ 8.100
450040	Aanbrengen opsluitbanden 60x200 mm	400,00	m	€ 10,00	€ 4.000
6	**INRICHTING EN BEBAKENING**				
63	AANBRENGEN MEUBILAIR				
630010	Aanbrengen straatmeubilair		EUR	€ 2.500,00	€ 2.500
7	**GROENVOORZIENINGEN**				
720010	Aanbrengen bomen incl. plantgatverbetering	19,00	st	€ 265,00	€ 5.035
720020	Aanbrengen beplanting	400,00	m2	€ 5,00	€ 2.000
720030	Zaaien gazon	7,00	are	€ 50,00	€ 350
720050	Onderhoud groenvoorzieningen (3 jaar)		EUR	€ 1.477,00	€ 1.477
8	**WERK IN ALGEMENE AARD**				
81	INZETTEN WERKNEMERS EN MATERIEEL				
810010	Inzetten van werknemer (vakman GWW)	8,00	uur	€ 55,00	€ 440
810020	Inzetten van werknemer (stratenmaker)	8,00	uur	€ 55,00	€ 440
810030	Inzetten van materieel (vrachtauto)	8,00	uur	€ 105,00	€ 840
810040	Inzetten van materieel (hydraulische graafmachine)	8,00	uur	€ 90,00	€ 720
810050	Inzetten van materieel (wiellader)	8,00	uur	€ 100,00	€ 800

	De Tuit Varsseveld				
	14. Zuidelijke kavels (ZK5)	Fase 1	2025-2027		Totaal
Code	Omschrijving post	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs	
810060	Inzetten van materieel (tractor met dumper)	8,00	uur	€ 90,00	€ 720
82	REVISIE				
820020	Maken revisie buitenruimte		EUR	€ 250,00	€ 250
820030	Maken opleverdossier		EUR	€ 250,00	€ 250
	Benoemde directe bouwkosten				**€ 218.520**
	Nader te detailleren bouwkosten	10,00%	%	€ 218.520,21	€ 21.852
	Directe bouwkosten				**€ 240.372**
	Eenmalige kosten	2,00%	%	€ 240.372,23	€ 4.807
	Uitvoeringskosten	6,00%	%	€ 240.372,23	€ 14.422
	Algemene kosten	8,00%	%	€ 259.602,01	€ 20.768
	Winst en/of risico	4,00%	%	€ 280.370,17	€ 11.215
Code	Bijdrage RAW	0,15%	%	€ 292.023,01	€ 438
	Indirecte bouwkosten	*21,49%*			**€ 51.651**
BK01	Bouwkosten 14. zuidelijke kavels (zk5)				€ 292.023
	Bandbreedte : met 75% zekerheid liggen de investeringskosten exclusief BTW tussen		*€ 219.017*	*en*	*€ 365.029*
	Variatiecoëfficiënt			*25%*	
		Prijs per m²	10.062	m2	€ 29
		Verhard	*1.740*	*m2*	
		Groen	*1.188*	*m2*	
		Kavels	*7.134*	*m2*	
		Kosten bouwrijp			€ 123.581
		Kosten woonrijp			€ 168.442
INV01	**Investeringskosten 14. zuidelijke kavels (zk5)**				**€ 292.023**

De Tuit Varsseveld

	15. Zuidelijke kavels (ZK6)	Fase 1	2025-2027		Totaal
Code	Omschrijving post	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs	
	Investeringskosten:				
1	**VOORBEREIDENDE WERKZAAMHEDEN**				
11	VERWIJDEREN GROENVOORZIENINGEN				
110040	Maaien en frezen terrein	133,00	are	€ 50,00	€ 6.650
19	DIVERS				
190010	Inrichten depot		EUR	€ 250,00	€ 250
2	**GRONDWERK**				
21	VOORBEREIDENDE WERKZAAMHEDEN				
210010	Toepassen bemaling	190,00	m	€ 37,50	€ 7.125
22	GRONDWERK - ONTGRAVEN				
220010	Grond ontgraven - bovengrond	2.457,00	m3	€ 2,50	€ 6.143
220020	Grond ontgraven - ondergrond	430,00	m3	€ 2,50	€ 1.075
220030	Grond ontgraven uit sleuf riolering - ondergrond	570,00	m3	€ 3,00	€ 1.710
24	GRONDWERK - VERVOEREN				
240010	Grond vervoeren naar depot - bovengrond	178,00	m3	€ 1,50	€ 267
240020	Grond vervoeren naar depot - ondergrond	430,00	m3	€ 1,50	€ 645
240040	Grond vervoeren van depot - ondergrond		m3	€ 1,50	€ -
25	GRONDWERK - LEVEREN				
250020	Leveren zand in zandbed	1.605,00	m3	€ 14,50	€ 23.273
250030	Leveren teelgrond	228,00	m3	€ 38,50	€ 8.778
26	GRONDWERK - VERWERKEN				
260010	Grond verwerken in sleuf riolering - ondergrond	570,00	m3	€ 3,50	€ 1.995
260030	Grond verwerken in cunet - bovengrond	2.279,00	m3	€ 2,50	€ 5.698
260050	Grond verwerken zand in zandbed	1.605,00	m3	€ 2,50	€ 4.013
260060	Grond verwerken teelgrond	228,00	m3	€ 3,50	€ 798
28	OVERIGE GRONDBEWERKINGEN				
280010	Grond verdichten	2.175,00	m3	€ 0,70	€ 1.523
3	**LEIDINGWERK**				
32	HWA/IT RIOOL				
320010	Aanbrengen HWA/IT riool, PP, Ø600 mm	190,00	m	€ 185,00	€ 35.150
320020	Aanbrengen inspectieputten (1.000x1.000 mm) incl. putafdekking	2,00	st	€ 1.750,00	€ 3.500
320050	Aanbrengen kolken	10,00	st	€ 325,00	€ 3.250
320060	Aanbrengen kolkleidingen	75,00	m	€ 22,50	€ 1.688
34	OVERIGE WERKZAAMHEDEN				
340010	Inspecteren riolering	190,00	m	€ 2,00	€ 380
4	**VERHARDINGEN**				
40	VOORBEREIDENDE WERKZAAMHEDEN				
400020	Aanbrengen fundering van menggranulaat 0 - 31,5 mm, 250 mm	2.035,00	m2	€ 6,50	€ 13.228
400030	Aanbrengen straatlaag, straatzand 50 mm	1.985,00	m2	€ 2,00	€ 3.970
42	ELEMENTVERHARDING				
420010	Aanbrengen straatbakstenen, keiformaat - rijbaan	1.120,00	m2	€ 75,00	€ 84.000
420020	Aanbrengen straatbakstenen, waalformaat - trottoir	360,00	m2	€ 85,00	€ 30.600
44	HALFVERHARDING				
440020	Aanbrengen grasbetonstenen	865,00	m2	€ 25,00	€ 21.625
45	KANTOPSLUITING				
450030	Aanbrengen opsluitbanden 120x250 mm	640,00	m	€ 20,00	€ 12.800
450040	Aanbrengen opsluitbanden 60x200 mm	585,00	m	€ 10,00	€ 5.850
6	**INRICHTING EN BEBAKENING**				
61	AANBRENGEN VERKEERSINFORMATIE				
610030	Aanbrengen lichtmasten	5,00	st	€ 2.500,00	€ 12.500
63	AANBRENGEN MEUBILAIR				
630010	Aanbrengen straatmeubilair		EUR	€ 2.500,00	€ 2.500
7	**GROENVOORZIENINGEN**				
720010	Aanbrengen bomen incl. plantgatverbetering	10,00	st	€ 265,00	€ 2.650
720020	Aanbrengen beplanting	570,00	m2	€ 5,00	€ 2.850
720030	Zaaien gazon	1,00	are	€ 50,00	€ 50
720050	Onderhoud groenvoorzieningen (3 jaar)		EUR	€ 1.110,00	€ 1.110
8	**WERK IN ALGEMENE AARD**				
81	INZETTEN WERKNEMERS EN MATERIEEL				
810010	Inzetten van werknemer (vakman GWW)	16,00	uur	€ 55,00	€ 880
810020	Inzetten van werknemer (stratenmaker)	16,00	uur	€ 55,00	€ 880
810030	Inzetten van materieel (vrachtauto)	16,00	uur	€ 105,00	€ 1.680
810040	Inzetten van materieel (hydraulische graafmachine)	16,00	uur	€ 90,00	€ 1.440
810050	Inzetten van materieel (wiellader)	16,00	uur	€ 100,00	€ 1.600
810060	Inzetten van materieel (tractor met dumper)	16,00	uur	€ 90,00	€ 1.440

	De Tuit Varsseveld					
	15. Zuidelijke kavels (ZK6)	Fase 1	2025-2027			Totaal
Code	Omschrijving post	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs		
82	REVISIE					
820010	Maken rioolrevisie		EUR	€ 250,00	€	250
820020	Maken revisie buitenruimte		EUR	€ 500,00	€	500
820030	Maken opleverdossier		EUR	€ 500,00	€	500
	Benoemde directe bouwkosten				€	**316.811**
	Nader te detailleren bouwkosten	10,00%	%	€ 316.810,50	€	31.681
	Directe bouwkosten				€	**348.492**
	Eenmalige kosten	2,00%	%	€ 348.491,55	€	6.970
	Uitvoeringskosten	6,00%	%	€ 348.491,55	€	20.909
	Algemene kosten	8,00%	%	€ 376.370,87	€	30.110
	Winst en/of risico	4,00%	%	€ 406.480,54	€	16.259
Code	Bijdrage RAW	0,15%	%	€ 423.374,83	€	635
	Indirecte bouwkosten	*21,49%*			€	**74.883**
BK01	Bouwkosten 15. zuidelijke kavels (zk6)				€	423.375
	Bandbreedte : met 75% zekerheid liggen de investeringskosten exclusief BTW tussen		*€ 317.531*	*en*	*€*	*529.219*
	Variatiecoëfficiënt			*25%*		
		Prijs per m²	13.258	m2	€	32
		Verhard	*2.345*	*m2*		
		Groen	*565*	*m2*		
		Kavels	*10.348*	*m2*		
		Kosten bouwrijp			€	174.964
		Kosten woonrijp			€	248.411
INV01	**Investeringskosten 15. zuidelijke kavels (zk6)**				€	**423.375**

De Tuit Varsseveld

	16. Zuidelijke kavels (ZK7)	Fase 1	2025-2027		Totaal
Code	Omschrijving post	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs	
	Investeringskosten:				
1	**VOORBEREIDENDE WERKZAAMHEDEN**				
10	BESCHERMING FLORA EN FAUNA				
100010	Toepassen stamommanteling	10,00	st	€ 35,00	€ 350
11	VERWIJDEREN GROENVOORZIENINGEN				
110010	Verwijderen bomen incl. stobben	9,00	st	€ 150,00	€ 1.350
110040	Maaien en frezen terrein	132,00	are	€ 50,00	€ 6.600
17	VERWIJDEREN INRICHTING EN BEBAKENING				
170020	Verwijderen afrasteringen	471,00	m	€ 2,50	€ 1.178
19	DIVERS				
190010	Inrichten depot		EUR	€ 250,00	€ 250
2	**GRONDWERK**				
21	VOORBEREIDENDE WERKZAAMHEDEN				
210020	Opschonen watergang	50,00	m	€ 5,00	€ 250
22	GRONDWERK - ONTGRAVEN				
220010	Grond ontgraven - bovengrond	1.707,00	m3	€ 2,50	€ 4.268
220020	Grond ontgraven - ondergrond	415,00	m3	€ 2,50	€ 1.038
24	GRONDWERK - VERVOEREN				
240010	Grond vervoeren naar depot - bovengrond	83,00	m3	€ 1,50	€ 125
240020	Grond vervoeren naar depot - ondergrond	415,00	m3	€ 1,50	€ 623
25	GRONDWERK - LEVEREN				
250020	Leveren zand in zandbed	549,00	m3	€ 14,50	€ 7.961
250030	Leveren teelgrond	136,00	m3	€ 38,50	€ 5.236
26	GRONDWERK - VERWERKEN				
260030	Grond verwerken in cunet - bovengrond	1.624,00	m3	€ 2,50	€ 4.060
260050	Grond verwerken zand in zandbed	549,00	m3	€ 2,50	€ 1.373
260060	Grond verwerken teelgrond	136,00	m3	€ 3,50	€ 476
28	OVERIGE GRONDBEWERKINGEN				
280010	Grond verdichten	549,00	m3	€ 0,70	€ 384
3	**LEIDINGWERK**				
33	DUIKERS				
330010	Aanbrengen duiker, beton, Ø500 mm	20,00	m	€ 75,00	€ 1.500
330030	Aanbrengen bodem-/taludbescherming van beton	8,00	m2	€ 125,00	€ 1.000
4	**VERHARDINGEN**				
40	VOORBEREIDENDE WERKZAAMHEDEN				
400020	Aanbrengen fundering van menggranulaat 0 - 31,5 mm, 250 mm	1.117,00	m2	€ 6,50	€ 7.261
400030	Aanbrengen straatlaag, straatzand 50 mm	1.270,00	m2	€ 2,00	€ 2.540
42	ELEMENTVERHARDING				
420010	Aanbrengen straatbakstenen, keiformaat - rijbaan	530,00	m2	€ 75,00	€ 39.750
420020	Aanbrengen straatbakstenen, waalformaat - trottoir	180,00	m2	€ 85,00	€ 15.300
44	HALFVERHARDING				
440020	Aanbrengen grasbetonstenen	560,00	m2	€ 25,00	€ 14.000
45	KANTOPSLUITING				
450030	Aanbrengen opsluitbanden 120x250 mm	360,00	m	€ 20,00	€ 7.200
450040	Aanbrengen opsluitbanden 60x200 mm	220,00	m	€ 10,00	€ 2.200
7	**GROENVOORZIENINGEN**				
720010	Aanbrengen bomen incl. plantgatverbetering	12,00	st	€ 265,00	€ 3.180
720020	Aanbrengen beplanting	340,00	m2	€ 5,00	€ 1.700
720030	Zaaien gazon	75,00	are	€ 50,00	€ 3.750
720050	Onderhoud groenvoorzieningen (3 jaar)		EUR	€ 1.726,00	€ 1.726
8	**WERK IN ALGEMENE AARD**				
81	INZETTEN WERKNEMERS EN MATERIEEL				
810010	Inzetten van werknemer (vakman GWW)	8,00	uur	€ 55,00	€ 440
810020	Inzetten van werknemer (stratenmaker)	8,00	uur	€ 55,00	€ 440
810030	Inzetten van materieel (vrachtauto)	8,00	uur	€ 105,00	€ 840
810040	Inzetten van materieel (hydraulische graafmachine)	8,00	uur	€ 90,00	€ 720
810050	Inzetten van materieel (wiellader)	8,00	uur	€ 100,00	€ 800
810060	Inzetten van materieel (tractor met dumper)	8,00	uur	€ 90,00	€ 720
82	REVISIE				
820020	Maken revisie buitenruimte		EUR	€ 125,00	€ 125
820030	Maken opleverdossier		EUR	€ 125,00	€ 125
	Benoemde directe bouwkosten				**€ 140.835**
	Nader te detailleren bouwkosten	10,00%	%	€ 140.835,30	€ 14.084

	De Tuit Varsseveld					
	16. Zuidelijke kavels (ZK7)	Fase 1	2025-2027			Totaal
Code	Omschrijving post	Hoeveelheid	Eenheid		Prijs	
Code	**Directe bouwkosten**					**€ 154.919**
	Eenmalige kosten	2,00%	%	€	154.918,83	€ 3.098
	Uitvoeringskosten	6,00%	%	€	154.918,83	€ 9.295
	Algemene kosten	8,00%	%	€	167.312,34	€ 13.385
	Winst en/of risico	4,00%	%	€	180.697,32	€ 7.228
	Bijdrage RAW	0,15%	%	€	188.207,53	€ 282
	Indirecte bouwkosten	*21,49%*				**€ 33.289**
BK01	Bouwkosten 16. zuidelijke kavels (zk7)					€ 188.208
	Bandbreedte : met 75% zekerheid liggen de investeringskosten exclusief BTW tussen		*€ 141.156*		*en*	*€ 235.259*
	Variatiecoëfficiënt				*25%*	
		Prijs per m²	13.213	m2		€ 14
		Verhard	*1.270*	*m2*		
		Groen	*1.023*	*m2*		
		Kavels	*10.920*	*m2*		
		Kosten bouwrijp				€ 62.374
		Kosten woonrijp				€ 125.833
INV01	**Investeringskosten 16. zuidelijke kavels (zk7)**					**€ 188.208**

De Tuit Varsseveld

	17. Zuidelijk groen (ZG1)	Fase 2	2027-2029		Totaal
Code	Omschrijving post	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs	
	Investeringskosten:				
1	**VOORBEREIDENDE WERKZAAMHEDEN**				
10	BESCHERMING FLORA EN FAUNA				
100010	Toepassen stamommanteling	6,00	st	€ 35,00	€ 210
11	VERWIJDEREN GROENVOORZIENINGEN				
110040	Maaien en frezen terrein	59,00	are	€ 50,00	€ 2.950
17	VERWIJDEREN INRICHTING EN BEBAKENING				
170010	Verwijderen lichtmasten		st	€ 300,00	€ -
170020	Verwijderen afrasteringen	128,00	m	€ 2,50	€ 320
19	DIVERS				
190010	Inrichten depot		EUR	€ 125,00	€ 125
2	**GRONDWERK**				
22	GRONDWERK - ONTGRAVEN				
220010	Grond ontgraven - bovengrond	420,00	m3	€ 2,50	€ 1.050
24	GRONDWERK - VERVOEREN				
240010	Grond vervoeren naar depot - bovengrond	420,00	m3	€ 1,50	€ 630
25	GRONDWERK - LEVEREN				
250010	Leveren ophoogzand	168,00	m3	€ 10,00	€ 1.680
250020	Leveren zand in zandbed	252,00	m3	€ 14,50	€ 3.654
250040	Leveren draineerzand	111,75	m3	€ 18,50	€ 2.067
26	GRONDWERK - VERWERKEN				
260040	Grond verwerken in cunet - ophoogzand	168,00	m3	€ 2,50	€ 420
260050	Grond verwerken zand in zandbed	252,00	m3	€ 2,50	€ 630
260070	Grond verwerken draineerzand	111,75	m3	€ 3,00	€ 335
28	OVERIGE GRONDBEWERKINGEN				
280010	Grond verdichten	420,00	m3	€ 0,70	€ 294
4	**VERHARDINGEN**				
42	ELEMENTVERHARDING				
420020	Aanbrengen straatbakstenen, waalformaat - trottoir	840,00	m2	€ 85,00	€ 71.400
44	HALFVERHARDING				
440010	Aanbrengen Achterhoeks Padvast	745,00	m2	€ 27,50	€ 20.488
45	KANTOPSLUITING				
450040	Aanbrengen opsluitbanden 60x200 mm	450,00	m	€ 10,00	€ 4.500
6	**INRICHTING EN BEBAKENING**				
63	AANBRENGEN MEUBILAIR				
630010	Aanbrengen straatmeubilair		EUR	€ 25.000,00	€ 25.000
7	**GROENVOORZIENINGEN**				
720010	Aanbrengen bomen incl. plantgatverbetering	16,00	st	€ 265,00	€ 4.240
720040	Aanbrengen groenstrook	4.705,00	m2	€ 2,00	€ 9.410
720050	Onderhoud groenvoorzieningen (3 jaar)		EUR	€ 2.730,00	€ 2.730
8	**WERK IN ALGEMENE AARD**				
81	INZETTEN WERKNEMERS EN MATERIEEL				
810010	Inzetten van werknemer (vakman GWW)	4,00	uur	€ 55,00	€ 220
810020	Inzetten van werknemer (stratenmaker)	4,00	uur	€ 55,00	€ 220
810030	Inzetten van materieel (vrachtauto)	4,00	uur	€ 105,00	€ 420
810040	Inzetten van materieel (hydraulische graafmachine)	4,00	uur	€ 90,00	€ 360
810050	Inzetten van materieel (wiellader)	4,00	uur	€ 100,00	€ 400
810060	Inzetten van materieel (tractor met dumper)	4,00	uur	€ 90,00	€ 360
82	REVISIE				
820020	Maken revisie buitenruimte		EUR	€ 100,00	€ 100
820030	Maken opleverdossier		EUR	€ 100,00	€ 100
	Benoemde directe bouwkosten				**€ 154.313**
	Nader te detailleren bouwkosten	10,00%	%	€ 154.313,13	€ 15.431
	Directe bouwkosten				**€ 169.744**
	Eenmalige kosten	2,00%	%	€ 169.744,44	€ 3.395
	Uitvoeringskosten	6,00%	%	€ 169.744,44	€ 10.185
	Algemene kosten	8,00%	%	€ 183.323,99	€ 14.666
	Winst en/of risico	4,00%	%	€ 197.989,91	€ 7.920
Code	Bijdrage RAW	0,15%	%	€ 206.218,84	€ 309
	Indirecte bouwkosten	*21,49%*			**€ 36.474**
BK01	Bouwkosten 17. zuidelijk groen (zg1)				€ 206.219
	Bandbreedte : met 75% zekerheid liggen de investeringskosten exclusief BTW tussen		*€ 154.664*	*en*	*€ 257.774*

	De Tuit Varsseveld					
	17. Zuidelijk groen (ZG1)	Fase 2	2027-2029			Totaal
Code	Omschrijving post	Hoeveelheid	Eenheid		Prijs	
	Variatiecoëfficiënt			*25%*		
		Prijs per m²	5.874	m2	€	35
		Kosten bouwrijp			€	19.473
		Kosten woonrijp			€	186.746
INV01	**Investeringskosten 17. zuidelijk groen (zg1)**				**€**	**206.219**

	De Tuit Varsseveld						
	18. Zuidelijk groen (ZG2)	Fase 2	2027-2029				Totaal
Code	Omschrijving post	Hoeveelheid	Eenheid		Prijs		
	Investeringskosten:						
1	**VOORBEREIDENDE WERKZAAMHEDEN**						
10	BESCHERMING FLORA EN FAUNA						
100010	Toepassen stamommanteling	11,00	st	€	35,00	€	385
11	VERWIJDEREN GROENVOORZIENINGEN						
110040	Maaien en frezen terrein	55,00	are	€	50,00	€	2.750
17	VERWIJDEREN INRICHTING EN BEBAKENING						
170020	Verwijderen afrasteringen	140,00	m	€	2,50	€	350
19	DIVERS						
190010	Inrichten depot		EUR	€	100,00	€	100
2	**GRONDWERK**						
25	GRONDWERK - LEVEREN						
250040	Leveren draineerzand	144,00	m3	€	18,50	€	2.664
26	GRONDWERK - VERWERKEN						
260070	Grond verwerken draineerzand	144,00	m3	€	3,00	€	432
4	**VERHARDINGEN**						
44	HALFVERHARDING						
440010	Aanbrengen Achterhoeks Padvast	960,00	m2	€	27,50	€	26.400
6	**INRICHTING EN BEBAKENING**						
63	AANBRENGEN MEUBILAIR						
630010	Aanbrengen straatmeubilair		EUR	€	2.500,00	€	2.500
7	**GROENVOORZIENINGEN**						
720010	Aanbrengen bomen incl. plantgatverbetering	25,00	st	€	265,00	€	6.625
720040	Aanbrengen groenstrook	4.540,00	m2	€	2,00	€	9.080
720050	Onderhoud groenvoorzieningen (3 jaar)		EUR	€	3.141,00	€	3.141
8	**WERK IN ALGEMENE AARD**						
81	INZETTEN WERKNEMERS EN MATERIEEL						
810010	Inzetten van werknemer (vakman GWW)	4,00	uur	€	55,00	€	220
810020	Inzetten van werknemer (stratenmaker)	4,00	uur	€	55,00	€	220
810030	Inzetten van materieel (vrachtauto)	4,00	uur	€	105,00	€	420
810040	Inzetten van materieel (hydraulische graafmachine)	4,00	uur	€	90,00	€	360
810050	Inzetten van materieel (wiellader)	4,00	uur	€	100,00	€	400
810060	Inzetten van materieel (tractor met dumper)	4,00	uur	€	90,00	€	360
82	REVISIE						
820020	Maken revisie buitenruimte		EUR	€	100,00	€	100
820030	Maken opleverdossier		EUR	€	100,00	€	100
	Benoemde directe bouwkosten					**€**	**56.607**
	Nader te detailleren bouwkosten	10,00%	%	€	56.607,00	€	5.661
	Directe bouwkosten					**€**	**62.268**
	Eenmalige kosten	2,00%	%	€	62.267,70	€	1.245
	Uitvoeringskosten	6,00%	%	€	62.267,70	€	3.736
	Algemene kosten	8,00%	%	€	67.249,12	€	5.380
	Winst en/of risico	4,00%	%	€	72.629,05	€	2.905
Code	Bijdrage RAW	0,15%	%	€	75.647,68	€	113
	Indirecte bouwkosten	*21,49%*				**€**	**13.380**
BK01	Bouwkosten 18. zuidelijk groen (zg2)					€	75.648
	Bandbreedte : met 75% zekerheid liggen de investeringskosten exclusief BTW tussen		*€ 56.736*		*en*	*€*	*94.560*
	Variatiecoëfficiënt				*25%*		
		Prijs per m²	5.499	m2		€	14
		Kosten bouwrijp				€	9.286
		Kosten woonrijp				€	66.362
INV01	**Investeringskosten 18. zuidelijk groen (zg2)**					**€**	**75.648**

De Tuit Varsseveld

Code	19. Zuidelijk groen (ZG3) / Omschrijving post	Fase 1 Hoeveelheid	2025-2027 Eenheid	Prijs	Totaal
	Investeringskosten:				
1	**VOORBEREIDENDE WERKZAAMHEDEN**				
10	BESCHERMING FLORA EN FAUNA				
100010	Toepassen stamommanteling	11,00	st	€ 35,00	€ 385
11	VERWIJDEREN GROENVOORZIENINGEN				
110040	Maaien en frezen terrein	240,00	are	€ 50,00	€ 12.000
17	VERWIJDEREN INRICHTING EN BEBAKENING				
170020	Verwijderen afrasteringen	522,00	m	€ 2,50	€ 1.305
170030	Verwijderen hekwerken	2,00	st	€ 50,00	€ 100
19	DIVERS				
190010	Inrichten depot		EUR	€ 250,00	€ 250
2	**GRONDWERK**				
21	VOORBEREIDENDE WERKZAAMHEDEN				
22	GRONDWERK - ONTGRAVEN				
220010	Grond ontgraven - bovengrond	1.250,00	m3	€ 2,50	€ 3.125
24	GRONDWERK - VERVOEREN				
240010	Grond vervoeren naar depot - bovengrond	1.250,00	m3	€ 1,50	€ 1.875
25	GRONDWERK - LEVEREN				
250040	Leveren draineerzand	237,75	m3	€ 18,50	€ 4.398
26	GRONDWERK - VERWERKEN				
260070	Grond verwerken draineerzand	237,75	m3	€ 3,00	€ 713
3	**LEIDINGWERK**				
33	DUIKERS				
330010	Aanbrengen duiker, beton, Ø500 mm	15,00	m	€ 75,00	€ 1.125
330030	Aanbrengen bodem-/taludbescherming van beton	4,00	m2	€ 125,00	€ 500
4	**VERHARDINGEN**				
44	HALFVERHARDING				
440010	Aanbrengen Achterhoeks Padvast	1.585,00	m2	€ 27,50	€ 43.588
6	**INRICHTING EN BEBAKENING**				
63	AANBRENGEN MEUBILAIR				
630010	Aanbrengen straatmeubilair		EUR	€ 30.000,00	€ 30.000
7	**GROENVOORZIENINGEN**				
720010	Aanbrengen bomen incl. plantgatverbetering	155,00	st	€ 265,00	€ 41.075
720040	Aanbrengen groenstrook	22.415,00	m2	€ 2,00	€ 44.830
720050	Onderhoud groenvoorzieningen (3 jaar)		EUR	€ 17.181,00	€ 17.181
8	**WERK IN ALGEMENE AARD**				
81	INZETTEN WERKNEMERS EN MATERIEEL				
810010	Inzetten van werknemer (vakman GWW)	8,00	uur	€ 55,00	€ 440
810020	Inzetten van werknemer (stratenmaker)	8,00	uur	€ 55,00	€ 440
810030	Inzetten van materieel (vrachtauto)	8,00	uur	€ 105,00	€ 840
810040	Inzetten van materieel (hydraulische graafmachine)	8,00	uur	€ 90,00	€ 720
810050	Inzetten van materieel (wiellader)	8,00	uur	€ 100,00	€ 800
810060	Inzetten van materieel (tractor met dumper)	8,00	uur	€ 90,00	€ 720
82	REVISIE				
820020	Maken revisie buitenruimte		EUR	€ 200,00	€ 200
820030	Maken opleverdossier		EUR	€ 200,00	€ 200
	Benoemde directe bouwkosten				**€ 206.810**
	Nader te detailleren bouwkosten	10,00%	%	€ 206.810,13	€ 20.681
	Directe bouwkosten				**€ 227.491**
	Eenmalige kosten	2,00%	%	€ 227.491,14	€ 4.550
	Uitvoeringskosten	6,00%	%	€ 227.491,14	€ 13.649
	Algemene kosten	8,00%	%	€ 245.690,43	€ 19.655
	Winst en/of risico	4,00%	%	€ 265.345,66	€ 10.614
Code	Bijdrage RAW	0,15%	%	€ 276.374,05	€ 415
	Indirecte bouwkosten	*21,49%*			**€ 48.883**
BK01	Bouwkosten 19. zuidelijk groen (zg3)				€ 276.374
	Bandbreedte : met 75% zekerheid liggen de investeringskosten exclusief BTW tussen		€ *207.281*	*en*	€ *345.468*
	Variatiecoëfficiënt			*25%*	
		Prijs per m²	23.956	m2	€ 12
		Kosten bouwrijp			€ 35.189

	De Tuit Varsseveld				
	19. Zuidelijk groen (ZG3)	Fase 1	2025-2027		Totaal
Code	Omschrijving post	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs	
	Kosten woonrijp				€ 241.185
INV01	**Investeringskosten 19. zuidelijk groen (zg3)**				**€ 276.374**

	De Tuit Varsseveld						
	20. Zuidelijk groen (ZG4)	Fase 1	2025-2027				Totaal
Code	Omschrijving post	Hoeveelheid	Eenheid		Prijs		
	Investeringskosten:						
1	**VOORBEREIDENDE WERKZAAMHEDEN**						
10	BESCHERMING FLORA EN FAUNA						
100010	Toepassen stamommanteling	30,00	st	€	35,00	€	1.050
11	VERWIJDEREN GROENVOORZIENINGEN						
110040	Maaien en frezen terrein	50,00	are	€	50,00	€	2.500
17	VERWIJDEREN INRICHTING EN BEBAKENING						
19	DIVERS						
190010	Inrichten depot		EUR	€	100,00	€	100
6	**INRICHTING EN BEBAKENING**						
63	AANBRENGEN MEUBILAIR						
630010	Aanbrengen straatmeubilair		EUR	€	2.500,00	€	2.500
7	**GROENVOORZIENINGEN**						
720010	Aanbrengen bomen incl. plantgatverbetering	6,00	st	€	265,00	€	1.590
720040	Aanbrengen groenstrook	5.000,00	m2	€	2,00	€	10.000
720050	Onderhoud groenvoorzieningen (3 jaar)		EUR	€	2.318,00	€	2.318
8	**WERK IN ALGEMENE AARD**						
81	INZETTEN WERKNEMERS EN MATERIEEL						
810010	Inzetten van werknemer (vakman GWW)	4,00	uur	€	55,00	€	220
810020	Inzetten van werknemer (stratenmaker)	4,00	uur	€	55,00	€	220
810030	Inzetten van materieel (vrachtauto)	4,00	uur	€	105,00	€	420
810040	Inzetten van materieel (hydraulische graafmachine)	4,00	uur	€	90,00	€	360
810050	Inzetten van materieel (wiellader)	4,00	uur	€	100,00	€	400
810060	Inzetten van materieel (tractor met dumper)	4,00	uur	€	90,00	€	360
82	REVISIE						
820020	Maken revisie buitenruimte		EUR	€	100,00	€	100
820030	Maken opleverdossier		EUR	€	100,00	€	100
	Benoemde directe bouwkosten					€	**22.238**
	Nader te detailleren bouwkosten	10,00%	%	€	22.238,00	€	2.224
	Directe bouwkosten					€	**24.462**
	Eenmalige kosten	2,00%	%	€	24.461,80	€	489
	Uitvoeringskosten	6,00%	%	€	24.461,80	€	1.468
	Algemene kosten	8,00%	%	€	26.418,74	€	2.113
	Winst en/of risico	4,00%	%	€	28.532,24	€	1.141
Code	Bijdrage RAW	0,15%	%	€	29.718,11	€	45
	Indirecte bouwkosten	*21,49%*				€	**5.256**
BK01	Bouwkosten 20. zuidelijk groen (zg4)					€	29.718
	Bandbreedte : met 75% zekerheid liggen de investeringskosten exclusief BTW tussen		€ *22.289*		*en*	€	*37.148*
	Variatiecoëfficiënt				*25%*		
		Prijs per m²	8.288	m2		€	4
		Kosten bouwrijp				€	5.408
		Kosten woonrijp				€	24.310
INV01	**Investeringskosten 20. zuidelijk groen (zg4)**					€	**29.718**

De Tuit Varsseveld

Code	21. Noordelijke rijbaan (NR1)	Fase 3 2030-2032 Woonrijp in 2034 i.v.m. bouwweg fase 4			Totaal
	Omschrijving post	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs	
	Investeringskosten:				
1	**VOORBEREIDENDE WERKZAAMHEDEN**				
11	VERWIJDEREN GROENVOORZIENINGEN				
110010	Verwijderen bomen incl. stobben	1,00	st	€ 150,00	€ 150
110040	Maaien en frezen terrein	25,00	are	€ 50,00	€ 1.250
12	OPBREKEN ASFALTVERHARDING				
120020	Zagen asfalt - teerhoudend	20,00	m	€ 25,00	€ 500
19	DIVERS				
190010	Inrichten depot		EUR	€ 250,00	€ 250
2	**GRONDWERK**				
21	VOORBEREIDENDE WERKZAAMHEDEN				
210010	Toepassen bemaling	130,00	m	€ 37,50	€ 4.875
22	GRONDWERK - ONTGRAVEN				
220010	Grond ontgraven - bovengrond	585,00	m3	€ 2,50	€ 1.463
220020	Grond ontgraven - ondergrond	404,25	m3	€ 2,50	€ 1.011
220030	Grond ontgraven uit sleuf riolering - ondergrond	390,00	m3	€ 3,00	€ 1.170
24	GRONDWERK - VERVOEREN				
240010	Grond vervoeren naar depot - bovengrond	585,00	m3	€ 1,50	€ 878
240020	Grond vervoeren naar depot - ondergrond	404,25	m3	€ 1,50	€ 606
25	GRONDWERK - LEVEREN				
250020	Leveren zand in zandbed	730,00	m3	€ 14,50	€ 10.585
26	GRONDWERK - VERWERKEN				
260010	Grond verwerken in sleuf riolering - ondergrond	390,00	m3	€ 3,50	€ 1.365
260050	Grond verwerken zand in zandbed	730,00	m3	€ 2,50	€ 1.825
28	OVERIGE GRONDBEWERKINGEN				
280010	Grond verdichten	1.120,00	m3	€ 0,70	€ 784
3	**LEIDINGWERK**				
31	DWA RIOOL				
310010	Aanbrengen DWA riool, PVC Ø315 mm	130,00	m	€ 37,50	€ 4.875
310020	Aanbrengen inspectieputten (1.000x1.000 mm) incl. putafdekking	3,00	st	€ 1.750,00	€ 5.250
310030	Aanbrengen huisaansluitingen Ø125 mm	90,00	m	€ 22,50	€ 2.025
310040	Aanbrengen hulpstukken		EUR	€ 303,75	€ 304
34	OVERIGE WERKZAAMHEDEN				
340010	Inspecteren riolering	130,00	m	€ 2,00	€ 260
4	**VERHARDINGEN**				
40	VOORBEREIDENDE WERKZAAMHEDEN				
400020	Aanbrengen fundering van menggranulaat 0 - 31,5 mm, 250 mm	846,00	m2	€ 6,50	€ 5.499
400030	Aanbrengen straatlaag, straatzand 50 mm	825,00	m2	€ 2,00	€ 1.650
42	ELEMENTVERHARDING				
420010	Aanbrengen straatbakstenen, keiformaat - rijbaan	690,00	m2	€ 75,00	€ 51.750
420020	Aanbrengen straatbakstenen, waalformaat - trottoir	500,00	m2	€ 85,00	€ 42.500
44	HALFVERHARDING				
440020	Aanbrengen grasbetonstenen	135,00	m2	€ 25,00	€ 3.375
45	KANTOPSLUITING				
450030	Aanbrengen opsluitbanden 120x250 mm	390,00	m	€ 20,00	€ 7.800
450040	Aanbrengen opsluitbanden 60x200 mm	580,00	m	€ 10,00	€ 5.800
6	**INRICHTING EN BEBAKENING**				
61	AANBRENGEN VERKEERSINFORMATIE				
610010	Aanbrengen verkeersborden	5,00	st	€ 75,00	€ 375
610030	Aanbrengen lichtmasten	5,00	st	€ 2.500,00	€ 12.500
63	AANBRENGEN MEUBILAIR				
630010	Aanbrengen straatmeubilair		EUR	€ 500,00	€ 500
7	**GROENVOORZIENINGEN**				
720030	Zaaien gazon	12,00	are	€ 50,00	€ 600
720050	Onderhoud groenvoorzieningen (3 jaar)		EUR	€ 120,00	€ 120
8	**WERK IN ALGEMENE AARD**				
81	INZETTEN WERKNEMERS EN MATERIEEL				
810010	Inzetten van werknemer (vakman GWW)	16,00	uur	€ 55,00	€ 880
810020	Inzetten van werknemer (stratenmaker)	16,00	uur	€ 55,00	€ 880
810030	Inzetten van materieel (vrachtauto)	16,00	uur	€ 105,00	€ 1.680
810040	Inzetten van materieel (hydraulische graafmachine)	16,00	uur	€ 90,00	€ 1.440
810050	Inzetten van materieel (wiellader)	16,00	uur	€ 100,00	€ 1.600
810060	Inzetten van materieel (tractor met dumper)	16,00	uur	€ 90,00	€ 1.440
82	REVISIE				

	De Tuit Varsseveld					
	21. Noordelijke rijbaan (NR1)	Fase 3 2030-2032				Totaal
		Woonrijp in 2034 i.v.m. bouwweg fase 4				
Code	Omschrijving post	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs		
820010	Maken rioolrevisie		EUR	€ 125,00	€	125
820020	Maken revisie buitenruimte		EUR	€ 250,00	€	250
820030	Maken opleverdossier		EUR	€ 250,00	€	250
	Benoemde directe bouwkosten				**€**	**180.439**
	Nader te detailleren bouwkosten	10,00%	%	€ 180.438,75	€	18.044
	Directe bouwkosten				**€**	**198.483**
	Eenmalige kosten	2,00%	%	€ 198.482,63	€	3.970
	Uitvoeringskosten	6,00%	%	€ 198.482,63	€	11.909
	Algemene kosten	8,00%	%	€ 214.361,24	€	17.149
	Winst en/of risico	4,00%	%	€ 231.510,13	€	9.260
Code	Bijdrage RAW	0,15%	%	€ 241.132,24	€	362
	Indirecte bouwkosten	*21,49%*			**€**	**42.650**
BK01	Bouwkosten 21. noordelijke rijbaan (nr1)				€	241.132
	Bandbreedte : met 75% zekerheid liggen de investeringskosten exclusief BTW tussen		*€ 180.849*	*en*	*€*	*301.415*
	Variatiecoëfficiënt			*25%*		
		Prijs per m²	2.340	m2	€	103
		Prijs per m	130	m	€	1.855
		Verhard	*1.325*	*m2*		
		Groen	*1.015*	*m2*		
		Kosten bouwrijp			€	63.019
		Kosten woonrijp			€	178.113
INV01	**Investeringskosten 21. noordelijke rijbaan (nr1)**				**€**	**241.132**

De Tuit Varsseveld

Code	22. Oude Doetinchemseweg (NR2)	Fase 3 2030-2032 Fase 4 2032-2034			Totaal
	Omschrijving post	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs	
	Investeringskosten:				
1	**VOORBEREIDENDE WERKZAAMHEDEN**				
10	BESCHERMING FLORA EN FAUNA				
100010	Toepassen stamommanteling	10,00	st	€ 35,00	€ 350
11	VERWIJDEREN GROENVOORZIENINGEN				
110010	Verwijderen bomen incl. stobben	8,00	st	€ 150,00	€ 1.200
110040	Maaien en frezen terrein	30,00	are	€ 50,00	€ 1.500
12	OPBREKEN ASFALTVERHARDING				
120020	Zagen asfalt - teerhoudend	1.000,00	m	€ 25,00	€ 25.000
120040	Frezen asfalt - teerhoudend	2.300,00	m2	€ 6,00	€ 13.800
120060	Opbreken asfalt - teerhoudend	1.040,00	m2	€ 22,50	€ 23.400
120080	Trapfrezen asfalt - teerhoudend	1,00	m3	€ 900,00	€ 900
13	OPBREKEN ELEMENTVERHARDINGEN				
130010	Opbreken elementverharding van beton	480,00	m2	€ 3,00	€ 1.440
130040	Opbreken opsluitbanden	150,00	m	€ 2,00	€ 300
14	OPBREKEN FUNDERINGEN				
15	RIOLERING				
150010	Verwijderen hoofdriool - PVC	100,00	m	€ 10,00	€ 1.000
150020	Verwijderen putten incl. putafdekkingen	4,00	st	€ 125,00	€ 500
150050	Verwijderen kolkaansluitingen en huisaansluitingen	120,00	m	€ 20,00	€ 2.400
150060	Volschuimen riolering - PVC tot Ø300 mm	300,00	m	€ 20,00	€ 6.000
17	VERWIJDEREN INRICHTING EN BEBAKENING				
170010	Verwijderen lichtmasten	3,00	st	€ 300,00	€ 900
170040	Verwijderen verkeersbordpalen met bord	1,00	st	€ 15,00	€ 15
170060	Verwijderen palen uit verharding	9,00	st	€ 15,00	€ 135
19	DIVERS				
190010	Inrichten depot		EUR	€ 500,00	€ 500
2	**GRONDWERK**				
21	VOORBEREIDENDE WERKZAAMHEDEN				
210010	Toepassen bemaling	300,00	m	€ 37,50	€ 11.250
210020	Opschonen watergang	300,00	m	€ 5,00	€ 1.500
22	GRONDWERK - ONTGRAVEN				
220010	Grond ontgraven - bovengrond	500,00	m3	€ 2,50	€ 1.250
220020	Grond ontgraven - ondergrond	240,00	m3	€ 2,50	€ 600
220030	Grond ontgraven uit sleuf riolering - ondergrond	750,00	m3	€ 3,00	€ 2.250
24	GRONDWERK - VERVOEREN				
240010	Grond vervoeren naar depot - bovengrond	500,00	m3	€ 1,50	€ 750
240020	Grond vervoeren naar depot - ondergrond	240,00	m3	€ 1,50	€ 360
25	GRONDWERK - LEVEREN				
250020	Leveren zand in zandbed	814,00	m3	€ 14,50	€ 11.803
26	GRONDWERK - VERWERKEN				
260010	Grond verwerken in sleuf riolering - ondergrond	750,00	m3	€ 3,50	€ 2.625
260050	Grond verwerken zand in zandbed	814,00	m3	€ 2,50	€ 2.035
28	OVERIGE GRONDBEWERKINGEN				
280010	Grond verdichten	1.564,00	m3	€ 0,70	€ 1.095
3	**LEIDINGWERK**				
31	DWA RIOOL				
310010	Aanbrengen DWA riool, PVC Ø315 mm	300,00	m	€ 37,50	€ 11.250
310020	Aanbrengen inspectieputten (1.000x1.000 mm) incl. putafdekking	8,00	st	€ 1.750,00	€ 14.000
310030	Aanbrengen huisaansluitingen Ø125 mm	230,00	m	€ 22,50	€ 5.175
310040	Aanbrengen hulpstukken		EUR	€ 760,63	€ 761
33	DUIKERS				
330010	Aanbrengen duiker, beton, Ø500 mm	60,00	m	€ 75,00	€ 4.500
330030	Aanbrengen bodem-/taludbescherming van beton	20,00	m2	€ 125,00	€ 2.500
34	OVERIGE WERKZAAMHEDEN				
340010	Inspecteren riolering	300,00	m	€ 2,00	€ 600
4	**VERHARDINGEN**				
40	VOORBEREIDENDE WERKZAAMHEDEN				
400020	Aanbrengen fundering van menggranulaat 0 - 31,5 mm, 250 mm	600,00	m2	€ 6,50	€ 3.900
400030	Aanbrengen straatlaag, straatzand 50 mm	627,00	m2	€ 2,00	€ 1.254
41	ASFALTVERHARDING				
410010	Aanbrengen onderlaag, rijbaan, 70 mm	58,00	ton	€ 95,00	€ 5.510
410020	Aanbrengen tussenlaag, rijbaan, 60 mm	50,00	ton	€ 110,00	€ 5.500
410030	Aanbrengen deklaag - zwart, rijbaan, 40 mm	221,70	ton	€ 150,00	€ 33.255
410070	Aanbrengen kleeflaag	2.550,00	m2	€ 0,40	€ 1.020
42	ELEMENTVERHARDING				
420010	Aanbrengen straatbakstenen, keiformaat - rijbaan	267,00	m2	€ 75,00	€ 20.025

De Tuit Varsseveld

Code	22. Oude Doetinchemseweg (NR2)	Fase 3 2030-2032 Fase 4 2032-2034			Totaal
	Omschrijving post	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs	
420020	Aanbrengen straatbakstenen, waalformaat - trottoir	560,00	m2	€ 85,00	€ 47.600
420040	Aanbrengen kasseien	360,00	m2	€ 30,00	€ 10.800
44	HALFVERHARDING				
440010	Aanbrengen Achterhoeks Padvast		m2	€ 27,50	€ -
440020	Aanbrengen grasbetonstenen		m2	€ 25,00	€ -
45	KANTOPSLUITING				
450030	Aanbrengen opsluitbanden 120x250 mm	112,00	m	€ 20,00	€ 2.240
450040	Aanbrengen opsluitbanden 60x200 mm	480,00	m	€ 10,00	€ 4.800
6	**INRICHTING EN BEBAKENING**				
61	AANBRENGEN VERKEERSINFORMATIE				
610010	Aanbrengen verkeersborden	5,00	st	€ 75,00	€ 375
610030	Aanbrengen lichtmasten	18,00	st	€ 2.500,00	€ 45.000
63	AANBRENGEN MEUBILAIR				
630010	Aanbrengen straatmeubilair		EUR	€ 2.500,00	€ 2.500
7	**GROENVOORZIENINGEN**				
720030	Zaaien gazon	15,00	are	€ 50,00	€ 750
720050	Onderhoud groenvoorzieningen (3 jaar)		EUR	€ 150,00	€ 150
8	**WERK IN ALGEMENE AARD**				
81	INZETTEN WERKNEMERS EN MATERIEEL				
810010	Inzetten van werknemer (vakman GWW)	24,00	uur	€ 55,00	€ 1.320
810020	Inzetten van werknemer (stratenmaker)	24,00	uur	€ 55,00	€ 1.320
810030	Inzetten van materieel (vrachtauto)	24,00	uur	€ 105,00	€ 2.520
810040	Inzetten van materieel (hydraulische graafmachine)	24,00	uur	€ 90,00	€ 2.160
810050	Inzetten van materieel (wiellader)	24,00	uur	€ 100,00	€ 2.400
810060	Inzetten van materieel (tractor met dumper)	24,00	uur	€ 90,00	€ 2.160
82	REVISIE				
820010	Maken rioolrevisie		EUR	€ 250,00	€ 250
820020	Maken revisie buitenruimte		EUR	€ 500,00	€ 500
820030	Maken opleverdossier		EUR	€ 500,00	€ 500
	Benoemde directe bouwkosten				**€ 351.452**
	Nader te detailleren bouwkosten	10,00%	%	€ 351.452,43	€ 35.145
	Directe bouwkosten				**€ 386.598**
	Eenmalige kosten	2,00%	%	€ 386.597,67	€ 7.732
	Uitvoeringskosten	6,00%	%	€ 386.597,67	€ 23.196
	Algemene kosten	8,00%	%	€ 417.525,48	€ 33.402
	Winst en/of risico	4,00%	%	€ 450.927,52	€ 18.037
Code	Bijdrage RAW	0,15%	%	€ 469.669,12	€ 705
	Indirecte bouwkosten	*21,49%*			**€ 83.071**
BK01	Bouwkosten 22. oude doetinchemseweg (nr2)				€ 469.669
	Bandbreedte : met 75% zekerheid liggen de investeringskosten exclusief BTW tussen		*€ 352.252*	*en*	*€ 587.086*
	Variatiecoëfficiënt			*25%*	
		Prijs per m²	7.060	m2	€ 67
		Prijs per m	445	m	€ 1.055
		Verhard	*3.467*	*m2*	
		Groen	*3.593*	*m2*	
		Kosten bouwrijp			€ 218.706
		Kosten woonrijp			€ 250.963
INV01	**Investeringskosten 22. oude doetinchemseweg (nr2)**				**€ 469.669**

De Tuit Varsseveld

	23. Noordelijke rijbaan (NR3)	Fase 3	2030-2032		Totaal
Code	Omschrijving post	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs	
	Investeringskosten:				
1	**VOORBEREIDENDE WERKZAAMHEDEN**				
10	BESCHERMING FLORA EN FAUNA				
100010	Toepassen stamommanteling	15,00	st	€ 35,00	€ 525
11	VERWIJDEREN GROENVOORZIENINGEN				
110010	Verwijderen bomen incl. stobben	2,00	st	€ 150,00	€ 300
110040	Maaien en frezen terrein	130,00	are	€ 50,00	€ 6.500
12	OPBREKEN ASFALTVERHARDING				
120020	Zagen asfalt - teerhoudend	10,00	m	€ 25,00	€ 250
120060	Opbreken asfalt - teerhoudend	150,00	m2	€ 22,50	€ 3.375
13	OPBREKEN ELEMENTVERHARDINGEN				
130010	Opbreken elementverharding van beton	160,00	m2	€ 3,00	€ 480
130040	Opbreken opsluitbanden	30,00	m	€ 2,00	€ 60
17	VERWIJDEREN INRICHTING EN BEBAKENING				
170020	Verwijderen afrasteringen	120,00	m	€ 2,50	€ 300
19	DIVERS				
190010	Inrichten depot		EUR	€ 500,00	€ 500
2	**GRONDWERK**				
21	VOORBEREIDENDE WERKZAAMHEDEN				
210010	Toepassen bemaling	1.133,00	m	€ 37,50	€ 42.488
22	GRONDWERK - ONTGRAVEN				
220010	Grond ontgraven - bovengrond	5.007,00	m3	€ 2,50	€ 12.518
220020	Grond ontgraven - ondergrond	3.433,50	m3	€ 2,50	€ 8.584
220030	Grond ontgraven uit sleuf riolering - ondergrond	2.832,50	m3	€ 3,00	€ 8.498
24	GRONDWERK - VERVOEREN				
240010	Grond vervoeren naar depot - bovengrond	5.007,00	m3	€ 1,50	€ 7.511
240020	Grond vervoeren naar depot - ondergrond	3.433,50	m3	€ 1,50	€ 5.150
240040	Grond vervoeren van depot - ondergrond	414,00	m3	€ 1,50	€ 621
25	GRONDWERK - LEVEREN				
250020	Leveren zand in zandbed	5.265,00	m3	€ 14,50	€ 76.343
250030	Leveren teelgrond	320,00	m3	€ 38,50	€ 12.320
26	GRONDWERK - VERWERKEN				
260010	Grond verwerken in sleuf riolering - ondergrond	2.832,50	m3	€ 3,50	€ 9.914
260020	Grond verwerken in cunet - ondergrond	414,00	m3	€ 2,50	€ 1.035
260050	Grond verwerken zand in zandbed	5.265,00	m3	€ 2,50	€ 13.163
260060	Grond verwerken teelgrond	320,00	m3	€ 3,50	€ 1.120
28	OVERIGE GRONDBEWERKINGEN				
280010	Grond verdichten	8.511,50	m3	€ 0,70	€ 5.958
3	**LEIDINGWERK**				
31	DWA RIOOL				
310010	Aanbrengen DWA riool, PVC Ø315 mm	1.133,00	m	€ 37,50	€ 42.488
310020	Aanbrengen inspectieputten (1.000x1.000 mm) incl. putafdekking	11,00	st	€ 1.750,00	€ 19.250
310030	Aanbrengen huisaansluitingen Ø125 mm	230,00	m	€ 22,50	€ 5.175
310040	Aanbrengen hulpstukken		EUR	€ 1.672,81	€ 1.673
32	HWA/IT RIOOL				
320010	Aanbrengen HWA/IT riool, PP, Ø600 mm	110,00	m	€ 185,00	€ 20.350
320020	Aanbrengen inspectieputten (1.000x1.000 mm) incl. putafdekking	2,00	st	€ 1.750,00	€ 3.500
320030	Aanbrengen overstortputten (1.000x1.000 mm) incl. open rooster putafdekking	2,00	st	€ 1.750,00	€ 3.500
320040	Aanbrengen inspectieputten (zinkers) (1.500x1.500 mm) incl. putafdekking	6,00	st	€ 2.250,00	€ 13.500
33	DUIKERS				
330010	Aanbrengen duiker, beton, Ø500 mm	10,00	m	€ 75,00	€ 750
330030	Aanbrengen bodem-/taludbescherming van beton	4,00	m2	€ 125,00	€ 500
34	OVERIGE WERKZAAMHEDEN				
340010	Inspecteren riolering	1.243,00	m	€ 2,00	€ 2.486
4	**VERHARDINGEN**				
40	VOORBEREIDENDE WERKZAAMHEDEN				
400020	Aanbrengen fundering van menggranulaat 0 - 31,5 mm, 250 mm	7.114,00	m2	€ 6,50	€ 46.241
400030	Aanbrengen straatlaag, straatzand 50 mm	6.940,00	m2	€ 2,00	€ 13.880
41	ASFALTVERHARDING				
410050	Aanbrengen onderlaag, fietspad, 60 mm	12,00	ton	€ 110,00	€ 1.320
410060	Aanbrengen deklaag - rood, 40 mm	8,00	ton	€ 225,00	€ 1.800
410070	Aanbrengen kleeflaag		m2	€ 0,40	€ -
42	ELEMENTVERHARDING				
420010	Aanbrengen straatbakstenen, keiformaat - rijbaan	5.010,00	m2	€ 75,00	€ 375.750
420020	Aanbrengen straatbakstenen, waalformaat - trottoir	2.340,00	m2	€ 85,00	€ 198.900
420030	Aanbrengen kasseien	420,00	m2	€ 30,00	€ 12.600
44	HALFVERHARDING				
440020	Aanbrengen grasbetonstenen	1.510,00	m2	€ 25,00	€ 37.750

De Tuit Varsseveld

Code	23. Noordelijke rijbaan (NR3)	Fase 3 Hoeveelheid	2030-2032 Eenheid	Prijs	Totaal
45	KANTOPSLUITING				
450030	Aanbrengen opsluitbanden 120x250 mm	3.421,00	m	€ 20,00	€ 68.420
450040	Aanbrengen opsluitbanden 60x200 mm	586,00	m	€ 10,00	€ 5.860
6	**INRICHTING EN BEBAKENING**				
61	AANBRENGEN VERKEERSINFORMATIE				
610010	Aanbrengen verkeersborden	10,00	st	€ 75,00	€ 750
610030	Aanbrengen lichtmasten	44,00	st	€ 2.500,00	€ 110.000
63	AANBRENGEN MEUBILAIR				
630010	Aanbrengen straatmeubilair		EUR	€ 10.000,00	€ 10.000
7	**GROENVOORZIENINGEN**				
720010	Aanbrengen bomen incl. plantgatverbetering	92,00	st	€ 265,00	€ 24.380
720020	Aanbrengen beplanting	800,00	m2	€ 5,00	€ 4.000
720030	Zaaien gazon	33,00	are	€ 50,00	€ 1.650
720050	Onderhoud groenvoorzieningen (3 jaar)		EUR	€ 6.006,00	€ 6.006
8	**WERK IN ALGEMENE AARD**				
81	INZETTEN WERKNEMERS EN MATERIEEL				
810010	Inzetten van werknemer (vakman GWW)	40,00	uur	€ 55,00	€ 2.200
810020	Inzetten van werknemer (stratenmaker)	40,00	uur	€ 55,00	€ 2.200
810030	Inzetten van materieel (vrachtauto)	40,00	uur	€ 105,00	€ 4.200
810040	Inzetten van materieel (hydraulische graafmachine)	40,00	uur	€ 90,00	€ 3.600
810050	Inzetten van materieel (wiellader)	40,00	uur	€ 100,00	€ 4.000
810060	Inzetten van materieel (tractor met dumper)	40,00	uur	€ 90,00	€ 3.600
82	REVISIE				
820010	Maken rioolrevisie		EUR	€ 750,00	€ 750
820020	Maken revisie buitenruimte		EUR	€ 1.000,00	€ 1.000
820030	Maken opleverdossier		EUR	€ 1.000,00	€ 1.000
	Benoemde directe bouwkosten				**€ 1.272.538**
	Nader te detailleren bouwkosten	10,00%	%	€ 1.272.538,11	€ 127.254
	Directe bouwkosten				**€ 1.399.792**
	Eenmalige kosten	2,00%	%	€ 1.399.791,92	€ 27.996
	Uitvoeringskosten	6,00%	%	€ 1.399.791,92	€ 83.988
	Algemene kosten	8,00%	%	€ 1.511.775,28	€ 120.942
	Winst en/of risico	4,00%	%	€ 1.632.717,30	€ 65.309
Code	Bijdrage RAW	0,15%	%	€ 1.700.576,86	€ 2.551
	Indirecte bouwkosten	*21,49%*			**€ 300.785**
BK01	Bouwkosten 23. noordelijke rijbaan (nr3)				€ 1.700.577
	Bandbreedte : met 75% zekerheid liggen de investeringskosten exclusief BTW tussen		*€ 1.275.433*	*en*	*€ 2.125.721*
	Variatiecoëfficiënt			*25%*	
		Prijs per m²	15.902 m2		€ 107
		Prijs per m	1.133 m		€ 1.501
		Verhard	*9.280 m2*		
		Groen	*6.622 m2*		
		Kosten bouwrijp			€ 512.793
		Kosten woonrijp			€ 1.187.784
INV01	**Investeringskosten 23. noordelijke rijbaan (nr3)**				**€ 1.700.577**

De Tuit Varsseveld

	24. Noordelijke rijbaan (NR4)	Fase 4	2032-2034			Totaal
Code	Omschrijving post	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs		
	Investeringskosten:					
1	**VOORBEREIDENDE WERKZAAMHEDEN**					
11	VERWIJDEREN GROENVOORZIENINGEN					
110040	Maaien en frezen terrein	49,00	are	€ 50,00	€	2.450
12	OPBREKEN ASFALTVERHARDING					
120010	Zagen asfalt - teervrij	10,00	m	€ 12,50	€	125
120060	Opbreken asfalt - teerhoudend	200,00	m2	€ 22,50	€	4.500
19	DIVERS					
190010	Inrichten depot		EUR	€ 500,00	€	500
2	**GRONDWERK**					
21	VOORBEREIDENDE WERKZAAMHEDEN					
210010	Toepassen bemaling	306,00	m	€ 37,50	€	11.475
22	GRONDWERK - ONTGRAVEN					
220010	Grond ontgraven - bovengrond	1.836,00	m3	€ 2,50	€	4.590
220020	Grond ontgraven - ondergrond	407,25	m3	€ 2,50	€	1.018
220030	Grond ontgraven uit sleuf riolering - ondergrond	765,00	m3	€ 3,00	€	2.295
24	GRONDWERK - VERVOEREN					
240010	Grond vervoeren naar depot - bovengrond	1.836,00	m3	€ 1,50	€	2.754
240020	Grond vervoeren naar depot - ondergrond	407,25	m3	€ 1,50	€	611
240040	Grond vervoeren van depot - ondergrond	165,00	m3	€ 1,50	€	248
25	GRONDWERK - LEVEREN					
250020	Leveren zand in zandbed	2.117,00	m3	€ 14,50	€	30.697
250030	Leveren teelgrond	56,00	m3	€ 38,50	€	2.156
26	GRONDWERK - VERWERKEN					
260010	Grond verwerken in sleuf riolering - ondergrond	765,00	m3	€ 3,50	€	2.678
260020	Grond verwerken in cunet - ondergrond	165,00	m3	€ 2,50	€	413
260050	Grond verwerken zand in zandbed	2.117,00	m3	€ 2,50	€	5.293
260060	Grond verwerken teelgrond	56,00	m3	€ 3,50	€	196
28	OVERIGE GRONDBEWERKINGEN					
280010	Grond verdichten	3.047,00	m3	€ 0,70	€	2.133
3	**LEIDINGWERK**					
31	DWA RIOOL					
310010	Aanbrengen DWA riool, PVC Ø315 mm	306,00	m	€ 37,50	€	11.475
310020	Aanbrengen inspectieputten (1.000x1.000 mm) incl. putafdekking	7,00	st	€ 1.750,00	€	12.250
310030	Aanbrengen huisaansluitingen Ø125 mm	210,00	m	€ 22,50	€	4.725
310040	Aanbrengen hulpstukken		EUR	€ 711,25	€	711
32	HWA/IT RIOOL					
320010	Aanbrengen HWA/IT riool, PP, Ø600 mm	12,00	m	€ 185,00	€	2.220
320030	Aanbrengen overstortputten (1.000x1.000 mm) incl. open rooster putafdekking	1,00	st	€ 1.750,00	€	1.750
320040	Aanbrengen inspectieputten (zinkers) (1.500x1.500 mm) incl. putafdekking	2,00	st	€ 2.250,00	€	4.500
33	DUIKERS					
34	OVERIGE WERKZAAMHEDEN					
340010	Inspecteren riolering	318,00	m	€ 2,00	€	636
4	**VERHARDINGEN**					
40	VOORBEREIDENDE WERKZAAMHEDEN					
400020	Aanbrengen fundering van menggranulaat 0 - 31,5 mm, 250 mm	2.814,00	m2	€ 6,50	€	18.291
400030	Aanbrengen straatlaag, straatzand 50 mm	2.745,00	m2	€ 2,00	€	5.490
42	ELEMENTVERHARDING					
420010	Aanbrengen straatbakstenen, keiformaat - rijbaan	2.280,00	m2	€ 75,00	€	171.000
420020	Aanbrengen straatbakstenen, waalformaat - trottoir	1.024,00	m2	€ 85,00	€	87.040
44	HALFVERHARDING					
440020	Aanbrengen grasbetonstenen	465,00	m2	€ 25,00	€	11.625
45	KANTOPSLUITING					
450030	Aanbrengen opsluitbanden 120x250 mm	1.060,00	m	€ 20,00	€	21.200
450040	Aanbrengen opsluitbanden 60x200 mm	710,00	m	€ 10,00	€	7.100
6	**INRICHTING EN BEBAKENING**					
61	AANBRENGEN VERKEERSINFORMATIE					
610010	Aanbrengen verkeersborden	4,00	st	€ 75,00	€	300
610020	Aanbrengen verkeersportalen		st	€ 250,00	€	-
610030	Aanbrengen lichtmasten	12,00	st	€ 2.500,00	€	30.000
63	AANBRENGEN MEUBILAIR					
630010	Aanbrengen straatmeubilair		EUR	€ 1.000,00	€	1.000
7	**GROENVOORZIENINGEN**					
720010	Aanbrengen bomen incl. plantgatverbetering	25,00	st	€ 265,00	€	6.625
720020	Aanbrengen beplanting	140,00	m2	€ 5,00	€	700
720030	Zaaien gazon	14,00	are	€ 50,00	€	700

	De Tuit Varsseveld						
	24. Noordelijke rijbaan (NR4)	Fase 4	2032-2034				Totaal
Code	Omschrijving post	Hoeveelheid	Eenheid		Prijs		
720050	Onderhoud groenvoorzieningen (3 jaar)		EUR	€	1.605,00	€	1.605
8	**WERK IN ALGEMENE AARD**						
81	INZETTEN WERKNEMERS EN MATERIEEL						
810010	Inzetten van werknemer (vakman GWW)	24,00	uur	€	55,00	€	1.320
810020	Inzetten van werknemer (stratenmaker)	24,00	uur	€	55,00	€	1.320
810030	Inzetten van materieel (vrachtauto)	24,00	uur	€	105,00	€	2.520
810040	Inzetten van materieel (hydraulische graafmachine)	24,00	uur	€	90,00	€	2.160
810050	Inzetten van materieel (wiellader)	24,00	uur	€	100,00	€	2.400
810060	Inzetten van materieel (tractor met dumper)	24,00	uur	€	90,00	€	2.160
82	REVISIE						
820010	Maken rioolrevisie		EUR	€	500,00	€	500
820020	Maken revisie buitenruimte		EUR	€	500,00	€	500
820030	Maken opleverdossier		EUR	€	500,00	€	500
	Benoemde directe bouwkosten					€	**488.453**
	Nader te detailleren bouwkosten	10,00%	%	€	488.452,65	€	48.845
	Directe bouwkosten					€	**537.298**
	Eenmalige kosten	2,00%	%	€	537.297,92	€	10.746
	Uitvoeringskosten	6,00%	%	€	537.297,92	€	32.238
	Algemene kosten	8,00%	%	€	580.281,75	€	46.423
	Winst en/of risico	4,00%	%	€	626.704,29	€	25.068
Code	Bijdrage RAW	0,15%	%	€	652.751,59	€	979
	Indirecte bouwkosten	*21,49%*				€	**115.454**
BK01	Bouwkosten 24. noordelijke rijbaan (nr4)					€	652.752
	Bandbreedte : met 75% zekerheid liggen de investeringskosten exclusief BTW tussen		€ *489.564*		*en*	€	*815.939*
	Variatiecoëfficiënt				*25%*		
		Prijs per m²	5.099	m2		€	128
		Prijs per m	330	m		€	1.978
		Verhard	*3.769*	*m2*			
		Groen	*1.330*	*m2*			
		Kosten bouwrijp				€	179.565
		Kosten woonrijp				€	473.186
INV01	**Investeringskosten 24. noordelijke rijbaan (nr4)**					€	**652.752**

De Tuit Varsseveld

	25. Noordelijke rijbaan (NR5)	Fase 4	2032-2034		Totaal
Code	Omschrijving post	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs	
	Investeringskosten:				
1	**VOORBEREIDENDE WERKZAAMHEDEN**				
10	BESCHERMING FLORA EN FAUNA				
100010	Toepassen stamommanteling	8,00	st	€ 35,00	€ 280
11	VERWIJDEREN GROENVOORZIENINGEN				
110010	Verwijderen bomen incl. stobben	1,00	st	€ 150,00	€ 150
110040	Maaien en frezen terrein	33,00	are	€ 50,00	€ 1.650
12	OPBREKEN ASFALTVERHARDING				
120060	Opbreken asfalt - teerhoudend	210,00	m2	€ 22,50	€ 4.725
17	VERWIJDEREN INRICHTING EN BEBAKENING				
170020	Verwijderen afrasteringen	70,00	m	€ 2,50	€ 175
170030	Verwijderen hekwerken	1,00	st	€ 50,00	€ 50
19	DIVERS				
190010	Inrichten depot		EUR	€ 500,00	€ 500
2	**GRONDWERK**				
21	VOORBEREIDENDE WERKZAAMHEDEN				
210010	Toepassen bemaling	420,00	m	€ 37,50	€ 15.750
22	GRONDWERK - ONTGRAVEN				
220010	Grond ontgraven - bovengrond	1.543,00	m3	€ 2,50	€ 3.858
220020	Grond ontgraven - ondergrond	470,25	m3	€ 2,50	€ 1.176
220030	Grond ontgraven uit sleuf riolering - ondergrond	840,00	m3	€ 3,00	€ 2.520
24	GRONDWERK - VERVOEREN				
240010	Grond vervoeren naar depot - bovengrond	1.543,00	m3	€ 1,50	€ 2.315
240020	Grond vervoeren naar depot - ondergrond	470,25	m3	€ 1,50	€ 705
240040	Grond vervoeren van depot - ondergrond	470,25	m3	€ 1,50	€ 705
25	GRONDWERK - LEVEREN				
250010	Leveren ophoogzand	-	m3	€ 10,00	€ -
250020	Leveren zand in zandbed	1.440,00	m3	€ 14,50	€ 20.880
250030	Leveren teelgrond	50,00	m3	€ 38,50	€ 1.925
250040	Leveren draineerzand	6,75	m3	€ 18,50	€ 125
26	GRONDWERK - VERWERKEN				
260010	Grond verwerken in sleuf riolering - ondergrond	840,00	m3	€ 3,50	€ 2.940
260020	Grond verwerken in cunet - ondergrond	80,00	m3	€ 2,50	€ 200
260050	Grond verwerken zand in zandbed	1.440,00	m3	€ 2,50	€ 3.600
260060	Grond verwerken teelgrond	50,00	m3	€ 3,50	€ 175
260070	Grond verwerken draineerzand	6,75	m3	€ 3,00	€ 20
28	OVERIGE GRONDBEWERKINGEN				
280010	Grond verdichten	2.360,00	m3	€ 0,70	€ 1.652
3	**LEIDINGWERK**				
31	DWA RIOOL				
310010	Aanbrengen DWA riool, PVC Ø315 mm	420,00	m	€ 37,50	€ 15.750
310020	Aanbrengen inspectieputten (1.000x1.000 mm) incl. putafdekking	12,00	st	€ 1.750,00	€ 21.000
310030	Aanbrengen huisaansluitingen Ø125 mm	310,00	m	€ 22,50	€ 6.975
310040	Aanbrengen hulpstukken		EUR	€ 1.093,13	€ 1.093
32	HWA/IT RIOOL				
320010	Aanbrengen HWA/IT riool, PP, Ø600 mm	15,00	m	€ 185,00	€ 2.775
320030	Aanbrengen overstortputten (1.000x1.000 mm) incl. open rooster putafdekking	1,00	st	€ 1.750,00	€ 1.750
320040	Aanbrengen inspectieputten (zinkers) (1.500x1.500 mm) incl. putafdekking	2,00	st	€ 2.250,00	€ 4.500
33	DUIKERS				
34	OVERIGE WERKZAAMHEDEN				
340010	Inspecteren riolering	435,00	m	€ 2,00	€ 870
4	**VERHARDINGEN**				
40	VOORBEREIDENDE WERKZAAMHEDEN				
400020	Aanbrengen fundering van menggranulaat 0 - 31,5 mm, 250 mm	2.511,00	m2	€ 6,50	€ 16.322
400030	Aanbrengen straatlaag, straatzand 50 mm	2.450,00	m2	€ 2,00	€ 4.900
42	ELEMENTVERHARDING				
420010	Aanbrengen straatbakstenen, keiformaat - rijbaan	2.280,00	m2	€ 75,00	€ 171.000
420020	Aanbrengen straatbakstenen, waalformaat - trottoir	260,00	m2	€ 85,00	€ 22.100
44	HALFVERHARDING				
440010	Aanbrengen Achterhoeks Padvast	45,00	m2	€ 27,50	€ 1.238
440020	Aanbrengen grasbetonstenen	170,00	m2	€ 25,00	€ 4.250
45	KANTOPSLUITING				
450030	Aanbrengen opsluitbanden 120x250 mm	1.060,00	m	€ 20,00	€ 21.200
450040	Aanbrengen opsluitbanden 60x200 mm	120,00	m	€ 10,00	€ 1.200
6	**INRICHTING EN BEBAKENING**				
61	AANBRENGEN VERKEERSINFORMATIE				
610010	Aanbrengen verkeersborden	4,00	st	€ 75,00	€ 300

	De Tuit Varsseveld					
	25. Noordelijke rijbaan (NR5)	Fase 4	2032-2034			Totaal
Code	Omschrijving post	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs		
610030	Aanbrengen lichtmasten	17,00	st	€ 2.500,00	€	42.500
63	AANBRENGEN MEUBILAIR					
630010	Aanbrengen straatmeubilair		EUR	€ 500,00	€	500
7	**GROENVOORZIENINGEN**					
720010	Aanbrengen bomen incl. plantgatverbetering	9,00	st	€ 265,00	€	2.385
720020	Aanbrengen beplanting	125,00	m2	€ 5,00	€	625
720030	Zaaien gazon	6,00	are	€ 50,00	€	300
720050	Onderhoud groenvoorzieningen (3 jaar)		EUR	€ 662,00	€	662
8	**WERK IN ALGEMENE AARD**					
81	INZETTEN WERKNEMERS EN MATERIEEL					
810010	Inzetten van werknemer (vakman GWW)	16,00	uur	€ 55,00	€	880
810020	Inzetten van werknemer (stratenmaker)	16,00	uur	€ 55,00	€	880
810030	Inzetten van materieel (vrachtauto)	16,00	uur	€ 105,00	€	1.680
810040	Inzetten van materieel (hydraulische graafmachine)	16,00	uur	€ 90,00	€	1.440
810050	Inzetten van materieel (wiellader)	16,00	uur	€ 100,00	€	1.600
810060	Inzetten van materieel (tractor met dumper)	16,00	uur	€ 90,00	€	1.440
82	REVISIE					
820010	Maken rioolrevisie		EUR	€ 500,00	€	500
820020	Maken revisie buitenruimte		EUR	€ 500,00	€	500
820030	Maken opleverdossier		EUR	€ 500,00	€	500
	Benoemde directe bouwkosten				€	**419.690**
	Nader te detailleren bouwkosten	10,00%	%	€ 419.689,63	€	41.969
	Directe bouwkosten				€	**461.659**
	Eenmalige kosten	2,00%	%	€ 461.658,59	€	9.233
	Uitvoeringskosten	6,00%	%	€ 461.658,59	€	27.700
	Algemene kosten	8,00%	%	€ 498.591,27	€	39.887
	Winst en/of risico	4,00%	%	€ 538.478,58	€	21.539
Code	Bijdrage RAW	0,15%	%	€ 560.859,01	€	841
	Indirecte bouwkosten	*21,49%*			€	**99.200**
BK01	Bouwkosten 25. noordelijke rijbaan (nr5)				€	560.859
	Bandbreedte : met 75% zekerheid liggen de investeringskosten exclusief BTW tussen		*€ 420.644*	*en*	*€*	*701.074*
	Variatiecoëfficiënt			*25%*		
		Prijs per m²	3.510	m2	€	160
		Prijs per m	420	m	€	1.335
		Verhard	*2.755*	*m2*		
		Groen	*755*	*m2*		
		Kosten bouwrijp			€	187.436
		Kosten woonrijp			€	373.423
INV01	**Investeringskosten 25. noordelijke rijbaan (nr5)**				€	**560.859**

De Tuit Varsseveld

	26. Noordelijke kavels (NK1)	Fase 3 2030-2032			Totaal
Code	Omschrijving post	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs	
	Investeringskosten:				
1	**VOORBEREIDENDE WERKZAAMHEDEN**				
11	VERWIJDEREN GROENVOORZIENINGEN				
110010	Verwijderen bomen incl. stobben	33,00	st	€ 150,00	€ 4.950
110020	Verwijderen bosschage	94,00	m2	€ 4,00	€ 376
110030	Verwijderen beplanting	164,00	m2	€ 2,00	€ 328
110040	Maaien en frezen terrein	144,00	are	€ 50,00	€ 7.200
13	OPBREKEN ELEMENTVERHARDINGEN				
130010	Opbreken elementverharding van beton	455,00	m2	€ 3,00	€ 1.365
130040	Opbreken opsluitbanden	50,00	m	€ 2,00	€ 100
14	OPBREKEN FUNDERINGEN				
140010	Opbreken fundering	455,00	m2	€ 2,50	€ 1.138
17	VERWIJDEREN INRICHTING EN BEBAKENING				
170020	Verwijderen afrasteringen	421,00	m	€ 2,50	€ 1.053
19	DIVERS				
190010	Inrichten depot		EUR	€ 500,00	€ 500
2	**GRONDWERK**				
21	VOORBEREIDENDE WERKZAAMHEDEN				
210010	Toepassen bemaling	75,00	m	€ 37,50	€ 2.813
22	GRONDWERK - ONTGRAVEN				
220010	Grond ontgraven - bovengrond	4.955,00	m3	€ 2,50	€ 12.388
220020	Grond ontgraven - ondergrond	1.244,00	m3	€ 2,50	€ 3.110
220030	Grond ontgraven uit sleuf riolering - ondergrond	225,00	m3	€ 3,00	€ 675
24	GRONDWERK - VERVOEREN				
240010	Grond vervoeren naar depot - bovengrond	4.347,00	m3	€ 1,50	€ 6.521
240020	Grond vervoeren naar depot - ondergrond	269,00	m3	€ 1,50	€ 404
25	GRONDWERK - LEVEREN				
250020	Leveren zand in zandbed	918,00	m3	€ 14,50	€ 13.311
250030	Leveren teelgrond	104,00	m3	€ 38,50	€ 4.004
26	GRONDWERK - VERWERKEN				
260010	Grond verwerken in sleuf riolering - ondergrond	225,00	m3	€ 3,50	€ 788
260030	Grond verwerken in cunet - bovengrond	608,00	m3	€ 2,50	€ 1.520
260050	Grond verwerken zand in zandbed	918,00	m3	€ 2,50	€ 2.295
260060	Grond verwerken teelgrond	104,00	m3	€ 3,50	€ 364
28	OVERIGE GRONDBEWERKINGEN				
280010	Grond verdichten	1.143,00	m3	€ 0,70	€ 800
3	**LEIDINGWERK**				
32	HWA/IT RIOOL				
320010	Aanbrengen HWA/IT riool, PP, Ø600 mm	75,00	m	€ 185,00	€ 13.875
320020	Aanbrengen inspectieputten (1.000x1.000 mm) incl. putafdekking	2,00	st	€ 1.750,00	€ 3.500
34	OVERIGE WERKZAAMHEDEN				
340010	Inspecteren riolering	75,00	m	€ 2,00	€ 150
4	**VERHARDINGEN**				
40	VOORBEREIDENDE WERKZAAMHEDEN				
400020	Aanbrengen fundering van menggranulaat 0 - 31,5 mm, 250 mm	1.092,00	m2	€ 6,50	€ 7.098
400030	Aanbrengen straatlaag, straatzand 50 mm	1.065,00	m2	€ 2,00	€ 2.130
42	ELEMENTVERHARDING				
420010	Aanbrengen straatbakstenen, keiformaat - rijbaan	470,00	m2	€ 75,00	€ 35.250
420020	Aanbrengen straatbakstenen, waalformaat - trottoir	175,00	m2	€ 85,00	€ 14.875
44	HALFVERHARDING				
440020	Aanbrengen grasbetonstenen	595,00	m2	€ 25,00	€ 14.875
45	KANTOPSLUITING				
450030	Aanbrengen opsluitbanden 120x250 mm	288,00	m	€ 20,00	€ 5.760
450040	Aanbrengen opsluitbanden 60x200 mm	339,00	m	€ 10,00	€ 3.390
7	**GROENVOORZIENINGEN**				
720010	Aanbrengen bomen incl. plantgatverbetering	4,00	st	€ 265,00	€ 1.060
720020	Aanbrengen beplanting	260,00	m2	€ 5,00	€ 1.300
720050	Onderhoud groenvoorzieningen (3 jaar)		EUR	€ 472,00	€ 472
8	**WERK IN ALGEMENE AARD**				
81	INZETTEN WERKNEMERS EN MATERIEEL				
810010	Inzetten van werknemer (vakman GWW)	16,00	uur	€ 55,00	€ 880
810020	Inzetten van werknemer (stratenmaker)	16,00	uur	€ 55,00	€ 880
810030	Inzetten van materieel (vrachtauto)	16,00	uur	€ 105,00	€ 1.680
810040	Inzetten van materieel (hydraulische graafmachine)	16,00	uur	€ 90,00	€ 1.440
810050	Inzetten van materieel (wiellader)	16,00	uur	€ 100,00	€ 1.600
810060	Inzetten van materieel (tractor met dumper)	16,00	uur	€ 90,00	€ 1.440

De Tuit Varsseveld

	26. Noordelijke kavels (NK1)	Fase 3	2030-2032		Totaal
Code	Omschrijving post	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs	
82	REVISIE				
820010	Maken rioolrevisie		EUR	€ 100,00	€ 100
820020	Maken revisie buitenruimte		EUR	€ 200,00	€ 200
820030	Maken opleverdossier		EUR	€ 200,00	€ 200
	Benoemde directe bouwkosten				**€ 178.155**
	Nader te detailleren bouwkosten	10,00%	%	€ 178.154,60	€ 17.815
	Directe bouwkosten				**€ 195.970**
	Eenmalige kosten	2,00%	%	€ 195.970,06	€ 3.919
	Uitvoeringskosten	6,00%	%	€ 195.970,06	€ 11.758
	Algemene kosten	8,00%	%	€ 211.647,66	€ 16.932
	Winst en/of risico	4,00%	%	€ 228.579,48	€ 9.143
Code	Bijdrage RAW	0,15%	%	€ 238.079,78	€ 357
	Indirecte bouwkosten	*21,49%*			**€ 42.110**
BK01	Bouwkosten 26. noordelijke kavels (nk1)				€ 238.080
	Bandbreedte : met 75% zekerheid liggen de investeringskosten exclusief BTW tussen		*€ 178.560*	*en*	*€ 297.600*
	Variatiecoëfficiënt			*25%*	
		Prijs per m²	15.065	m2	€ 16
		Verhard	*1.240*	*m2*	
		Groen	*258*	*m2*	
		Kavels	*13.567*	*m2*	
		Kosten bouwrijp			€ 127.113
		Kosten woonrijp			€ 110.967
INV01	**Investeringskosten 26. noordelijke kavels (nk1)**				**€ 238.080**

De Tuit Varsseveld

	27. Noordelijke kavels (NK2)	Fase 3 2030-2032			Totaal
Code	Omschrijving post	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs	
	Investeringskosten:				
1	**VOORBEREIDENDE WERKZAAMHEDEN**				
11	VERWIJDEREN GROENVOORZIENINGEN				
110040	Maaien en frezen terrein	171,00	are	€ 50,00	€ 8.550
19	DIVERS				
190010	Inrichten depot		EUR	€ 250,00	€ 250
2	**GRONDWERK**				
21	VOORBEREIDENDE WERKZAAMHEDEN				
210010	Toepassen bemaling	200,00	m	€ 37,50	€ 7.500
22	GRONDWERK - ONTGRAVEN				
220010	Grond ontgraven - bovengrond	3.104,00	m3	€ 2,50	€ 7.760
220020	Grond ontgraven - ondergrond	971,00	m3	€ 2,50	€ 2.428
220030	Grond ontgraven uit sleuf riolering - ondergrond	600,00	m3	€ 3,00	€ 1.800
24	GRONDWERK - VERVOEREN				
240020	Grond vervoeren naar depot - ondergrond	971,00	m3	€ 1,50	€ 1.457
240040	Grond vervoeren van depot - ondergrond	971,00	m3	€ 1,50	€ 1.457
25	GRONDWERK - LEVEREN				
250010	Leveren ophoogzand	245,00	m3	€ 10,00	€ 2.450
250020	Leveren zand in zandbed	1.858,00	m3	€ 14,50	€ 26.941
250030	Leveren teelgrond	308,00	m3	€ 38,50	€ 11.858
26	GRONDWERK - VERWERKEN				
260010	Grond verwerken in sleuf riolering - ondergrond	600,00	m3	€ 3,50	€ 2.100
260020	Grond verwerken in cunet - ondergrond	971,00	m3	€ 2,50	€ 2.428
260030	Grond verwerken in cunet - bovengrond	3.104,00	m3	€ 2,50	€ 7.760
260040	Grond verwerken in cunet - ophoogzand	245,00	m3	€ 2,50	€ 613
260050	Grond verwerken zand in zandbed	1.858,00	m3	€ 2,50	€ 4.645
260060	Grond verwerken teelgrond	308,00	m3	€ 3,50	€ 1.078
28	OVERIGE GRONDBEWERKINGEN				
280010	Grond verdichten	3.674,00	m3	€ 0,70	€ 2.572
3	**LEIDINGWERK**				
32	HWA/IT RIOOL				
320010	Aanbrengen HWA/IT riool, PP, Ø600 mm	200,00	m	€ 185,00	€ 37.000
320020	Aanbrengen inspectieputten (1.000x1.000 mm) incl. putafdekking	5,00	st	€ 1.750,00	€ 8.750
320050	Aanbrengen kolken	14,00	st	€ 325,00	€ 4.550
320060	Aanbrengen kolkleidingen	105,00	m	€ 22,50	€ 2.363
34	OVERIGE WERKZAAMHEDEN				
340010	Inspecteren riolering	200,00	m	€ 2,00	€ 400
4	**VERHARDINGEN**				
40	VOORBEREIDENDE WERKZAAMHEDEN				
400020	Aanbrengen fundering van menggranulaat 0 - 31,5 mm, 250 mm	2.260,00	m2	€ 6,50	€ 14.690
400030	Aanbrengen straatlaag, straatzand 50 mm	2.205,00	m2	€ 2,00	€ 4.410
42	ELEMENTVERHARDING				
420010	Aanbrengen straatbakstenen, keiformaat - rijbaan	1.225,00	m2	€ 75,00	€ 91.875
420020	Aanbrengen straatbakstenen, waalformaat - trottoir	530,00	m2	€ 85,00	€ 45.050
44	HALFVERHARDING				
440020	Aanbrengen grasbetonstenen	980,00	m2	€ 25,00	€ 24.500
45	KANTOPSLUITING				
450030	Aanbrengen opsluitbanden 120x250 mm	713,00	m	€ 20,00	€ 14.260
450040	Aanbrengen opsluitbanden 60x200 mm	796,00	m	€ 10,00	€ 7.960
6	**INRICHTING EN BEBAKENING**				
61	AANBRENGEN VERKEERSINFORMATIE				
610010	Aanbrengen verkeersborden	4,00	st	€ 75,00	€ 300
610030	Aanbrengen lichtmasten	6,00	st	€ 2.500,00	€ 15.000
63	AANBRENGEN MEUBILAIR				
630010	Aanbrengen straatmeubilair		EUR	€ 1.000,00	€ 1.000
7	**GROENVOORZIENINGEN**				
720010	Aanbrengen bomen incl. plantgatverbetering	17,00	st	€ 265,00	€ 4.505
720020	Aanbrengen beplanting	770,00	m2	€ 5,00	€ 3.850
720050	Onderhoud groenvoorzieningen (3 jaar)		EUR	€ 1.671,00	€ 1.671
8	**WERK IN ALGEMENE AARD**				
81	INZETTEN WERKNEMERS EN MATERIEEL				
810010	Inzetten van werknemer (vakman GWW)	16,00	uur	€ 55,00	€ 880
810020	Inzetten van werknemer (stratenmaker)	16,00	uur	€ 55,00	€ 880
810030	Inzetten van materieel (vrachtauto)	16,00	uur	€ 105,00	€ 1.680
810040	Inzetten van materieel (hydraulische graafmachine)	16,00	uur	€ 90,00	€ 1.440

	De Tuit Varsseveld				
	27. Noordelijke kavels (NK2)	Fase 3	2030-2032		Totaal
Code	Omschrijving post	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs	
810050	Inzetten van materieel (wiellader)	16,00	uur	€ 100,00	€ 1.600
810060	Inzetten van materieel (tractor met dumper)	16,00	uur	€ 90,00	€ 1.440
82	REVISIE				
820010	Maken rioolrevisie		EUR	€ 125,00	€ 125
820020	Maken revisie buitenruimte		EUR	€ 500,00	€ 500
820030	Maken opleverdossier		EUR	€ 500,00	€ 500
	Benoemde directe bouwkosten				**€ 384.823**
	Nader te detailleren bouwkosten	10,00%	%	€ 384.822,80	€ 38.482
	Directe bouwkosten				**€ 423.305**
	Eenmalige kosten	2,00%	%	€ 423.305,08	€ 8.466
	Uitvoeringskosten	6,00%	%	€ 423.305,08	€ 25.398
	Algemene kosten	8,00%	%	€ 457.169,49	€ 36.574
	Winst en/of risico	4,00%	%	€ 493.743,05	€ 19.750
Code	Bijdrage RAW	0,15%	%	€ 514.264,16	€ 771
	Indirecte bouwkosten	*21,49%*			**€ 90.959**
BK01	Bouwkosten 27. noordelijke kavels (nk2)				€ 514.264
	Bandbreedte : met 75% zekerheid liggen de investeringskosten exclusief BTW tussen		*€ 385.698*	*en*	*€ 642.830*
	Variatiecoëfficiënt			*25%*	
		Prijs per m²	17.076	m2	€ 30
		Verhard	*2.735*	*m2*	
		Groen	*755*	*m2*	
		Kavels	*13.586*	*m2*	
		Kosten bouwrijp			€ 220.877
		Kosten woonrijp			€ 293.387
INV01	**Investeringskosten 27. noordelijke kavels (nk2)**				**€ 514.264**

De Tuit Varsseveld

	28. Noordelijke kavels (NK3)	Fase 4	2032-2034		Totaal
Code	Omschrijving post	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs	
	Investeringskosten:				
1	**VOORBEREIDENDE WERKZAAMHEDEN**				
10	BESCHERMING FLORA EN FAUNA				
11	VERWIJDEREN GROENVOORZIENINGEN				
110040	Maaien en frezen terrein	193,00	are	€ 50,00	€ 9.650
17	VERWIJDEREN INRICHTING EN BEBAKENING				
170020	Verwijderen afrasteringen	30,00	m	€ 2,50	€ 75
19	DIVERS				
190010	Inrichten depot		EUR	€ 500,00	€ 500
2	**GRONDWERK**				
21	VOORBEREIDENDE WERKZAAMHEDEN				
210010	Toepassen bemaling	140,00	m	€ 37,50	€ 5.250
22	GRONDWERK - ONTGRAVEN				
220010	Grond ontgraven - bovengrond	2.516,00	m3	€ 2,50	€ 6.290
220020	Grond ontgraven - ondergrond	407,00	m3	€ 2,50	€ 1.018
220030	Grond ontgraven uit sleuf riolering - ondergrond	420,00	m3	€ 3,00	€ 1.260
24	GRONDWERK - VERVOEREN				
240020	Grond vervoeren naar depot - ondergrond	407,00	m3	€ 1,50	€ 611
240040	Grond vervoeren van depot - ondergrond	407,00	m3	€ 1,50	€ 611
25	GRONDWERK - LEVEREN				
250010	Leveren ophoogzand	639,00	m3	€ 10,00	€ 6.390
250020	Leveren zand in zandbed	2.003,00	m3	€ 14,50	€ 29.044
250030	Leveren teelgrond	121,00	m3	€ 38,50	€ 4.659
26	GRONDWERK - VERWERKEN				
260010	Grond verwerken in sleuf riolering - ondergrond	420,00	m3	€ 3,50	€ 1.470
260020	Grond verwerken in cunet - ondergrond	407,00	m3	€ 2,50	€ 1.018
260030	Grond verwerken in cunet - bovengrond	2.516,00	m3	€ 2,50	€ 6.290
260040	Grond verwerken in cunet - ophoogzand	639,00	m3	€ 2,50	€ 1.598
260050	Grond verwerken zand in zandbed	2.003,00	m3	€ 2,50	€ 5.008
260060	Grond verwerken teelgrond	121,00	m3	€ 3,50	€ 424
28	OVERIGE GRONDBEWERKINGEN				
280010	Grond verdichten	3.469,00	m3	€ 0,70	€ 2.428
3	**LEIDINGWERK**				
32	HWA/IT RIOOL				
320010	Aanbrengen HWA/IT riool, PP, Ø600 mm	140,00	m	€ 185,00	€ 25.900
320020	Aanbrengen inspectieputten (1.000x1.000 mm) incl. putafdekking	4,00	st	€ 1.750,00	€ 7.000
320050	Aanbrengen kolken	6,00	st	€ 325,00	€ 1.950
320060	Aanbrengen kolkleidingen	60,00	m	€ 22,50	€ 1.350
34	OVERIGE WERKZAAMHEDEN				
340010	Inspecteren riolering	140,00	m	€ 2,00	€ 280
4	**VERHARDINGEN**				
40	VOORBEREIDENDE WERKZAAMHEDEN				
400020	Aanbrengen fundering van menggranulaat 0 - 31,5 mm, 250 mm	2.296,00	m2	€ 6,50	€ 14.924
400030	Aanbrengen straatlaag, straatzand 50 mm	2.240,00	m2	€ 2,00	€ 4.480
42	ELEMENTVERHARDING				
420010	Aanbrengen straatbakstenen, keiformaat - rijbaan	1.130,00	m2	€ 75,00	€ 84.750
420020	Aanbrengen straatbakstenen, waalformaat - trottoir	655,00	m2	€ 85,00	€ 55.675
44	HALFVERHARDING				
440020	Aanbrengen grasbetonstenen	1.110,00	m2	€ 25,00	€ 27.750
45	KANTOPSLUITING				
450030	Aanbrengen opsluitbanden 120x250 mm	945,00	m	€ 20,00	€ 18.900
450040	Aanbrengen opsluitbanden 60x200 mm	480,00	m	€ 10,00	€ 4.800
6	**INRICHTING EN BEBAKENING**				
61	AANBRENGEN VERKEERSINFORMATIE				
610010	Aanbrengen verkeersborden	6,00	st	€ 75,00	€ 450
610030	Aanbrengen lichtmasten	10,00	st	€ 2.500,00	€ 25.000
63	AANBRENGEN MEUBILAIR				
630010	Aanbrengen straatmeubilair		EUR	€ 1.500,00	€ 1.500
7	**GROENVOORZIENINGEN**				
720010	Aanbrengen bomen incl. plantgatverbetering	11,00	st	€ 265,00	€ 2.915
720020	Aanbrengen beplanting	302,00	m2	€ 5,00	€ 1.510
720030	Zaaien gazon	9,00	are	€ 50,00	€ 450
720050	Onderhoud groenvoorzieningen (3 jaar)		EUR	€ 975,00	€ 975
8	**WERK IN ALGEMENE AARD**				
81	INZETTEN WERKNEMERS EN MATERIEEL				

	De Tuit Varsseveld						
	28. Noordelijke kavels (NK3)	Fase 4	2032-2034				Totaal
Code	Omschrijving post	Hoeveelheid	Eenheid		Prijs		
810010	Inzetten van werknemer (vakman GWW)	16,00	uur	€	55,00	€	880
810020	Inzetten van werknemer (stratenmaker)	16,00	uur	€	55,00	€	880
810030	Inzetten van materieel (vrachtauto)	16,00	uur	€	105,00	€	1.680
810040	Inzetten van materieel (hydraulische graafmachine)	16,00	uur	€	90,00	€	1.440
810050	Inzetten van materieel (wiellader)	16,00	uur	€	100,00	€	1.600
810060	Inzetten van materieel (tractor met dumper)	16,00	uur	€	90,00	€	1.440
82	REVISIE						
820010	Maken rioolrevisie		EUR	€	250,00	€	250
820020	Maken revisie buitenruimte		EUR	€	500,00	€	500
820030	Maken opleverdossier		EUR	€	500,00	€	500
	Benoemde directe bouwkosten					€	**373.319**
	Nader te detailleren bouwkosten	10,00%	%	€	373.318,80	€	37.332
	Directe bouwkosten					€	**410.651**
	Eenmalige kosten	2,00%	%	€	410.650,68	€	8.213
	Uitvoeringskosten	6,00%	%	€	410.650,68	€	24.639
	Algemene kosten	8,00%	%	€	443.502,73	€	35.480
	Winst en/of risico	4,00%	%	€	478.982,95	€	19.159
Code	Bijdrage RAW	0,15%	%	€	498.890,61	€	748
	Indirecte bouwkosten	*21,49%*				€	**88.240**
BK01	Bouwkosten 28. noordelijke kavels (nk3)					€	498.891
	Bandbreedte : met 75% zekerheid liggen de investeringskosten exclusief BTW tussen		€ *374.168*		*en*	€	*623.613*
	Variatiecoëfficiënt				*25%*		
		Prijs per m²	19.297	m2		€	26
		Verhard	*2.895*	*m2*			
		Groen	*1.170*	*m2*			
		Kavels	*15.232*	*m2*			
		Kosten bouwrijp				€	184.944
		Kosten woonrijp				€	313.947
INV01	**Investeringskosten 28. noordelijke kavels (nk3)**					€	**498.891**

De Tuit Varsseveld

	29. Noordelijke kavels (NK4)	Fase 4	2032-2034		Totaal
Code	Omschrijving post	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs	
	Investeringskosten:				
1	**VOORBEREIDENDE WERKZAAMHEDEN**				
10	BESCHERMING FLORA EN FAUNA				
100010	Toepassen stamommanteling	3,00	st	€ 35,00	€ 105
100030	Toepassen bereikbaarheid (rijplaten etc.)		EUR		€ -
11	VERWIJDEREN GROENVOORZIENINGEN				
110010	Verwijderen bomen incl. stobben	11,00	st	€ 150,00	€ 1.650
110040	Maaien en frezen terrein	88,00	are	€ 50,00	€ 4.400
12	OPBREKEN ASFALTVERHARDING				
120050	Opbreken asfalt - teervrij	129,00	m2	€ 10,50	€ 1.355
17	VERWIJDEREN INRICHTING EN BEBAKENING				
170020	Verwijderen afrasteringen	265,00	m	€ 2,50	€ 663
170030	Verwijderen hekwerken	3,00	st	€ 50,00	€ 150
19	DIVERS				
190010	Inrichten depot		EUR	€ 250,00	€ 250
2	**GRONDWERK**				
21	VOORBEREIDENDE WERKZAAMHEDEN				
210010	Toepassen bemaling	50,00	m	€ 37,50	€ 1.875
22	GRONDWERK - ONTGRAVEN				
220010	Grond ontgraven - bovengrond	652,00	m3	€ 2,50	€ 1.630
220020	Grond ontgraven - ondergrond	75,00	m3	€ 2,50	€ 188
220030	Grond ontgraven uit sleuf riolering - ondergrond	125,00	m3	€ 3,00	€ 375
24	GRONDWERK - VERVOEREN				
240020	Grond vervoeren naar depot - ondergrond	75,00	m3	€ 1,50	€ 113
240040	Grond vervoeren van depot - ondergrond	75,00	m3	€ 1,50	€ 113
25	GRONDWERK - LEVEREN				
250010	Leveren ophoogzand	852,00	m3	€ 10,00	€ 8.520
250020	Leveren zand in zandbed	550,00	m3	€ 14,50	€ 7.975
250030	Leveren teelgrond	80,00	m3	€ 38,50	€ 3.080
250040	Leveren draineerzand	-	m3	€ 18,50	€ -
26	GRONDWERK - VERWERKEN				
260010	Grond verwerken in sleuf riolering - ondergrond	125,00	m3	€ 3,50	€ 438
260020	Grond verwerken in cunet - ondergrond	75,00	m3	€ 2,50	€ 188
260030	Grond verwerken in cunet - bovengrond	652,00	m3	€ 2,50	€ 1.630
260040	Grond verwerken in cunet - ophoogzand	852,00	m3	€ 2,50	€ 2.130
260050	Grond verwerken zand in zandbed	550,00	m3	€ 2,50	€ 1.375
260060	Grond verwerken teelgrond	80,00	m3	€ 3,50	€ 280
28	OVERIGE GRONDBEWERKINGEN				
280010	Grond verdichten	1.602,00	m3	€ 0,70	€ 1.121
3	**LEIDINGWERK**				
32	HWA/IT RIOOL				
320010	Aanbrengen HWA/IT riool, PP, Ø600 mm	50,00	m	€ 185,00	€ 9.250
320020	Aanbrengen inspectieputten (1.000x1.000 mm) incl. putafdekking	2,00	st	€ 1.750,00	€ 3.500
320050	Aanbrengen kolken	6,00	st	€ 325,00	€ 1.950
320060	Aanbrengen kolkleidingen	30,00	m	€ 22,50	€ 675
34	OVERIGE WERKZAAMHEDEN				
340010	Inspecteren riolering	50,00	m	€ 2,00	€ 100
4	**VERHARDINGEN**				
40	VOORBEREIDENDE WERKZAAMHEDEN				
400020	Aanbrengen fundering van menggranulaat 0 - 31,5 mm, 250 mm	613,00	m2	€ 6,50	€ 3.985
400030	Aanbrengen straatlaag, straatzand 50 mm	598,00	m2	€ 2,00	€ 1.196
42	ELEMENTVERHARDING				
420010	Aanbrengen straatbakstenen, keiformaat - rijbaan	310,00	m2	€ 75,00	€ 23.250
420020	Aanbrengen straatbakstenen, waalformaat - trottoir	214,00	m2	€ 85,00	€ 18.190
44	HALFVERHARDING				
440020	Aanbrengen grasbetonstenen	288,00	m2	€ 25,00	€ 7.200
45	KANTOPSLUITING				
450030	Aanbrengen opsluitbanden 120x250 mm	189,00	m	€ 20,00	€ 3.780
450040	Aanbrengen opsluitbanden 60x200 mm	307,00	m	€ 10,00	€ 3.070
6	**INRICHTING EN BEBAKENING**				
61	AANBRENGEN VERKEERSINFORMATIE				
610030	Aanbrengen lichtmasten	3,00	st	€ 2.500,00	€ 7.500
63	AANBRENGEN MEUBILAIR				
630010	Aanbrengen straatmeubilair		EUR	€ 500,00	€ 500
7	**GROENVOORZIENINGEN**				
720010	Aanbrengen bomen incl. plantgatverbetering	6,00	st	€ 265,00	€ 1.590

	De Tuit Varsseveld						
	29. Noordelijke kavels (NK4)	Fase 4	2032-2034				Totaal
Code	Omschrijving post	Hoeveelheid	Eenheid		Prijs		
720020	Aanbrengen beplanting	200,00	m2	€	5,00	€	1.000
720050	Onderhoud groenvoorzieningen (3 jaar)		EUR	€	518,00	€	518
8	**WERK IN ALGEMENE AARD**						
81	INZETTEN WERKNEMERS EN MATERIEEL						
810010	Inzetten van werknemer (vakman GWW)	16,00	uur	€	55,00	€	880
810020	Inzetten van werknemer (stratenmaker)	16,00	uur	€	55,00	€	880
810030	Inzetten van materieel (vrachtauto)	16,00	uur	€	105,00	€	1.680
810040	Inzetten van materieel (hydraulische graafmachine)	16,00	uur	€	90,00	€	1.440
810050	Inzetten van materieel (wiellader)	16,00	uur	€	100,00	€	1.600
810060	Inzetten van materieel (tractor met dumper)	16,00	uur	€	90,00	€	1.440
82	REVISIE						
820010	Maken rioolrevisie		EUR	€	100,00	€	100
820020	Maken revisie buitenruimte		EUR	€	250,00	€	250
820030	Maken opleverdossier		EUR	€	250,00	€	250
	Benoemde directe bouwkosten					**€**	**135.374**
	Nader te detailleren bouwkosten	10,00%	%	€	135.374,40	€	13.537
	Directe bouwkosten					**€**	**148.912**
	Eenmalige kosten	2,00%	%	€	148.911,84	€	2.978
	Uitvoeringskosten	6,00%	%	€	148.911,84	€	8.935
	Algemene kosten	8,00%	%	€	160.824,79	€	12.866
	Winst en/of risico	4,00%	%	€	173.690,77	€	6.948
Code	Bijdrage RAW	0,15%	%	€	180.909,77	€	271
	Indirecte bouwkosten	*21,49%*				**€**	**31.998**
BK01	Bouwkosten 29. noordelijke kavels (nk4)					€	180.910
	Bandbreedte : met 75% zekerheid liggen de investeringskosten exclusief BTW tussen		*€ 135.682*		*en*	*€*	*226.137*
	Variatiecoëfficiënt				*25%*		
		Prijs per m²	8.966	m2		€	20
		Verhard	*812*	*m2*			
		Groen	*235*	*m2*			
		Kavels	*7.919*	*m2*			
		Kosten bouwrijp				€	84.227
		Kosten woonrijp				€	96.682
INV01	**Investeringskosten 29. noordelijke kavels (nk4)**					**€**	**180.910**

De Tuit Varsseveld

	30. Noordelijk groen (NG1)	Fase 3	2030-2032		Totaal
Code	Omschrijving post	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs	
	Investeringskosten:				
1	**VOORBEREIDENDE WERKZAAMHEDEN**				
10	BESCHERMING FLORA EN FAUNA				
11	VERWIJDEREN GROENVOORZIENINGEN				
110040	Maaien en frezen terrein	23,00	are	€ 50,00	€ 1.150
12	OPBREKEN ASFALTVERHARDING				
120060	Opbreken asfalt - teerhoudend	920,00	m2	€ 22,50	€ 20.700
13	OPBREKEN ELEMENTVERHARDINGEN				
130010	Opbreken elementverharding van beton	1.385,00	m2	€ 3,00	€ 4.155
130040	Opbreken opsluitbanden	40,00	m	€ 2,00	€ 80
14	OPBREKEN FUNDERINGEN				
140010	Opbreken fundering	1.385,00	m2	€ 2,50	€ 3.463
15	RIOLERING				
150040	Verwijderen kolken	8,00	st	€ 25,00	€ 200
150050	Verwijderen kolkaansluitingen en huisaansluitingen	120,00	m	€ 20,00	€ 2.400
150060	Volschuimen riolering - PVC tot Ø300 mm		m	€ 20,00	€ -
17	VERWIJDEREN INRICHTING EN BEBAKENING				
170020	Verwijderen afrasteringen	70,00	m	€ 2,50	€ 175
170030	Verwijderen hekwerken	1,00	st	€ 50,00	€ 50
19	DIVERS				
190010	Inrichten depot		EUR	€ 500,00	€ 500
2	**GRONDWERK**				
21	VOORBEREIDENDE WERKZAAMHEDEN				
210020	Opschonen watergang	200,00	m	€ 5,00	€ 1.000
22	GRONDWERK - ONTGRAVEN				
220010	Grond ontgraven - bovengrond	-	m3	€ 2,50	€ -
24	GRONDWERK - VERVOEREN				
240010	Grond vervoeren naar depot - bovengrond	-	m3	€ 1,50	€ -
25	GRONDWERK - LEVEREN				
250020	Leveren zand in zandbed	348,00	m3	€ 14,50	€ 5.046
250040	Leveren draineerzand	45,00	m3	€ 18,50	€ 833
26	GRONDWERK - VERWERKEN				
260050	Grond verwerken zand in zandbed	348,00	m3	€ 2,50	€ 870
260070	Grond verwerken draineerzand	45,00	m3	€ 3,00	€ 135
28	OVERIGE GRONDBEWERKINGEN				
280010	Grond verdichten	348,00	m3	€ 0,70	€ 244
3	**LEIDINGWERK**				
33	DUIKERS				
330010	Aanbrengen duiker, beton, Ø500 mm	30,00	m	€ 75,00	€ 2.250
330030	Aanbrengen bodem-/taludbescherming van beton	8,00	m2	€ 125,00	€ 1.000
4	**VERHARDINGEN**				
42	ELEMENTVERHARDING				
420020	Aanbrengen straatbakstenen, waalformaat - trottoir	1.160,00	m2	€ 85,00	€ 98.600
44	HALFVERHARDING				
440010	Aanbrengen Achterhoeks Padvast	300,00	m2	€ 27,50	€ 8.250
45	KANTOPSLUITING				
450040	Aanbrengen opsluitbanden 60x200 mm	880,00	m	€ 10,00	€ 8.800
6	**INRICHTING EN BEBAKENING**				
61	AANBRENGEN VERKEERSINFORMATIE				
610030	Aanbrengen lichtmasten	6,00	st	€ 2.500,00	€ 15.000
63	AANBRENGEN MEUBILAIR				
630010	Aanbrengen straatmeubilair		EUR	€ 25.000,00	€ 25.000
7	**GROENVOORZIENINGEN**				
720010	Aanbrengen bomen incl. plantgatverbetering	17,00	st	€ 265,00	€ 4.505
720040	Aanbrengen groenstrook	3.500,00	m2	€ 2,00	€ 7.000
720050	Onderhoud groenvoorzieningen (3 jaar)		EUR	€ 2.301,00	€ 2.301
8	**WERK IN ALGEMENE AARD**				
81	INZETTEN WERKNEMERS EN MATERIEEL				
810010	Inzetten van werknemer (vakman GWW)	8,00	uur	€ 55,00	€ 440
810020	Inzetten van werknemer (stratenmaker)	8,00	uur	€ 55,00	€ 440
810030	Inzetten van materieel (vrachtauto)	8,00	uur	€ 105,00	€ 840
810040	Inzetten van materieel (hydraulische graafmachine)	8,00	uur	€ 90,00	€ 720
810050	Inzetten van materieel (wiellader)	8,00	uur	€ 100,00	€ 800
810060	Inzetten van materieel (tractor met dumper)	8,00	uur	€ 90,00	€ 720
82	REVISIE				

	De Tuit Varsseveld				
	30. Noordelijk groen (NG1)	Fase 3	2030-2032		Totaal
Code	Omschrijving post	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs	
820020	Maken revisie buitenruimte		EUR	€ 100,00	€ 100
820030	Maken opleverdossier		EUR	€ 100,00	€ 100
	Benoemde directe bouwkosten				**€ 217.866**
	Nader te detailleren bouwkosten	10,00%	%	€ 217.865,60	€ 21.787
	Directe bouwkosten				**€ 239.652**
	Eenmalige kosten	2,00%	%	€ 239.652,16	€ 4.793
	Uitvoeringskosten	6,00%	%	€ 239.652,16	€ 14.379
	Algemene kosten	8,00%	%	€ 258.824,33	€ 20.706
	Winst en/of risico	4,00%	%	€ 279.530,28	€ 11.181
Code	Bijdrage RAW	0,15%	%	€ 291.148,21	€ 437
	Indirecte bouwkosten	*21,49%*			**€ 51.496**
BK01	Bouwkosten 30. noordelijk groen (ng1)				€ 291.148
	Bandbreedte : met 75% zekerheid liggen de investeringskosten exclusief BTW tussen		*€ 218.361*	*en*	*€ 363.935*
	Variatiecoëfficiënt			*25%*	
		Prijs per m²	5.140	m2	€ 57
		Kosten bouwrijp			€ 60.285
		Kosten woonrijp			€ 230.863
INV01	**Investeringskosten 30. noordelijk groen (ng1)**				**€ 291.148**

De Tuit Varsseveld

Code	31. Noordelijk groen (NG2) / Omschrijving post	Fase 3 2030-2032 Hoeveelheid	Eenheid	Prijs	Totaal
	Investeringskosten:				
1	**VOORBEREIDENDE WERKZAAMHEDEN**				
10	BESCHERMING FLORA EN FAUNA				
11	VERWIJDEREN GROENVOORZIENINGEN				
110040	Maaien en frezen terrein	56,00	are	€ 50,00	€ 2.800
19	DIVERS				
190010	Inrichten depot		EUR	€ 250,00	€ 250
2	**GRONDWERK**				
25	GRONDWERK - LEVEREN				
250040	Leveren draineerzand	135,00	m3	€ 18,50	€ 2.498
26	GRONDWERK - VERWERKEN				
260070	Grond verwerken draineerzand	135,00	m3	€ 3,00	€ 405
4	**VERHARDINGEN**				
44	HALFVERHARDING				
440010	Aanbrengen Achterhoeks Padvast	900,00	m2	€ 27,50	€ 24.750
6	**INRICHTING EN BEBAKENING**				
63	AANBRENGEN MEUBILAIR				
630010	Aanbrengen straatmeubilair		EUR	€ 2.500,00	€ 2.500
7	**GROENVOORZIENINGEN**				
720010	Aanbrengen bomen incl. plantgatverbetering	44,00	st	€ 265,00	€ 11.660
720040	Aanbrengen groenstrook	4.690,00	m2	€ 2,00	€ 9.380
720050	Onderhoud groenvoorzieningen (3 jaar)		EUR	€ 4.208,00	€ 4.208
8	**WERK IN ALGEMENE AARD**				
81	INZETTEN WERKNEMERS EN MATERIEEL				
810010	Inzetten van werknemer (vakman GWW)	4,00	uur	€ 55,00	€ 220
810020	Inzetten van werknemer (stratenmaker)	4,00	uur	€ 55,00	€ 220
810030	Inzetten van materieel (vrachtauto)	4,00	uur	€ 105,00	€ 420
810040	Inzetten van materieel (hydraulische graafmachine)	4,00	uur	€ 90,00	€ 360
810050	Inzetten van materieel (wiellader)	4,00	uur	€ 100,00	€ 400
810060	Inzetten van materieel (tractor met dumper)	4,00	uur	€ 90,00	€ 360
82	REVISIE				
820020	Maken revisie buitenruimte		EUR	€ 100,00	€ 100
820030	Maken opleverdossier		EUR	€ 100,00	€ 100
	Benoemde directe bouwkosten				**€ 60.631**
	Nader te detailleren bouwkosten	10,00%	%	€ 60.630,50	€ 6.063
	Directe bouwkosten				**€ 66.694**
	Eenmalige kosten	2,00%	%	€ 66.693,55	€ 1.334
	Uitvoeringskosten	6,00%	%	€ 66.693,55	€ 4.002
	Algemene kosten	8,00%	%	€ 72.029,03	€ 5.762
	Winst en/of risico	4,00%	%	€ 77.791,36	€ 3.112
Code	Bijdrage RAW	0,15%	%	€ 81.024,55	€ 122
	Indirecte bouwkosten	*21,49%*			**€ 14.331**
BK01	Bouwkosten 31. noordelijk groen (ng2)				€ 81.025
	Bandbreedte : met 75% zekerheid liggen de investeringskosten exclusief BTW tussen		*€ 60.768*	*en*	*€ 101.281*
	Variatiecoëfficiënt			*25%*	
		Prijs per m² 5.590		m2	€ 14
		Kosten bouwrijp			€ 8.251
		Kosten woonrijp			€ 72.773
INV01	**Investeringskosten 31. noordelijk groen (ng2)**				**€ 81.025**

De Tuit Varsseveld

Code	32. Noordelijk groen (NG3)	Fase 4 2032-2034 Hoeveelheid	Eenheid	Prijs	Totaal
	Investeringskosten:				
1	**VOORBEREIDENDE WERKZAAMHEDEN**				
10	BESCHERMING FLORA EN FAUNA				
11	VERWIJDEREN GROENVOORZIENINGEN				
110040	Maaien en frezen terrein	272,00	are	€ 50,00	€ 13.600
17	VERWIJDEREN INRICHTING EN BEBAKENING				
170020	Verwijderen afrasteringen	70,00	m	€ 2,50	€ 175
19	DIVERS				
190010	Inrichten depot		EUR	€ 500,00	€ 500
2	**GRONDWERK**				
25	GRONDWERK - LEVEREN				
250040	Leveren draineerzand	274,50	m3	€ 18,50	€ 5.078
26	GRONDWERK - VERWERKEN				
260070	Grond verwerken draineerzand	274,50	m3	€ 3,00	€ 824
4	**VERHARDINGEN**				
44	HALFVERHARDING				
440010	Aanbrengen Achterhoeks Padvast	1.830,00	m2	€ 27,50	€ 50.325
6	**INRICHTING EN BEBAKENING**				
63	AANBRENGEN MEUBILAIR				
630010	Aanbrengen straatmeubilair		EUR	€ 30.000,00	€ 30.000
7	**GROENVOORZIENINGEN**				
720010	Aanbrengen bomen incl. plantgatverbetering	73,00	st	€ 265,00	€ 19.345
720040	Aanbrengen groenstrook	25.370,00	m2	€ 2,00	€ 50.740
720050	Onderhoud groenvoorzieningen (3 jaar)		EUR	€ 14.017,00	€ 14.017
8	**WERK IN ALGEMENE AARD**				
81	INZETTEN WERKNEMERS EN MATERIEEL				
810010	Inzetten van werknemer (vakman GWW)	8,00	uur	€ 55,00	€ 440
810020	Inzetten van werknemer (stratenmaker)	8,00	uur	€ 55,00	€ 440
810030	Inzetten van materieel (vrachtauto)	8,00	uur	€ 105,00	€ 840
810040	Inzetten van materieel (hydraulische graafmachine)	8,00	uur	€ 90,00	€ 720
810050	Inzetten van materieel (wiellader)	8,00	uur	€ 100,00	€ 800
810060	Inzetten van materieel (tractor met dumper)	8,00	uur	€ 90,00	€ 720
82	REVISIE				
820020	Maken revisie buitenruimte		EUR	€ 150,00	€ 150
820030	Maken opleverdossier		EUR	€ 150,00	€ 150
	Benoemde directe bouwkosten				**€ 188.864**
	Nader te detailleren bouwkosten	10,00%	%	€ 188.863,75	€ 18.886
	Directe bouwkosten				**€ 207.750**
	Eenmalige kosten	2,00%	%	€ 207.750,13	€ 4.155
	Uitvoeringskosten	6,00%	%	€ 207.750,13	€ 12.465
	Algemene kosten	8,00%	%	€ 224.370,14	€ 17.950
	Winst en/of risico	4,00%	%	€ 242.319,75	€ 9.693
Code	Bijdrage RAW	0,15%	%	€ 252.391,12	€ 379
	Indirecte bouwkosten	*21,49%*			**€ 44.641**
BK01	Bouwkosten 32. noordelijk groen (ng3)				€ 252.391
	Bandbreedte : met 75% zekerheid liggen de investeringskosten exclusief BTW tussen		*€ 189.293*	*en*	*€ 315.489*
	Variatiecoëfficiënt			*25%*	
		Prijs per m²	27.250	m2	€ 9
		Kosten bouwrijp			€ 27.586
		Kosten woonrijp			€ 224.805
INV01	**Investeringskosten 32. noordelijk groen (ng3)**				**€ 252.391**

De Tuit Varsseveld

Code	33. Noordelijk groen (NG4)	Fase 4	2032-2034			Totaal
	Omschrijving post	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs		
	Investeringskosten:					
1	**VOORBEREIDENDE WERKZAAMHEDEN**					
10	BESCHERMING FLORA EN FAUNA					
11	VERWIJDEREN GROENVOORZIENINGEN					
110040	Maaien en frezen terrein	26,00	are	€ 50,00	€	1.300
17	VERWIJDEREN INRICHTING EN BEBAKENING					
170020	Verwijderen afrasteringen	280,00	m	€ 2,50	€	700
170030	Verwijderen hekwerken	1,00	st	€ 50,00	€	50
19	DIVERS					
190010	Inrichten depot		EUR	€ 250,00	€	250
6	**INRICHTING EN BEBAKENING**					
63	AANBRENGEN MEUBILAIR					
630010	Aanbrengen straatmeubilair		EUR	€ 2.500,00	€	2.500
7	**GROENVOORZIENINGEN**					
720010	Aanbrengen bomen incl. plantgatverbetering	2,00	st	€ 265,00	€	530
720040	Aanbrengen groenstrook	2.600,00	m2	€ 2,00	€	5.200
720050	Onderhoud groenvoorzieningen (3 jaar)		EUR	€ 1.146,00	€	1.146
8	**WERK IN ALGEMENE AARD**					
81	INZETTEN WERKNEMERS EN MATERIEEL					
810010	Inzetten van werknemer (vakman GWW)	4,00	uur	€ 55,00	€	220
810020	Inzetten van werknemer (stratenmaker)	4,00	uur	€ 55,00	€	220
810030	Inzetten van materieel (vrachtauto)	4,00	uur	€ 105,00	€	420
810040	Inzetten van materieel (hydraulische graafmachine)	4,00	uur	€ 90,00	€	360
810050	Inzetten van materieel (wiellader)	4,00	uur	€ 100,00	€	400
810060	Inzetten van materieel (tractor met dumper)	4,00	uur	€ 90,00	€	360
82	REVISIE					
820020	Maken revisie buitenruimte		EUR	€ 100,00	€	100
820030	Maken opleverdossier		EUR	€ 100,00	€	100
	Benoemde directe bouwkosten				€	**13.856**
	Nader te detailleren bouwkosten	10,00%	%	€ 13.856,00	€	1.386
	Directe bouwkosten				€	**15.242**
	Eenmalige kosten	2,00%	%	€ 15.241,60	€	305
	Uitvoeringskosten	6,00%	%	€ 15.241,60	€	914
	Algemene kosten	8,00%	%	€ 16.460,93	€	1.317
	Winst en/of risico	4,00%	%	€ 17.777,80	€	711
Code	Bijdrage RAW	0,15%	%	€ 18.516,69	€	28
	Indirecte bouwkosten	*21,49%*			€	**3.275**
BK01	Bouwkosten 33. noordelijk groen (ng4)				€	18.517
	Bandbreedte : met 75% zekerheid liggen de investeringskosten exclusief BTW tussen		€ *13.888*	*en*	€	*23.146*
	Variatiecoëfficiënt			*25%*		
		Prijs per m²	5.290	m2	€	4
		Kosten bouwrijp			€	3.648
		Kosten woonrijp			€	14.869
INV01	**Investeringskosten 33. noordelijk groen (ng4)**				€	**18.517**

De Tuit Varsseveld

Code	34. Noordelijk groen (NG5) / Omschrijving post	Fase 3 2030-2032 Hoeveelheid	Eenheid	Prijs	Totaal
	Investeringskosten:				
1	**VOORBEREIDENDE WERKZAAMHEDEN**				
10	BESCHERMING FLORA EN FAUNA				
11	VERWIJDEREN GROENVOORZIENINGEN				
110040	Maaien en frezen terrein	28,00	are	€ 50,00	€ 1.400
17	VERWIJDEREN INRICHTING EN BEBAKENING				
170020	Verwijderen afrasteringen	35,00	m	€ 2,50	€ 88
170030	Verwijderen hekwerken	1,00	st	€ 50,00	€ 50
19	DIVERS				
190010	Inrichten depot		EUR	€ 250,00	€ 250
6	**INRICHTING EN BEBAKENING**				
63	AANBRENGEN MEUBILAIR				
630010	Aanbrengen straatmeubilair		EUR	€ 1.500,00	€ 1.500
7	**GROENVOORZIENINGEN**				
720010	Aanbrengen bomen incl. plantgatverbetering	47,00	st	€ 265,00	€ 12.455
720040	Aanbrengen groenstrook	2.800,00	m2	€ 2,00	€ 5.600
720050	Onderhoud groenvoorzieningen (3 jaar)		EUR	€ 3.611,00	€ 3.611
8	**WERK IN ALGEMENE AARD**				
81	INZETTEN WERKNEMERS EN MATERIEEL				
810010	Inzetten van werknemer (vakman GWW)	4,00	uur	€ 55,00	€ 220
810020	Inzetten van werknemer (stratenmaker)	4,00	uur	€ 55,00	€ 220
810030	Inzetten van materieel (vrachtauto)	4,00	uur	€ 105,00	€ 420
810040	Inzetten van materieel (hydraulische graafmachine)	4,00	uur	€ 90,00	€ 360
810050	Inzetten van materieel (wiellader)	4,00	uur	€ 100,00	€ 400
810060	Inzetten van materieel (tractor met dumper)	4,00	uur	€ 90,00	€ 360
82	REVISIE				
820020	Maken revisie buitenruimte		EUR	€ 100,00	€ 100
820030	Maken opleverdossier		EUR	€ 100,00	€ 100
	Benoemde directe bouwkosten				**€ 27.134**
	Nader te detailleren bouwkosten	10,00%	%	€ 27.133,50	€ 2.713
	Directe bouwkosten				**€ 29.847**
	Eenmalige kosten	2,00%	%	€ 29.846,85	€ 597
	Uitvoeringskosten	6,00%	%	€ 29.846,85	€ 1.791
	Algemene kosten	8,00%	%	€ 32.234,60	€ 2.579
	Winst en/of risico	4,00%	%	€ 34.813,37	€ 1.393
Code	Bijdrage RAW	0,15%	%	€ 36.260,29	€ 54
	Indirecte bouwkosten	*21,49%*			**€ 6.413**
BK01	Bouwkosten 34. noordelijk groen (ng5)				€ 36.260
	Bandbreedte : met 75% zekerheid liggen de investeringskosten exclusief BTW tussen		*€ 27.195*	*en*	*€ 45.325*
	Variatiecoëfficiënt			*25%*	
		Prijs per m²	2.798	m2	€ 13
		Kosten bouwrijp			€ 2.597
		Kosten woonrijp			€ 33.663
INV01	**Investeringskosten 34. noordelijk groen (ng5)**				**€ 36.260**

Project: SSK-raming Varsseveld de Tuit
Onderdeel: Deelgebieden
Opdrachtgever: Gemeente Oude IJsselstreek

Document: Q01-2022-107-D04
Datum: 25-09-2023
Status: Definitief
Projectnummer: 2022-107
Tekennummer: 001
Blad: 1/1

civicon
civieltechnisch advies

Projectnaam	De Tuit
Projectnummer	025.11468
Projectomschrijving	Woingbouw
Printdatum	7-11-2023

GrexManager

Begroting kosten

	Code administratie	% Aandeel in EP	Betreft inbreng-waarde EP?	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs per eenheid	Bedrag op prijspeil
Verwerving							
Historische boekwaarde		100,00%	**Ja**	0	**post**	€ 0,00	€ 0,00
Inbrengwaarde eigenaar 1	1	100,00%	**Ja**	25.465	**m2**	€ 32,51	€ 827.950,00
Inbrengwaarde eigenaar 2	2.1	100,00%	**Ja**	27.312	**m2**	€ 31,23	€ 852.960,00
Inbrengwaarde eigenaar 2	2.2	100,00%	**Ja**	12.609	**m2**	€ 31,07	€ 391.770,00
Inbrengwaarde eigenaar 3	3.1	100,00%	**Ja**	185	**m2**	€ 30,00	€ 5.550,00
Inbrengwaarde eigenaar 3	3.2	100,00%	**Ja**	80	**m2**	€ 30,00	€ 2.400,00
Inbrengwaarde eigenaar 4	4	100,00%	**Ja**	25.236	**m2**	€ 30,00	€ 757.050,00
Inbrengwaarde eigenaar 5	5	100,00%	**Ja**	3.630	**m2**	€ 30,00	€ 108.900,00
Inbrengwaarde eigenaar 6	6	100,00%	**Ja**	12.951	**m2**	€ 137,83	€ 1.785.000,00
Inbrengwaarde eigenaar 7	7.1	100,00%	**Ja**	1.245	**m2**	€ 30,00	€ 37.350,00
Inbrengwaarde eigenaar 7	7.2	100,00%	**Ja**	2.560	**m2**	€ 30,00	€ 76.800,00
Inbrengwaarde eigenaar 7	7.3	100,00%	**Ja**	32.543	**m2**	€ 30,00	€ 976.290,00
Inbrengwaarde eigenaar 7	7.4	100,00%	**Ja**	16	**m2**	€ 30,00	€ 480,00
Inbrengwaarde eigenaar 7	7.5	100,00%	**Ja**	93	**m2**	€ 30,00	€ 2.790,00
Inbrengwaarde eigenaar 7	7.6	100,00%	**Ja**	499	**m2**	€ 30,00	€ 14.970,00
Inbrengwaarde eigenaar 7	7.7	100,00%	**Ja**	194	**m2**	€ 30,00	€ 5.820,00
Inbrengwaarde eigenaar 8	8	100,00%	**Ja**	13.560	**m2**	€ 30,00	€ 406.800,00
Inbrengwaarde eigenaar 9	9	100,00%	**Ja**	33.938	**m2**	€ 30,00	€ 1.018.140,00
Inbrengwaarde eigenaar 10	10	100,00%	**Ja**	32.690	**m2**	€ 30,00	€ 980.700,00
Inbrengwaarde eigenaar 11	11	100,00%	**Ja**	1.739	**m2**	€ 30,00	€ 52.170,00
Inbrengwaarde eigenaar 12	12	100,00%	**Ja**	1.862	**m2**	€ 30,00	€ 55.860,00
Inbrengwaarde eigenaar 13	13	100,00%	**Ja**	4.850	**m2**	€ 35,78	€ 173.550,00
Inbrengwaarde eigenaar 14	14	100,00%	**Ja**	615	**m2**	€ 30,00	€ 18.450,00
Inbrengwaarde eigenaar 15	15	100,00%	**Ja**	8.820	**m2**	€ 37,28	€ 328.770,00
Inbrengwaarde eigenaar 16	16	100,00%	**Ja**	29.898	**m2**	€ 30,00	€ 896.940,00
Inbrengwaarde eigenaar 17	17.1	100,00%	**Ja**	1.137	**m2**	€ 30,00	€ 34.110,00
Inbrengwaarde eigenaar 17	17.2	100,00%	**Ja**	1.273	**m2**	€ 30,00	€ 38.190,00
Inbrengwaarde eigenaar 17	17.3	100,00%	**Ja**	329	**m2**	€ 30,00	€ 9.870,00
Inbrengwaarde eigenaar 18	18	100,00%	**Ja**	1.940	**m2**	€ 30,00	€ 58.200,00
Inbrengwaarde eigenaar 19	19	100,00%	**Ja**	7.303	**m2**	€ 30,00	€ 219.090,00
Inbrengwaarde eigenaar 6	6	100,00%	**Ja**	-223	**m2**	€ 30,00	-€ 6.690,00
Inbrengwaarde eigenaar 2	2.2	100,00%	**Ja**	-1561	**m2**	€ 30,00	-€ 46.830,00
Subtotaal Verwerving							**€ 10.083.400,00**
	2						
Onderzoek en milieukosten							
Historische boekwaarde		100,00%	**Nee**		**post**		€ 0,00
Onderzoekskosten		100,00%	**Nee**	1	**post**	€ 314.058,80	€ 314.058,80
Subtotaal Onderzoek en milieukosten							**€ 314.058,80**
	2						
Sloopkosten							
Historische boekwaarde		100,00%	**Nee**		**post**		€ 0,00
2. Wijk voorzieningen Sloop jachthut tussen Oude Doetinchemseweg 12 en 14	SSK01-2022-107-D04	100,00%	**Ja**	50	**m2**	€ 101,84	€ 5.091,93
2. Wijk voorzieningen Sloop gebouw Oude Doetinchemseweg 19	SSK01-2022-107-D04	100,00%	**Ja**	110	**m2**	€ 135,78	€ 14.936,32
2. Wijk voorzieningen Sloop fabriek Oude Doetinchemseweg 21	SSK01-2022-107-D04	100,00%	**Ja**	6.460	**m2**	€ 67,89	€ 438.584,74
Subtotaal Sloopkosten							**€ 458.612,99**
	1						
Saneringskosten							
Historische boekwaarde		100,00%	**Nee**		**post**		€ 0,00
2. Wijk voorzieningen Uitvoering bodemsanering Oude Doetinchemseweg 21	SSK01-2022-107-D04	100,00%	**Nee**	1	**post**	€ 534.546,46	€ 543.139,00
Subtotaal Saneringskosten							**€ 543.139,00**
	1						
Grondwerk							
Historische boekwaarde		100,00%	**Nee**		**post**		€ 0,00
2. Wijk voorzieningen VERLEGGEN GWA OVERSTORT	SSK01-2022-107-D04	100,00%	**Nee**	1	**post**	€ 162.715,94	€ 165.331,51
2. Wijk voorzieningen AANBRENGEN GEMAAL	SSK01-2022-107-D04	100,00%	**Nee**	1	**post**	€ 202.426,06	€ 205.679,95
2. Wijk voorzieningen GRONDDEPOT	SSK01-2022-107-D04	100,00%	**Nee**	1	**post**	€ 570.220,75	€ 579.386,74
1. Kabels en leidingen	SSK01-2022-107-D04	100,00%	**Nee**	1	**post**	€ 187.993,31	€ 191.015,20
Subtotaal Grondwerk							**€ 1.141.413,40**
	1						
Bouwrijpmaken							
Historische boekwaarde		100,00%	**Nee**		**post**		€ 0,00
4. Zuidelijke rijbaan 1 (ZR1)	SSK01-2022-107-D04	100,00%	**Nee**	26,56%	**perc**	€ 372.163,49	€ 100.443,75
5. Zuidelijke rijbaan 2 (ZR2)	SSK01-2022-107-D04	100,00%	**Nee**	30,86%	**perc**	€ 1.274.424,01	€ 399.663,02
6. Tuitstraat (ZR3)	SSK01-2022-107-D04	100,00%	**Nee**	41,70%	**perc**	€ 180.442,84	€ 76.461,55
7. Buulsdijk (ZR4)	SSK01-2022-107-D04	100,00%	**Nee**	36,16%	**perc**	€ 179.943,06	€ 66.108,52
8. Zuidelijke rijbaan 5 (ZR5)	SSK01-2022-107-D04	100,00%	**Nee**	39,14%	**perc**	€ 1.326.733,67	€ 527.613,05
9. Zuidelijke rijbaan 6 (ZR6)	SSK01-2022-107-D04	100,00%	**Nee**	37,83%	**perc**	€ 390.282,78	€ 150.023,44
10. Zuidelijke kavels (ZK1)	SSK01-2022-107-D04	100,00%	**Nee**	48,52%	**perc**	€ 465.592,94	€ 229.538,61
11. Zuidelijke kavels (ZK2)	SSK01-2022-107-D04	100,00%	**Nee**	30,87%	**perc**	€ 135.704,64	€ 42.564,40
12. Zuidelijke kavels (ZK3)	SSK01-2022-107-D04	100,00%	**Nee**	30,24%	**perc**	€ 592.377,54	€ 182.040,89
13. Zuidelijke kavels (ZK4)	SSK01-2022-107-D04	100,00%	**Nee**	29,74%	**perc**	€ 554.931,37	€ 167.678,29
14. Zuidelijke kavels (ZK5)	SSK01-2022-107-D04	100,00%	**Nee**	42,32%	**perc**	€ 292.023,01	€ 125.567,82
15. Zuidelijke kavels (ZK6)	SSK01-2022-107-D04	100,00%	**Nee**	41,33%	**perc**	€ 423.374,83	€ 177.776,31
16. Zuidelijke kavels (ZK7)	SSK01-2022-107-D04	100,00%	**Nee**	33,14%	**perc**	€ 188.207,53	€ 63.376,92
17. Zuidelijk groen (ZG1)	SSK01-2022-107-D04	100,00%	**Nee**	9,44%	**perc**	€ 206.218,84	€ 19.785,84
18. Zuidelijk groen (ZG2)	SSK01-2022-107-D04	100,00%	**Nee**	12,28%	**perc**	€ 75.647,68	€ 9.435,14
19. Zuidelijk groen (ZG3)	SSK01-2022-107-D04	100,00%	**Nee**	12,73%	**perc**	€ 276.374,05	€ 35.754,51
20. Zuidelijk groen (ZG4)	SSK01-2022-107-D04	100,00%	**Nee**	18,20%	**perc**	€ 29.718,11	€ 5.494,80
21. Noordelijke rijbaan (NR1)	SSK01-2022-107-D04	100,00%	**Nee**	26,13%	**perc**	€ 241.132,24	€ 64.031,95
22. Oude Doetinchemseweg (NR2)	SSK01-2022-107-D04	100,00%	**Nee**	46,57%	**perc**	€ 469.669,12	€ 222.221,99
23. Noordelijke rijbaan (NR3)	SSK01-2022-107-D04	100,00%	**Nee**	30,15%	**perc**	€ 1.700.576,86	€ 521.035,76
24. Noordelijke rijbaan (NR4)	SSK01-2022-107-D04	100,00%	**Nee**	27,51%	**perc**	€ 652.751,59	€ 182.451,73
25. Noordelijke rijbaan (NR5)	SSK01-2022-107-D04	100,00%	**Nee**	33,42%	**perc**	€ 560.859,01	€ 190.449,31
26. Noordelijke kavels (NK1)	SSK01-2022-107-D04	100,00%	**Nee**	53,39%	**perc**	€ 238.079,78	€ 129.155,88
27. Noordelijke kavels (NK2)	SSK01-2022-107-D04	100,00%	**Nee**	42,95%	**perc**	€ 514.264,16	€ 224.427,25
28. Noordelijke kavels (NK3)	SSK01-2022-107-D04	100,00%	**Nee**	37,07%	**perc**	€ 498.890,61	€ 187.916,88
29. Noordelijke kavels (NK4)	SSK01-2022-107-D04	100,00%	**Nee**	46,56%	**perc**	€ 180.909,77	€ 85.581,20
30. Noordelijk groen (NG1)	SSK01-2022-107-D04	100,00%	**Nee**	20,71%	**perc**	€ 291.148,21	€ 61.253,81
31. Noordelijk groen (NG2)	SSK01-2022-107-D04	100,00%	**Nee**	10,18%	**perc**	€ 81.024,55	€ 8.384,04
32. Noordelijk groen (NG3)	SSK01-2022-107-D04	100,00%	**Nee**	10,93%	**perc**	€ 252.391,12	€ 28.029,17
33. Noordelijk groen (NG4)	SSK01-2022-107-D04	100,00%	**Nee**	19,70%	**perc**	€ 18.516,69	€ 3.706,15
34. Noordelijk groen (NG5)	SSK01-2022-107-D04	100,00%	**Nee**	7,16%	**perc**	€ 36.260,29	€ 2.639,19
Subtotaal Bouwrijpmaken							**€ 4.290.611,18**

Projectnaam	De Tuit
Projectnummer	025.11468
Projectomschrijving	Woingbouw
Printdatum	7-11-2023

GrexManager

Begroting kosten

	Code administratie	% Aandeel in EP	Betreft inbreng-waarde EP?	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs per eenheid	Bedrag op prijspeil
Woonrijpmaken							
Historische boekwaarde		100,00%	Nee		post		€ 0,00
4. Zuidelijke rijbaan 1 (ZR1)	SSK01-2022-107-D04	100,00%	Nee	73,44%	perc	€ 372.163,49	€ 277.702,06
5. Zuidelijke rijbaan 2 (ZR2)	SSK01-2022-107-D04	100,00%	Nee	69,14%	perc	€ 1.274.424,01	€ 895.246,65
6. Tuitstraat (ZR3)	SSK01-2022-107-D04	100,00%	Nee	58,30%	perc	€ 180.442,84	€ 106.881,81
7. Buulsdijk (ZR4)	SSK01-2022-107-D04	100,00%	Nee	63,84%	perc	€ 179.943,06	€ 116.727,02
8. Zuidelijke rijbaan 5 (ZR5)	SSK01-2022-107-D04	100,00%	Nee	60,86%	perc	€ 1.326.733,67	€ 820.447,13
9. Zuidelijke rijbaan 6 (ZR6)	SSK01-2022-107-D04	100,00%	Nee	62,17%	perc	€ 390.282,78	€ 246.532,92
10. Zuidelijke kavels (ZK1)	SSK01-2022-107-D04	100,00%	Nee	51,48%	perc	€ 465.592,94	€ 243.538,48
11. Zuidelijke kavels (ZK2)	SSK01-2022-107-D04	100,00%	Nee	69,13%	perc	€ 135.704,64	€ 95.321,62
12. Zuidelijke kavels (ZK3)	SSK01-2022-107-D04	100,00%	Nee	69,76%	perc	€ 592.377,54	€ 419.858,79
13. Zuidelijke kavels (ZK4)	SSK01-2022-107-D04	100,00%	Nee	70,26%	perc	€ 554.931,37	€ 396.173,30
14. Zuidelijke kavels (ZK5)	SSK01-2022-107-D04	100,00%	Nee	57,68%	perc	€ 292.023,01	€ 171.149,31
15. Zuidelijke kavels (ZK6)	SSK01-2022-107-D04	100,00%	Nee	58,67%	perc	€ 423.374,83	€ 252.404,03
16. Zuidelijke kavels (ZK7)	SSK01-2022-107-D04	100,00%	Nee	66,86%	perc	€ 188.207,53	€ 127.855,94
17. Zuidelijk groen (ZG1)	SSK01-2022-107-D04	100,00%	Nee	90,56%	perc	€ 206.218,84	€ 189.747,85
18. Zuidelijk groen (ZG2)	SSK01-2022-107-D04	100,00%	Nee	87,72%	perc	€ 75.647,68	€ 67.428,54
19. Zuidelijk groen (ZG3)	SSK01-2022-107-D04	100,00%	Nee	87,27%	perc	€ 276.374,05	€ 245.062,10
20. Zuidelijk groen (ZG4)	SSK01-2022-107-D04	100,00%	Nee	81,80%	perc	€ 29.718,11	€ 24.701,01
21. Noordelijke rijbaan (NR1)	SSK01-2022-107-D04	100,00%	Nee	73,87%	perc	€ 241.132,24	€ 180.976,36
22. Oude Doetinchemseweg (NR2)	SSK01-2022-107-D04	100,00%	Nee	53,43%	perc	€ 469.669,12	€ 254.996,80
23. Noordelijke rijbaan (NR3)	SSK01-2022-107-D04	100,00%	Nee	69,85%	perc	€ 1.700.576,86	€ 1.206.876,94
24. Noordelijke rijbaan (NR4)	SSK01-2022-107-D04	100,00%	Nee	72,49%	perc	€ 652.751,59	€ 480.792,48
25. Noordelijke rijbaan (NR5)	SSK01-2022-107-D04	100,00%	Nee	66,58%	perc	€ 560.859,01	€ 379.425,20
26. Noordelijke kavels (NK1)	SSK01-2022-107-D04	100,00%	Nee	46,61%	perc	€ 238.079,78	€ 112.750,90
27. Noordelijke kavels (NK2)	SSK01-2022-107-D04	100,00%	Nee	57,05%	perc	€ 514.264,16	€ 298.103,42
28. Noordelijke kavels (NK3)	SSK01-2022-107-D04	100,00%	Nee	62,93%	perc	€ 498.890,61	€ 318.993,12
29. Noordelijke kavels (NK4)	SSK01-2022-107-D04	100,00%	Nee	53,44%	perc	€ 180.909,77	€ 98.236,59
30. Noordelijk groen (NG1)	SSK01-2022-107-D04	100,00%	Nee	79,29%	perc	€ 291.148,21	€ 234.574,45
31. Noordelijk groen (NG2)	SSK01-2022-107-D04	100,00%	Nee	89,82%	perc	€ 81.024,55	€ 73.942,93
32. Noordelijk groen (NG3)	SSK01-2022-107-D04	100,00%	Nee	89,07%	perc	€ 252.391,12	€ 228.419,00
33. Noordelijk groen (NG4)	SSK01-2022-107-D04	100,00%	Nee	80,30%	perc	€ 18.516,69	€ 15.108,19
34. Noordelijk groen (NG5)	SSK01-2022-107-D04	100,00%	Nee	92,84%	perc	€ 36.260,29	€ 34.203,96
Subtotaal Woonrijpmaken							**€ 8.614.178,90**
	1						
Civiele constructies en kunstwerken							
Historische boekwaarde		100,00%	Nee		post		€ 0,00
...		100,00%	Nee	0	post	€ 0,00	€ 0,00
Subtotaal Civiele constructies en kunstwerken							**€ 0,00**
	1						
Tijdelijk beheer gronden en opstallen							
Historische boekwaarde		100,00%	Nee		post		€ 0,00
Tijdelijk beheer		100,00%	Nee	2,00%	perc	€ 15.578.106,26	€ 316.570,32
Onvoorzien		100,00%	Nee	0,00%	perc	€ 311.562,13	€ 0,00
Subtotaal Tijdelijk beheer gronden en opstallen							**€ 316.570,32**
	1						
Plankosten							
Historische boekwaarde		100,00%	Nee		post		€ 0,00
Plankosten (excl. V&T)	PK scan 2023	100,00%	Nee	1	post	€ 2.361.273,74	€ 2.361.273,74
Subtotaal Plankosten							**€ 2.361.273,74**
	1						
Voorbereiding en toezicht							
Historische boekwaarde		100,00%	Nee		post		€ 0,00
V&T	PK scan 2023	100,00%	Nee	1	post	€ 1.830.350,74	€ 1.830.350,74
V&T werken buiten EP gebied		100,00%	Nee	15,00%	perc	€ 948.844,22	€ 144.614,46
Subtotaal Voorbereiding en toezicht							**€ 1.974.965,19**
	1						
Planschade							
Historische boekwaarde		100,00%	Nee		post		€ 0,00
Planschade	2023 01 31 Pra De Tuit V	100,00%	Nee	1	post	€ 910.000,00	€ 910.000,00
Subtotaal Planschade							**€ 910.000,00**
	1						
Bovenwijkse voorzieningen							
Historische boekwaarde		100,00%	Nee		post		€ 0,00
Toerekening Doetinchemseweg Buitenplans	SSK01-2022-107-D04	50,52%	Nee	89,53%	perc	€ 1.506.276,65	€ 692.249,00
Toerekening Doetinchemseweg Binnenplans	SSK01-2022-107-D04	50,52%	Nee	10,47%	perc	€ 1.506.276,65	€ 80.939,32
Engineering/V&T		50,52%	Nee	15,00%	perc	€ 1.506.276,65	€ 115.978,25
Inbrengwaarde binnenplans	6	50,52%	Ja	223	m2	€ 32,51	€ 3.662,86
Inbrengwaarde binnenplans	2.2	50,52%	Ja	1561	m2	€ 32,51	€ 25.640,02
Inbrengwaarde buitenplans	7.1	100,00%	Nee	15528	m2	€ 0,00	€ 1,00
Subtotaal Bovenwijkse voorzieningen							**€ 918.470,45**
	1						
Totaal							**€ 31.926.693,97**

Regeling plankosten exploitatieplan 2023
Vragenlijst

Datum	2-11-2023
Gemeente	Oude Ijsselstreek
Projectnaam	De Tuit
Projectnummer	...
Datum prijspeil	1-1-2023
Looptijd project in jaren	14
Aantal werkweken per jaar	42

print

A Algemeen

1 Wat is de looptijd van het project vanaf het moment van vaststellen van het ruimtelijk besluit ? 12 jaren

2 Wat is de grootte van het exploitatiegebied in m2 (netto) ? 287.205,00 m2

3 Wat voor een locatie is het exploitatiegebied? ○ historisch gebied ○ binnenstedelijke locatie ○ inbreidingslocatie ○ uitbreidingslocatie ◉ uitleglocatie

4 Betreft het een herstructureringsopgave ? ○ ja ◉ nee

B Inbreng en verwerving

5 Uit hoeveel kadastrale percelen bestaat het exploitatieplan en hoeveel
daarvan zijn onbebouwd en bebouwd? 39 totaal
a aantal onbebouwde percelen a 37 stuks
b aantal bebouwde percelen b 2 stuks

6 Hoeveel onroerende zaken is de gemeente van plan daadwerkelijk te verwerven ? 39 totaal
a waarvan onbebouwde percelen a 39 stuks
b waarvan percelen met woningen b stuks
c waarvan percelen met (agrarische) bedrijven/winkels/kantoren (inclusief bijbehorende bedrijfswoning) c stuks
d waarvan percelen met bijzondere objecten d stuks

7 Van hoeveel huur(pacht)ontbindingen is sprake ? stuks

8 Indien er met een onteigeningsplan wordt gewerkt (administratieve procedure)
a voor hoeveel onroerende zaken ? a stuks
b in hoeveel van die gevallen komt het tot een gerechtelijke procedure ? b stuks

9 Wordt of is een voorkeursrecht gevestigd (Wvg) ? ◉ ja ○ nee

C Beoogde programma

10 Wat is het beoogde programma volgens het ruimtelijk besluit ?

woningen	566	aantal
bedrijvigheid		m2 uitgeefbaar
commercieel/retail		m2 bvo
maatschappelijk		m2 bvo
recreatie		m2

11 Wat is de beoogde verdeling tussen uitgeefbaar en openbaar gebied ?
110.725 m2 uitgeefbaar 39%
176.480 m2 openbaar 61%

D Stedenbouwkundige planvorming

12 Wordt er een prijsvraag georganiseerd ? ○ Ja ○ Nee

13 Worden de volgende produkten opgesteld ?
☑ Programma van eisen
☐ Masterplan
☑ Beeldkwaliteitsplan
☑ Stedenbouwkundig plan
☑ Inrichtingsplan Openbare Ruimte

E Onderzoeken

14 Zijn de volgende onderzoeken nodig?
☐ Milieu Effect Rapportage (MER)
☐ Nader onderzoek luchtkwaliteit
☐ Aanvullend archeologisch onderzoek

F Ruimtelijke ordening procedures

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

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

16 Of wordt het ruimtelijk besluit herzien via een gedetailleerd bestemmingsplan ? ◉ ja ○ nee

17 Of kan gebruik gemaakt worden van een wijziging van het ruimtelijk besluit ? ○ ja ◉ nee

18 Maakt dit exploitatieplan deel uit van een groter ruimtelijk besluit ? ◉ ja ○ nee

zo ja, wat is de verhouding in oppervlakte ten opzichte van dit ruimtelijk besluit ? 95,00 % van het totale ruimtelijke besluit

G Civiele en cultuurtechniek

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

Slopen

20 Is sprake van sloop van onroerende zaken ? ◉ ja ○ nee

a Zo ja, hoeveel m3 moet er gesloopt worden ? 32.850 m3

b Wat voor een soort te slopen onroerende zaken zijn het? Het gaat hoofdzakelijk om:
Meerdere antwoorden zijn mogelijk
☐ (agrarisch) %
☑ overige onroerende zaken 100 %

21 Is er sprake van asbest in de te slopen onroerende zaken? ga door naar vraag 22 ○ ja ◉ nee
a Zo ja, in hoeveel procent van het totaal aantal te slopen m3 is sprake van asbest ? %

22 Op welke wijze wordt het slopen aanbesteed ?
Meerdere antwoorden zijn mogelijk

☐ Openbaar		%	☐ Design&construct		%
☐ Enkelvoudig onderhands		%	☐ Turn key		%
☑ Meervoudig onderhands	100	%	☐ Europees		%

Ophogen/voorbelasten

23 Is sprake van ophoging danwel voorbelasting? ga door naar vraag 24 ○ ja ◉ nee
a Wordt er integraal of partieel opgehoogd? ○ integraal ○ partieel
b In hoeveel deelplannen/fasen wordt er opgehoogd/voorbelast? deelplan/fase
c Wat is de gemiddelde te verwachten zettingstijd? jaar
d Wat is de gemiddelde hoogte van de voorbelasting? m1

Bouw-en woonrijpmaken

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

25 Op welke wijze wordt het bouw-en woonrijpmaken aanbesteed ?
Meerdere antwoorden zijn mogelijk

☐ Openbaar		%	☐ Design&construct		%
☐ Enkelvoudig onderhands		%	☐ Turn key		%
☑ Meervoudig onderhands	100	%	☐ Europees		%

26 Is er sprake van bodemsanering ? ○ Ja ◉ Nee
a Zo ja, in hoeveel procent van het exploitatiegebied is sprake van bodemsanering ? %

Regeling plankosten exploitatieplan versie 2023
Produkten/activiteitenlijst

Datum	7-11-2023
Gemeente	**Oude IJsselstreek**
Projectnaam	**De Tuit**
Projectnummer	**....**
Datum prijspeil	1-1-2023
Looptijd in jaren	14

print

info

Antwoorden uit vragenlijst gebruiken

Tarieven 2023 excl btw	€€/uur
Verwerving/juridisch	€ 142
Stedenbouw	€ 142
Ruimtelijke Ordening	€ 142
Civiele en Cultuurtechniek	€ 142
Landmeten/Vastgoedinformatie	€ 101
Communicatie	€ 113
Projectmanagement	€ 161
Projectmanagementassistentie	€ 113
Planeconomie	€ 142

Tarieven 2023 excl btw	€€/uur
Civiel technisch projectleiden	€ 142
Civiel technische ontwerpen	€ 142
Bestekschrijven/calculeren	€ 113
Tekenen	€ 101
Directievoeren	€ 124
Toezichthouden	€ 101

Complexiteitsfactor (A tm F)	**103%**
Complexiteitsfactor ruimtelijke ordening	**100%**
Complexiteitsfactor civiele techniek	**100%**

Invloedsfactoren (IF):	
A. Omvang exploitatiegebied	20%
B. Ligging	0%
C. Herstructurering	0%
D. Verwervingsituatie	0%
E. Programma	0%
F. Onderzoeken	0%
G. Bodemgesteldheid	0%

	Produkt / Activiteit		Aantal	Uren of bedrag	Tarief	IF ?	IF	CF ?	CF	Totaal in euro's	Totaal in uren
	Verwerving									**€ 174.042**	**1.226**
☑ 1.1	1.1 Taxatie inbrengwaarde percelen									€ 32.610	230
		uur per onbebouwd perceel	37	1	€ 142	nee	100%	nee	100%	€ 5.254	37
		uur per bebouwd perceel	2	2	€ 142	nee	100%	nee	100%	€ 568	4
		ambtelijke begeleiding onderzoek	1	16	€ 142	nee	100%	nee	100%	€ 2.272	16
		jaarlijkse herziening (plus 1 maal per 5 jaar hertaxatie)	1	172,65	€ 142	nee	100%	nee	100%	€ 24.516	173
☑ 1.2	1.2 Taxatie en aankoop onroerende zaak									€ 132.912	936
		uur per onbebouwde perceel	39	24	€ 142	nee	100%	nee	100%	€ 132.912	936
		uur per woning (ook huur/pachtontbinding)	0	48	€ 142	nee	100%	nee	100%	€ -	-
		uur per agrarisch/bedrijf/winkel/kantoor	0	80	€ 142	nee	100%	nee	100%	€ -	-
		uur per agrarisch/bedrijf/winkel/kantoor in herstructurering	0	100	€ 142	nee	100%	nee	100%	€ -	-
		uur per byzonder object	0	80	€ 142	nee	100%	nee	100%	€ -	-
		uur per byzonder object in herstructurering	0	100	€ 142	nee	100%	nee	100%	€ -	-
☑ 1.3	1.3 Onteigenen van onroerende zaken									€ -	-
		uur per administratieve procedure	0	110	€ 142	nee	100%	nee	100%	€ -	-
		uur per gerechtelijke procedure	0	50	€ 142	nee	100%	nee	100%	€ -	-
		vast bedrag advocaatkosten per onteigening	0	€ 36.297		nee	100%	nee	100%	€ -	
☑ 1.4	1.4 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente									€ 8.520	60
		uur voor vestiging voorkeursrecht	1	60	€ 142	nee	100%	nee	100%	€ 8.520	60
	Stedenbouw									**€ 413.220**	**2.910**
☑ 2.1	2.1 Programma van Eisen									€ 11.360	80
		uur voor opstellen pve	1	80	€ 142	herstruct+programma	100%	nee	100%	€ 11.360	80
		uur bij maatschappelijk programma	0	40	€ 142	herstruct+programma	100%	nee	100%	€ -	-
☐ 2.2	2.2 Prijsvraag	uur voor organiseren	1	200	€ 142	herstruct+programma	100%	nee	100%	€ -	-
☐ 2.3	2.3 Masterplan									€ -	-
		uur per woning	566	1,50	€ 142	nee	100%	ja	103%	€ -	-
		uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw	0	0,25	€ 142	nee	100%	ja	103%	€ -	-
	2.4 Beeldkwaliteitsplan									€ 80.372	566
☑ 2.4		uur per woning	566	1,00	€ 142	nee	100%	nee	100%	€ 80.372	566
		uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw	0	0,25	€ 142	nee	100%	nee	100%	€ -	-
☑ 2.5	2.5 Stedenbouwkundig plan									€ 200.930	1.415
		uur per woning	566	2,50	€ 142	herstruct+programma	100%	nee	100%	€ 200.930	1.415
		uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw	0	0,50	€ 142	herstruct+programma	100%	nee	100%	€ -	-
		uur bij maatschappelijk programma	0	40	€ 142	herstruct+programma	100%	nee	100%	€ -	-
☑ 2.6	2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte									€ 120.558	849
		uur per woning	566	1,5	€ 142	nee	100%	nee	100%	€ 120.558	849
		uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw	0	0,5	€ 142	nee	100%	nee	100%	€ -	-
	Ruimtelijke ordening									**€ 180.340**	**1.270**
☑ 3.1	3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan, omgevingsvergunning of projectuitvoeringsbesluit									€ 80.940	570
		- uur per globaal uit te werken plan, omgevingsvergunning of projectuitvoeringsbesluit	0,00	500	€ 142	nee	100%	ja	100%	€ -	-
		- uur per uitwerkingsplan	0	90	€ 142	nee	100%	nee	100%	€ -	-
		- uur per gedetailleerd bestemmingsplan	0,95	600	€ 142	nee	100%	ja	100%	€ 80.940	570
☐ 3.2	3.2 Opstellen en procedure wijzigingsplan	uur per plan (art 3.6.1.a Wro)	0	90	€ 142	nee	100%	nee	100%	€ -	-
										€ 99.400	700
☑ 3.3	3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan	uur per exploitatieplan	1	250	€ 142	nee	100%	ja	100%	€ 35.500	250
		jaarlijkse actualisatie	12	37,5	€ 142	nee	100%	ja	100%	€ 63.900	450
	Civiele en cultuur techniek									**€ 2.002.798**	**16.893**
☑ 4.1	4.1 Planontwikkeling	uur per week	588	2	€ 142	bodemgesteldheid	100%	ja	103%	€ 172.447	1.214
☑ 4.2	4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering									€ 1.830.351	15.678
		uren en bedragen slopen	1	€ 23.392	1,00	nee	100%	ja	100%	€ 23.392	207
		bedragen ophogen/voorbelasten	1	€ -	1,00	nee	100%	nee	100%	€ -	
		uren en bedragen bouw en woonrijpmaken	1	€ 1.806.958	1,00	nee	100%	ja	100%	€ 1.806.958	15.471
	Landmeten/vastgoedinformatie									**€ 73.349**	**726**
☑ 5.1	5.1 Kaartmateriaal	uur per week	588	1	€ 101	omvang	120%	ja	103%	€ 73.349	726
	Communicatie									**€ -**	**-**
☑ 6.1	6.1 Omgevingsmanagement									€ -	
		uur per week	0	1	€ 113	nee	100%	ja	103%	€ -	-
		kosten gemid per jaar woningbouw	0	€ 6.050	1	nee	100%	ja	103%	€ -	
		kosten gemid per jaar bedrijvigheid/commercieel	0	€ 12.110	-	nee	100%	ja	103%	€ -	
	Management									**€ 935.379**	**5.810**
☑ 7.1	7.1 Projectmanagement	uur per week	588	8	€ 161	omvang	120%	ja	103%	€ 935.379	5.810
☑ 7.2	7.2 Projectmanagementassistentie	uur per week	0	6	€ 113	omvang	120%	ja	103%	€ -	-
	Planeconomie									**€ 412.496**	**2.905**
☑ 8.1	8.1 Planeconomie	uur per week	588	4	€ 142	omvang	120%	ja	103%	€ 412.496	2.905

Regeling plankosten exploitatieplan 2023

Resultaat

	Datum	7-11-2023	**Complexiteit**	**103%**
	Gemeente	**Oude IJsselstreek**		
	Projectnaam	**De Tuit**		
	Projectnummer	**....**	**print**	
	Datum prijspeil	1-1-2023		
	Looptijd project in jaren	14		

	Produkt/activiteit	*uren*	*euro's*	**euro's in %**
	Verwerving	***1.226***	***€ 174.042***	***4%***
1.1	Taxatie inbrengwaarde percelen	230	€ 32.610	1%
1.2	Taxatie en aankoop onroerende zaak	936	€ 132.912	3%
1.3	Onteigenen van onroerende zaken	-	€ -	0%
1.4	Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente	60	€ 8.520	0%
	Stedenbouw	***2.910***	***€ 413.220***	***10%***
2.1	Programma van Eisen	80	€ 11.360	0%
2.2	Prijsvraag	-	€ -	0%
2.3	Masterplan	-	€ -	0%
2.4	Beeldkwaliteitsplan	566	€ 80.372	2%
2.5	Stedenbouwkundig plan	1.415	€ 200.930	5%
2.6	Inrichtingsplan Openbare ruimte	849	€ 120.558	3%
	Ruimtelijke Ordening	***1.270***	***€ 180.340***	***4%***
3.1	Opstellen en procedure bestemmingsplan, omgevingsvergunning of projectu	570	€ 80.940	2%
3.2	Opstellen en procedure wijzigingsplan	-	€ -	0%
3.3	Opstellen en procedure exploitatieplan	700	€ 99.400	2%
	Civiele en cultuur techniek	***16.893***	***€ 2.002.798***	***48%***
4.1	Planontwikkeling	1.214	€ 172.447	4%
4.2	Voorbereiding, toezicht en directievoering	15.678	€ 1.830.351	44%
	Landmeten/vastgoedinformatie	***726***	***€ 73.349***	***2%***
5.1	Kaartmateriaal	726	€ 73.349	2%
	Communicatie	***-***	***€ -***	***0%***
6.1	Omgevingsmanagement	-	€ -	0%
	Management	***5.810***	***€ 935.379***	***22%***
7.1	Projectmanagement	5.810	€ 935.379	22%
7.2	Projectmanagementassistentie	-	€ -	0%
	Planeconomie	***2.905***	***€ 412.496***	***10%***
8.1	Planeconomie	2.905	€ 412.496	10%
	totaal	***31.739***	***€ 4.191.624***	***100%***

METAFOOR
RUIMTELIJKE
ONTWIKKELING

Planschaderisicoanalyse

Inzake het eventueel ontstaan van schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro als gevolg van het planologisch inpassen van een woningbouwlocatie De Tuit in Varsseveld.

Gemeente Oude IJsselstreek

27 juli 2023

Planschaderisicoanalyse

Opdrachtgever:	Gemeente Oude IJsselstreek
Project:	Woningbouwlocatie De Tuit in Varsseveld
Datum:	27 juli 2023
Status:	Definitief
Opstellers:	Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling B.V.:

- Mr. Kristian van de Laar, jurist
- Mr. Tessa Hendriks, jurist

Disclaimer

Op de inhoud van dit rapport en de daarin opgenomen gegevens en informatie rusten intellectuele eigendomsrechten. Deze intellectuele eigendomsrechten behoren toe aan Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling B.V. of hieraan gelieerde ondernemingen. Het overnemen, vermenigvuldigen en/of verspreiden van (gedeelten van) de inhoud van dit rapport is slechts toegestaan na voorafgaande schriftelijke toestemming van Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling B.V.. Dit rapport is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Ondanks de zorgvuldige samenstelling van dit rapport kan geen enkel recht worden ontleend aan enige gegevens en/of informatie die zijn gepubliceerd. Wijzigingen en aanvullingen kunnen op elk moment en zonder voorafgaande aankondiging worden aangebracht. U kunt voor vragen omtrent deze bepalingen en/of toestemming voor het overnemen, vermenigvuldigen en/of verspreiden van (gedeelten van) de inhoud van dit rapport terecht bij Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling B.V..

Inhoud

1. Inleiding 5

2. Het plangebied 6

2.1 Huidige situatie 6

2.2 Toekomstige situatie 6

3. Werkwijze 8

3.1 Deskundigen 8

3.2 Gebruikte documenten t.b.v. de risicoanalyse planschade 8

3.3 Uitvoering 8

4. De risico gevoelige objecten 9

4.1 Risicogevoelige objecten 9

5. Wettelijk kader met betrekking tot planschade 12

5.1 Oorzaak van de planschade 12

5.2 Normaal maatschappelijk risico 12

5.3 Voorzienbaarheid 13

6. Het vigerende planologische regime 14

6.1 Bestemmingsplan “Kom Varsseveld 2010” 14

6.2 Bestemmingsplan “Buitengebied Oude IJsselstreek 2017” 17

7. Het nieuwe planologische regime 23

7.1 Planologie 23

7.2 Plan voor de woningbouwlocatie de Tuit 23

8. De planologische vergelijking 24

8.1 Algemeen 24

8.2 Vergelijking van de oude en de nieuwe planologische situatie 24

8.2.1 Wijziging van de gebruiksmogelijkheden 24

8.2.2 Een wijziging van de bebouwingsmogelijkheden 24

8.3 Conclusie van de vergelijking van het oude en het nieuwe planologische regime 25

9. Beoordeling risicogevoelige objecten 26

9.1 Afweging schadefactoren 26

9.1.1 Privacy 26

9.1.2 Uitzicht 26

9.1.3 Liggingswaarde (situeringswaarde) 26

9.1.4 Hinder 26

9.1.5 Effect bestaand groen 27
9.1.6 Positieve effecten en verevening van voor- en nadelen 27
9.2 Normaal maatschappelijk risico 27
9.3 Voorzienbaarheid 28
9.3.1 Structuurschets Varsseveld 29
9.3.2 Ontwikkelingsprogramma “Oude IJsselstreek, op weg naar 2020 (krachtig in verscheidenheid) ... 30
9.3.3 Voorzienbaarheid 31
9.4 Eigendom van gronden in het plangebied 31
9.5 Huurwoningen 32
9.6 Beoordeling risicogevoelige objecten 32
9.6.1 Woningen Reigershof 42 tot en met 58 32
9.6.2 Woningen Reigershof 60 tot en met 76 33
9.6.3 Uilenhof 1 tot en met 7 34
9.6.4 Uilenhof 9 tot en met 27 34
9.6.5 Havikenhof 5 tot en met 25 en 14 tot en met 18 35
9.6.6 Oude Doetichemseweg 36
9.6.7 Doetinchemseweg 37
9.6.8 Leeuwerikstraat 37
9.6.9 De Vloglanden 38
9.6.10 Het Haam en het Strik 38
9.6.11 De Zicht 39
9.6.12 De Egge en Laege Es 40
9.6.13 Woningen buitengebied 40
9.7 Conclusie 41

1. Inleiding

De gemeente Oude-IJsselstreek is voornemens om in het gebied globaal gelegen aan de west en zuidwest kant van Varsseveld woningbouw te realiseren. Het bouwplan voorziet in de bouw van vooralsnog 499 woningen in diverse woningbouwcategorieën.

Het bouwplan voor het woningbouwproject "De Tuit" past niet binnen de vigerende bestemmingsplannen "Kom Varsseveld 2010" en "Buitengebied Oude IJsselstreek 2017", die voor het projectgebied gelden. De betreffende bestemmingsplannen zijn niet gebaseerd op de bestemming "Wonen" maar op de bestemming "Agrarisch" en "Agrarisch met waarden". Om deze ontwikkeling mogelijk te maken dient de bestemming van deze gronden te worden gewijzigd.

Ter uitvoering van de opdracht is de situatie ter plaatse opgenomen. Er is geen contact geweest met potentiële belanghebbenden. In onderhavige risicoanalyse hebben ondergetekenden geen rekening kunnen houden met de beleving vanuit de woningen, de staat, luxe et cetera waarin deze verkeren. Immers, in het kader van de opdracht heeft geen inpandige opname kunnen plaatsvinden, zodat het niet inzichtelijk is hoe de verschillende verblijfsruimten in woningen zijn georiënteerd ten opzichte van het nieuwe plan, hoe de beleving vanuit de woningen zelf is en is ook geen rekening gehouden met de argumenten van de bewoners. Verschillen in objectkenmerken kunnen bij een daadwerkelijke afhandeling van planschadeclaims tot verschillen in uitkomsten leiden, daar op dat moment een daadwerkelijke opname met een taxatie kan plaatsvinden. Wel hebben ondergetekenden getracht om per type een zo reëel mogelijk beeld te scheppen.

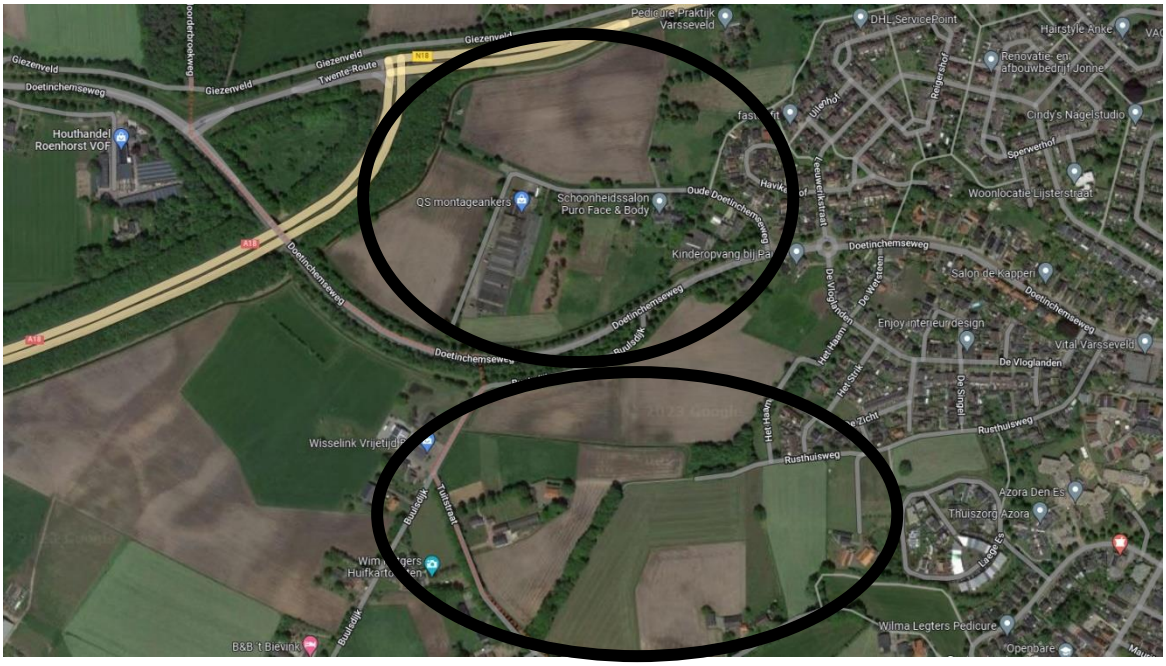
Bij voorbaat kan niet worden uitgesloten dat bij de behandeling van eventuele daadwerkelijke schadeclaims afwijkend van dit advies wordt geoordeeld. In de eerste plaats verkeert de planvorming op dit moment nog niet in een definitief stadium. Door een wijziging in de planvorming kan er een veranderde situatie ontstaan met betrekking tot het feitencomplex. Waardering van een dergelijk gewijzigd feitencomplex kan tot een ander oordeel leiden.

Deze risicoanalyse kan dan ook enkel worden beschouwd als een indicatie van de eventuele planschade. Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling acht zich dan ook niet aansprakelijk voor de eventuele nadelige gevolgen voor de opdrachtgever als op basis van een volledige behandeling van een planschadeverzoek tot een afwijkend oordeel wordt gekomen.

2. Het plangebied

2.1 Huidige situatie

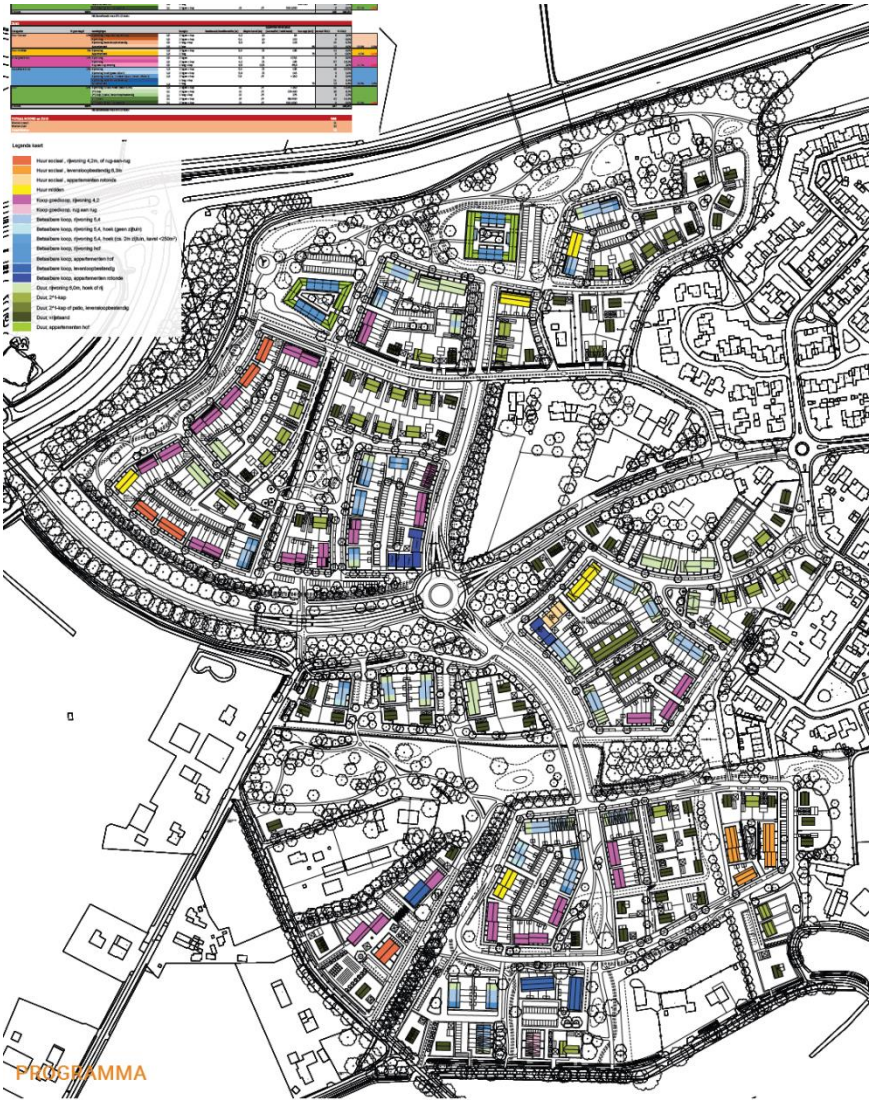
Het plangebied van de woningbouwlocatie De Tuit te Varsseveld ligt ten westen van de kern van Varsselveld. Op onderstaande kaarten is de ligging van het plangebied zichtbaar.



Afbeelding 2A: Plaats van het plangebied aan de Doetinchemseweg, volgens Google Maps (2023)

2.2 Toekomstige situatie

Het woningbouwproject De Tuit zal het gebied aldaar sterk doen veranderen. Het agrarische landschap zal plaatsmaken voor woningbouw. Een indicatie van hoe de nieuwbouw er zal uitzien is te zien in de onderstaande Afbeelding 2B.



Afbeelding 2B: Impressie van het woningbouwproject De Tuit (definitief ontwerp stedenbouwkundig plan).

3. Werkwijze

3.1 Deskundigen

De deskundigen die de onderhavige planschaderisicoanalyse hebben opgesteld zijn mr. Kristian van de Laar en mr. Tessa Hendriks, adviseurs vastgoedrecht van Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling B.V..

3.2 Gebruikte documenten t.b.v. de risicoanalyse planschade

De volgende stukken zijn voor de onderhavige planschaderisicoanalyse gebruikt:

- de vigerende bestemmingsplannen “Kom Varsseveld 2010” en “Buitengebied Oude IJsselstreek 2017”, met bijbehorende stukken, zoals te vinden is op ruimtelijkeplannen.nl;
- de laatste stedenbouwkundigen ontwerpen d.d. 16 juni 2023
- document waaruit blijkt welke gronden/onroerende zaken er zijn aangekocht en welke aangekocht moeten worden dan wel waarvan de eigenaren zich beroepen op zelfrealisatie..

3.3 Uitvoering

De planschaderisicoanalyse voor het woningbouwproject “De Tuit” is op de volgende wijze uitgevoerd:

- Allereerst zijn de overgelegde documenten bestudeerd.
- De adviseurs hebben vervolgens op 22 december 2022 een bezoek gebracht aan de omgeving van deze locatie en beoordeeld welke woningen en andere objecten eventueel schade zouden kunnen ondervinden van het plan.
- Het bouwplan is bestudeerd en wordt tezamen met de omgeving van de locatie kort beschreven in hoofdstuk 2 van dit rapport.
- Een inventarisatie van de voor planschade in aanmerking komende objecten komt aan de orde in hoofdstuk 4 van het rapport.
- De vigerende planologische situatie is bestudeerd en is beschreven in Hoofdstuk 6 van dit rapport.
- De nieuwe (planologische) situatie is bestudeerd en is beschreven in Hoofdstuk 7 van dit rapport.
- Er is een vergelijking gemaakt tussen de oude en de nieuwe planologische situatie in Hoofdstuk 8.

4. De risico gevoelige objecten

4.1 Risicogevoelige objecten

In aansluiting op de hierboven gemaakte omschrijving van het plan zijn de objecten geïnventariseerd waarbij, vanwege hun ligging nabij het plangebied, kans is op planschade. De risicogevoelige objecten zijn alle gelegen aan of nabij de grenzen van het plangebied.

Straat	Nummer	Type object
Buulsdijk	1	Vrijstaande woning
Buulsdijk	3	Twee onder een kap
Buulsdijk	5	Twee onder een kap
Buulsdijk	2	Vrijstaande woning
Buulsdijk	2a	Bedrijf
Buulsdijk	4	Vrijstaande woning
Buulsdijk	4a	Twee onder een kap
Buulsdijk	4b	Twee onder een kap
De Egge	7	Vrijstaande woning
De Egge	9	Vrijstaande woning
De Egge	11	Vrijstaande woning
De Egge	13	Twee onder een kap
De Egge	15	Twee onder een kap
De Egge	17	Vrijstaande woning
De Egge	14	Vrijstaande woning
De Vloglanden	34	Vrijstaande woning
De Vloglanden	36	Vrijstaande woning
De Vloglanden	38	Vrijstaande woning
De Vloglanden	40	Vrijstaande woning
De Vloglanden	42	Vrijstaande woning
De Zicht	13	Vrijstaande woning
De Zicht	15	Vrijstaande woning
De Zicht	17	Vrijstaande woning
De Zicht	19	Vrijstaande woning
De Zicht	21	Vrijstaande woning
De Zicht	23	Vrijstaande woning
De Zicht	25	Vrijstaande woning
De Zicht	27	Twee onder een kap
De Zicht	29	Twee onder een kap
De Zicht	31	Hoekwoning
De Zicht	33	Tussenwoning
De Zicht	35	Tussenwoning
De Zicht	37	Tussenwoning
De Zicht	39	Hoekwoning
De Zicht	41	Hoekwoning
De Zicht	43	Tussenwoning
De Zicht	45	Tussenwoning
De Zicht	47	Tussenwoning
De Zicht	49	Hoekwoning
Doetinchemseweg	97	Vrijstaande woning
Doetinchemseweg	101	Vrijstaande woning
Doetinchemseweg	103	Vrijstaande woning
Havikenhof	9	Vrijstaande woning
Havikenhof	11	Vrijstaande woning

Havikenhof	13	Vrijstaande woning	
Havikenhof	15	Vrijstaande woning	
Havikenhof	17	Vrijstaande woning	
Havikenhof	19	Vrijstaande woning	
Havikenhof	21	Vrijstaande woning	
Havikenhof	23	Vrijstaande woning	
Havikenhof	25	Vrijstaande woning	
Havikenhof	14	Vrijstaande woning	
Havikenhof	16	Twee onder een kap	
Havikenhof	18	Twee onder een kap	
Havikenhof	5	Vrijstaande woning	
Havikenhof	7	Vrijstaande woning	
Het Haam	1	Twee onder een kap	
Het Haam	3	Twee onder een kap	
Het Strik	2	Vrijstaande woning	
Het Strik	4	Vrijstaande woning	
Het Strik	6	Vrijstaande woning	
Laege Es	30	Vrijstaande woning	
Laege Es	31	Vrijstaande woning	
Laege Es	32	Vrijstaande woning	
Laege Es	34	Vrijstaande woning	
Laege Es	35	Vrijstaande woning	
Leeuwerikstraat	74	Vrijstaande woning	
Leeuwerikstraat	76	Vrijstaande woning	
Leeuwerikstraat	83	Vrijstaande woning	
Oude Doetinchemseweg	2	Vrijstaande woning	
Oude Doetinchemseweg	4	Vrijstaande woning	
Oude Doetinchemseweg	12	Vrijstaande woning	
Oude Doetinchemseweg	14	Vrijstaande woning	
Oude Doetinchemseweg	1	Twee onder een kap	
Oude Doetinchemseweg	3	Twee onder een kap	
Oude Doetinchemseweg	5	Vrijstaande woning	
Oude Doetinchemseweg	7	Bedrijf	
Oude Doetinchemseweg	9	Vrijstaande woning	
Oude Doetinchemseweg	11	Vrijstaande woning	
Oude Doetinchemseweg	13	Twee onder een kap	
Oude Doetinchemseweg	15	Twee onder een kap	
Oude Doetinchemseweg	19	Vrijstaande woning	
Oude Doetinchemseweg	21	Bedrijf	
Reigershof	42	Hoekwoning	
Reigershof	44	Tussenwoning	
Reigershof	46	Tussenwoning	
Reigershof	48	Tussenwoning	
Reigershof	50	Tussenwoning	
Reigershof	52	Hoekwoning	
Reigershof	54	Hoekwoning	
Reigershof	56	Tussenwoning	
Reigershof	58	Tussenwoning	
Reigershof	60	Hoekwoning	
Reigershof	62	Hoekwoning	
Reigershof	64	Tussenwoning	
Reigershof	66	Tussenwoning	
Reigershof	68	Hoekwoning	
Reigershof	70	Hoekwoning	
Reigershof	72	Tussenwoning	

Reigershof	74	Tussenwoning	
Reigershof	76	Hoekwoning	
Rusthuisweg	7	Boerderij	
Smoddedijk	5	Vrijstaande woning	
Tuitstraat	7	Vrijstaande woning	
Tuitstraat	9	Vrijstaande woning	
Tuitstraat	6	Twee onder een kap/boerderij	
Tuitstraat	8	Twee onder een kap/boerderij	
Tuitstraat	10	Boerderij	
Tuitstraat	12	Vrijstaande woning/boerderij	
Tuitstraat	12 001		
Uilenhof	1	Twee onder een kap	
Uilenhof	3	Twee onder een kap	
Uilenhof	5	Twee onder een kap	
Uilenhof	7	Twee onder een kap	
Uilenhof	9	Twee onder een kap	
Uilenhof	11	Twee onder een kap	
Uilenhof	13	Twee onder een kap	
Uilenhof	15	Twee onder een kap	
Uilenhof	17	Twee onder een kap	
Uilenhof	19	Twee onder een kap	
Uilenhof	21	Twee onder een kap	
Uilenhof	23	Twee onder een kap	
Uilenhof	25	Twee onder een kap	
Uilenhof	27	Twee onder een kap	

5. Wettelijk kader met betrekking tot planschade

5.1 Oorzaak van de planschade

De wettelijke basis waarop planschade kan worden gebaseerd is neergelegd in Afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna te noemen Wro). Hierbij is als grondslag voor de planschadeclaims met name artikel 6.1 Wro van belang. Artikel 6.1 van de Wro luidt als volgt:

Artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro)

1. Burgemeester en wethouders kennen degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een in het tweede lid genoemde oorzaak, op aanvraag een tegemoetkoming toe, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd.
2. Een oorzaak als bedoeld in het eerste lid is:
    a. een bepaling van een bestemmingsplan, beheersverordening of inpassingsplan, niet zijnde een bepaling als bedoeld in artikel 3.3, artikel 3.6, eerste lid, of artikel 3.38, derde of vierde lid;
    b. een bepaling van een wijziging krachtens artikel 3.6, eerste lid, onder a, niet zijnde een bepaling als bedoeld in artikel 3.6, tweede lid, of van een uitwerking krachtens artikel 3.6, eerste lid, onder b, of een nadere eis krachtens artikel 3.6, eerste lid, onder d;
    c. een besluit omtrent een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder b, c of g, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
    d. de aanhouding van een besluit omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning ingevolge artikel 3.3, eerste lid, of 3.4 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
    e. een bepaling van een provinciale verordening als bedoeld in artikel 4.1, derde lid, of van een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 4.3, derde lid, voor zover die bepaling een weigeringsgrond bevat als bedoeld in artikel 2.10, eerste lid, onder c, of 2.11, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
    f. een bepaling van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, voor zover die bepaling een weigeringsgrond bevat als bedoeld in artikel 2.10, eerste lid, onder c, 2.11, eerste lid, of 2.12, eerste lid, onder b, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
    g. een koninklijk besluit als bedoeld in artikel 10.4.

(…)"

Met de voorgestane planologische wijziging zou een oorzaak voor planschade kunnen ontstaan als bedoeld in artikel 6.1, lid 2, onder a, Wro, zoals hierboven is weergegeven. Mede om die reden is de onderhavige planschaderisicoanalyse opgesteld. In hoofdstuk 8 zal nader worden onderzocht of de nieuwe planologische situatie daadwerkelijk planschade zal veroorzaken.

5.2 Normaal maatschappelijk risico

Artikel 6.2 Wro, dat handelt over de onder het normale maatschappelijk risico vallende schade, luidt als volgt:

Artikel 6.2 Wet ruimtelijke ordening (Wro)

1. Binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade blijft voor rekening van de aanvrager;
2. In ieder geval blijft voor rekening van de aanvrager:
    a. schade in de vorm van een inkomensderving: een gedeelte gelijk aan twee procent van het inkomen onmiddellijk voor het ontstaan van de schade;
    b. van schade in de vorm van vermindering van de waarde van een onroerende zaak: een gedeelte gelijk aan twee procent van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade, tenzij de vermindering het gevolg is:
    1e. van de bestemming van de tot de onroerende zaak behorende grond, of
    2e. van de op de onroerende zaak betrekking hebbende regels als bedoeld in artikel 3.1.

De aspecten die te maken hebben met het afwegingscriterium "normaal maatschappelijk risico" volgens het bovengenoemde wetsartikel komen verder aan de orde in hoofdstuk 9 van dit rapport.

5.3 Voorzienbaarheid

In artikel 6.3 Wro wordt voorgeschreven dat bij de beoordeling van planschadeclaims in elk geval de voorzienbaarheid van de oorzaak van de planschade dient te worden betrokken.

Artikel 6.3 Wet ruimtelijke ordening (Wro)

Met betrekking tot de voor tegemoetkoming in aanmerking komende schade betrekken burgemeester en wethouders bij hun beslissing op de aanvraag. In ieder geval:

a. de voorzienbaarheid van de schadeoorzaak;
b. de mogelijkheden van de aanvrager om de schade te voorkomen of te beperken.

De relevantie van het bovengenoemde wetsartikel met betrekking tot de voorzienbaarheid komt in hoofdstuk 9 verder aan de orde.

6. Het vigerende planologische regime

6.1 Bestemmingsplan “Kom Varsseveld 2010”

Het plangebied valt onder de werking van het bestemmingsplan “Kom Varsseveld 2010” van de gemeente Oude IJsselstreek. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad in haar vergadering van 7 maart 2012. Op grond van de plankaart/verbeelding hebben de gronden waarop het plan is geprojecteerd, de bestemmingen:

- De enkelbestemming “Agrarisch”;
- De enkelbestemming “Bedrijf”;
- De enkelbestemming “Groen”;
- De enkelbestemming “Verkeer-verblijfsgebied”.

Afbeelding 6A: Uitsnede bestemmingsplankaart van het vigerende bestemmingsplan “Kom Varsseveld 2010”

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. agrarische bedrijvigheid;
b. het hobbymatig houden van dieren;
c. extensieve (dag)recreatie;
d. bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
e. groenvoorzieningen;
f. water en voorzieningen voor de waterhuishouding.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

a. Per bestemmingsvlak mag maximaal één gebouw worden gebouwd;
b. De oppervlakte van een gebouw is maximaal 50 m2;
c. De bouwhoogte is maximaal 3 meter.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. Behoudens erf- en terreinafscheidingen mogen op of in deze gronden geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd;
b. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen is maximaal 1,5 meter.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Het is verboden om in deze bestemming begrepen gronden en de daarop voorkomende bouwwerken te gebruiken ten behoeve van de opslag van hooi- en grasrollen (buiten het bouwperceel).

Artikel 4 Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

a. De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

ter plaatse van de aanduiding:

'bedrijf van categorie A' Bedrijven in de categorie A van de Staat van Bedrijfsactiviteiten - Functiemenging

'bedrijf tot en met categorie B' Bedrijven in de categorie A en B van de Staat van Bedrijfsactiviteiten - Functiemenging;

b. een nutsvoorziening ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening';
c. een bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
d. een taxibedrijf ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - taxi';
e. een ambachtelijke timmerwerkplaats ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - ambachtelijke timmerwerkplaats';
f. een garagebedrijf ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - garagebedrijf';
g. een zuivelfabriek ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - zuivelfabriek';
h. productiegebonden detailhandel als nevenactiviteit;
i. bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
j. parkeer-, groenvoorzieningen, kunstwerken en straatmeubilair;
k. water en voorzieningen voor de waterhuishouding.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

a. Het bebouwingspercentage mag niet meer zijn dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven;
b. Gebouwen, bedrijfswoningen, bijbehorende gebouwen bij een bedrijfswoning en bouwwerken geen gebouwen zijnde moeten, conform de aangegeven aanduiding, binnen het bouwvlak worden gebouwd.

4.2.2 Bedrijfsgebouwen

a. De goothoogte mag niet meer zijn dan ter plaatse van de aanduiding ‘maximale goothoogte (m)’ is aangegeven;
b. De bouwhoogte mag niet meer zijn dan ter plaatse van de aanduiding ‘maximale bouwhoogte (m)’ is aangegeven;
c. In afwijking van het bepaalde onder 4.2.1 onder b mogen bedrijfsgebouwen van ondergeschikte aard, zoals een fietsenberging, stalling en dergelijke, buiten het bouwvlak worden gebouwd tot een gezamenlijke oppervlakte van 50 m2 per bouwperceel met een bouwhoogte van maximaal 3 meter.

4.2.3 Nutsvoorzieningen

a. De bouwhoogte van nutsvoorzieningen is maximaal 3 meter.

4.2.4 Bedrijfswoningen

a. De goothoogte van niet- inpandige bedrijfswoningen is maximaal 7 meter;
b. De bouwhoogte van niet- inpandige bedrijfswoningen is maximaal 10 meter.

4.2.5 Bijbehorende gebouwen bij bedrijfswoningen

a. De goothoogte van een bijbehorend gebouw bij een bedrijfswoning is maximaal 3 meter;
b. De bouwhoogte van een bijbehorend gebouw bij een bedrijfswoning is maximaal 6 meter.

4.2.6 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen is maximaal:
b. voor (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw 1 meter;
c. achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw 2 meter;

d. De bouwhoogte van masten is maximaal 10 meter;
e. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is maximaal 3 meter;
f. In afwijking van het bepaalde onder c is de bouwhoogte voor overkappingen bij de functieaanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen' (vm) maximaal 5 meter.

4.2.7 Ondergronds bouwen

a. Ondergronds bouwen is alleen toegestaan onder hoofd- en bijbehorende gebouwen;
b. De verticale diepte is maximaal 3,5 meter.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Productiegebonden detailhandel als nevenactiviteit

a. De oppervlakte van de ruimte voor productiegebonden detailhandel is maximaal 30% is van het bedrijfsvloeroppervlak met een maximum van 100 m2;
b. Een zelfstandige vorm van detailhandel is niet toegestaan.

4.3.2 Buitenopslag

a. Buitenopslag is alleen toegestaan binnen het bouwvlak;
b. Voor zover het open erf wordt gebruikt voor opslag is de totale oppervlakte die hiervoor wordt gebruikt maximaal 500 m2.

Artikel 12 Groen

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen en plantsoenen;
b. parken;
c. geluidwerende voorzieningen;
d. voet- en fietspaden;
e. bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
f. speelvoorzieningen, kunstwerken en ontmoetingsplekken;
g. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
h. straatmeubilair, en nutsvoorzieningen.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Gebouwen

a. Gebouwen zijn niet toegestaan;
b. In afwijking op het bepaalde onder a zijn gebouwen wel toegestaan voor speelvoorzieningen, kunstwerken en ontmoetingsplekken, met een maximale bouwhoogte van 3 meter.

12.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. De bouwhoogte van masten en kunstwerken is maximaal 10 meter;
b. De bouwhoogte van speeltoestellen is maximaal 4 meter;
c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde is maximaal 3 meter.

Artikel 19 Verkeer - Verblijfsgebied

19.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. verblijfsgebieden;
b. wegen en pleinen;
c. voet- en fietspaden;
d. bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
e. evenementen, ter plaatse van de aanduiding 'evenemententerrein';
f. parkeer-, speel-, groenvoorzieningen en kunstwerken;

g. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
h. ontmoetingsplekken en straatmeubilair;
i. openbaar vervoersvoorzieningen en nutsvoorzieningen.

19.2 Bouwregels

19.2.1 Gebouwen

a. De oppervlakte van gebouwen is maximaal 50 m2;
b. De bouwhoogte van gebouwen is maximaal 3 meter.

19.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

a. De bouwhoogte van kunstwerken en bouwwerken voor verlichting, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer is maximaal 12 meter;
b. De bouwhoogte van masten is maximaal 10 meter.
c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is maximaal 3 meter.

6.2 Bestemmingsplan “Buitengebied Oude IJsselstreek 2017”

Het plangebied valt onder de werking van het bestemmingsplan “Buitengebied Oude IJsselstreek 2017” van de gemeente Oude IJsselstreek. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad in haar vergadering van 28 juni 2018. Op grond van de plankaart/verbeelding hebben de gronden waarop het plan is geprojecteerd, de bestemmingen:

- De enkelbestemming “Agrarisch met waarden”;
- De enkelbestemming “Bos”;
- De enkelbestemming “Verkeer”;
- De enkelbestemming “Water”.

Afbeelding 6B: Uitsnede bestemmingsplankaart van het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied Oude IJsselstreek 2017”

Artikel 4 Agrarisch met waarden

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. agrarische doeleinden;
b. een grondgebonden agrarisch bedrijf;
c. een niet grondgebonden agrarisch bedrijf, met dien verstande dat:

1. maximaal 1 hectare van het bouwvlak mag worden bebouwd en gebruikt ten behoeve van de niet-grondgebonden veehouderij(tak) dan wel de bestaande grotere oppervlakte;
2. de regel onder c.1 niet van toepassing is op een niet-grondgebonden (melk)rundveebedrijf en een niet-grondgebonden (melk)rundveetak;

d. een boom- en plantenkwekerij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – boom- en plantenkwekerij';
e. een gebruiksgerichte paardenhouderij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - gebruiksgerichte paardenhouderij';
f. een paardenmelkerij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paarden melkerij
g. een productiegerichte paardenhouderij, inclusief pensionstal en/of opfokstal, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - productiegerichte paardenhouderij';
h. een productiegerichte paardenhouderij met als nevenactiviteit een smederij en caravanstalling, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - productiegerichte paardenhouderij en smederij en caravanstalling';
i. een teeltondersteunende voorziening, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - teeltondersteunende voorziening';
j. een witlofkwekerij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – witlof kwekerij';
k. een zorgboerderij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'zorgboerderij';
l. behoud, herstel en/of ontwikkeling van de waarden als bedoeld in artikel 42.12.1;
m. het wonen in een bedrijfs- of plattelandswoning met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding:

1. 'bedrijfswoning', maximaal één bedrijfswoning is toegestaan;
2. 'specifieke vorm van wonen – twee bedrijfswoningen', maximaal twee bedrijfswoningen zijn toegestaan;
3. 'specifieke vorm van wonen – twee bedrijfswoningen aaneen' maximaal twee aaneengebouwde bedrijfswoningen dan wel één vrijstaande bedrijfswoning zijn toegestaan;
4. 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning', maximaal één plattelandswoning is toegestaan.

alsmede voor:

n. nevenactiviteiten zoals weergegeven in bijlage 1: Lijst van neven- en hoofdactiviteiten met een oppervlakte van maximaal 50% van de bestaande bebouwing met een maximum van 350 m2;
o. productiegebonden detailhandel;
p. een bed en breakfast in een bedrijfs- of plattelandswoning;
q. een hondendressuurterrein, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - hondendressuur';
r. een ijsbaan, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'ijsbaan';
s. een kleinschalig kampeerterrein, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - kleinschalig kampeerterrein';
t. een motorcrossterrein, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'motorcrossterrein', met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
u. een parkeerterrein uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
v. een speeltuin uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'speeltuin';
w. aan huis verbonden beroepen;
x. paardenbakken;
y. de bestaande met vergunning verleende schuilgelegenheden, paardenbakken, sleufsilo's, kuilvoerplaten, foliebassins met bijbehorende omheiningen, bezinkbassins en/of mestzakken en/of daarmee gelijk te stellen voorzieningen buiten het agrarisch bouwvlak;

z. productiegebonden detailhandel als nevenactiviteit;
aa. extensief (dag)recreatief medegebruik, voor zover daarmee de agrarische functie van de gronden niet onevenredig wordt aangetast waaronder een kleinschalig speelterrein met bijbehorend parkeerterrein;
bb. kleinschalige windturbines en zonnepanelen voor de opwekking van duurzame energie op gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouw zijnde, uitsluitend binnen een agrarisch bouwvlak ten behoeve van de eigen energievoorziening;
cc. water en voorzieningen voor de waterhuishouding

met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, tuinen, erven, parkeer- en groenvoorzieningen, toegangswegen en nutsvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

a. bedrijfsgebouwen zijn uitsluitend binnen het agrarisch bouwvlak toegestaan;
b. de goothoogte van bedrijfsgebouwen mag maximaal 6 meter bedragen;
c. de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mag maximaal 13 meter bedragen;
d. de gezamenlijke oppervlakte van kassen met een hoogte van meer dan 1 meter mag maximaal 300 m² bedragen.

4.2.2 bedrijfswoningen en plattelandswoningen

Voor het bouwen van bedrijfs- en plattelandswoningen gelden de volgende regels:

a. een woning is uitsluitend toegestaan op de bestaande locatie binnen het agrarisch bouwvlak;
b. herbouw van een woning mag uitsluitend plaatsvinden op de locatie van de bestaande woning;
c. de inhoud van de woning mag maximaal 750 m3 bedragen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – twee bedrijfswoningen' de inhoud niet meer mag bedragen dan de bestaande inhoud vermeerderd met 10%;
d. de goothoogte mag maximaal 3,5 meter bedragen;
e. de bouwhoogte mag maximaal 8 meter bedragen.

4.2.3 bijbehorende bouwwerken en overkappingen bij een bedrijfs- en plattelandswoning

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en overkappingen bij een bedrijfs- en plattelandswoning gelden de volgende regels:

a. bijbehorende bouwwerken en overkappingen zijn uitsluitend toegestaan binnen het agrarisch bouwvlak;
b. de gezamenlijke oppervlakte mag maximaal 150 m² bedragen;
c. de goothoogte mag maximaal 3 meter bedragen;
d. de bouwhoogte mag maximaal 6 meter bedragen.

4.2.4 bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels zoals bepaald in onderstaande tabel:

	erf- en terrein-afscheidinge	sleufsilo's	mestsilo's en kassen	masten en antennes	hooibergen voedersilo's en kleinschalige windturbine	overige bouwwerken geen gebouw zijnde
binnen het agrarisch bouwvlak	2m	2,5m	8 m	10 m	15 m	10 m

buiten het agrarisch bouwvlak	1m	niet toegestaan	niet toegestaan	niet toegestaan	niet toegestaan	1 m

met dien verstande dat:

a. voor zonnepanelen die direct zijn verbonden met de grond de oppervlakte maximaal 1.000 m2 en de bouwhoogte maximaal 1,5 m mag bedragen en uitsluitend binnen het bouwvlak zijn toegestaan;
b. voor kleinschalige windturbines een afstand wordt aangehouden tot de belemmeringenstrook van een gasleiding van de grootste waarde van ofwel de bladworpafstand bij nominaal toerental ofwel de afstand gelijk aan de masthoogte + 1/3 wieklengte;
c. voor paddocks de bouwhoogte maximaal 1,7 m mag bedragen.

4.2.5 teeltondersteunende voorzieningen

Voor het bouwen van teeltondersteunende voorzieningen gelden de volgende regels:

a. permanente teeltondersteunende voorzieningen zijn uitsluitend binnen het agrarisch bouwvlak toegestaan alsmede ter plaatse van de aanduiding 'teeltondersteunende voorziening', met dien verstande dat:
1. de bouwhoogte maximaal 4,5 meter mag bedragen;
2. de gezamenlijke oppervlakte van teeltondersteunende kassen maximaal 1.000 m² mag bedragen.
b. tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan, met dien verstande dat:
1. de bouwhoogte binnen het bouwvlak maximaal 4,5 meter mag bedragen;
2. de bouwhoogte buiten het bouwvlak maximaal 2,5 meter mag bedragen, met uitzondering van
3. hagelnetten waarvan de bouwhoogte maximaal 6 meter mag bedragen en voorzieningen voor fruitteelt waarvan de bouwhoogte maximaal 5 meter mag bedragen;

de (constructie)palen ten behoeve van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen permanent zijn toegestaan.

Artikel 7 Bos

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. bosgebieden;
b. behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke en natuurwaarden;
c. behoud van zandwegen;
d. extensief (dag)recreatief medegebruik;
e. fiets- en wandelpaden;
f. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;
g. een accommodatieverhuur, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - accommodatie verhuur';
h. een geluidwal, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'geluidwal';
i. een motorcrossterrein met bijbehorende geluidwerende voorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'motorcrossterrein', met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
j. opslag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'opslag';
k. een recreatieve educatieve voorziening, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - recreatieve educatieve voorziening';
l. een uitkijktoren, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning – uitkijktoren';

met de daarbij behorende bouwwerken en voorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 gebouwen

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

a. uitsluitend de bestaande gebouwen zijn toegestaan, waarvan het bebouwde oppervlak niet meer mag bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak (m2)' is aangegeven;
b. de goothoogte niet meer mag bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
c. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m) ' is aangegeven.

7.2.2 bouwwerken, geen gebouw zijnde

a. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde mag maximaal 2 m bedragen, tenzij ter plaatse van de aanduiding:

1. 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)';
2. 'maximum bouwhoogte (m)'

anders is aangegeven.

Artikel 20 Verkeer

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen en straten, wandel en fietspaden
b. geluidwerende voorzieningen;
c. parkeer-, groen- en speelvoorzieningen;
d. een camperplaats, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - camperplaats'; met dien verstande dat per camperplaats maximaal 4 campers gelijktijdig aanwezig mogen zijn waarbij als maximale verblijfsduur per camper geldt van 24 uur;
e. een parkeerterrein uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
f. straatmeubilair, openbaar vervoersvoorzieningen en nutsvoorzieningen;
g. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
h. met bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

20.2 Bouwregels

20.2.1 bijbehorende bouwwerken en overkappingen

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

a. op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd;
b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen openbaar vervoersvoorzieningen en nutsvoorzieningen worden gebouwd;
c. de bouwhoogte van openbaar vervoersvoorzieningen en nutsvoorzieningen mag maximaal 3 meter bedragen.

20.2.2 bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal bedragen:
b. voor kunstwerken, kunstobjecten en bouwwerken voor verlichting, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer 12 meter;
c. voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 3 meter.

Artikel 19 Verkeer - Verblijfsgebied

19.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. verblijfsgebieden;
b. wegen en pleinen;
c. voet- en fietspaden;
d. bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
e. evenementen, ter plaatse van de aanduiding 'evenemententerrein';
f. parkeer-, speel-, groenvoorzieningen en kunstwerken;
g. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
h. ontmoetingsplekken en straatmeubilair;
i. openbaar vervoersvoorzieningen en nutsvoorzieningen.

Artikel 23 Water

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. watergangen, waterpartijen , oevers, taluds, onderhouds- en andere paden en kaden;
b. waterhuishouding en waterberging;
c. verkeer te water;
d. instandhouding en ontwikkeling van ter plaatse voorkomende dan wel daaraan eigen natuurwaarden in en langs watergangen en waterpartijen;
e. extensieve dagrecreatie;
f. een aanlegsteiger, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'aanlegsteiger';
g. een jachthaven, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'jachthaven';

met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen, dammen en/of duikers.

23.2 Bouwregels

23.2.1 gebouwen

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

23.2.2 bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag de bouwhoogte maximaal 3 meter bedragen.

7. Het nieuwe planologische regime

7.1 Planologie

Het plan zal mogelijk worden gemaakt door een nog in procedure te brengen bestemmingsplan. Een concept van het ontwerp bestemmingsplan is inmiddels gereed. In het betreffende concept krijgen alle gronden een eindbestemming. De nieuwe ontwikkelingen worden bestemd als:

- Woongebied;
- Verkeer;
- Groen.

De bestaande bebouwing en gronden worden ingepast met de bestemmingen:

- Agrarisch;
- Agrarisch met waarden;
- Wonen – 1;
- Wonen – 2;
- Tuin.

7.2 Plan voor de woningbouwlocatie De Tuit

Op basis van het voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan komen er in het plangebied 566 woningen waarvan 297 in het zuidelijke deel en 269 in het noordelijke deel.

Uit het definitief ontwerp van het stedenbouwkundigplan kan worden gehaald dat de woningen in diverse varianten worden gerealiseerd. Het gaat om:

- Woningen in 2 lagen met een kap;
- Woningen in 1 laag met een kap;
- Woningen in 2 lagen;
- Appartementen.

De maximale bouwhoogte mag 11 meter bedragen, tenzij anders op de verbeelding is opgenomen. Op de verbeelding zijn 2 locaties opgenomen waarbij een maximale bouwhoogte van 11 en 17 meter is opgenomen voor gestapelde bouw.

In deze planschaderisicoanalyse is het stedenbouwkundige plan als uitgangspunt genomen.

8. De planologische vergelijking

8.1 Algemeen

Artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt onder meer dat burgemeester en wethouders degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van onder meer een bepaling van een bestemmingsplan of inpassingsplan, een bepaling van een planwijziging of een planuitwerking, en krachtens een beheersverordening verleende ontheffing, de aanhouding van een besluit over het verlenen van een bouw-, sloop- of aanlegvergunning op aanvraag een tegemoetkoming toekennen, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd.

Bij de beoordeling van dat verzoek dient de nieuwe planologische situatie nauwkeurig te worden vergeleken met het momenteel geldende planologische regime. Daarbij is voor wat betreft het oude planologische regime niet de feitelijke situatie van belang, doch hetgeen op grond van dat regime maximaal kon worden gerealiseerd, ongeacht de vraag of verwezenlijking daadwerkelijk heeft plaatsgevonden. In het kader van planschade op grond van artikel 6.1 Wro is het essentieel dat er sprake dient te zijn van een planologisch nadeliger regime.

Bij de vergelijking tussen de oude planologische situatie en de nieuwe planologische situatie gaat het om een zogenoemde geobjectiveerde vergelijking. Daarbij zijn uitsluitend de ruimtelijke gevolgen van belang. Subjectieve elementen spelen daarbij geen rol. In de voorgaande hoofstukken is reeds ingegaan op het oude en nieuwe planologische regime. In onderstaande paragraaf wordt de planologische vergelijking geschetst.

8.2 Vergelijking van de oude en de nieuwe planologische situatie

Onderstaand wordt nader ingegaan op planologische vergelijking van het oude en het nieuwe regime. Deze kunnen worden verdeeld in een wijzigingen van:

- De gebruiksmogelijkheden;
- De bebouwingsmogelijkheden.

8.2.1 Wijziging van de gebruiksmogelijkheden

De gronden worden thans voor agrarische doeleinden gebruikt. Dit brengt met zich mee dat sprake is van de bewerking van de gronden door landbouwmachines voor akkerbouw dan wel dat de gronden gebruikt worden voor veehouderij.

In het geval de gronden straks voor woondoeleinden gebruik gaan worden, brengt dat een geheel ander gebruik met zich mee, namelijk een veel intensiever gebruik doordat er ter plaatse mensen gaan wonen en leven met het daarbij gaande geluid, licht vanuit de woningen, licht door straatlantaarns etc. Tevens zal er ter plaatse sprake zijn van verkeersbewegingen, een en ander in de vorm van verkeer per auto, of voet.

De gronden zullen beduidend intensiever gebruikt gaan worden.

8.2.2 Een wijziging van de bebouwingsmogelijkheden

Het gebruik dat volgens het vigerende bestemmingsplan “Kom Varsseveld 2010” overeenkomstig de bestemming “Agrarisch” is toegestaan, houdt in dat er per bestemmingsvlak maximaal één gebouw worden gebouwd, de oppervlakte van een gebouw is maximaal 50 m2. De bouwhoogte is maximaal 3 meter. Voor zover de gronden vielen onder het bestemmingsplan “Buitengebied Oude IJsselstreek 2017” waren ter plaatse tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan. Binnen het plangebied zijn geen bouwvlakken opgenomen, zodat de bouwhoogte maximaal 2,5 meter mag bedragen, met uitzondering van hagelnetten waarvan de bouwhoogte maximaal 6 meter mag bedragen en voorzieningen voor fruitteelt

waarvan de bouwhoogte maximaal 5 meter mag bedragen. Dit betreft wel tijdelijke teelt dus niet een deel van het jaar.

In de nieuwe situatie zal sprake zijn van de bebouwing van 566 woningen in diverse categorieën. De bebouwing zal plaatsvinden in de vorm van 1 bouwlaag met een kap, 2 bouwlagen of 2 bouwlagen met een kap. Op een enkele plek zullen appartementen gebouwd gaan worden die hoger zullen zijn.

Deze wijziging betekent een grote toename van de bebouwingsmogelijkheden en een verstening van het gebied. Zichtlijnen zullen worden beperkt. Waar een groot deel van de risicogevoelige objecten voorheen aan de rand van het dorp woonde zullen deze woningen na het mogelijk maken van het plan midden in een woongebied wonen.

8.3 Conclusie van de vergelijking van het oude en het nieuwe planologische regime

Het nieuwe gebruik volgens de nieuw vast te stellen bestemming “Wonen” betekent een planologische verslechtering ten opzichte van het gebruik voor de vigerende bestemming “Agrarisch” en “Agrarisch met waarden”. In het volgende hoofdstuk zal nader worden ingegaan in hoeverre de planologisch nadeliger situatie ook daadwerkelijk tot planschade leidt.

9. Beoordeling risicogevoelige objecten

9.1 Afweging schadefactoren

Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State volgt dat bij een (eventuele) planologische verslechtering voor woningen onder meer de onderstaande schadefactoren betrokken moeten worden. Het gaat hierbij om een aantasting van het woongenot.

9.1.1 Privacy

In het voorgaande is al ingegaan op een aantasting van de privacy. Gelet op de onderlinge afstand tussen de bestaande bebouwing en de nieuw te bouwen woningen, zijn de afstanden van dien aard dat in de meeste gevallen geen sprake is van een verlies aan privacy. In een aantal gevallen zijn de afstanden tussen de bestaande en nieuwe woningen (vaak in de tuinen van de bestaande woningen) wel van dien aard kort dat sprake kan zijn van een verlies aan privacy.

9.1.2 Uitzicht

Bij een groot aantal van de risicogevoelige objecten is sprake van een verlies van uitzicht door het nieuwe plan. In de voorgaande situatie was sprake van een open agrarisch landschap, hoewel in beperkte mate bebouwing in de vorm van een opstal van maximaal 50 m² per bestemmingsvlak of tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen waren toegestaan. Dergelijke voorzieningen doen echter niets af aan het open agrarisch landschap. In de nieuwe situatie komen er circa 566 woningen in diverse vormen, van appartementen, rijenwoningen tot vrijstaande woningen. Grosso modo vindt de bebouwing plaats in 1 bouwlaag met kap, 2 bouwlagen of 2 bouwlagen met kap en op een enkele plek gestapelde bouw met een grotere hoogte.

Voor een deel van de risicogevoelige objecten kan worden gesteld dat er sprake is van een aantasting van zichtlijnen en het uitzicht door het nieuwe plan. Als gevolg van de toename van bebouwingsmogelijkheden kan er sprake zijn van verstening. De omgeving zal een andere uitstraling krijgen dan voorheen. Deze aantasting van het uitzicht kan een schadeoorzaak zijn.

9.1.3 Liggingswaarde (situeringswaarde)

Er zal naar verwachting naar aanleiding van het onderhavige plan een aantasting van de liggingswaarde optreden van met name de woningen die thans aan de rand van de bestaande bebouwing zijn gelegen. In plaats van een ligging aan de rand van het dorp met vrij uitzicht komen een groot aantal woningen thans te liggen naast een nieuwe woonwijk.

De nieuwe woningen kunnen ook een aantasting met zich mee brengen als gevolg van schaduwwerking. Gelet op de ligging van de nieuwe woningen ten opzichte van de bestaande woningen, kan zich dat met name voordoen in de middag en avond.

9.1.4 Hinder

Als gevolg van het nieuwe plan kan voor de risicogevoelige objecten hinder ontstaan, welke diverse vormen kan hebben. Deze hinder kan bestaan uit geluidsoverlast door het gebruik van de woningen, geluidsoverlast en hinder van verkeer en parkeren en mogelijk hinder van het bouwen.

9.1.4.1 Geluidsoverlast

Geluidsoverlast kan ontstaan door het gebruik van de nieuw te realiseren woningen. Waar mensen wonen is geluid door het gebruik van de woningen en de daarbij behorende tuinen. Naast de geluidsoverlast als gevolg van het gebruik van de woningen kan geluidsoverlast ontstaan als gevolg van verkeer. Als gevolg van het nieuweplan worden nieuwe wegen aangelegd, wellicht nieuwe fietspaden en nieuwe aansluiting op bestaande

wegen. Tevens worden nieuwe parkeerplaatsen aangelegd. Bestaande woningen die nabij of grenzen aan deze nieuwe wegen, fietspaden en parkeerplaatsen kunnen hinder daarvan ondervinden.

Hoewel bij het huidige gebruik in beperkte mate rekening moet worden gehouden met overlast door het bewerken van agrarische gronden zal dit door de nieuwbouw van woningen beduidend toenemen.

9.1.4.2 Lichthinder

De bewoners in de omgeving van het onderhavige nieuwbouwplan zullen naar verwachting ook hinder gaan ondervinden door licht. In de oude situatie was het niet aannemelijk dat de betreffende agrarische gronden verlicht zouden kunnen zijn. Naast licht vanuit de nieuwe woningen en tuinen dient rekening te worden gehouden dat er ook extra licht zal kunnen zijn door de plaatsing van lichtmasten bij de nieuwe infrastructuur zoals wegen, fiets- en voetpaden.

9.1.4.3 Hinder door trillingen, stank etc.

Mogelijk dat als gevolg van de bouw hinder in de vorm van trillingen en stank etc. kan ontstaan, dat is echter geen planschade, maar is schade als gevolg van het bouwen zelf.

9.1.5 Effect bestaand groen

In een aantal gevallen ligt er tussen de bestaande woningen en de nieuwe woningen een strook met de bestemming “Groen”. Het gaat dan om woningen aan de Reigershof, de Uilenhof, de Havikenhof, de Oude Doetichemseweg, de Doetinchemseweg en De Zicht. Bij deze woningen wordt geen rekening gehouden met een afschermende werking van de bestemming “Groen” omdat het binnen deze bestemming gaat om groenvoorzieningen en plantsoenen en niet om planologische verankerde hoog opgaande begroeiing welke een afschermende werking heeft en zichtlijnen reeds kunnen beperken. Het feit dat ter plaatse bomen staan is een feitelijke situatie die ook weer aangepast kan worden. Een en ander is anders bij het stuk grond aan de Rusthuisweg die planologisch is bestemd als “Bos” en als zodanig ook is ingetekend in het voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan. .

9.1.6 Positieve effecten en verevening van voor- en nadelen

Op grond van jurisprudentie mogen planologische voor- en nadelen die een gevolg zijn van eenzelfde planologische wijziging met elkaar worden verevenend. In de oude situatie hadden de gronden een agrarische bestemming. Bij een dergelijke bestemming dient rekening te worden gehouden met de overlast die kan ontstaan bij het bewerken van de gronden. Het gaat om die geval meer specifiek om geluids- en stankoverlast. Het verval daarvan heeft enig positief effect en is om die reden meegewogen in de beoordeling.

9.2 Normaal maatschappelijk risico

Artikel 6.2 lid 1 Wro geeft aan dat binnen het normaal maatschappelijk risico vallende schade voor rekening van de aanvrager dient te blijven. In casu dient daarom tevens te worden beoordeeld in hoeverre de schade binnen het normaal maatschappelijk risico valt en indien hierop positief wordt geoordeeld hoeveel dan voor rekening van de aanvrager dient te blijven. In artikel 6.2 lid 2 Wro is gesteld dat de eerste 2% van de schade binnen het normaal maatschappelijk risico valt en daarom voor rekening van aanvrager blijft.

Welke schade exact onder dit normaal maatschappelijk risico moet worden begrepen, wordt door met name de rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in haar uitspraken uitgemaakt[1]. Uit uitspraken van de Raad van State blijkt dat de vraag of en zo ja, in hoeverre schade tot het normale maatschappelijke risico behoort, moet worden beantwoord met inachtneming van alle van belang zijnde

[1] Overzichtsuitspraak: AbRvS 28 september 2016, ECLI: NL: RVS:2016:2583

omstandigheden van het geval. Van belang is onder meer of de ontwikkeling als een normale maatschappelijke ontwikkeling kan worden beschouwd, waarmee de aanvrager rekening had kunnen houden in die zin dat de ontwikkeling in de lijn van de verwachtingen lag, ook al bestond er geen concreet zicht op de omvang waarin, de plaats waar en het moment waarop de ontwikkeling zich zou voordoen. In dit verband komt volgens de Raad van State ook betekenis toe aan de mate waarin de ontwikkeling naar haar aard en omvang binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving en het gevoerde beleid past.

Hoewel het gelet op de huidige omstandigheden, een groot tekort aan woningen in Nederland en daardoor de noodzaak om woningen te bouwen op veelal aan bestaande kernen grenzende gebieden, zou het zo kunnen zijn dat een schadebeoordelingscommissie van oordeel kan zijn dat het normaal maatschappelijk risico hoger moet zijn dan het wettelijk minimum percentage van 2%.

Kortom, op grond van het bovenstaande dient rekening te worden gehouden met een normaal maatschappelijk risico van 2%. Naast deze 2% kunnen zich omstandigheden voordoen die de conclusie rechtvaardigen dat de schade voor rekening van de aanvragers dient te blijven.

9.3 Voorzienbaarheid

In artikel 6.3 Wro wordt voorgeschreven dat bij de beoordeling van planschadeclaims in elk geval de voorzienbaarheid van de oorzaak van de planschade dient te worden betrokken. Voorzienbaarheid' draait om de vraag: had je ten tijde van de aankoop – van bijvoorbeeld de woning – rekening kunnen houden met de nieuwe plannen in de omgeving? Als je daar ten tijde van de koop van de woning al rekening mee had kunnen houden, dan moet de planschade na verwezenlijking van die plannen voor eigen rekening komen. De gedachte daarachter is logisch: als je rekening had kunnen houden met planschade, dan is het niet fair om die planschade vervolgens te laten vergoeden met gemeenschapsgeld.

De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State doet met enige regelmaat uitspraak in zaken waarin het draait om planschadevergoedingen. Standaard overwegingen over de voorzienbaarheid luiden:

"Indien de planschade voorzienbaar is, blijft deze voor rekening van de koper, omdat hij in dat geval wordt geacht de mogelijkheid van verwezenlijking van de negatieve ontwikkeling ten tijde van de aankoop van de onroerende zaak te hebben aanvaard."

"De voorzienbaarheid van een planologische wijziging moet beoordeeld worden aan de hand van het antwoord op de vraag of een in hoeverre ten tijde van de investeringsbeslissing, in dit geval ten tijde van de aankoop van de woning, voor een redelijk denkend en handelend koper, aanleiding bestond om rekening te houden met de kans dat de planologische situatie ter plaatse in ongunstige zin zou veranderen. Daarbij moet rekening worden gehouden met concrete beleidsvoornemens die openbaar zijn gemaakt. Voor voorzienbaarheid is niet vereist dat een dergelijk beleidsvoornemen een formele status heeft."

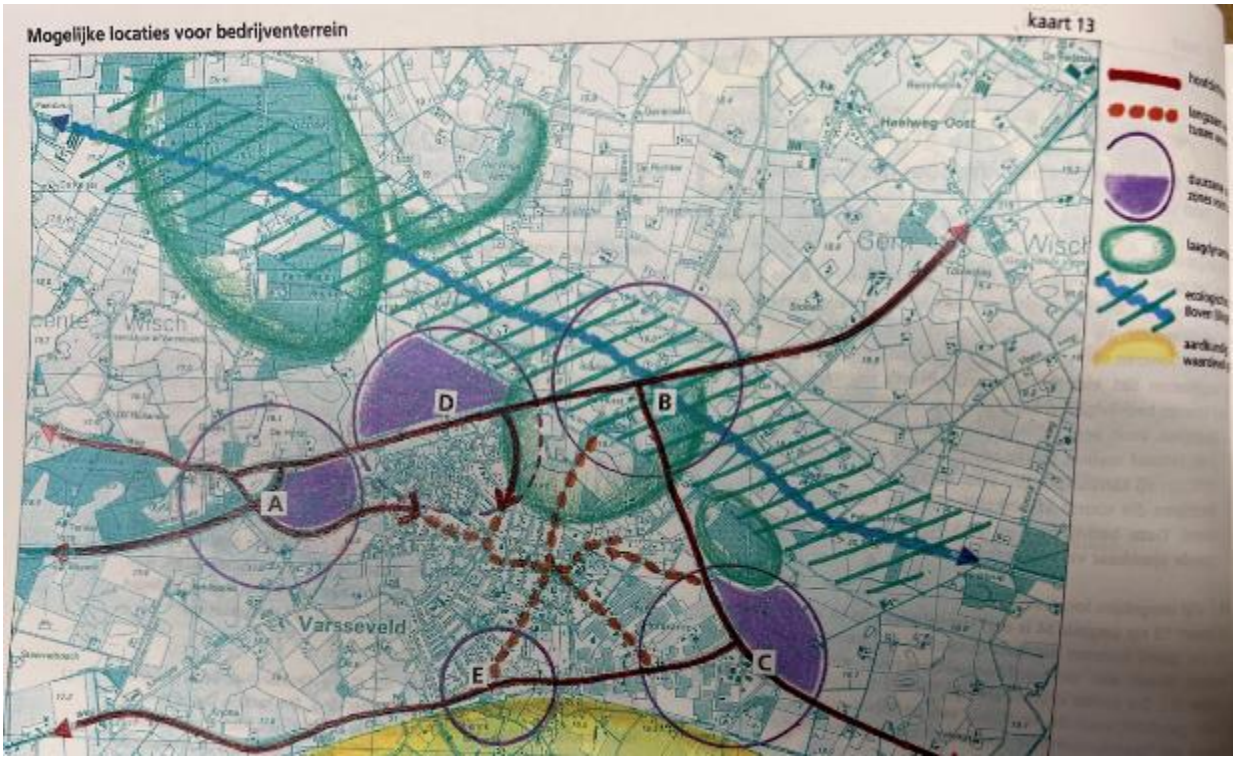
"Om op grond van een concreet beleidsvoornemen voorzienbaarheid te kunnen aannemen, moet een redelijk denkend en handelend koper uit de openbaarmaking daarvan kunnen begrijpen op welk gebied dat beleidsvoornemen betrekking heeft, wat de zakelijke inhoud ervan is, en dat hij van de inhoud ervan kan kennisnemen."

Voorzienbaarheid heeft dus alles te maken met een 'concreet beleidsvoornemen'. Of sprake is van een concreet beleidsvoornemen, blijft afhankelijk van de omstandigheden van het geval. In deze risicoanalyse wordt ingegaan op de eventuele voorzienbaarheid van de schade.

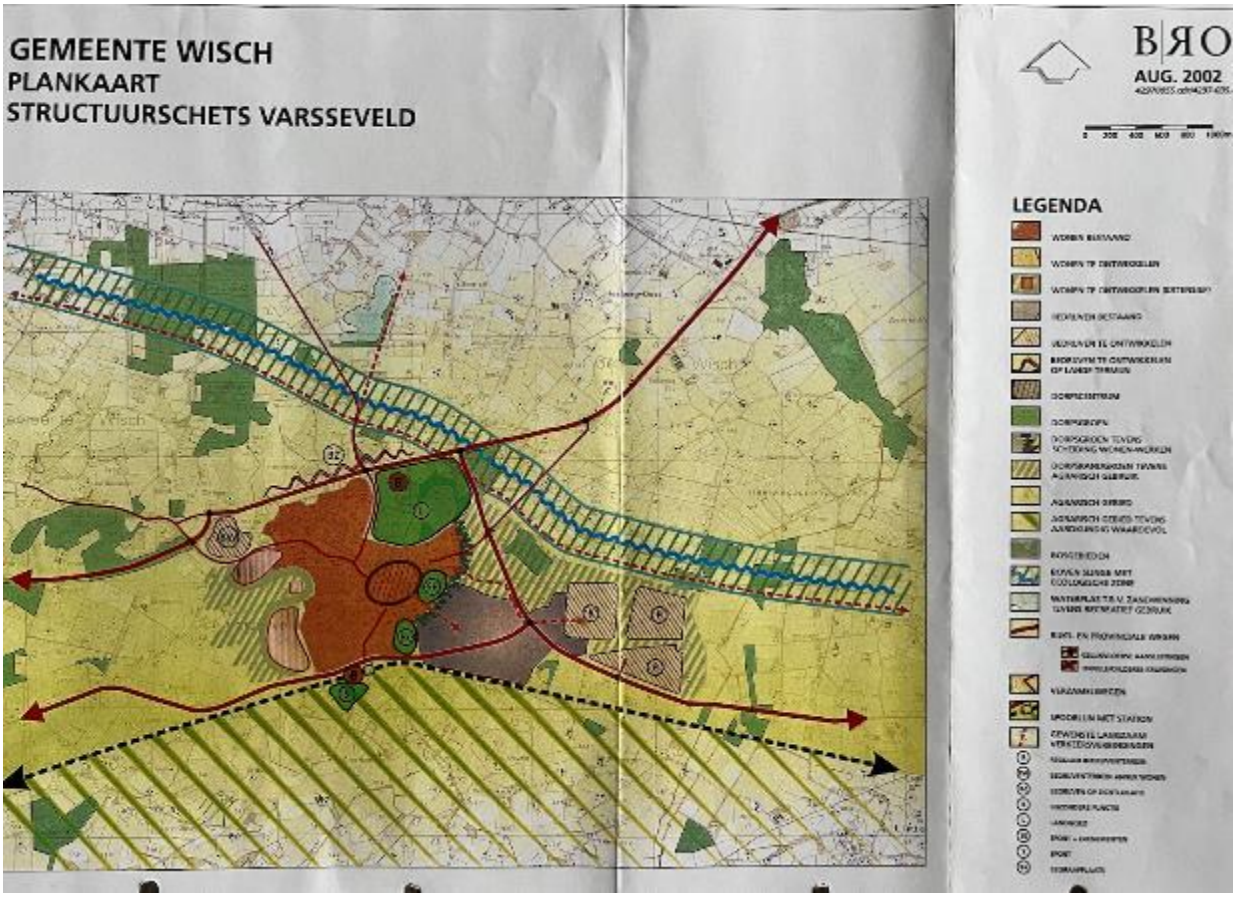
9.3.1 Structuurschets Varsseveld

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 29 oktober 2002 de Structuurschets Varsseveld vastgesteld. De gemeenteraad van de voormalige gemeente Wisch heeft deze Structuurschets op 12 december 2002 vastgesteld.

In de structuurschets is opgenomen dat alleen het kwadrant rondom de Oude Doetinchemseweg blijvend voor ontwikkeling in aanmerking komt. De locatie ligt dicht bij het bevolkingsaanbod. Dat maakt de locatie geschikt voor (weinig milieubelastende) bedrijven met weinig transport en veel werknemers uit de kern. Het betreffende gebied is op onderstaande kaart aangegeven met “A”.



Omdat er voldoende inbreidingslocaties waren en op dat moment het contingent 21 woningen per jaar was, was een verdere uitbreiding van de kern niet aan de orde. In de Structuurschets staat wel dat als op termijn het contingent wordt verhoogd er gezocht moet worden naar nieuwe ruimte. Een uitbreiding van de woongebieden aan de westkant lag dan het meest voor de hand. In de Structuurschets wordt voorgesteld om de bestaande woonwijken in westelijke richting uit te breiden met een groene wig daartussen. De Tuitstraat vormt in zijn huidige vorm de uiterste westgrens. De totale uitbreiding, zoals aangegeven op de structuurschetskaart, beslaat een oppervlakte van circa 30 ha. Bij een gemiddelde woningdichtheid van 25 wo/ha is er ruimte voor 750 woningen. Op de plankaart behorende bij de structuurschets zijn een aantal gebieden opgenomen waar op termijn mogelijk een ontwikkeling kan plaatsvinden.



Op de kaart is het gebied tussen de N18 en Doetinchemseweg, het noordelijke deel van de ontwikkeling De Tuit, aangeduid als:

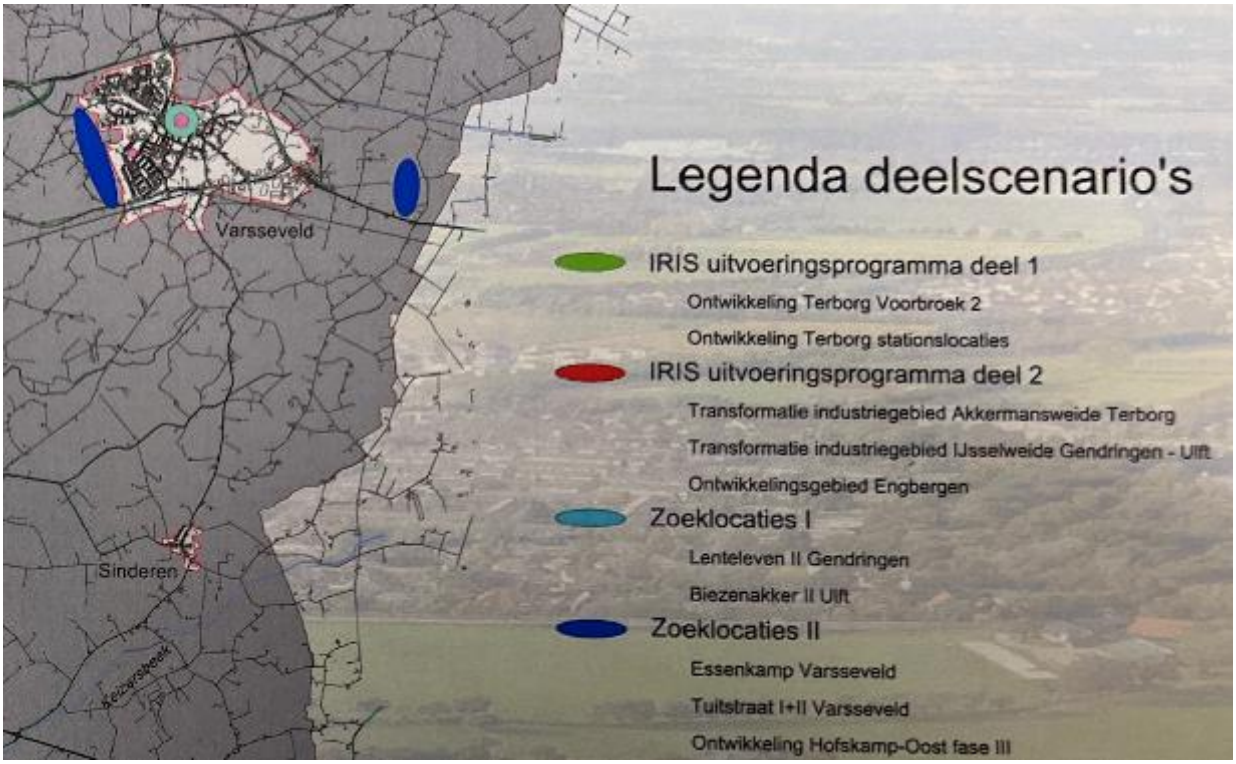
- bedrijven te ontwikkelen
- bedrijventerrein annex wonen (BW)

Het zuidelijke deel van de huidige voorgestane ontwikkeling De Tuit, het gebied tussen de Doetinchemseweg en de Tuitstraat is aangeduid als:

- wonen te ontwikkelen

9.3.2 Ontwikkelingsprogramma “Oude IJsselstreek, op weg naar 2020 (krachtig in verscheidenheid)

Tevens is er het ontwikkelingsprogramma “Oude IJsselstreek, op weg naar 2020 (krachtig in verscheidenheid)”. Dit Ontwikkelingsprogramma is besproken in de commissie Ruimte en Groen d.d. 9 januari 2006. Het is niet zeker in hoeverre dit Ontwikkelingsprogramma verder is vastgesteld. In het Ontwikkelingsprogramma is opgenomen dat Varsseveld e.o. zich vooral in economisch opzicht met de daarbij behorende woningbouw gaat ontwikkelen. In de omgeving van Varsseveld vindt een extra economische ontwikkeling met bijbehorende woningbouw plaats. De zoeklocaties voor woningbouw in Oude IJsselstreek zijn afgestemd met de zoeklocaties zoals in de Regiovisie zijn weergegeven. Varsseveld Tuitstraat (de langgerekte blauwe vlek aan de westzijde van Varsseveld op de onderstaande kaart) is als zoeklocatie aangewezen.



9.3.3 Voorzienbaarheid

Het bovenstaande brengt met zich mee dat er signalen zouden kunnen zijn op basis waarvan gesteld kan worden dat er sprake is van een beleidsvoornemen dat de gronden waarop De Tuit wordt gerealiseerd al langer in beeld waren als ontwikkelingslocatie. Een definitief oordeel is echter aan een planschade beoordelingscommissie of de betreffende visies als een zodanig concreet beleidsvoornemen zijn aan te merken op basis waarvan de planschade als voorzienbaar kan worden aangemerkt.

De gemeente heeft van een aantal risicogevoelige objecten het jaar van aankoop aangegeven. Indien op basis van voorgaande voorzienbaarheid kan worden aangenomen dan zou deze vanaf 2003 aangenomen kunnen worden omdat de Structuurschets eind 2002 door de gemeenteraad is vastgesteld.

Indien met deze datum rekening wordt gehouden dan kan het totaalbedrag aan planschade neerwaarts worden bijgesteld. Het is echter aan een planschade beoordelingscommissie om daar een definitief antwoord op te geven.

9.4 Eigendom van gronden in het plangebied

Om de ontwikkeling van het plan “Varsseveld De Tuit” mogelijk te maken heeft de gemeente gronden nodig die in het plangebied zijn gelegen. De gemeente zal deze gronden moeten kopen van de betreffende eigenaren dan wel de betreffende eigenaren kunnen zich beroepen op zelfrealisatie. Bij een eventuele aankoop van deze gronden door de gemeente mag worden verwacht dat in de aankoop van de gronden de eventuele planschade wordt opgenomen. Indien en voor zover sprake is van een beroep op zelfrealisatie dan is voor planschade geen ruimte omdat verwacht mag worden dat voor die eigenaren de waarde van de gronden na de planologische wijziging hoger zal zijn dan de huidige gebruikswaarde van de gronden.

In onderstaande tabel is aangegeven van welke risicogevoelige objecten de eigenaar tevens gronden in het plangebied heeft en waarvan derhalve geen planschade is te verwachten.

Straat	Nr		Privacy	Uitzicht	Liggingswaarde	Hinder	Positief	Soort schade
			Soort	Soort	Soort	Soort	Soort	
De Zicht	17	Vrijstaande woning						Eigenaar van gronden in het plangebied
De Zicht	25	Vrijstaande woning		Middel	Licht tot middel		Ja	Eigenaar van gronden in het plangebied
Oude Doetinchemseweg	9	Vrijstaande woning	Licht	Middel	Middel	Licht	Ja	Eigenaar van gronden in het plangebied
Tuitstraat	6	Twee onder een kap/boerderij	Licht	Zwaar	Middel	Middel	Ja	Eigenaar van gronden in het plangebied
Tuitstraat	8	Twee onder een kap/boerderij		Middel	Middel	Middel	Ja	Eigenaar van gronden in het plangebied
Tuitstraat	10	Boerderij		Middel	Middel	Licht	Ja	Eigenaar van gronden in het plangebied

9.5 Huurwoningen

Voor huurders geldt in principe dat zij geen planschade kunnen claimen. Immers in de Wro wordt expliciet gesproken over inkomensderving dan wel een vermindering van de waarde van een onroerende zaak. Huurders worden hiermee niet geconfronteerd, dus kunnen ze ook geen planschade claimen. Huurders kunnen wel op basis van het woningwaarderingsstelsel op grond van het aantal behaalde punten, een huurverlaging aanvragen. Huurverlaging is alleen mogelijk in geval van veranderingen in de woonomgeving en hinderlijke situaties. In het waarderingssysteem zijn privacy en uitzicht geen gronden voor de waardering. Op basis van het puntenstelsel blijkt ook dat het verlies aan bezonning niet is opgenomen als reden voor een huurverlaging.

Ook aan de eigenaar van huurwoningen wordt niet direct planschade toegekend. De Raad van State hanteert de volgende criteria om te bepalen of een eigenaar in aanmerking komt voor een planschadevergoeding:

- Aan de hand van objectieve gegevens moet blijken dat de te genereren huurinkomsten negatief zijn beïnvloed door de planologische wijziging (RvS 09-04-2003; LJN: AF 7018; 200202645).
- Daarnaast heeft de Raad van State in dit arrest bepaald dat de waarde van panden pas kan dalen als ook de verhuurbaarheid en de huurprijs van een dergelijk pand afneemt. De huuropbrengsten zijn namelijk bepalend voor de marktwaarde van een pand als beleggingsobject.

9.6 Beoordeling risicogevoelige objecten

Onderstaand zal nader worden ingegaan op de beoordeling van de risicogevoelige objecten.

9.6.1 Woningen Reigershof 42 tot en met 58

Ten aanzien van deze woningen kan worden gesteld dat er geen zichtlijnen bestaan naar de nieuwe woningen.

Straat	Nr		Privacy	Uitzicht	Liggingswaarde	Hinder	Positief	Soort schade
			Soort	Soort	Soort	Soort	Soort	
Reigershof	42	Hoekwoning						Geen zichtlijnen
Reigershof	44	Tussenwoning						Geen zichtlijnen
Reigershof	46	Tussenwoning						Geen zichtlijnen
Reigershof	48	Tussenwoning						Geen zichtlijnen
Reigershof	50	Tussenwoning						Geen zichtlijnen
Reigershof	52	Hoekwoning						Geen zichtlijnen
Reigershof	54	Hoekwoning						Geen zichtlijnen
Reigershof	56	Tussenwoning						Geen zichtlijnen
Reigershof	58	Tussenwoning						Geen zichtlijnen

9.6.2 Woningen Reigershof 60 tot en met 76

Deze woningen hebben grotendeels zicht op het plangebied met de nieuwe woningen. De afstand van bebouwing tot bebouwing is grosso modo circa 55 meter. De woningen 74 en 76 worden geacht geen schade te hebben omdat tussen deze woningen en het plangebied reeds bestaande bebouwing is gelegen. Voor de woningen Reigershof 60 tot en met 76 wordt het totaal aan planschade ingeschat op € 60.000.

Straat	Nr		Privacy	Uitzicht	Liggingswaarde	Hinder	Positief	Soort schade
			Soort	Soort	Soort	Soort	Soort	
Reigershof	60	Hoekwoning	Licht	Licht tot middel	Licht	Niet in lijn met verwachtingen	Ja	Lichte schade

Reigershof	62	Hoekwoning	Middel	Middel	Middel	Licht	Ja	Middelmatige schade
Reigershof	64	Tussenwoning	Middel	Middel	Middel	Licht	Ja	Middelmatige schade
Reigershof	66	Tussenwoning	Middel	Middel	Middel	Licht	Ja	Middelmatige schade
Reigershof	68	Hoekwoning	Middel	Middel	Middel	Licht	Ja	Middelmatige schade
Reigershof	70	Hoekwoning	Licht	Licht tot middel	Licht	Licht	Ja	Lichte schade
Reigershof	72	Tussenwoning	Licht	Licht	Licht	Nee	Ja	Schade binnen NMR
Reigershof	74	Tussenwoning						Geen zichtlijnen
Reigershof	76	Hoekwoning						Geen zichtlijnen

9.6.3 Uilenhof 1 tot en met 7

Ten aanzien van deze woningen kan worden gesteld dat deze in feite geen rechtstreekse zichtlijnen hebben op het plangebied en worden afgeschermd door de reeds aanwezige andere woningen.

Straat	Nr		Privacy	Uitzicht	Liggingswaarde	Hinder	Positief	Soort schade
			Soort	Soort	Soort	Soort	Soort	
Uilenhof	1	Twee onder een kap						Geen zichtlijnen
Uilenhof	3	Twee onder een kap						Geen zichtlijnen
Uilenhof	5	Twee onder een kap						Geen zichtlijnen
Uilenhof	7	Twee onder een kap						Geen zichtlijnen

9.6.4 Uilenhof 9 tot en met 27

Deze woningen grenzen aan het plangebied en de afstand van bebouwing tot bebouwing wordt ingeschat op circa 50 meter. Voor deze woningen wordt het totaal aan planschade ingeschat op € 126.000.

Straat	Nr		Privacy	Uitzicht	Liggingswaarde	Hinder	Positief	Soort schade
			Soort	Soort	Soort	Soort	Soort	
Uilenhof	9	Twee onder een kap	Middel	Middel	Middel	Licht	Ja	Middelmatige schade
Uilenhof	11	Twee onder een kap	Middel	Middel	Middel	Licht	Ja	Middelmatige schade
Uilenhof	13	Twee onder een kap	Middel	Middel	Middel	Licht	Ja	Middelmatige schade
Uilenhof	15	Twee onder een kap	Middel	Middel	Middel	Licht	Ja	Middelmatige schade
Uilenhof	17	Twee onder een kap	Middel	Middel	Middel	Licht	Ja	Middelmatige schade
Uilenhof	19	Twee onder een kap	Middel	Middel	Middel	Licht	Ja	Middelmatige schade
Uilenhof	21	Twee onder een kap	Middel	Middel	Middel	Licht	Ja	Middelmatige schade
Uilenhof	23	Twee onder een kap	Middel	Middel	Middel	Licht	Ja	Middelmatige schade
Uilenhof	25	Twee onder een kap	Middel	Middel	Middel	Licht	Ja	Middelmatige schade
Uilenhof	27	Twee onder een kap	Middel	Middel	Middel	Licht	Ja	Middelmatige schade

9.6.5 Havikenhof 5 tot en met 25 en 14 tot en met 18

Een deel van de woningen heeft geen rechtstreeks zicht op het plangebied. Een ander deel heeft weliswaar geen zicht op het plangebied maar krijgt te maken met extra verkeer van en naar het plangebied. Voor deze woningen wordt het totaal aan planschade ingeschat op € 160.000.

Straat	Nr		Privacy	Uitzicht	Liggingswaarde	Hinder	Positief	Soort schade
			Soort	Soort	Soort	Soort	Soort	
Havikenhof	5	Vrijstaande woning						Geen zichtlijnen
Havikenhof	7	Vrijstaande woning						Geen zichtlijnen

Havikenhof	9	Vrijstaande woning				Middel		Schade binnen NMR
Havikenhof	11	Vrijstaande woning				Middel		Schade binnen NMR
Havikenhof	13	Vrijstaande woning	Licht	Licht	Licht	Middel		Lichte schade
Havikenhof	15	Vrijstaande woning	Middel	Middel	Middel	Licht	Ja	Middelmatige schade
Havikenhof	17	Vrijstaande woning	Middel	Middel	Middel	Licht	Ja	Middelmatige schade
Havikenhof	19	Vrijstaande woning	Middel	Middel	Middel	Licht	Ja	Middelmatige schade
Havikenhof	21	Vrijstaande woning	Middel	Middel tot zwaar	Middel	Licht	Ja	Middelmatige schade
Havikenhof	23	Vrijstaande woning	Middel	Middel tot zwaar	Middel	Licht	Ja	Middelmatige schade
Havikenhof	25	Vrijstaande woning	Middel	Middel tot zwaar	Middel	Licht	Ja	Middelmatige schade
Havikenhof	14	Vrijstaande woning						Geen zichtlijnen
Havikenhof	16	Twee onder een kap						Geen zichtlijnen
Havikenhof	18	Twee onder een kap						Geen zichtlijnen

9.6.6 Oude Doetichemseweg

Deze woningen zijn gelegen aan de Oude Doetinchemseweg en komen deels te liggen binnen de nieuwe bebouwing (nummer 12 en 14). Naast zichtlijnen, privacy krijgen deze woningen ook te maken met een toename van het verkeersaanbod. De totale schade voor deze woningen wordt ingeschat op € 156.000.

Straat	Nr		Privacy	Uitzicht	Liggingswaarde	Hinder	Positief	Soort schade
			Soort	Soort	Soort	Soort	Soort	
Oude Doetinchemseweg	2	Vrijstaande woning				Middel		Schade binnen NMR
Oude Doetinchemseweg	4	Vrijstaande woning				Middel		Schade binnen NMR
Oude Doetinchemseweg	12	Vrijstaande woning	Middel	Middel tot zwaar	Zwaar	Middel	Ja	Zware schade
Oude Doetinchemseweg	14	Vrijstaande woning	Middel	Middel	Middel	Middel	Ja	Middelmatige schade
Oude Doetinchemseweg	1	Twee onder een kap						Geen zichtlijnen
Oude Doetinchemseweg	3	Twee onder een kap						Geen zichtlijnen
Oude Doetinchemseweg	5	Vrijstaande woning	Licht	Licht	Licht	Licht	Ja	Lichte schade
Oude Doetinchemseweg	7	Bedrijf						Bedrijf
Oude Doetinchemseweg	9	Vrijstaande woning	Licht	Middel	Middel	Licht	Ja	Eigenaar van gronden in het plangebied
Oude Doetinchemseweg	11	Vrijstaande woning	Licht	Middel	Zwaar	Middel	Ja	Middelmatige schade
Oude Doetinchemseweg	13	Twee onder een kap	Licht	Middel	Zwaar	Licht tot middel	Ja	Middelmatige schade
Oude Doetinchemseweg	15	Twee onder een kap	Licht	Middel	Zwaar	Middel	Ja	Middelmatige schade

Oude Doetinchemseweg	19	Vrijstaande woning						Leegstaande woning
Oude Doetinchemseweg	21	Bedrijf						Bedrijf

9.6.7 Doetinchemseweg

Deze drie woningen zijn gelegen aan de Doetinchemseweg. Deze woningen hebben zicht op de nieuwe bebouwing dan wel grenzen er direct aan. De schade voor deze woningen wordt ingeschat op € 69.000.

Straat	Nr		Privacy	Uitzicht	Liggingswaarde	Hinder	Positief	Soort schade
			Soort	Soort	Soort	Soort	Soort	
Doetinchemseweg	97	Vrijstaande woning	Licht	Licht	Licht	Licht	Ja	Lichte schade
Doetinchemseweg	101	Vrijstaande woning	Middel	Middel	Middel	Middel	Ja	Middelmatige schade
Doetinchemseweg	103	Vrijstaande woning	Middel	Middel tot zwaar	Middel	Middel tot zwaar	Ja	Zware schade

9.6.8 Leeuwerikstraat

Deze woningen zijn gelegen aan de rotonde met de Doetichemseweg en hebben zicht op de nieuwe bebouwing. Voor zover er al schade is wordt deze geacht te vallen binnen het normaal maatschappelijk risico.

Straat	Nr		Privacy	Uitzicht	Liggingswaarde	Hinder	Positief	Soort schade
			Soort	Soort	Soort	Soort	Soort	
Leeuwerikstraat	74	Vrijstaande woning						Geen zichtlijnen
Leeuwerikstraat	76	Vrijstaande woning		Licht	Licht		Ja	Schade binnen NMR
Leeuwerikstraat	83	Vrijstaande woning		Licht	Licht		Ja	Schade binnen NMR

9.6.9 De Vloglanden

Deze woningen grenzen aan het plangebied en hebben grotendeels rechtsreeks zicht op de nieuwe bebouwing. De schade voor deze woningen wordt ingeschat op € 66.000.

Straat	Nr		Privacy	Uitzicht	Liggingswaarde	Hinder	Positief	Soort schade
			Soort	Soort	Soort	Soort	Soort	
De Vloglanden	34	Vrijstaande woning						Geen zichtlijnen
De Vloglanden	36	Vrijstaande woning	Licht	Licht	Licht	Licht	Ja	Lichte schade
De Vloglanden	38	Vrijstaande woning	Middel	Middel	Licht tot middel	Licht	Ja	Middelmatige schade
De Vloglanden	40	Vrijstaande woning	Middel	Middel	Licht tot middel	Licht	Ja	Middelmatige schade
De Vloglanden	42	Vrijstaande woning	Middel	Middel	Licht tot middel	Licht	Ja	Middelmatige schade

9.6.10 Het Haam en het Strik

Deze woningen grenzen aan het plangebied en hebben rechtsreeks zicht op de nieuwe bebouwing. De schade voor deze woningen wordt ingeschat op € 103.000.

Straat	Nr		Privacy	Uitzicht	Liggingswaarde	Hinder	Positief	Soort schade
			Soort	Soort	Soort	Soort	Soort	
Het Haam	1	Twee onder een kap	Middel	Middel	Middel	Middel	Ja	Middelmatige schade
Het Haam	3	Twee onder een kap	Middel	Middel	Middel	Middel	Ja	Middelmatige schade
Het Strik	2	Vrijstaande woning	Middel	Middel	Middel	Middel	Ja	Middelmatige schade
Het Strik	4	Vrijstaande woning	Middel	Middel	Middel	Middel	Ja	Middelmatige schade
Het Strik	6	Vrijstaande woning	Middel	Middel	Middel	Middel	Ja	Middelmatige schade

9.6.11 De Zicht

Voor een deel van de woningen geldt dat ze grenzen aan het plangebied en zichtlijnen hebben. Voor een deel geldt dat het erop lijkt dat een deel van de nieuwe woningen worden ontsloten via De Zicht en dit extra verkeersbewegingen met zich mee brengt. De schade voor deze woningen wordt ingeschat op € 42.000.

Straat	Nr		Privacy	Uitzicht	Liggingswaarde	Hinder	Positief	Soort schade
			Soort	Soort	Soort	Soort	Soort	
De Zicht	13	Vrijstaande woning						Geen zichtlijnen
De Zicht	15	Vrijstaande woning						Geen zichtlijnen
De Zicht	17	Vrijstaande woning						Eigenaar van gronden in het plangebied
De Zicht	19	Vrijstaande woning						Geen zichtlijnen
De Zicht	21	Vrijstaande woning		Licht tot middel	Licht		Ja	Schade binnen NMR
De Zicht	23	Vrijstaande woning		Middel	Licht tot middel		Ja	Lichte schade
De Zicht	25	Vrijstaande woning		Middel	Licht tot middel		Ja	Eigenaar van gronden in het plangebied
De Zicht	27	Twee onder een kap		Licht	Licht tot middel		Ja	Lichte schade

De Zicht	29	Twee onder een kap		Licht	Licht tot middel		Ja	Lichte schade
De Zicht	31	Hoekwoning	Licht	Middel	Licht	Licht	Ja	Lichte schade
De Zicht	33	Tussenwoning		Licht	Licht		Ja	Schade binnen NMR
De Zicht	35	Tussenwoning		Licht	Licht		Ja	Schade binnen NMR
De Zicht	37	Tussenwoning		Licht	Licht		Ja	Schade binnen NMR
De Zicht	39	Hoekwoning	Licht	Licht	Licht	Licht	Ja	Lichte schade
De Zicht	41	Hoekwoning				Middel	Ja	Schade binnen NMR
De Zicht	43	Tussenwoning				Middel	Ja	Schade binnen NMR
De Zicht	45	Tussenwoning				Middel	Ja	Schade binnen NMR
De Zicht	47	Tussenwoning		Licht	Licht	Middel	Ja	Lichte schade
De Zicht	49	Hoekwoning	Licht	Licht tot middel	Licht	Zwaar	Ja	Middelmatige schade

9.6.12 De Egge en Laege Es

In principe hebben deze woningen geen echte zichtlijnen of liggen ze te ver weg. Een aantal woningen zal wel zicht hebben maar daarbij geldt ten dele dat eventuele schade wordt geacht te vallen binnen het normaal maatschappelijk risico. De schade wordt in totaal ingeschat op € 6.000.

Straat	Nr		Privacy	Uitzicht	Liggingswaarde	Hinder	Positief	Soort schade
			Soort	Soort	Soort	Soort	Soort	
De Egge	7	Vrijstaande woning						Geen zichtlijnen
De Egge	9	Vrijstaande woning						Geen zichtlijnen
De Egge	11	Vrijstaande woning						Geen zichtlijnen
De Egge	13	Twee onder een kap						Geen zichtlijnen
De Egge	15	Twee onder een kap						Geen zichtlijnen
De Egge	17	Vrijstaande woning						Geen zichtlijnen
De Egge	14	Vrijstaande woning						Geen zichtlijnen
Laege Es	30	Vrijstaande woning		Licht	Licht		Ja	Schade binnen NMR
Laege Es	31	Vrijstaande woning		Middel	Licht tot middel		Ja	Lichte schade
Laege Es	32	Vrijstaande woning		Licht	Licht		Ja	Schade binnen NMR
Laege Es	34	Vrijstaande woning						Geen zichtlijnen
Laege Es	35	Vrijstaande woning						Geen zichtlijnen

9.6.13 Woningen buitengebied

Deze woningen zijn gelegen in het buitengebied en worden grotendeels omgeven door de nieuwe woningen. De schade wordt in totaal ingeschat op € 122.000.

Straat	Nr		Privacy	Uitzicht	Liggingswaarde	Hinder	Positief	Soort schade
			Soort	Soort	Soort	Soort	Soort	
Buulsdijk	1	Vrijstaande woning						Geen zichtlijnen
Buulsdijk	3	Twee onder een kap						Geen zichtlijnen
Buulsdijk	5	Twee onder een kap						Geen zichtlijnen
Buulsdijk	2	Vrijstaande woning		Middel	Licht	Licht	Ja	Lichte schade
Buulsdijk	2a	Bedrijf						Bedrijf
Buulsdijk	4	Vrijstaande woning		Licht	Licht		Ja	Schade binnen NMR
Buulsdijk	4a	Twee onder een kap						Geen zichtlijnen
Buulsdijk	4b	Twee onder een kap						Geen zichtlijnen
Rusthuisweg	7	Boerderij	Middel	Middel	Middel	Middel	Ja	Middelmatige schade
Smoddedijk	5	Vrijstaande woning		Middel	Middel	Licht	Ja	Lichte schade
Tuitstraat	7	Vrijstaande woning		Middel	Middel	Middel	Ja	Lichte schade
Tuitstraat	9	Vrijstaande woning		Middel	Middel	Middel	Ja	Lichte schade
Tuitstraat	6	Twee onder een kap/boerderij	Licht	Zwaar	Middel	Middel	Ja	Eigenaar van gronden in het plangebied
Tuitstraat	8	Twee onder een kap/boerderij		Middel	Middel	Middel	Ja	Eigenaar van gronden in het plangebied
Tuitstraat	10	Boerderij		Middel	Middel	Licht	Ja	Eigenaar van gronden in het plangebied
Tuitstraat	12	Vrijstaande woning/boerderij		Middel	Middel	Licht	Ja	Lichte schade
Tuitstraat	12 001			Middel	Middel	Licht	Ja	Lichte schade

9.7 Conclusie

Het totale bedrag aan begrote planschade bedraagt dan:

Adressen	Bedrag aan planschade
Reigershof 42 tot en met 58	€ 0
Reigershof 60 tot en met 76	€ 60.000
Uilenhof 1 tot en met 7	€ 0
Uilenhof 9 tot en met 27	€ 126.000
Havikenhof 5 tot en met 25 en 14 tot en met 18	€ 160.000
Oude Doetinchemseweg	€ 156.000
Doetinchemseweg	€ 69.000
Leeuwerikstraat	€ 0
De Vloglanden	€ 66.000
Het Haam en het Strik	€ 103.000
De Zicht	€ 42.000
De Egge en Lage Es	€ 6.000
Woningen buitengebied	€ 122.000

TOTAAL	***€ 910.000***

Indien aangetoond kan worden dat er sprake is van voorzienbaarheid vanaf 2003 dan is het totale bedrag:

Adressen	Bedrag aan planschade
Reigershof 42 tot en met 58	€ 0
Reigershof 60 tot en met 76	€ 13.000
Uilenhof 1 tot en met 7	€ 0
Uilenhof 9 tot en met 27	€ 34.000
Havikenhof 5 tot en met 25 en 14 tot en met 18	€ 63.000
Oude Doetinchemseweg	€ 97.000
Doetinchemseweg	€ 46.000
Leeuwerikstraat	€ 0
De Vloglanden	€ 38.000
Het Haam en het Strik	€ 103.000
De Zicht	€ 42.000
De Egge en Lage Es	€ 0.000
Woningen buitengebied	€ 41.000
TOTAAL	***€ 477.000***

METAFOOR
RUIMTELIJKE
ONTWIKKELING

Grondprijsadvies

De Tuit - Varsseveld

10-11-2023

Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling B.V.

Bolderweg 2
1332 AT Almere

T 036-5300211

info@metafoor.nl
www.metafoorro.nl

Grondprijsadvies
De Tuit - Varsseveld

Opdrachtgever:	Gemeente Oude IJsselstreek
Projectnaam/-locatie:	De Tuit, Varsseveld
Datum:	10-11-2023
Status/Versie:	Definitief
Auteur(s):	D. Grevelink, MSc.

Inhoudsopgave

1 Inleiding 4

1.1 Aanleiding en achtergrond 4

1.2 Plangebied 4

1.3 Aanpak 4

1.3.1 Koopwoningen 5

1.3.2 Middendure huurwoningen 5

1.4 Leeswijzer 5

2 Marktanalyse 6

2.1 VON-prijzen koopwoningen 6

2.1.1 NVM-regio Achterhoek transactieprijzen 6

2.1.2 Marktscan nieuwbouw koopwoningen omgeving Varsseveld 6

2.2 Beleggingswaarde middendure huurwoningen 7

2.3 Stichtingskosten woningbouw 7

3 Grondwaardeberekeningen 9

3.1 Koopwoningen 9

3.2 Middendure huurwoningen 9

Referenties 10

Bijlage 1 – Referenties Bouwkostenkompas 11

Bijlage 2 – Residuele grondwaardeberekening koopwoningen 14

1 Inleiding

Gemeente Oude IJsselstreek is voornemens locatie De Tuit in Varsseveld te ontwikkelen ten behoeve van woningbouw. Door het versnipperde grondeigendom op deze locatie verhaalt de gemeente haar kosten via de publiekrechtelijke route, namelijk door middel van een exploitatieplan. Ten behoeve van dit exploitatieplan heeft de gemeente Metafoor RO gevraagd een grondprijsadvies op te stellen voor verschillende woningbouwtypologieën en -segmenten.

1.1 Aanleiding en achtergrond

Net als elke andere gemeente in Nederland heeft Gemeente Oude IJsselstreek te maken met een woningbouwopgave. Om aan deze opgave te voldoen heeft de gemeente medio april 2021 vijf uitleglocaties aangewezen met een capaciteit van 1.400 tot 1.850 woningen. Een van deze locaties is de Tuit. Hier is ruimte voor 566 woningen in verschillende typologieën en segmenten. De segmenten zijn als volgt gedefinieerd:

Segment	Criterium
Sociaal	Huur t/m liberalisatiegrens: € 808,06 per maand
Middenhuur	Huur van liberalisatiegrens t/m € 1.021,02 per maand
Goedkope koop	VON-prijs t/m € 250.000,-
Betaalbare koop	VON-prijs van € 250.001,- t/m € 355.000,-
Dure koop	VON-prijs vanaf € 355.001,-

Figuur 1 Segmentering woningbouw de Tuit

Het grondeigendom binnen het plangebied is slechts voor een beperkt deel in handen van de gemeente. Een groot deel van de voor de ontwikkeling benodigde gronden is in eigendom bij derden (huidige eigenaren). Doordat het niet aannemelijk is dat de gemeente het gehele plangebied verwerft, zullen (een deel van) de huidige grondeigenaren bij de ontwikkeling betrokken worden. Om de publieke investeringen in dit plangebied te kunnen verhalen dient een exploitatieplan opgesteld te worden. Ten behoeve van het bepalen van de opbrengstenpotentie is het nodig te weten wat de grondwaardes zijn onder de te realiseren woningen. In voorliggend rapport wordt per woningtype en segment een residuele grondwaarde berekend.

1.2 Plangebied

Plangebied de Tuit is gelegen tussen de A18, N18, de Doetinchemseweg, Buulsdijk, Tuitstraat en de westrand van de bebouwde kom. Het betreft een uitleglocatie van bijna 29 ha in omvang waarvan ca 11 ha als uitgeefbaar is aangemerkt. Het gebied kent een groot aantal unieke eigenaren. Binnen het uitgeefbaar gebied van De Tuit is enkel woningbouw voorzien.

1.3 Aanpak

Om marktconforme grondprijzen te bepalen, wordt in voorliggend rapport de residuele grondwaardemethode gehanteerd. Volgens deze methode wordt de grondwaarde afgeleid van de opbrengsten van het te realiseren vastgoed en de stichtingskosten (bouwsom inclusief bijkomende kosten zoals advieskosten, overheadkosten van de ontwikkeling en zijn ontwikkel fee). Het verschil tussen de opbrengsten en de kosten (het residu) is de prijs die een ontwikkelaar maximaal wenst te betalen voor de grond.

1.3.1 Koopwoningen

Bepalen VON-prijzen woningbouw
Om voor de te realiseren woningen een VON-prijs te bepalen is een analyse gemaakt van verschillende gegevensbronnen, zoals Funda (beschikbaar aanbod) en NVM (algemene marktgegevens). Door middel van de verzamelde informatie zijn VON-prijzen per m² GBO bepaald. Hierbij is met name gekeken naar nieuwbouwprojecten, in de directe omgeving van Varsseveld.

Bepalen stichtingskosten woningen
De stichtingskosten worden gevormd door de bouwkosten, de bijkomende- en algemene kosten en een opslag voor winst & risico. Om de stichtingskosten voor de te realiseren woningen te berekenen is gebruik gemaakt van referenties van het Bouwkostenkompas.

1.3.2 Middendure huurwoningen

Bepalen beleggingswaarde
Om voor de middendure huurwoningen een grondwaarde te bepalen dienen de stichtingskosten van de beleggingswaarde van de middendure huurwoning afgetrokken te worden. Middendure huurwoningen zijn woningen waarbij de maandelijkse huur tussen de liberalisatiegrens (€ 808,06 per maand in 2023) en de maximale huurprijs voor middendure huurwoningen (in 2023 € 1.021,02[1] per maand). Door de jaarlijkse huur te delen door een marktconforme BAR (bruto aanvangsrendement) wordt de beleggingswaarde van een object berekend.

1.4 Leeswijzer

Allereerst wordt ingegaan op de dataverzameling ten behoeve van de grondprijsbepaling in hoofdstuk 2. Deze data worden gepresenteerd in tabelvorm en vormen de basis voor het berekenen van de grondprijzen. In het derde hoofdstuk worden de residuele grondwaardes inzichtelijk gemaakt voor de verschillende segmenten.

[1] Rijksoverheid (2023). *Wet Betaalbare huur maakt eind aan te hoge huren.* https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2023/02/27/wet-betaalbare-huur-maakt-eind-aan-te-hoge-huren

2 Marktanalyse

2.1 VON-prijzen koopwoningen

2.1.1 NVM-regio Achterhoek transactieprijzen

Om tot marktconforme VON-prijzen per typologie en segment te kunnen komen is informatie geput uit verschillende bronnen. Ten eerste is gekeken naar het transactieoverzicht zoals eenmaal per kwartaal gepresenteerd door het NVM (2023). In figuur 2 staan de mediane transactieprijzen in de NVM-regio 'Achterhoek', gedurende het 2e kwartaal van 2023 per woningtype gepresenteerd.

Transactieprijs

De transactieprijs toont de (mediane) verkoopprijs van alle in een kwartaal verkochte woningen.

Transactieprijs (x 1.000 euro)	2022-2	2023-1	2023-2	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	285	265	**269**	-5,5%	1,8%
Hoekwoning	326	294	**314**	-3,7%	6,6%
2-onder-1-kap	367	346	**363**	-1,1%	4,8%
Vrijstaand	623	531	**543**	-12,8%	2,3%
Appartement	322	302	**296**	-9,1%	-6,4%
Totaal	**412**	**369**	**386**	**-6,8%**	**2,5%**

Transactieprijs per m²

De transactieprijs per m² toont de (mediane) vierkante meterprijs van alle in een kwartaal verkochte woningen. Hierbij wordt de verkoopprijs gedeeld door het aantal vierkante meters gbo wonen.

Transactieprijs m² (euro/m2 gbo wonen)	2022-2	2023-1	2023-2	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	2.741	2.538	**2.614**	-4,7%	3,0%
Hoekwoning	2.848	2.767	**2.826**	-0,8%	2,2%
2-onder-1-kap	3.077	2.941	**2.959**	-3,8%	0,6%
Vrijstaand	3.652	3.227	**3.468**	-5,0%	7,5%
Appartement	3.435	3.311	**3.258**	-6,2%	-2,7%
Totaal	**3.171**	**2.959**	**3.053**	**-4,1%**	**3,0%**

Figuur 2 Woningtransacties 2e kwartaal Achterhoek (NVM, 2023).

Bij interpretatie van bovenstaande figuur dient rekening gehouden te worden met enkele kanttekeningen. Ten eerste is niet duidelijk wat het kwaliteitsniveau van de woningen is en in welk segment de transacties zich bevinden. Daarnaast wordt er in bovenstaande figuur geen onderscheid gemaakt tussen nieuwbouw en bestaande bouw. De gegevens in figuur 1 dienen dan ook enkel als maatstaaf voor de gevonden VON-prijzen in de marktscan die in de volgende paragraaf wordt toegelicht.

2.1.2 Marktscan nieuwbouw koopwoningen omgeving Varsseveld

Om een marktconforme VON-prijs per woningbouwtype en -segment te bepalen is een marktscan[2] opgezet. Hierbij is informatie verzameld over woningen in nieuwbouwprojecten in de directe omgeving van Varsseveld.

Er is specifiek gekeken naar de volgende typologieën en segmenten:

- Tussenwoningen: Goedkoop, betaalbaar, duur en levensloopbestendig
- Hoekwoningen: Goedkoop, betaalbaar, duur en levensloopbestendig
- Tweekapwoningen: Duur en levensloopbestendig
- Vrijstaand: Duur
- Appartement: Betaalbaar en duur

Doordat voor enkele woningtypologieën en -segmenten het aantal referenties beperkt was, is tevens naar nieuwbouwwoningen op vergelijkbare locaties in de wijdere omgeving gekeken. Voor de

[2] Er is actuele marktinformatie van te koop staande woningen en recent verkochte woningen verzameld. Hierbij zijn ca 235 woningbouwreferenties geanalyseerd.

categorieën ‘’Tussenwoning goedkoop’’ en ‘’Hoekwoning goedkoop’’ zijn weinig referenties gevonden. Het is aannemelijk dat het gros van deze woningtypes verkocht zullen worden tegen een prijs van het maximale bedrag binnen de goedkope sector: €250.000,-. Derhalve is besloten door te rekenen met de categorie ‘’Rijwoningen goedkoop’’. Vanuit praktisch oogpunt is bij de dure hoek- en tussenwoningen voor eenzelfde werkwijze gekozen. Bij het selecteren van representatieve referenties is tevens rekening gehouden met representatieve kavelmaten. De kenmerken die zijn verzameld en als input zijn gebruikt voor de residuele grondwaardeberekening (zie Bijlage 2) zijn de VON-prijzen en de oppervlaktes GBO per referentie. In figuur 3 zijn de gemiddelde VON-prijzen (excl. Btw en per m² GBO) en de gemiddelde oppervlaktes GBO gepresenteerd.

Typologie / Segment	GBO (m²)	VON excl. btw per m2 gbo
Rijwoning goedkoop	95	€ 2.171
Tussenwoning betaalbaar	116	€ 2.253
Tussenwoning LLB	84	€ 2.800
Hoekwoning betaalbaar	117	€ 2.262
Hoekwoning LLB	91	€ 2.892
Rijwoning duur	125	€ 2.544
2^1 kap	145	€ 2.737
2^1 kap LLB	109	€ 3.120
Vrijstaand	155	€ 3.013
Appartement klein	58	€ 3.482
Appartement groot	103	€ 3.507

Figuur 3 Gemiddelde oppervlakten GBO en VON-prijzen per m² GBO (excl. btw)

2.2 Beleggingswaarde middendure huurwoningen

Bij het bepalen van de beleggingswaarde van de middendure huurwoningen is als uitgangspunt genomen dat de huurprijzen zich gelijkwaardig verdelen over de eerdergenoemde bandbreedte. Dit houdt in dat de gemiddelde gevraagde huurprijs per woning in het midden van de bandbreedte van de liberalisatiegrens (€ 808,06 per maand) en de maximale huurprijs voor middendure huurwoningen (€ 1.021,02 per maand) ligt. Dit komt neer op een maandelijkse huurprijs van € 914,54 en een jaarhuur van € 10.974,48.

Om het bruto aanvangsrendement te bepalen is gebruik gemaakt van de Outlook Grondexploitaties van Metafoor (2022). Hierin wordt voor nieuwbouwwoningen op locaties als De Tuit een bandbreedte van 4,7% tot 6,7% geadviseerd voor 2023. In de berekening van de beleggingswaarde wordt rekening gehouden met het midden van de bandbreedte: 5,7%. Dit leidt tot een beleggingswaarde van € 192.535,-.

Uit een marktscan is gebleken dat de huurprijs per m² GBO in de omgeving van Varsseveld zich bevindt op ca € 10,- per m² GBO per maand. Derhalve wordt aangenomen dat de middendure huurwoningen een omvang hebben van 90 m² GBO, wat leidt tot een huurprijs per m² GBO van € 10,16 per maand.

2.3 Stichtingskosten woningbouw

Zoals eerder genoemd bestaan de stichtingskosten van een woning uit de bouwkosten, bijkomende kosten, algemene kosten en winst & risico. Voor het ramen van de stichtingskosten van de woningen die in figuur 3 worden genoemd is gebruik gemaakt van kengetallen van het Bouwkostenkompas. De referenties zijn opgenomen in bijlage 1. Een samenvatting van de gehanteerde kengetallen wordt in figuur 4 gegeven. De kengetallen voor bouwkosten bevinden zich op prijspeil 1-7-2023. Er wordt uitgegaan van realisatie op een basis kwaliteitsniveau. De opslag voor bijkomende kosten wordt

gerekend over de bouwkosten. Voor de middendure huurwoningen wordt aangesloten bij de kengetallen voor van een reguliere rijwoning.

Woningtype	Bouwkosten per m² BVO	Bijkomende kosten %	Vormfactor GBO / BVO
Vrijstaand	€ 1.303	25%	76%
2^1 kap	€ 1.343	25%	72%
Rijwoning regulier	€ 1.139	26%	77%
Appartement	€ 1.578	27%	81%
Seniorenwoning geschakeld	€ 1.209	26%	72%
2^1 kap LLB	€ 1.544	25%	72%

Figuur 4 Kengetallen voor berekening stichtingskosten (Bouwkostenkompas, 2023)

Voor de levensloopbestendige tweekapwoningen beschikt het Bouwkostenkompas niet over referenties. Uit cijfers van MBM Bouwkosten (2021) blijkt dat in het geval van appartementen de bouwkosten voor senioren woningen ten opzichte van reguliere woningen 15% hoger liggen. Als uitgangspunt wordt genomen dat dit percentage op een gelijkwaardig niveau ligt in het geval van andere woningtypologieën. Voor de levensloopbestendige tweekapwoningen wordt uitgegaan van dezelfde bouwkosten als de reguliere tweekapwoningen, inclusief een opslag van 15%.

3 Grondwaardeberekeningen

3.1 Koopwoningen

Met de benoemde uitgangspunten is per woningbouwcategorie een residuele grondwaardeberekening opgezet. In figuur 5 staan de geadviseerde grondwaardes gepresenteerd. In bijlage 2 staan per woningbouwcategorie de gehele residuele grondwaardeberekeningen gepresenteerd.

Typologie / Segment	Residuele grondwaarde	
Rijwoning goedkoop	€	29.182
Tussenwoning betaalbaar	€	45.145
Tussenwoning LLB	€	57.477
Hoekwoning betaalbaar	€	46.587
Hoekwoning LLB	€	70.639
Rijwoning duur	€	85.130
2^1 kap	€	58.783
2^1 kap LLB	€	47.814
Vrijstaand	€	134.836
Appartement klein	€	61.227
Appartement groot	€	92.027

Figuur 5 Geadviseerde residuele grondprijzen per woningbouwcategorie

Hierbij wordt geadviseerd een staffel aan te brengen in de grondprijs voor de kavels met vrijstaande woningen. Reden hiervoor is de grote bandbreedte aan kaveloppervlakten die binnen deze categorie voorzien zijn. Het advies is om een gehalveerde grondprijs per m² te hanteren voor de vierkante meters vanaf 750 m² kavel. Dit leidt tot de volgende staffel op basis van de uitkomsten in bijlage 2:

- € 264,- per m² bij 0 tot 750 m2
- € 132,- per m² bij 750 m2 tot 1250 m2

3.2 Middendure huurwoningen

Voor de middendure huurwoningen is tevens een residuele grondwaarde berekend. De berekening van de grondwaarde is gepresenteerd in figuur 6. Er wordt een prijs van € 24.791,- excl. btw per kavel geadviseerd.

Type woning	Rijwoning	
Segment	Middendure huur	
Dak	Schuin	
Opp GBO		90
Vormfactor		77%
Opp BVO		117
Beleggingswaarde/m²	€	2.139
Beleggingswaarde	**€**	**192.535**
Bouwkosten per m² BVO	€	1.139
Bijkomende kosten (%)		26%
Bijkomende kosten (€)	€	296
Stichtingskosten per m² BVO	€	1.435
Stichtingskosten object	**€**	**167.744**
Residuele grondwaarde (excl. btw)	**€**	**24.791**
Grondquote		**13%**

Figuur 6 Residuele grondwaardeberekening middendure huurwoning

Referenties

- MDM Bouwkosten, 2021. *Woonzorg Nederland staat voor toekomstbestendige seniorenhuisvesting*.
- Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling, 2022. *Outlook grondexploitaties 2023.*
- NVM, 2023. *Woningtransacties Q2 2023, Marktoverzicht Achterhoek.*

Bijlage 1 – Referenties Bouwkostenkompas

Vrijstaande woning

Home » Kengetallen » Woonfunctie » Cataloguswoning (3 laags) *Peildatum: 1 juli 2023 (exclusief BTW)*

Cataloguswoning (3 laags)

Standaard woning in gestandaardiseerde maatvoering en detaillering. Symmetrische opzet, schuin dak met pannenbedekking. Metselwerk gevel, kunststof kozijnen, veel repetitie in gevelopeningen, standaard installatietechniek. Gasloos met individuele warmtepomp.

Locatie: Gelderland | Oude IJsselstreek | Varsseveld

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.303,-	€ 1.183,-	€ 1.558,-
Bouwkosten / BIH	€ 468,-	€ 438,-	€ 543,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.445,-	€ 1.244,-	€ 1.937,-

Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gevel / BVO	1,04	1,01	1,07
Gevel open	43 %	41 %	48 %
Inhoud / BVO	2,78	2,70	2,87
GO / BVO	0,76	0,76	0,76

Prijsinvloeden		
Stadsverwarming	- 44,-	/ BVO
Nul op de Meter (NOM)	+ 43,-	/ BVO
Fundering op staal	- 41,-	/ BVO

Tweekapwoning (LLB +15%)

Home » Kengetallen » Woonfunctie » 2^1 kap (schuin, garage geschakeld) *Peildatum: 1 juli 2023 (exclusief BTW)*

2^1 kap (schuin, garage geschakeld)

Twee onder één kap woningen in een rij geschakeld door de garages. Woning heeft schuin dak met pannenbekleding. Enkele badkamer en standaard installatie, metselwerk met houten of kunststof kozijnen. Gasloos met individuele warmtepomp.

Locatie: Gelderland | Oude IJsselstreek | Varsseveld

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.343,-	€ 1.136,-	€ 1.596,-
Bouwkosten / BIH	€ 581,-	€ 507,-	€ 664,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.484,-	€ 1.197,-	€ 1.975,-

Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gevel / BVO	0,75	0,73	0,78
Gevel open	45 %	42 %	48 %
Inhoud / BVO	2,31	2,24	2,40
GO / BVO	0,72	0,72	0,72

Prijsinvloeden		
Stadsverwarming	- 33,-	/ BVO
Nul op de Meter (NOM)	+ 38,-	/ BVO
Fundering op staal	- 45,-	/ BVO

Rijwoningen

Home » Kengetallen » Woonfunctie » Seriematig 3 laags (schuin dak)

Peildatum: 1 juli 2023 (exclusief BTW)

Seriematig 3 laags (schuin dak)

Schakeling van een aantal identieke woningen. Schuin pannendak met kleine dakramen. Simpele detaillering en metselwerk gevel, grote mate van repetitie. Gasloos met individuele warmtepomp. Oppervlakte van de woningen ca. 110-160 m² BVO.

Locatie: Gelderland | Oude IJsselstreek | Varsseveld

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.139,-	€ 1.001,-	€ 1.501,-
Bouwkosten / BIH	€ 433,-	€ 396,-	€ 543,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.288,-	€ 1.070,-	€ 1.888,-

Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gevel / BVO	0,56	0,53	0,58
Gevel open	38 %	35 %	41 %
Inhoud / BVO	2,63	2,53	2,77
GO / BVO	0,77	0,77	0,77

Prijsinvloeden		
Stadsverwarming	- 40,-	/ BVO
Nul op de Meter (NOM)	+ 50,-	/ BVO
Fundering op staal	- 19,-	/ BVO

Appartementen

Home » Kengetallen » Woonfunctie » Appartementenblok (tot 3 lagen)

Peildatum: 1 juli 2023 (exclusief BTW)

Appartementenblok (tot 3 lagen)

Woonblok met groot aantal woningen in een standaard beukmaat. Verschillende portieken met liften en galerijen aan binnenzijde van het blok. Woningen voorzien van balkons. Decentrale CO2 gestuurde ventilatie. Gasloos met individuele warmtepomp. Woninggrootte gemiddeld ca. 70-80 m² GO.

Locatie: Gelderland | Oude IJsselstreek | Varsseveld

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.578,-	€ 1.394,-	€ 2.007,-
Bouwkosten / BIH	€ 520,-	€ 469,-	€ 630,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.720,-	€ 1.457,-	€ 2.385,-

Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gevel / BVO	0,57	0,56	0,60
Gevel open	45 %	42 %	49 %
Inhoud / BVO	3,03	2,97	3,19
GO / BVO	0,81	0,81	0,81

Prijsinvloeden		
Kleine units 50 m² GO / won.	+ 187,-	/ BVO
Stadsverwarming	- 79,-	/ BVO
Nul op de Meter (NOM)	+ 134,-	/ BVO

Rijwoningen LLB

Home » Kengetallen » Woonfunctie » Seniorenwoningen

Peildatum: 1 juli 2023 (exclusief BTW)

Seniorenwoningen

Kleine woningen van twee lagen. Sobere architectuur. Bredere doorgangen en ruim opgezette natte groep met eenvoudige installaties. Schuin pannendak, houten of kunststof kozijnen. Gasloos met individuele warmtepomp.

Locatie: Gelderland | Oude IJsselstreek | Varsseveld

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.209,-	€ 1.147,-	€ 1.714,-
Bouwkosten / BIH	€ 493,-	€ 488,-	€ 673,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.350,-	€ 1.208,-	€ 2.092,-

Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gevel / BVO	0,43	0,41	0,45
Gevel open	41 %	38 %	44 %
Inhoud / BVO	2,45	2,35	2,55
GO / BVO	0,72	0,72	0,72

Prijsinvloeden			
Stadsverwarming		- 54,-	/ BVO
Nul op de Meter (NOM)		+ 50,-	/ BVO
Fundering op staal		- 28,-	/ BVO

Bijlage 2 – Residuele grondwaardeberekening koopwoningen

Type woning	Vrijstaand	
Segment	Dure koop	
Dak	Schuin	
Opp kavel		510
Opp GBO		155
Vormfactor		76%
Opp BVO		204
VON-prijs	€	565.088
VON-prijs excl. btw	€	467.015
VON-prijs excl. btw per m² GBO	€	3.013
VON incl. btw per m² GBO	€	3.646
Bouwkosten per m² BVO	€	1.303
Bijkomende kosten (%)		25%
Bijkomende kosten (€)	€	326
Stichtingskosten per m² BVO	€	1.629
Stichtingskosten object	€	332.179
Residuele grondwaarde	€	134.836
Grondquote		29%
Residuele grondwaarde per m²	€	264

Type woning	2^1 kap	
Segment	Dure koop	
Dak	Schuin	
Opp kavel		308
Opp GBO		145
Vormfactor		72%
Opp BVO		201
VON-prijs	€	480.207
VON-prijs excl. btw	€	396.865
VON-prijs excl. btw per m² GBO	€	2.737
VON incl. btw per m² GBO	€	3.312
Bouwkosten per m² BVO	€	1.343
Bijkomende kosten (%)		25%
Bijkomende kosten (€)	€	336
Stichtingskosten per m² BVO	€	1.679
Stichtingskosten object	€	338.082
Residuele grondwaarde	€	58.783
Grondquote		15%
Residuele grondwaarde per m²	€	191

Type woning	2^1 kap LLB	
Segment	Dure koop	
Dak	Schuin	
Opp kavel		222
Opp GBO		109
Vormfactor		72%
Opp BVO		151
VON-prijs	€	411.497
VON-prijs excl. btw	€	340.080
VON-prijs excl. btw per m² GBO	€	3.120
VON incl. btw per m² GBO	€	3.775
Bouwkosten per m² BVO	€	1.544
Bijkomende kosten (%)		25%
Bijkomende kosten (€)	€	386
Stichtingskosten per m² BVO	€	1.931
Stichtingskosten object	€	292.266
Residuele grondwaarde	€	47.814
Grondquote		14%
Residuele grondwaarde per m²	€	215

Type woning	Rijwoning	
Segment	Goedkope koop	
Dak	Schuin	
Opp kavel		116
Opp GBO		95
Vormfactor		77%
Opp BVO		123
VON-prijs	€	249.556
VON-prijs excl. btw	€	206.245
VON-prijs excl. btw per m² GBO	€	2.171
VON incl. btw per m² GBO	€	2.627
Bouwkosten per m² BVO	€	1.139
Bijkomende kosten (%)		26%
Bijkomende kosten (€)	€	296
Stichtingskosten per m² BVO	€	1.435
Stichtingskosten object	€	177.063
Residuele grondwaarde	€	29.182
Grondquote		14%
Residuele grondwaarde per m²	€	252

Type woning	Tussenwoning	
Segment	Betaalbare koop	
Dak	Schuin	
Opp kavel		132
Opp GBO		116
Vormfactor		77%
Opp BVO		151
VON-prijs	€	316.231
VON-prijs excl. btw	€	261.348
VON-prijs excl. btw per m² GBO	€	2.253
VON incl. btw per m² GBO	€	2.726
Bouwkosten per m² BVO	€	1.139
Bijkomende kosten (%)		26%
Bijkomende kosten (€)	€	296
Stichtingskosten per m² BVO	€	1.435
Stichtingskosten object	€	216.203
Residuele grondwaarde	€	45.145
Grondquote		17%
Residuele grondwaarde per m²	€	342

Type woning	Hoekwoning	
Segment	Betaalbare koop	
Dak	Schuin	
Opp kavel		191
Opp GBO		117
Vormfactor		77%
Opp BVO		152
VON-prijs	€	320.231
VON-prijs excl. btw	€	264.654
VON-prijs excl. btw per m² GBO	€	2.262
VON incl. btw per m² GBO	€	2.737
Bouwkosten per m² BVO	€	1.139
Bijkomende kosten (%)		26%
Bijkomende kosten (€)	€	296
Stichtingskosten per m² BVO	€	1.435
Stichtingskosten object	€	218.067
Residuele grondwaarde	€	46.587
Grondquote		18%
Residuele grondwaarde per m²	€	244

Type woning	Rijwoning	
Segment	Dure koop	
Dak	Plat	
Opp kavel		209
Opp GBO		125
Vormfactor		77%
Opp BVO		163
VON-prijs	€	385.361
VON-prijs excl. btw	€	318.480
VON-prijs excl. btw per m² GBO		2.544
VON incl. btw per m² GBO	€	3.078
Bouwkosten per m² BVO	€	1.139
Bijkomende kosten (%)		26%
Bijkomende kosten (€)	€	296
Stichtingskosten per m² BVO	€	1.435
Stichtingskosten object	€	233.350
Residuele grondwaarde	€	85.130
Grondquote		27%
Residuele grondwaarde per m²	€	407

Type woning	Hoekwoning LLB	
Segment	Betaalbare koop	
Dak	Schuin	
Opp kavel		190
Opp GBO		91
Vormfactor		72%
Opp BVO		126
VON-prijs	€	318.438
VON-prijs excl. btw	€	263.172
VON-prijs excl. btw per m² GBO	€	2.892
VON incl. btw per m² GBO	€	3.499
Bouwkosten per m² BVO	€	1.209
Bijkomende kosten (%)		26%
Bijkomende kosten (€)	€	314
Stichtingskosten per m² BVO	€	1.523
Stichtingskosten object	€	192.533
Residuele grondwaarde	€	70.639
Grondquote		27%
Residuele grondwaarde per m²	€	372

Type woning	Tussenwoning LLB	
Segment	Betaalbare koop	
Dak	Schuin	
Opp kavel		190
Opp GBO		84
Vormfactor		72%
Opp BVO		117
VON-prijs	€	284.592
VON-prijs excl. btw	€	235.200
VON-prijs excl. btw per m² GBO	€	2.800
VON incl. btw per m² GBO	€	3.388
Bouwkosten per m² BVO	€	1.209
Bijkomende kosten (%)		26%
e kosten (€)	€	314
Stichtingskosten per m² BVO	€	1.523
Stichtingskosten object	€	177.723
Residuele grondwaarde	€	57.477
Grondquote		24%
arde per m²	€	303

Type woning	Appartement	
Segment	Betaalbare koop	
Dak	Plat	
Opp kavel		-
Opp GBO		61
Vormfactor		81%
Opp BVO		75
VON-prijs	€	255.953
VON-prijs excl. btw	€	211.532
VON-prijs excl. btw per m² GBO	€	3.482
VON incl. btw per m² GBO	€	4.213
Bouwkosten per m² BVO	€	1.578
Bijkomende kosten (%)		27%
Bijkomende kosten (€)	€	426
Stichtingskosten per m² BVO	€	2.004
Stichtingskosten object	€	150.305
Residuele grondwaarde	€	61.227
Grondquote		29%
Residuele grondwaarde per m²	€	-

Type woning	Appartement	
Segment	Dure koop	
Dak	Plat	
Opp kavel		-
Opp GBO		89
Vormfactor		81%
Opp BVO		110
VON-prijs	€	378.093
VON-prijs excl. btw	€	312.474
VON-prijs excl. btw per m² GBO	€	3.507
VON incl. btw per m² GBO	€	4.243
Bouwkosten per m² BVO	€	1.578
Bijkomende kosten (%)		27%
Bijkomende kosten (€)	€	426
Stichtingskosten per m² BVO	€	2.004
Stichtingskosten object	€	220.447
Residuele grondwaarde	€	92.027
Grondquote		29%
le grondwaarde per m²	€	-

Projectnaam
Projectnummer
Projectomschrijving
Printdatum

GrexManager

Begroting kosten

	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs per eenheid	Bedrag op prijspeil	Boekwaarde	Nog te realiseren	Start	Gereed
Verwerving								
Historische boekwaarde	0	post	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	1-1-2023	31-12-2023
Inbrengwaarde eigenaar 1	25.465	m2	€ 32,51	€ 827.950,00	€ 827.950,00	€ 0,00	1-1-2023	31-12-2023
Inbrengwaarde eigenaar 2	27.312	m2	€ 31,23	€ 852.960,00	€ 852.960,00	€ 0,00	1-1-2023	31-12-2023
Inbrengwaarde eigenaar 2	12.609	m2	€ 31,07	€ 391.770,00	€ 391.770,00	€ 0,00	1-1-2023	31-12-2023
Inbrengwaarde eigenaar 3	185	m2	€ 30,00	€ 5.550,00	€ 5.550,00	€ 0,00	1-1-2023	31-12-2023
Inbrengwaarde eigenaar 3	80	m2	€ 30,00	€ 2.400,00	€ 2.400,00	€ 0,00	1-1-2023	31-12-2023
Inbrengwaarde eigenaar 4	25.236	m2	€ 30,00	€ 757.050,00	€ 757.050,00	€ 0,00	1-1-2023	31-12-2023
Inbrengwaarde eigenaar 5	3.630	m2	€ 30,00	€ 108.900,00	€ 108.900,00	€ 0,00	1-1-2023	31-12-2023
Inbrengwaarde eigenaar 6	12.951	m2	€ 137,83	€ 1.785.000,00	€ 1.785.000,00	€ 0,00	1-1-2023	31-12-2023
Inbrengwaarde eigenaar 7	1.245	m2	€ 30,00	€ 37.350,00	€ 37.350,00	€ 0,00	1-1-2023	31-12-2023
Inbrengwaarde eigenaar 7	2.560	m2	€ 30,00	€ 76.800,00	€ 76.800,00	€ 0,00	1-1-2023	31-12-2023
Inbrengwaarde eigenaar 7	32.543	m2	€ 30,00	€ 976.290,00	€ 976.290,00	€ 0,00	1-1-2023	31-12-2023
Inbrengwaarde eigenaar 7	16	m2	€ 30,00	€ 480,00	€ 480,00	€ 0,00	1-1-2023	31-12-2023
Inbrengwaarde eigenaar 7	93	m2	€ 30,00	€ 2.790,00	€ 2.790,00	€ 0,00	1-1-2023	31-12-2023
Inbrengwaarde eigenaar 7	499	m2	€ 30,00	€ 14.970,00	€ 14.970,00	€ 0,00	1-1-2023	31-12-2023
Inbrengwaarde eigenaar 7	194	m2	€ 30,00	€ 5.820,00	€ 5.820,00	€ 0,00	1-1-2023	31-12-2023
Inbrengwaarde eigenaar 8	13.560	m2	€ 30,00	€ 406.800,00	€ 406.800,00	€ 0,00	1-1-2023	31-12-2023
Inbrengwaarde eigenaar 9	33.938	m2	€ 30,00	€ 1.018.140,00	€ 1.018.140,00	€ 0,00	1-1-2023	31-12-2023
Inbrengwaarde eigenaar 10	32.690	m2	€ 30,00	€ 980.700,00	€ 980.700,00	€ 0,00	1-1-2023	31-12-2023
Inbrengwaarde eigenaar 11	1.739	m2	€ 30,00	€ 52.170,00	€ 52.170,00	€ 0,00	1-1-2023	31-12-2023
Inbrengwaarde eigenaar 12	1.862	m2	€ 30,00	€ 55.860,00	€ 55.860,00	€ 0,00	1-1-2023	31-12-2023
Inbrengwaarde eigenaar 13	4.850	m2	€ 35,78	€ 173.550,00	€ 173.550,00	€ 0,00	1-1-2023	31-12-2023
Inbrengwaarde eigenaar 14	615	m2	€ 30,00	€ 18.450,00	€ 18.450,00	€ 0,00	1-1-2023	31-12-2023
Inbrengwaarde eigenaar 15	8.820	m2	€ 37,28	€ 328.770,00	€ 328.770,00	€ 0,00	1-1-2023	31-12-2023
Inbrengwaarde eigenaar 16	29.898	m2	€ 30,00	€ 896.940,00	€ 896.940,00	€ 0,00	1-1-2023	31-12-2023
Inbrengwaarde eigenaar 17	1.137	m2	€ 30,00	€ 34.110,00	€ 34.110,00	€ 0,00	1-1-2023	31-12-2023
Inbrengwaarde eigenaar 17	1.273	m2	€ 30,00	€ 38.190,00	€ 38.190,00	€ 0,00	1-1-2023	31-12-2023
Inbrengwaarde eigenaar 17	329	m2	€ 30,00	€ 9.870,00	€ 9.870,00	€ 0,00	1-1-2023	31-12-2023
Inbrengwaarde eigenaar 18	1.940	m2	€ 30,00	€ 58.200,00	€ 58.200,00	€ 0,00	1-1-2023	31-12-2023
Inbrengwaarde eigenaar 19	7.303	m2	€ 30,00	€ 219.090,00	€ 219.090,00	€ 0,00	1-1-2023	31-12-2023
Inbrengwaarde eigenaar 6	-223	m2	€ 30,00	-€ 6.690,00	-€ 6.690,00	€ 0,00	1-1-2023	31-12-2023
Inbrengwaarde eigenaar 2	-1561	m2	€ 30,00	-€ 46.830,00	-€ 46.830,00	€ 0,00	1-1-2023	31-12-2023
Subtotaal Verwerving				**€ 10.083.400,00**	**€ 10.083.400,00**	**€ 0,00**	**1-1-2023**	**31-12-2023**
Onderzoek en milieukosten								
Historische boekwaarde		post		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	1-1-2024	31-12-2024
Onderzoekskosten	1	post	€ 314.058,80	€ 314.058,80	€ 314.058,80	€ 0,00	1-1-2024	31-12-2024
Subtotaal Onderzoek en milieukosten				**€ 314.058,80**	**€ 314.058,80**	**€ 0,00**	**1-1-2024**	**31-12-2024**
Sloopkosten								
Historische boekwaarde		post		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	1-1-2023	31-12-2024
2. Wijk voorzieningen Sloop jachthut tussen Oude Doetinchemseweg 12 en 14	50	m2	€ 101,84	€ 5.091,93	€ 5.091,93	€ 0,00	1-1-2023	31-12-2024
2. Wijk voorzieningen Sloop gebouw Oude Doetinchemseweg 19	110	m2	€ 135,78	€ 14.936,32	€ 14.936,32	€ 0,00	1-1-2023	31-12-2024
2. Wijk voorzieningen Sloop fabriek Oude Doetinchemseweg 21	6.460	m2	€ 67,89	€ 438.584,74	€ 438.584,74	€ 0,00	1-1-2023	31-12-2024
Subtotaal Sloopkosten				**€ 458.612,99**	**€ 458.612,99**	**€ 0,00**	**1-1-2023**	**31-12-2024**
Saneringskosten								
Historische boekwaarde		post		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	1-1-2024	31-12-2024
2. Wijk voorzieningen Uitvoering bodemsanering Oude Doetinchemseweg 21	1	post	€ 534.546,46	€ 543.139,00	€ 0,00	€ 543.139,00	1-1-2024	31-12-2024
Subtotaal Saneringskosten				**€ 543.139,00**	**€ 0,00**	**€ 543.139,00**	**1-1-2024**	**31-12-2024**
Grondwerk								
Historische boekwaarde		post		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	1-1-2024	31-12-2025
2. Wijk voorzieningen VERLEGGEN GWA OVERSTORT	1	post	€ 162.715,94	€ 165.331,51	€ 0,00	€ 165.331,51	1-1-2024	31-12-2025
2. Wijk voorzieningen AANBRENGEN GEMAAL	1	post	€ 202.426,06	€ 205.679,95	€ 0,00	€ 205.679,95	1-1-2024	31-12-2025
2. Wijk voorzieningen GRONDDEPOT	1	post	€ 570.220,75	€ 579.386,74	€ 0,00	€ 579.386,74	1-1-2024	31-12-2025
1. Kabels en leidingen	1	post	€ 187.993,31	€ 191.015,20	€ 0,00	€ 191.015,20	1-1-2024	31-12-2025
Subtotaal Grondwerk				**€ 1.141.413,40**	**€ 0,00**	**€ 1.141.413,40**	**1-1-2024**	**31-12-2025**
Bouwrijpmaken								
Historische boekwaarde		post		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	1-1-2024	31-12-2032
4. Zuidelijke rijbaan 1 (ZR1)	26,56%	perc	€ 372.163,49	€ 100.443,75	€ 0,00	€ 100.443,75	1-1-2024	31-12-2025
5. Zuidelijke rijbaan 2 (ZR2)	30,86%	perc	€ 1.274.424,01	€ 399.663,02	€ 0,00	€ 399.663,02	1-1-2026	31-12-2027
6. Tuitstraat (ZR3)	41,70%	perc	€ 180.442,84	€ 76.461,55	€ 0,00	€ 76.461,55	1-1-2024	31-12-2025
7. Buulsdijk (ZR4)	36,16%	perc	€ 179.943,06	€ 66.108,52	€ 0,00	€ 66.108,52	1-1-2024	31-12-2025
8. Zuidelijke rijbaan 5 (ZR5)	39,14%	perc	€ 1.326.733,67	€ 527.613,05	€ 0,00	€ 527.613,05	1-1-2024	31-12-2025
9. Zuidelijke rijbaan 6 (ZR6)	37,83%	perc	€ 390.282,78	€ 150.023,44	€ 0,00	€ 150.023,44	1-1-2024	31-12-2025
10. Zuidelijke kavels (ZK1)	48,52%	perc	€ 465.592,94	€ 229.538,61	€ 0,00	€ 229.538,61	1-1-2026	31-12-2027
11. Zuidelijke kavels (ZK2)	30,87%	perc	€ 135.704,64	€ 42.564,40	€ 0,00	€ 42.564,40	1-1-2026	31-12-2027
12. Zuidelijke kavels (ZK3)	30,24%	perc	€ 592.377,54	€ 182.040,89	€ 0,00	€ 182.040,89	1-1-2026	31-12-2027
13. Zuidelijke kavels (ZK4)	29,74%	perc	€ 554.931,37	€ 167.678,29	€ 0,00	€ 167.678,29	1-1-2024	31-12-2025
14. Zuidelijke kavels (ZK5)	42,32%	perc	€ 292.023,01	€ 125.567,82	€ 0,00	€ 125.567,82	1-1-2024	31-12-2025
15. Zuidelijke kavels (ZK6)	41,33%	perc	€ 423.374,83	€ 177.776,31	€ 0,00	€ 177.776,31	1-1-2024	31-12-2025
16. Zuidelijke kavels (ZK7)	33,14%	perc	€ 188.207,53	€ 63.376,92	€ 0,00	€ 63.376,92	1-1-2024	31-12-2025
17. Zuidelijk groen (ZG1)	9,44%	perc	€ 206.218,84	€ 19.785,84	€ 0,00	€ 19.785,84	1-1-2026	31-12-2027
18. Zuidelijk groen (ZG2)	12,28%	perc	€ 75.647,68	€ 9.435,14	€ 0,00	€ 9.435,14	1-1-2026	31-12-2027
19. Zuidelijk groen (ZG3)	12,73%	perc	€ 276.374,05	€ 35.754,51	€ 0,00	€ 35.754,51	1-1-2024	31-12-2025
20. Zuidelijk groen (ZG4)	18,20%	perc	€ 29.718,11	€ 5.494,80	€ 0,00	€ 5.494,80	1-1-2024	31-12-2025
21. Noordelijke rijbaan (NR1)	26,13%	perc	€ 241.132,24	€ 64.031,95	€ 0,00	€ 64.031,95	1-1-2029	31-12-2030
22. Oude Doetinchemseweg (NR2)	46,57%	perc	€ 469.669,12	€ 222.221,99	€ 0,00	€ 222.221,99	1-1-2029	31-12-2030
23. Noordelijke rijbaan (NR3)	30,15%	perc	€ 1.700.576,86	€ 521.035,76	€ 0,00	€ 521.035,76	1-1-2029	31-12-2030
24. Noordelijke rijbaan (NR4)	27,51%	perc	€ 652.751,59	€ 182.451,73	€ 0,00	€ 182.451,73	1-1-2031	31-12-2032
25. Noordelijke rijbaan (NR5)	33,42%	perc	€ 560.859,01	€ 190.449,31	€ 0,00	€ 190.449,31	1-1-2031	31-12-2032
26. Noordelijke kavels (NK1)	53,39%	perc	€ 238.079,78	€ 129.155,88	€ 0,00	€ 129.155,88	1-1-2029	31-12-2030
27. Noordelijke kavels (NK2)	42,95%	perc	€ 514.264,16	€ 224.427,25	€ 0,00	€ 224.427,25	1-1-2029	31-12-2030
28. Noordelijke kavels (NK3)	37,07%	perc	€ 498.890,61	€ 187.916,88	€ 0,00	€ 187.916,88	1-1-2031	31-12-2032
29. Noordelijke kavels (NK4)	46,56%	perc	€ 180.909,77	€ 85.581,20	€ 0,00	€ 85.581,20	1-1-2031	31-12-2032
30. Noordelijk groen (NG1)	20,71%	perc	€ 291.148,21	€ 61.253,81	€ 0,00	€ 61.253,81	1-1-2029	31-12-2030
31. Noordelijk groen (NG2)	10,18%	perc	€ 81.024,55	€ 8.384,04	€ 0,00	€ 8.384,04	1-1-2029	31-12-2030
32. Noordelijk groen (NG3)	10,93%	perc	€ 252.391,12	€ 28.029,17	€ 0,00	€ 28.029,17	1-1-2031	31-12-2032
33. Noordelijk groen (NG4)	19,70%	perc	€ 18.516,69	€ 3.706,15	€ 0,00	€ 3.706,15	1-1-2031	31-12-2032
34. Noordelijk groen (NG5)	7,16%	perc	€ 36.260,29	€ 2.639,19	€ 0,00	€ 2.639,19	1-1-2029	31-12-2030
Subtotaal Bouwrijpmaken				**€ 4.290.611,18**	**€ 0,00**	**€ 4.290.611,18**	**1-1-2024**	**31-12-2032**

Projectnaam
Projectnummer
Projectomschrijving
Printdatum

GrexManager

Begroting kosten

	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs per eenheid	Bedrag op prijspeil	Boekwaarde	Nog te realiseren	Start	Gereed
Woonrijpmaken								
Historische boekwaarde		post		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	1-1-2026	31-12-2035
4. Zuidelijke rijbaan 1 (ZR1)	73,44%	perc	€ 372.163,49	€ 277.702,06	€ 0,00	€ 277.702,06	1-1-2028	31-12-2028
5. Zuidelijke rijbaan 2 (ZR2)	69,14%	perc	€ 1.274.424,01	€ 895.246,65	€ 0,00	€ 895.246,65	1-1-2030	31-12-2030
6. Tuitstraat (ZR3)	58,30%	perc	€ 180.442,84	€ 106.881,81	€ 0,00	€ 106.881,81	1-1-2028	31-12-2028
7. Buulsdijk (ZR4)	63,84%	perc	€ 179.943,06	€ 116.727,02	€ 0,00	€ 116.727,02	1-1-2028	31-12-2028
8. Zuidelijke rijbaan 5 (ZR5)	60,86%	perc	€ 1.326.733,67	€ 820.447,13	€ 0,00	€ 820.447,13	1-1-2028	31-12-2028
9. Zuidelijke rijbaan 6 (ZR6)	62,17%	perc	€ 390.282,78	€ 246.532,92	€ 0,00	€ 246.532,92	1-1-2028	31-12-2028
10. Zuidelijke kavels (ZK1)	51,48%	perc	€ 465.592,94	€ 243.538,48	€ 0,00	€ 243.538,48	1-1-2030	31-12-2030
11. Zuidelijke kavels (ZK2)	69,13%	perc	€ 135.704,64	€ 95.321,62	€ 0,00	€ 95.321,62	1-1-2030	31-12-2030
12. Zuidelijke kavels (ZK3)	69,76%	perc	€ 592.377,54	€ 419.858,79	€ 0,00	€ 419.858,79	1-1-2030	31-12-2030
13. Zuidelijke kavels (ZK4)	70,26%	perc	€ 554.931,37	€ 396.173,30	€ 0,00	€ 396.173,30	1-1-2028	31-12-2028
14. Zuidelijke kavels (ZK5)	57,68%	perc	€ 292.023,01	€ 171.149,31	€ 0,00	€ 171.149,31	1-1-2028	31-12-2028
15. Zuidelijke kavels (ZK6)	58,67%	perc	€ 423.374,83	€ 252.404,03	€ 0,00	€ 252.404,03	1-1-2028	31-12-2028
16. Zuidelijke kavels (ZK7)	66,86%	perc	€ 188.207,53	€ 127.855,94	€ 0,00	€ 127.855,94	1-1-2028	31-12-2028
17. Zuidelijk groen (ZG1)	90,56%	perc	€ 206.218,84	€ 189.747,85	€ 0,00	€ 189.747,85	1-1-2030	31-12-2030
18. Zuidelijk groen (ZG2)	87,72%	perc	€ 75.647,68	€ 67.428,54	€ 0,00	€ 67.428,54	1-1-2030	31-12-2030
19. Zuidelijk groen (ZG3)	87,27%	perc	€ 276.374,05	€ 245.062,10	€ 0,00	€ 245.062,10	1-1-2028	31-12-2028
20. Zuidelijk groen (ZG4)	81,80%	perc	€ 29.718,11	€ 24.701,01	€ 0,00	€ 24.701,01	1-1-2028	31-12-2028
21. Noordelijke rijbaan (NR1)	73,87%	perc	€ 241.132,24	€ 180.976,36	€ 0,00	€ 180.976,36	1-1-2033	31-12-2033
22. Oude Doetinchemseweg (NR2)	53,43%	perc	€ 469.669,12	€ 254.996,80	€ 0,00	€ 254.996,80	1-1-2033	31-12-2033
23. Noordelijke rijbaan (NR3)	69,85%	perc	€ 1.700.576,86	€ 1.206.876,94	€ 0,00	€ 1.206.876,94	1-1-2033	31-12-2033
24. Noordelijke rijbaan (NR4)	72,49%	perc	€ 652.751,59	€ 480.792,48	€ 0,00	€ 480.792,48	1-1-2035	31-12-2035
25. Noordelijke rijbaan (NR5)	66,58%	perc	€ 560.859,01	€ 379.425,20	€ 0,00	€ 379.425,20	1-1-2035	31-12-2035
26. Noordelijke kavels (NK1)	46,61%	perc	€ 238.079,78	€ 112.750,90	€ 0,00	€ 112.750,90	1-1-2033	31-12-2033
27. Noordelijke kavels (NK2)	57,05%	perc	€ 514.264,16	€ 298.103,42	€ 0,00	€ 298.103,42	1-1-2033	31-12-2033
28. Noordelijke kavels (NK3)	62,93%	perc	€ 498.890,61	€ 318.993,12	€ 0,00	€ 318.993,12	1-1-2035	31-12-2035
29. Noordelijke kavels (NK4)	53,44%	perc	€ 180.909,77	€ 98.236,59	€ 0,00	€ 98.236,59	1-1-2035	31-12-2035
30. Noordelijk groen (NG1)	79,29%	perc	€ 291.148,21	€ 234.574,45	€ 0,00	€ 234.574,45	1-1-2033	31-12-2033
31. Noordelijk groen (NG2)	89,82%	perc	€ 81.024,55	€ 73.942,93	€ 0,00	€ 73.942,93	1-1-2033	31-12-2033
32. Noordelijk groen (NG3)	89,07%	perc	€ 252.391,12	€ 228.419,00	€ 0,00	€ 228.419,00	1-1-2035	31-12-2035
33. Noordelijk groen (NG4)	80,30%	perc	€ 18.516,69	€ 15.108,19	€ 0,00	€ 15.108,19	1-1-2035	31-12-2035
34. Noordelijk groen (NG5)	92,84%	perc	€ 36.260,29	€ 34.203,96	€ 0,00	€ 34.203,96	1-1-2033	31-12-2033
Subtotaal Woonrijpmaken				**€ 8.614.178,90**	**€ 0,00**	**€ 8.614.178,90**	**1-1-2026**	**31-12-2035**
Civiele constructies en kunstwerken								
Historische boekwaarde		post		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	1-1-2024	31-12-2032
...	0	post	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	1-1-2024	31-12-2032
Subtotaal Civiele constructies en kunstwerken				**€ 0,00**	**€ 0,00**	**€ 0,00**	**1-1-2024**	**31-12-2032**
Tijdelijk beheer gronden en opstallen								
Historische boekwaarde		post		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	1-1-2024	31-12-2035
Tijdelijk beheer	2,00%	perc	€ 15.578.106,26	€ 316.570,32	€ 0,00	€ 316.570,32	1-1-2024	31-12-2035
Onvoorzien	0,00%	perc	€ 311.562,13	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	1-1-2024	31-12-2035
Subtotaal Tijdelijk beheer gronden en opstallen				**€ 316.570,32**	**€ 0,00**	**€ 316.570,32**	**1-1-2024**	**31-12-2035**
Plankosten								
Historische boekwaarde		post		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	1-1-2024	31-12-2024
Plankosten (excl. V&T)	1	post	€ 2.361.273,74	€ 2.361.273,74	€ 0,00	€ 2.361.273,74	1-1-2024	31-12-2024
Subtotaal Plankosten				**€ 2.361.273,74**	**€ 0,00**	**€ 2.361.273,74**	**1-1-2024**	**31-12-2024**
Voorbereiding en toezicht								
Historische boekwaarde		post		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	1-1-2024	31-12-2024
V&T	1	post	€ 1.830.350,74	€ 1.830.350,74	€ 0,00	€ 1.830.350,74	1-1-2024	31-12-2024
V&T werken buiten EP gebied	15,00%	perc	€ 948.844,22	€ 144.614,46	€ 0,00	€ 144.614,46	1-1-2025	31-12-2035
Subtotaal Voorbereiding en toezicht				**€ 1.974.965,19**	**€ 0,00**	**€ 1.974.965,19**	**1-1-2024**	**31-12-2035**
Planschade								
Historische boekwaarde		post		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	1-1-2024	31-12-2028
Planschade	1	post	€ 910.000,00	€ 910.000,00	€ 0,00	€ 910.000,00	1-1-2024	31-12-2028
Subtotaal Planschade				**€ 910.000,00**	**€ 0,00**	**€ 910.000,00**	**1-1-2024**	**31-12-2028**
Bovenwijkse voorzieningen								
Historische boekwaarde		post		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	1-1-2025	31-12-2027
Toerekening Doetinchemseweg Buitenplans	89,53%	perc	€ 1.506.276,65	€ 692.249,00	€ 0,00	€ 692.249,00	1-1-2025	31-12-2027
Toerekening Doetinchemseweg Binnenplans	10,47%	perc	€ 1.506.276,65	€ 80.939,32	€ 0,00	€ 80.939,32	1-1-2025	31-12-2027
Engineering/V&T	15,00%	perc	€ 1.506.276,65	€ 115.978,25	€ 0,00	€ 115.978,25	1-1-2025	31-12-2027
Inbrengwaarde binnenplans	223	m2	€ 32,51	€ 3.662,86	€ 3.662,86	€ 0,00	1-1-2023	31-12-2023
Inbrengwaarde binnenplans	1561	m2	€ 32,51	€ 25.640,02	€ 25.640,02	€ 0,00	1-1-2023	31-12-2023
Inbrengwaarde buitenplans	15528	m2	€ 0,00	€ 1,00	€ 1,00	€ 0,00	1-1-2023	31-12-2023
Subtotaal Bovenwijkse voorzieningen				**€ 918.470,45**	**€ 29.303,88**	**€ 889.166,58**	**1-1-2023**	**31-12-2027**
Totaal				**€ 31.926.693,97**	**€ 10.885.375,67**	**€ 21.041.318,30**	**1-1-2023**	**31-12-2035**

De Tuit
025.11468
Woingbouw
1-11-2023

GrexManager

Woning naam	Kavel nummer	Aantal	Invoer vaste kavelprijs	Grondopbrengst totaal	Begin uitgifte	Einde uitgifte
Duur - Appartementen hof	1	5,00	€ 92.027,10	€ 460.135,50	1-1-2032	31-12-2034
Betaalbare koop - Rijwoning hof	2	1,00	€ 57.477,00	€ 57.477,00	1-1-2032	31-12-2034
Betaalbare koop - Rijwoning hof	3	1,00	€ 57.477,00	€ 57.477,00	1-1-2032	31-12-2034
Betaalbare koop - Rijwoning hof	4	1,00	€ 57.477,00	€ 57.477,00	1-1-2032	31-12-2034
Betaalbare koop - Rijwoning hof	5	1,00	€ 57.477,00	€ 57.477,00	1-1-2032	31-12-2034
Betaalbare koop - Rijwoning hof	6	1,00	€ 57.477,00	€ 57.477,00	1-1-2032	31-12-2034
Betaalbare koop - Rijwoning hof	7	1,00	€ 57.477,00	€ 57.477,00	1-1-2032	31-12-2034
Duur - Appartementen hof	8	5,00	€ 92.027,10	€ 460.135,50	1-1-2032	31-12-2034
Duur - Rijwoning 6,0m, hoek of rij	9	0,97	€ 85.129,96	€ 82.855,50	1-1-2032	31-12-2034
Duur - Rijwoning 6,0m, hoek of rij	9	0,03	€ 85.129,96	€ 2.274,46	1-1-2032	31-12-2034
Betaalbare koop - Rijwoning 5,4	10	1,00	€ 45.145,09	€ 45.145,09	1-1-2032	31-12-2034
Betaalbare koop - Rijwoning 5,4	11	1,00	€ 45.145,09	€ 45.145,09	1-1-2032	31-12-2034
Betaalbare koop - Rijwoning 5,4	12	1,00	€ 45.145,09	€ 45.145,09	1-1-2032	31-12-2034
Betaalbare koop - Rijwoning 5,4	13	1,00	€ 45.145,09	€ 45.145,09	1-1-2032	31-12-2034
Betaalbare koop - Rijwoning 5,4	14	1,00	€ 45.145,09	€ 45.145,09	1-1-2032	31-12-2034
Betaalbare koop - Rijwoning 5,4, hoek, zijtuin	15	1,00	€ 46.587,27	€ 46.587,27	1-1-2032	31-12-2034
Huur midden	16	1,00	€ 24.791,10	€ 24.791,10	1-1-2032	31-12-2034
Huur midden	17	1,00	€ 24.791,10	€ 24.791,10	1-1-2032	31-12-2034
Huur midden	18	1,00	€ 24.791,10	€ 24.791,10	1-1-2032	31-12-2034
Huur midden	19	1,00	€ 24.791,10	€ 24.791,10	1-1-2032	31-12-2034
Betaalbare koop - Rijwoning 5,4	20	1,00	€ 45.145,09	€ 45.145,09	1-1-2032	31-12-2034
Betaalbare koop - Rijwoning 5,4	21	1,00	€ 45.145,09	€ 45.145,09	1-1-2032	31-12-2034
Betaalbare koop - Rijwoning 5,4, hoek, zijtuin	22	1,00	€ 46.587,27	€ 46.587,27	1-1-2032	31-12-2034
Duur - 2^1-kap	23	1,00	€ 58.783,40	€ 58.783,40	1-1-2032	31-12-2034
Duur - 2^1-kap	24	1,00	€ 58.783,40	€ 58.783,40	1-1-2032	31-12-2034
Duur - 2^1-kap	25	1,00	€ 58.783,40	€ 58.783,40	1-1-2032	31-12-2034
Duur - 2^1-kap	26	1,00	€ 58.783,40	€ 58.783,40	1-1-2032	31-12-2034
Duur - 2^1-kap of patio, levensloopbestendig	27	1,00	€ 47.814,29	€ 47.814,29	1-1-2032	31-12-2034
Duur - 2^1-kap of patio, levensloopbestendig	28	1,00	€ 47.814,29	€ 47.814,29	1-1-2032	31-12-2034
Duur - Vrijstaand	29	1,00	€ 115.006,94	€ 115.006,94	1-1-2032	31-12-2034
Duur - 2^1-kap of patio, levensloopbestendig	30	1,00	€ 47.814,29	€ 47.814,29	1-1-2032	31-12-2034
Duur - 2^1-kap of patio, levensloopbestendig	31	1,00	€ 47.814,29	€ 47.814,29	1-1-2032	31-12-2034
Duur - Vrijstaand	32	1,00	€ 130.341,20	€ 130.341,20	1-1-2032	31-12-2034
Duur - Vrijstaand	33	1,00	€ 172.642,60	€ 172.642,60	1-1-2032	31-12-2034
Duur - Vrijstaand	34	1,00	€ 173.435,75	€ 173.435,75	1-1-2032	31-12-2034
Duur - Vrijstaand	35	1,00	€ 141.445,32	€ 141.445,32	1-1-2032	31-12-2034
Duur - Vrijstaand	36	1,00	€ 134.306,96	€ 134.306,96	1-1-2032	31-12-2034
Duur - Appartementen hof	37	4,00	€ 92.027,10	€ 368.108,40	1-1-2032	31-12-2034
Betaalbare koop - Rijwoning hof	38	1,00	€ 57.477,00	€ 57.477,00	1-1-2032	31-12-2034
Betaalbare koop - Rijwoning hof	39	1,00	€ 57.477,00	€ 57.477,00	1-1-2032	31-12-2034
Betaalbare koop - Rijwoning hof	40	1,00	€ 57.477,00	€ 57.477,00	1-1-2032	31-12-2034
Betaalbare koop - Rijwoning hof	41	1,00	€ 57.477,00	€ 57.477,00	1-1-2032	31-12-2034
Duur - Appartementen hof	42	4,00	€ 92.027,10	€ 368.108,40	1-1-2032	31-12-2034
Betaalbare koop - Rijwoning hof	43	1,00	€ 57.477,00	€ 57.477,00	1-1-2032	31-12-2034
Betaalbare koop - Rijwoning hof	44	1,00	€ 57.477,00	€ 57.477,00	1-1-2032	31-12-2034
Betaalbare koop - Rijwoning hof	45	1,00	€ 57.477,00	€ 57.477,00	1-1-2032	31-12-2034
Betaalbare koop - Rijwoning hof	46	1,00	€ 57.477,00	€ 57.477,00	1-1-2032	31-12-2034
Duur - Appartementen hof	47	2,00	€ 92.027,10	€ 184.054,20	1-1-2032	31-12-2034
Duur - Rijwoning 6,0m, hoek of rij	48	1,00	€ 85.129,96	€ 85.129,96	1-1-2032	31-12-2034
Betaalbare koop - Rijwoning 5,4	49	1,00	€ 45.145,09	€ 45.145,09	1-1-2032	31-12-2034
Betaalbare koop - Rijwoning 5,4	50	1,00	€ 45.145,09	€ 45.145,09	1-1-2032	31-12-2034
Betaalbare koop - Rijwoning 5,4	51	1,00	€ 45.145,09	€ 45.145,09	1-1-2032	31-12-2034
Duur - Rijwoning 6,0m, hoek of rij	52	1,00	€ 85.129,96	€ 85.129,96	1-1-2032	31-12-2034
Duur - Rijwoning 6,0m, hoek of rij	53	1,00	€ 85.129,96	€ 85.129,96	1-1-2032	31-12-2034
Duur - Rijwoning 6,0m, hoek of rij	54	1,00	€ 85.129,96	€ 85.129,96	1-1-2032	31-12-2034
Duur - Rijwoning 6,0m, hoek of rij	55	0,18	€ 85.129,96	€ 15.134,22	1-1-2032	31-12-2034
Duur - Rijwoning 6,0m, hoek of rij	55	0,82	€ 85.129,96	€ 69.995,75	1-1-2032	31-12-2034
Duur - Rijwoning 6,0m, hoek of rij	56	0,97	€ 85.129,96	€ 82.211,22	1-1-2032	31-12-2034
Duur - Rijwoning 6,0m, hoek of rij	56	0,03	€ 85.129,96	€ 2.918,74	1-1-2032	31-12-2034
Duur - Rijwoning 6,0m, hoek of rij	57	1,00	€ 85.129,96	€ 85.129,96	1-1-2032	31-12-2034
Duur - Rijwoning 6,0m, hoek of rij	58	1,00	€ 85.129,96	€ 85.129,96	1-1-2032	31-12-2034
Duur - Rijwoning 6,0m, hoek of rij	59	1,00	€ 85.129,96	€ 85.129,96	1-1-2032	31-12-2034
Betaalbare koop - Rijwoning 5,4, hoek, zijtuin	60	1,00	€ 46.587,27	€ 46.587,27	1-1-2032	31-12-2034
Betaalbare koop - Rijwoning 5,4	61	1,00	€ 45.145,09	€ 45.145,09	1-1-2032	31-12-2034
Betaalbare koop - Rijwoning 5,4, hoek, geen zijtuin	62	1,00	€ 45.145,09	€ 45.145,09	1-1-2032	31-12-2034
Koop goedkoop - Rijwoning 4,2	63	1,00	€ 29.182,27	€ 29.182,27	1-1-2032	31-12-2034
Koop goedkoop - Rijwoning 4,2	64	1,00	€ 29.182,27	€ 29.182,27	1-1-2032	31-12-2034
Koop goedkoop - Rijwoning 4,2	65	1,00	€ 29.182,27	€ 29.182,27	1-1-2032	31-12-2034
Koop goedkoop - Rijwoning 4,2	66	1,00	€ 29.182,27	€ 29.182,27	1-1-2032	31-12-2034
Koop goedkoop - Rijwoning 4,2	67	1,00	€ 29.182,27	€ 29.182,27	1-1-2032	31-12-2034
Koop goedkoop - Rijwoning 4,2	68	1,00	€ 29.182,27	€ 29.182,27	1-1-2032	31-12-2034
Koop goedkoop - Rijwoning 4,2	69	1,00	€ 29.182,27	€ 29.182,27	1-1-2032	31-12-2034
Duur - Vrijstaand	70	1,00	€ 155.986,43	€ 155.986,43	1-1-2032	31-12-2034
Duur - 2^1-kap	71	1,00	€ 58.783,40	€ 58.783,40	1-1-2032	31-12-2034
Duur - 2^1-kap	72	0,47	€ 58.783,40	€ 27.662,78	1-1-2032	31-12-2034
Duur - 2^1-kap	72	0,53	€ 58.783,40	€ 31.120,63	1-1-2032	31-12-2034
Duur - Vrijstaand	73	1,00	€ 127.961,75	€ 127.961,75	1-1-2032	31-12-2034
Duur - Rijwoning 6,0m, hoek of rij	74	1,00	€ 85.129,96	€ 85.129,96	1-1-2032	31-12-2034
Betaalbare koop - Rijwoning 5,4	75	1,00	€ 45.145,09	€ 45.145,09	1-1-2032	31-12-2034
Duur - Rijwoning 6,0m, hoek of rij	76	1,00	€ 85.129,96	€ 85.129,96	1-1-2032	31-12-2034
Huur midden	77	1,00	€ 24.791,10	€ 24.791,10	1-1-2032	31-12-2034
Huur midden	78	1,00	€ 24.791,10	€ 24.791,10	1-1-2032	31-12-2034
Huur midden	79	1,00	€ 24.791,10	€ 24.791,10	1-1-2032	31-12-2034
Huur midden	80	1,00	€ 24.791,10	€ 24.791,10	1-1-2032	31-12-2034
Huur midden	81	1,00	€ 24.791,10	€ 24.791,10	1-1-2032	31-12-2034
Duur - 2^1-kap	82	1,00	€ 58.783,40	€ 58.783,40	1-1-2032	31-12-2034
Duur - 2^1-kap	83	1,00	€ 58.783,40	€ 58.783,40	1-1-2032	31-12-2034
Duur - 2^1-kap	84	1,00	€ 58.783,40	€ 58.783,40	1-1-2032	31-12-2034
Duur - 2^1-kap	85	1,00	€ 58.783,40	€ 58.783,40	1-1-2032	31-12-2034
Duur - Vrijstaand	86	1,00	€ 146.997,38	€ 146.997,38	1-1-2032	31-12-2034

De Tuit
025.11468
Woingbouw
1-11-2023

GrexManager

Woning naam	Kavel nummer	Aantal	Invoer vaste kavelprijs	Grondopbrengst totaal	Begin uitgifte	Einde uitgifte
Duur - Vrijstaand	87	1,00	€ 94.913,77	€ 94.913,77	1-1-2032	31-12-2034
Duur - Vrijstaand	88	1,00	€ 151.227,52	€ 151.227,52	1-1-2032	31-12-2034
Duur - Vrijstaand	89	1,00	€ 132.456,27	€ 132.456,27	1-1-2032	31-12-2034
Duur - Vrijstaand	90	1,00	€ 133.249,42	€ 133.249,42	1-1-2032	31-12-2034
Duur - 2^1-kap	91	1,00	€ 58.783,40	€ 58.783,40	1-1-2032	31-12-2034
Duur - 2^1-kap	92	1,00	€ 58.783,40	€ 58.783,40	1-1-2032	31-12-2034
Huur sociaal - Rijwoning 4,2m, of rug-aan-rug	93	1,00	€ 21.200,00	€ 21.200,00	1-1-2032	31-12-2034
Huur sociaal - Rijwoning 4,2m, of rug-aan-rug	94	1,00	€ 21.200,00	€ 21.200,00	1-1-2032	31-12-2034
Huur sociaal - Rijwoning 4,2m, of rug-aan-rug	95	1,00	€ 21.200,00	€ 21.200,00	1-1-2032	31-12-2034
Huur sociaal - Rijwoning 4,2m, of rug-aan-rug	96	1,00	€ 21.200,00	€ 21.200,00	1-1-2032	31-12-2034
Huur sociaal - Rijwoning 4,2m, of rug-aan-rug	97	1,00	€ 21.200,00	€ 21.200,00	1-1-2032	31-12-2034
Huur sociaal - Rijwoning 4,2m, of rug-aan-rug	98	1,00	€ 21.200,00	€ 21.200,00	1-1-2032	31-12-2034
Huur sociaal - Rijwoning 4,2m, of rug-aan-rug	99	1,00	€ 21.200,00	€ 21.200,00	1-1-2032	31-12-2034
Huur sociaal - Rijwoning 4,2m, of rug-aan-rug	100	1,00	€ 21.200,00	€ 21.200,00	1-1-2032	31-12-2034
Huur sociaal - Rijwoning 4,2m, of rug-aan-rug	101	1,00	€ 21.200,00	€ 21.200,00	1-1-2030	31-12-2032
Huur sociaal - Rijwoning 4,2m, of rug-aan-rug	102	1,00	€ 21.200,00	€ 21.200,00	1-1-2030	31-12-2032
Koop goedkoop - Rijwoning 4,2	103	1,00	€ 29.182,27	€ 29.182,27	1-1-2030	31-12-2032
Koop goedkoop - Rijwoning 4,2	104	1,00	€ 29.182,27	€ 29.182,27	1-1-2030	31-12-2032
Koop goedkoop - Rijwoning 4,2	105	1,00	€ 29.182,27	€ 29.182,27	1-1-2030	31-12-2032
Koop goedkoop - Rijwoning 4,2	106	1,00	€ 29.182,27	€ 29.182,27	1-1-2030	31-12-2032
Koop goedkoop - Rijwoning 4,2	107	1,00	€ 29.182,27	€ 29.182,27	1-1-2030	31-12-2032
Koop goedkoop - Rijwoning 4,2	108	1,00	€ 29.182,27	€ 29.182,27	1-1-2030	31-12-2032
Koop goedkoop - Rijwoning 4,2	109	1,00	€ 29.182,27	€ 29.182,27	1-1-2030	31-12-2032
Koop goedkoop - Rijwoning 4,2	110	1,00	€ 29.182,27	€ 29.182,27	1-1-2030	31-12-2032
Koop goedkoop - Rijwoning 4,2	111	1,00	€ 29.182,27	€ 29.182,27	1-1-2030	31-12-2032
Koop goedkoop - Rijwoning 4,2	112	1,00	€ 29.182,27	€ 29.182,27	1-1-2030	31-12-2032
Koop goedkoop - Rijwoning 4,2	113	1,00	€ 29.182,27	€ 29.182,27	1-1-2030	31-12-2032
Koop goedkoop - Rijwoning 4,2	114	1,00	€ 29.182,27	€ 29.182,27	1-1-2030	31-12-2032
Duur - Rijwoning 6,0m, hoek of rij	115	1,00	€ 85.129,96	€ 85.129,96	1-1-2030	31-12-2032
Duur - Rijwoning 6,0m, hoek of rij	116	1,00	€ 85.129,96	€ 85.129,96	1-1-2030	31-12-2032
Duur - Rijwoning 6,0m, hoek of rij	117	1,00	€ 85.129,96	€ 85.129,96	1-1-2030	31-12-2032
Koop goedkoop - Rijwoning 4,2	118	1,00	€ 29.182,27	€ 29.182,27	1-1-2030	31-12-2032
Koop goedkoop - Rijwoning 4,2	119	1,00	€ 29.182,27	€ 29.182,27	1-1-2030	31-12-2032
Koop goedkoop - Rijwoning 4,2	120	1,00	€ 29.182,27	€ 29.182,27	1-1-2030	31-12-2032
Koop goedkoop - Rijwoning 4,2	121	1,00	€ 29.182,27	€ 29.182,27	1-1-2030	31-12-2032
Koop goedkoop - Rijwoning 4,2	122	1,00	€ 29.182,27	€ 29.182,27	1-1-2030	31-12-2032
Koop goedkoop - Rijwoning 4,2	123	1,00	€ 29.182,27	€ 29.182,27	1-1-2030	31-12-2032
Koop goedkoop - Rijwoning 4,2	124	1,00	€ 29.182,27	€ 29.182,27	1-1-2030	31-12-2032
Koop goedkoop - Rijwoning 4,2	125	1,00	€ 29.182,27	€ 29.182,27	1-1-2030	31-12-2032
Duur - Vrijstaand	126	1,00	€ 106.017,89	€ 106.017,89	1-1-2030	31-12-2032
Duur - 2^1-kap	127	1,00	€ 58.783,40	€ 58.783,40	1-1-2030	31-12-2032
Duur - 2^1-kap	128	1,00	€ 58.783,40	€ 58.783,40	1-1-2030	31-12-2032
Duur - 2^1-kap	129	1,00	€ 58.783,40	€ 58.783,40	1-1-2030	31-12-2032
Duur - 2^1-kap	130	1,00	€ 58.783,40	€ 58.783,40	1-1-2030	31-12-2032
Duur - 2^1-kap	131	1,00	€ 58.783,40	€ 58.783,40	1-1-2030	31-12-2032
Duur - 2^1-kap	132	1,00	€ 58.783,40	€ 58.783,40	1-1-2030	31-12-2032
Duur - Vrijstaand	133	1,00	€ 132.191,89	€ 132.191,89	1-1-2030	31-12-2032
Koop goedkoop - Rijwoning 4,2	134	1,00	€ 29.182,27	€ 29.182,27	1-1-2030	31-12-2032
Koop goedkoop - Rijwoning 4,2	135	1,00	€ 29.182,27	€ 29.182,27	1-1-2030	31-12-2032
Koop goedkoop - Rijwoning 4,2	136	1,00	€ 29.182,27	€ 29.182,27	1-1-2030	31-12-2032
Koop goedkoop - Rijwoning 4,2	137	1,00	€ 29.182,27	€ 29.182,27	1-1-2030	31-12-2032
Koop goedkoop - Rijwoning 4,2	138	1,00	€ 29.182,27	€ 29.182,27	1-1-2030	31-12-2032
Koop goedkoop - Rijwoning 4,2	139	0,99	€ 29.182,27	€ 28.828,55	1-1-2030	31-12-2032
Koop goedkoop - Rijwoning 4,2	139	0,01	€ 29.182,27	€ 353,72	1-1-2030	31-12-2032
Koop goedkoop - Rijwoning 4,2	140	0,86	€ 29.182,27	€ 25.013,38	1-1-2030	31-12-2032
Koop goedkoop - Rijwoning 4,2	140	0,14	€ 29.182,27	€ 4.168,90	1-1-2030	31-12-2032
Koop goedkoop - Rijwoning 4,2	141	0,72	€ 29.182,27	€ 21.122,41	1-1-2030	31-12-2032
Koop goedkoop - Rijwoning 4,2	141	0,28	€ 29.182,27	€ 8.059,87	1-1-2030	31-12-2032
Koop goedkoop - Rijwoning 4,2	142	0,49	€ 29.182,27	€ 14.385,63	1-1-2030	31-12-2032
Koop goedkoop - Rijwoning 4,2	142	0,51	€ 29.182,27	€ 14.796,65	1-1-2030	31-12-2032
Huur midden	143	0,32	€ 24.791,10	€ 7.881,56	1-1-2030	31-12-2032
Huur midden	143	0,68	€ 24.791,10	€ 16.909,54	1-1-2030	31-12-2032
Huur midden	144	0,29	€ 24.791,10	€ 7.238,28	1-1-2030	31-12-2032
Huur midden	144	0,71	€ 24.791,10	€ 17.552,82	1-1-2030	31-12-2032
Huur midden	145	0,21	€ 24.791,10	€ 5.247,75	1-1-2030	31-12-2032
Huur midden	145	0,79	€ 24.791,10	€ 19.543,35	1-1-2030	31-12-2032
Huur midden	146	0,11	€ 24.791,10	€ 2.830,48	1-1-2030	31-12-2032
Huur midden	146	0,89	€ 24.791,10	€ 21.960,62	1-1-2030	31-12-2032
Duur - Rijwoning 6,0m, hoek of rij	147	1,00	€ 85.129,96	€ 85.129,96	1-1-2030	31-12-2032
Duur - Rijwoning 6,0m, hoek of rij	148	1,00	€ 85.129,96	€ 85.129,96	1-1-2030	31-12-2032
Duur - Rijwoning 6,0m, hoek of rij	149	1,00	€ 85.129,96	€ 85.129,96	1-1-2030	31-12-2032
Duur - Rijwoning 6,0m, hoek of rij	150	1,00	€ 85.129,96	€ 85.129,96	1-1-2030	31-12-2032
Huur sociaal - Rijwoning 4,2m, of rug-aan-rug	151	1,00	€ 21.200,00	€ 21.200,00	1-1-2030	31-12-2032
Huur sociaal - Rijwoning 4,2m, of rug-aan-rug	152	1,00	€ 21.200,00	€ 21.200,00	1-1-2030	31-12-2032
Huur sociaal - Rijwoning 4,2m, of rug-aan-rug	153	1,00	€ 21.200,00	€ 21.200,00	1-1-2030	31-12-2032
Huur sociaal - Rijwoning 4,2m, of rug-aan-rug	154	1,00	€ 21.200,00	€ 21.200,00	1-1-2030	31-12-2032
Huur sociaal - Rijwoning 4,2m, of rug-aan-rug	155	1,00	€ 21.200,00	€ 21.200,00	1-1-2030	31-12-2032
Huur sociaal - Rijwoning 4,2m, of rug-aan-rug	156	1,00	€ 21.200,00	€ 21.200,00	1-1-2030	31-12-2032
Huur sociaal - Rijwoning 4,2m, of rug-aan-rug	157	1,00	€ 21.200,00	€ 21.200,00	1-1-2030	31-12-2032
Huur sociaal - Rijwoning 4,2m, of rug-aan-rug	158	1,00	€ 21.200,00	€ 21.200,00	1-1-2030	31-12-2032
Huur sociaal - Rijwoning 4,2m, of rug-aan-rug	159	1,00	€ 21.200,00	€ 21.200,00	1-1-2030	31-12-2032
Huur sociaal - Rijwoning 4,2m, of rug-aan-rug	160	1,00	€ 21.200,00	€ 21.200,00	1-1-2030	31-12-2032
Huur sociaal - Rijwoning 4,2m, of rug-aan-rug	161	1,00	€ 21.200,00	€ 21.200,00	1-1-2030	31-12-2032
Koop goedkoop - Rijwoning 4,2	162	1,00	€ 29.182,27	€ 29.182,27	1-1-2030	31-12-2032
Koop goedkoop - Rijwoning 4,2	163	1,00	€ 29.182,27	€ 29.182,27	1-1-2030	31-12-2032
Koop goedkoop - Rijwoning 4,2	164	1,00	€ 29.182,27	€ 29.182,27	1-1-2030	31-12-2032
Koop goedkoop - Rijwoning 4,2	165	1,00	€ 29.182,27	€ 29.182,27	1-1-2030	31-12-2032
Koop goedkoop - Rijwoning 4,2	166	1,00	€ 29.182,27	€ 29.182,27	1-1-2030	31-12-2032
Koop goedkoop - Rijwoning 4,2	167	1,00	€ 29.182,27	€ 29.182,27	1-1-2030	31-12-2032
Koop goedkoop - Rijwoning 4,2	168	1,00	€ 29.182,27	€ 29.182,27	1-1-2030	31-12-2032
Duur - 2^1-kap	169	1,00	€ 58.783,40	€ 58.783,40	1-1-2030	31-12-2032
Duur - 2^1-kap	170	1,00	€ 58.783,40	€ 58.783,40	1-1-2030	31-12-2032
Duur - Vrijstaand	171	1,00	€ 130.076,82	€ 130.076,82	1-1-2030	31-12-2032
Betaalbare koop - Rijwoning 5,4, hoek, zijtuin	172	1,00	€ 46.587,27	€ 46.587,27	1-1-2030	31-12-2032
Betaalbare koop - Rijwoning 5,4	173	1,00	€ 45.145,09	€ 45.145,09	1-1-2030	31-12-2032
Betaalbare koop - Rijwoning 5,4	174	1,00	€ 45.145,09	€ 45.145,09	1-1-2030	31-12-2032
Betaalbare koop - Rijwoning 5,4	175	1,00	€ 45.145,09	€ 45.145,09	1-1-2030	31-12-2032
Betaalbare koop - Rijwoning 5,4, hoek, zijtuin	176	1,00	€ 46.587,27	€ 46.587,27	1-1-2030	31-12-2032
Duur - Vrijstaand	177	1,00	€ 114.478,17	€ 114.478,17	1-1-2030	31-12-2032
Duur - Vrijstaand	178	0,96	€ 111.305,57	€ 106.811,04	1-1-2030	31-12-2032

De Tuit
025.11468
Woingbouw
1-11-2023

GrexManager

Woning naam	Kavel nummer	Aantal	Invoer vaste kavelprijs	Grondopbrengst totaal	Begin uitgifte	Einde uitgifte
Duur - Vrijstaand	178	0,04	€ 111.305,57	€ 4.494,52	1-1-2030	31-12-2032
Duur - 2^1-kap	179	1,00	€ 58.783,40	€ 58.783,40	1-1-2030	31-12-2032
Duur - 2^1-kap	180	1,00	€ 58.783,40	€ 58.783,40	1-1-2030	31-12-2032
Duur - 2^1-kap	181	1,00	€ 58.783,40	€ 58.783,40	1-1-2030	31-12-2032
Duur - 2^1-kap	182	1,00	€ 58.783,40	€ 58.783,40	1-1-2030	31-12-2032
Duur - 2^1-kap	183	1,00	€ 58.783,40	€ 58.783,40	1-1-2030	31-12-2032
Duur - 2^1-kap	184	1,00	€ 58.783,40	€ 58.783,40	1-1-2030	31-12-2032
Duur - 2^1-kap	185	1,00	€ 58.783,40	€ 58.783,40	1-1-2030	31-12-2032
Duur - 2^1-kap	186	1,00	€ 58.783,40	€ 58.783,40	1-1-2030	31-12-2032
Duur - 2^1-kap	187	0,18	€ 58.783,40	€ 10.654,49	1-1-2030	31-12-2032
Duur - 2^1-kap	187	0,82	€ 58.783,40	€ 48.128,91	1-1-2030	31-12-2032
Duur - 2^1-kap	188	0,43	€ 58.783,40	€ 25.114,89	1-1-2030	31-12-2032
Duur - 2^1-kap	188	0,57	€ 58.783,40	€ 33.668,51	1-1-2030	31-12-2032
Duur - 2^1-kap	189	1,00	€ 58.783,40	€ 58.783,40	1-1-2030	31-12-2032
Duur - 2^1-kap	190	1,00	€ 58.783,40	€ 58.783,40	1-1-2030	31-12-2032
Duur - Vrijstaand	191	0,38	€ 132.456,27	€ 50.232,92	1-1-2030	31-12-2032
Duur - Vrijstaand	191	0,62	€ 132.456,27	€ 82.223,35	1-1-2030	31-12-2032
Duur - Vrijstaand	192	0,42	€ 134.042,57	€ 56.842,51	1-1-2030	31-12-2032
Duur - Vrijstaand	192	0,58	€ 134.042,57	€ 77.200,06	1-1-2030	31-12-2032
Duur - Vrijstaand	193	1,00	€ 101.787,75	€ 101.787,75	1-1-2030	31-12-2032
Duur - 2^1-kap	194	1,00	€ 58.783,40	€ 58.783,40	1-1-2030	31-12-2032
Duur - 2^1-kap	195	1,00	€ 58.783,40	€ 58.783,40	1-1-2030	31-12-2032
Koop goedkoop - Rijwoning 4,2	196	0,96	€ 29.182,27	€ 27.940,47	1-1-2030	31-12-2032
Koop goedkoop - Rijwoning 4,2	196	0,04	€ 29.182,27	€ 1.241,80	1-1-2030	31-12-2032
Koop goedkoop - Rijwoning 4,2	197	0,90	€ 29.182,27	€ 26.403,01	1-1-2030	31-12-2032
Koop goedkoop - Rijwoning 4,2	197	0,10	€ 29.182,27	€ 2.779,26	1-1-2030	31-12-2032
Koop goedkoop - Rijwoning 4,2	198	0,85	€ 29.182,27	€ 24.760,72	1-1-2030	31-12-2032
Koop goedkoop - Rijwoning 4,2	198	0,15	€ 29.182,27	€ 4.421,56	1-1-2030	31-12-2032
Koop goedkoop - Rijwoning 4,2	199	0,81	€ 29.182,27	€ 23.581,63	1-1-2030	31-12-2032
Koop goedkoop - Rijwoning 4,2	199	0,19	€ 29.182,27	€ 5.600,64	1-1-2030	31-12-2032
Koop goedkoop - Rijwoning 4,2	200	0,74	€ 29.182,27	€ 21.678,26	1-1-2030	31-12-2032
Koop goedkoop - Rijwoning 4,2	200	0,26	€ 29.182,27	€ 7.504,01	1-1-2030	31-12-2032
Koop goedkoop - Rijwoning 4,2	201	1,00	€ 29.182,27	€ 29.182,27	1-1-2030	31-12-2032
Koop goedkoop - Rijwoning 4,2	202	1,00	€ 29.182,27	€ 29.182,27	1-1-2030	31-12-2032
Koop goedkoop - Rijwoning 4,2	203	1,00	€ 29.182,27	€ 29.182,27	1-1-2030	31-12-2032
Koop goedkoop - Rijwoning 4,2	204	0,62	€ 29.182,27	€ 18.149,95	1-1-2030	31-12-2032
Koop goedkoop - Rijwoning 4,2	204	0,38	€ 29.182,27	€ 11.032,32	1-1-2030	31-12-2032
Koop goedkoop - Rijwoning 4,2	205	1,00	€ 29.182,27	€ 29.182,27	1-1-2030	31-12-2032
Duur - Rijwoning 6,0m, hoek of rij	206	1,00	€ 85.129,96	€ 85.129,96	1-1-2030	31-12-2032
Betaalbare koop - Rijwoning 5,4, hoek, zijtuin	207	0,80	€ 46.587,27	€ 37.220,52	1-1-2030	31-12-2032
Betaalbare koop - Rijwoning 5,4, hoek, zijtuin	207	0,20	€ 46.587,27	€ 9.366,75	1-1-2030	31-12-2032
Betaalbare koop - Rijwoning 5,4	208	0,01	€ 45.145,09	€ 339,44	1-1-2030	31-12-2032
Betaalbare koop - Rijwoning 5,4	208	0,99	€ 45.145,09	€ 44.805,65	1-1-2030	31-12-2032
Betaalbare koop - Rijwoning 5,4, hoek, zijtuin	209	1,00	€ 46.587,27	€ 46.587,27	1-1-2030	31-12-2032
Koop goedkoop - Rijwoning 4,2	210	0,58	€ 29.182,27	€ 16.959,33	1-1-2030	31-12-2032
Koop goedkoop - Rijwoning 4,2	210	0,42	€ 29.182,27	€ 12.222,94	1-1-2030	31-12-2032
Koop goedkoop - Rijwoning 4,2	211	0,59	€ 29.182,27	€ 17.096,69	1-1-2030	31-12-2032
Koop goedkoop - Rijwoning 4,2	211	0,41	€ 29.182,27	€ 12.085,59	1-1-2030	31-12-2032
Koop goedkoop - Rijwoning 4,2	212	0,59	€ 29.182,27	€ 17.217,54	1-1-2030	31-12-2032
Koop goedkoop - Rijwoning 4,2	212	0,41	€ 29.182,27	€ 11.964,73	1-1-2030	31-12-2032
Koop goedkoop - Rijwoning 4,2	213	0,60	€ 29.182,27	€ 17.509,36	1-1-2030	31-12-2032
Koop goedkoop - Rijwoning 4,2	213	0,40	€ 29.182,27	€ 11.672,91	1-1-2030	31-12-2032
Koop goedkoop - Rijwoning 4,2	214	0,64	€ 29.182,27	€ 18.720,70	1-1-2030	31-12-2032
Koop goedkoop - Rijwoning 4,2	214	0,36	€ 29.182,27	€ 10.461,57	1-1-2030	31-12-2032
Betaalbare koop - Rijwoning 5,4	215	1,00	€ 45.145,09	€ 45.145,09	1-1-2030	31-12-2032
Betaalbare koop - Rijwoning 5,4	216	1,00	€ 45.145,09	€ 45.145,09	1-1-2030	31-12-2032
Betaalbare koop - Rijwoning 5,4	217	1,00	€ 45.145,09	€ 45.145,09	1-1-2030	31-12-2032
Betaalbare koop - Rijwoning 5,4, hoek, zijtuin	218	1,00	€ 46.587,27	€ 46.587,27	1-1-2030	31-12-2032
Betaalbare koop - Rijwoning 5,4, hoek, zijtuin	219	1,00	€ 46.587,27	€ 46.587,27	1-1-2030	31-12-2032
Betaalbare koop - Rijwoning 5,4	220	1,00	€ 45.145,09	€ 45.145,09	1-1-2030	31-12-2032
Betaalbare koop - Rijwoning 5,4	221	1,00	€ 45.145,09	€ 45.145,09	1-1-2030	31-12-2032
Betaalbare koop - Rijwoning 5,4, hoek, zijtuin	222	1,00	€ 46.587,27	€ 46.587,27	1-1-2030	31-12-2032
Koop goedkoop - Rijwoning 4,2	223	1,00	€ 29.182,27	€ 29.182,27	1-1-2030	31-12-2032
Koop goedkoop - Rijwoning 4,2	224	1,00	€ 29.182,27	€ 29.182,27	1-1-2030	31-12-2032
Koop goedkoop - Rijwoning 4,2	225	1,00	€ 29.182,27	€ 29.182,27	1-1-2030	31-12-2032
Koop goedkoop - Rijwoning 4,2	226	0,99	€ 29.182,27	€ 28.898,95	1-1-2030	31-12-2032
Koop goedkoop - Rijwoning 4,2	226	0,01	€ 29.182,27	€ 283,32	1-1-2030	31-12-2032
Koop goedkoop - Rijwoning 4,2	227	0,96	€ 29.182,27	€ 28.147,44	1-1-2030	31-12-2032
Koop goedkoop - Rijwoning 4,2	227	0,04	€ 29.182,27	€ 1.034,83	1-1-2030	31-12-2032
Betaalbare koop - Rijwoning 5,4, hoek, zijtuin	228	0,91	€ 46.587,27	€ 42.514,07	1-1-2030	31-12-2032
Betaalbare koop - Rijwoning 5,4, hoek, zijtuin	228	0,09	€ 46.587,27	€ 4.073,20	1-1-2030	31-12-2032
Betaalbare koop - Rijwoning 5,4	229	0,54	€ 45.145,09	€ 24.172,17	1-1-2030	31-12-2032
Betaalbare koop - Rijwoning 5,4	229	0,08	€ 45.145,09	€ 3.554,73	1-1-2030	31-12-2032
Betaalbare koop - Rijwoning 5,4	229	0,39	€ 45.145,09	€ 17.418,18	1-1-2030	31-12-2032
Duur - Rijwoning 6,0m, hoek of rij	230	1,00	€ 85.129,96	€ 85.129,96	1-1-2030	31-12-2032
Betaalbare koop - Appartementen rotonde	231	5,14	€ 61.227,00	€ 314.720,73	1-1-2030	31-12-2032
Betaalbare koop - Appartementen rotonde	231	11,86	€ 61.227,00	€ 726.138,27	1-1-2030	31-12-2032
Koop goedkoop - Rijwoning 4,2	232	0,66	€ 29.182,27	€ 19.284,19	1-1-2030	31-12-2032
Koop goedkoop - Rijwoning 4,2	232	0,34	€ 29.182,27	€ 9.898,08	1-1-2030	31-12-2032
Koop goedkoop - Rijwoning 4,2	233	0,61	€ 29.182,27	€ 17.774,66	1-1-2030	31-12-2032
Koop goedkoop - Rijwoning 4,2	233	0,39	€ 29.182,27	€ 11.407,62	1-1-2030	31-12-2032
Koop goedkoop - Rijwoning 4,2	234	0,60	€ 29.182,27	€ 17.402,27	1-1-2030	31-12-2032
Koop goedkoop - Rijwoning 4,2	234	0,40	€ 29.182,27	€ 11.780,00	1-1-2030	31-12-2032
Koop goedkoop - Rijwoning 4,2	235	0,58	€ 29.182,27	€ 16.866,82	1-1-2030	31-12-2032
Koop goedkoop - Rijwoning 4,2	235	0,42	€ 29.182,27	€ 12.315,45	1-1-2030	31-12-2032
Koop goedkoop - Rijwoning 4,2	236	0,56	€ 29.182,27	€ 16.331,36	1-1-2030	31-12-2032
Koop goedkoop - Rijwoning 4,2	236	0,44	€ 29.182,27	€ 12.850,91	1-1-2030	31-12-2032
Koop goedkoop - Rijwoning 4,2	237	0,54	€ 29.182,27	€ 15.795,91	1-1-2030	31-12-2032
Koop goedkoop - Rijwoning 4,2	237	0,46	€ 29.182,27	€ 13.386,36	1-1-2030	31-12-2032
Koop goedkoop - Rijwoning 4,2	238	0,52	€ 29.182,27	€ 15.074,29	1-1-2030	31-12-2032
Koop goedkoop - Rijwoning 4,2	238	0,48	€ 29.182,27	€ 14.107,99	1-1-2030	31-12-2032
Duur - Vrijstaand	239	1,00	€ 117.122,01	€ 117.122,01	1-1-2030	31-12-2032
Duur - Vrijstaand	240	1,00	€ 116.593,24	€ 116.593,24	1-1-2030	31-12-2032
Duur - Vrijstaand	241	1,00	€ 128.754,90	€ 128.754,90	1-1-2030	31-12-2032
Duur - Vrijstaand	242	1,00	€ 116.064,48	€ 116.064,48	1-1-2030	31-12-2032
Duur - Rijwoning 6,0m, hoek of rij	243	1,00	€ 85.129,96	€ 85.129,96	1-1-2030	31-12-2032
Duur - Rijwoning 6,0m, hoek of rij	244	1,00	€ 85.129,96	€ 85.129,96	1-1-2030	31-12-2032
Duur - Rijwoning 6,0m, hoek of rij	245	1,00	€ 85.129,96	€ 85.129,96	1-1-2030	31-12-2032
Duur - Rijwoning 6,0m, hoek of rij	246	1,00	€ 85.129,96	€ 85.129,96	1-1-2030	31-12-2032
Duur - Rijwoning 6,0m, hoek of rij	247	1,00	€ 85.129,96	€ 85.129,96	1-1-2025	31-12-2027

De Tuit
025.11468
Woingbouw
1-11-2023

GrexManager

Woning naam	Kavel nummer	Aantal	Invoer vaste kavelprijs	Grondopbrengst totaal	Begin uitgifte	Einde uitgifte
Duur - Rijwoning 6,0m, hoek of rij	248	0,19	€ 85.129,96	€ 16.541,84	1-1-2025	31-12-2027
Duur - Rijwoning 6,0m, hoek of rij	248	0,81	€ 85.129,96	€ 68.588,12	1-1-2025	31-12-2027
Duur - Rijwoning 6,0m, hoek of rij	249	0,59	€ 85.129,96	€ 50.617,82	1-1-2025	31-12-2027
Duur - Rijwoning 6,0m, hoek of rij	249	0,41	€ 85.129,96	€ 34.512,15	1-1-2025	31-12-2027
Duur - Rijwoning 6,0m, hoek of rij	250	0,95	€ 85.129,96	€ 80.715,82	1-1-2025	31-12-2027
Duur - Rijwoning 6,0m, hoek of rij	250	0,05	€ 85.129,96	€ 4.414,15	1-1-2025	31-12-2027
Duur - Rijwoning 6,0m, hoek of rij	251	1,00	€ 85.129,96	€ 85.129,96	1-1-2025	31-12-2027
Duur - Rijwoning 6,0m, hoek of rij	252	1,00	€ 85.129,96	€ 85.129,96	1-1-2025	31-12-2027
Duur - Vrijstaand	253	1,00	€ 130.076,82	€ 130.076,82	1-1-2025	31-12-2027
Duur - 2^1-kap	254	1,00	€ 58.783,40	€ 58.783,40	1-1-2025	31-12-2027
Duur - 2^1-kap	255	1,00	€ 58.783,40	€ 58.783,40	1-1-2025	31-12-2027
Duur - Vrijstaand	256	1,00	€ 148.583,68	€ 148.583,68	1-1-2025	31-12-2027
Duur - Vrijstaand	257	1,00	€ 169.998,77	€ 169.998,77	1-1-2025	31-12-2027
Duur - Vrijstaand	258	1,00	€ 116.064,48	€ 116.064,48	1-1-2025	31-12-2027
Duur - Vrijstaand	259	1,00	€ 123.995,99	€ 123.995,99	1-1-2025	31-12-2027
Duur - Vrijstaand	260	1,00	€ 101.787,75	€ 101.787,75	1-1-2025	31-12-2027
Betaalbare koop - Rijwoning 5,4, hoek, zijtuin	261	1,00	€ 46.587,27	€ 46.587,27	1-1-2025	31-12-2027
Betaalbare koop - Rijwoning 5,4	262	1,00	€ 45.145,09	€ 45.145,09	1-1-2025	31-12-2027
Betaalbare koop - Rijwoning 5,4	263	1,00	€ 45.145,09	€ 45.145,09	1-1-2025	31-12-2027
Betaalbare koop - Rijwoning 5,4, hoek, geen zijtuin	264	1,00	€ 45.145,09	€ 45.145,09	1-1-2025	31-12-2027
Duur - Rijwoning 6,0m, hoek of rij	265	1,00	€ 85.129,96	€ 85.129,96	1-1-2025	31-12-2027
Betaalbare koop - Rijwoning 5,4	266	1,00	€ 45.145,09	€ 45.145,09	1-1-2025	31-12-2027
Betaalbare koop - Rijwoning 5,4	267	1,00	€ 45.145,09	€ 45.145,09	1-1-2025	31-12-2027
Duur - Rijwoning 6,0m, hoek of rij	268	1,00	€ 85.129,96	€ 85.129,96	1-1-2025	31-12-2027
Duur - Vrijstaand	269	1,00	€ 109.719,27	€ 109.719,27	1-1-2025	31-12-2027
Duur - Rijwoning 6,0m, hoek of rij	270	1,00	€ 85.129,96	€ 85.129,96	1-1-2025	31-12-2027
Betaalbare koop - Rijwoning 5,4	271	1,00	€ 45.145,09	€ 45.145,09	1-1-2025	31-12-2027
Betaalbare koop - Rijwoning 5,4	272	1,00	€ 45.145,09	€ 45.145,09	1-1-2025	31-12-2027
Betaalbare koop - Rijwoning 5,4	273	1,00	€ 45.145,09	€ 45.145,09	1-1-2025	31-12-2027
Duur - Rijwoning 6,0m, hoek of rij	274	1,00	€ 85.129,96	€ 85.129,96	1-1-2025	31-12-2027
Duur - Vrijstaand	275	1,00	€ 97.293,23	€ 97.293,23	1-1-2025	31-12-2027
Duur - Rijwoning 6,0m, hoek of rij	276	1,00	€ 85.129,96	€ 85.129,96	1-1-2025	31-12-2027
Duur - Rijwoning 6,0m, hoek of rij	277	1,00	€ 85.129,96	€ 85.129,96	1-1-2025	31-12-2027
Duur - Rijwoning 6,0m, hoek of rij	278	1,00	€ 85.129,96	€ 85.129,96	1-1-2025	31-12-2027
Duur - Rijwoning 6,0m, hoek of rij	279	1,00	€ 85.129,96	€ 85.129,96	1-1-2025	31-12-2027
Duur - Rijwoning 6,0m, hoek of rij	280	1,00	€ 85.129,96	€ 85.129,96	1-1-2025	31-12-2027
Duur - Vrijstaand	281	1,00	€ 111.834,34	€ 111.834,34	1-1-2025	31-12-2027
Duur - Vrijstaand	282	0,60	€ 128.754,90	€ 76.671,29	1-1-2025	31-12-2027
Duur - Vrijstaand	282	0,40	€ 128.754,90	€ 52.083,60	1-1-2025	31-12-2027
Duur - Vrijstaand	283	0,28	€ 128.226,13	€ 35.691,81	1-1-2025	31-12-2027
Duur - Vrijstaand	283	0,72	€ 128.226,13	€ 92.534,32	1-1-2025	31-12-2027
Duur - Vrijstaand	284	0,12	€ 149.376,83	€ 17.184,95	1-1-2025	31-12-2027
Duur - Vrijstaand	284	0,88	€ 149.376,83	€ 132.191,89	1-1-2025	31-12-2027
Betaalbare koop - Appartementen rotonde	285	13,00	€ 61.227,00	€ 795.951,00	1-1-2025	31-12-2027
Huur sociaal - Appartementen rotonde	286	12,00	€ 16.000,00	€ 192.000,00	1-1-2025	31-12-2027
Betaalbare koop - Rijwoning 5,4	287	1,00	€ 45.145,09	€ 45.145,09	1-1-2025	31-12-2027
Betaalbare koop - Rijwoning 5,4	288	1,00	€ 45.145,09	€ 45.145,09	1-1-2025	31-12-2027
Betaalbare koop - Rijwoning 5,4	289	1,00	€ 45.145,09	€ 45.145,09	1-1-2025	31-12-2027
Duur - Rijwoning 6,0m, hoek of rij	290	1,00	€ 85.129,96	€ 85.129,96	1-1-2025	31-12-2027
Duur - Rijwoning 6,0m, hoek of rij	291	1,00	€ 85.129,96	€ 85.129,96	1-1-2025	31-12-2027
Duur - Rijwoning 6,0m, hoek of rij	292	1,00	€ 85.129,96	€ 85.129,96	1-1-2025	31-12-2027
Duur - 2^1-kap of patio, levensloopbestendig	293	1,00	€ 47.814,29	€ 47.814,29	1-1-2025	31-12-2027
Duur - 2^1-kap of patio, levensloopbestendig	294	1,00	€ 47.814,29	€ 47.814,29	1-1-2025	31-12-2027
Duur - 2^1-kap of patio, levensloopbestendig	295	1,00	€ 47.814,29	€ 47.814,29	1-1-2025	31-12-2027
Duur - 2^1-kap of patio, levensloopbestendig	296	1,00	€ 47.814,29	€ 47.814,29	1-1-2025	31-12-2027
Huur midden	297	1,00	€ 24.791,10	€ 24.791,10	1-1-2025	31-12-2027
Huur midden	298	1,00	€ 24.791,10	€ 24.791,10	1-1-2025	31-12-2027
Huur midden	299	1,00	€ 24.791,10	€ 24.791,10	1-1-2025	31-12-2027
Huur midden	300	1,00	€ 24.791,10	€ 24.791,10	1-1-2025	31-12-2027
Huur midden	301	1,00	€ 24.791,10	€ 24.791,10	1-1-2025	31-12-2027
Huur midden	302	1,00	€ 24.791,10	€ 24.791,10	1-1-2025	31-12-2027
Huur midden	303	1,00	€ 24.791,10	€ 24.791,10	1-1-2025	31-12-2027
Duur - Rijwoning 6,0m, hoek of rij	304	1,00	€ 85.129,96	€ 85.129,96	1-1-2025	31-12-2027
Betaalbare koop - Rijwoning 5,4	305	1,00	€ 45.145,09	€ 45.145,09	1-1-2025	31-12-2027
Betaalbare koop - Rijwoning 5,4	306	1,00	€ 45.145,09	€ 45.145,09	1-1-2025	31-12-2027
Betaalbare koop - Rijwoning 5,4	307	1,00	€ 45.145,09	€ 45.145,09	1-1-2025	31-12-2027
Duur - Rijwoning 6,0m, hoek of rij	308	1,00	€ 85.129,96	€ 85.129,96	1-1-2025	31-12-2027
Duur - Rijwoning 6,0m, hoek of rij	309	1,00	€ 85.129,96	€ 85.129,96	1-1-2025	31-12-2027
Betaalbare koop - Rijwoning 5,4	310	1,00	€ 45.145,09	€ 45.145,09	1-1-2025	31-12-2027
Betaalbare koop - Rijwoning 5,4	311	1,00	€ 45.145,09	€ 45.145,09	1-1-2025	31-12-2027
Duur - Rijwoning 6,0m, hoek of rij	312	1,00	€ 85.129,96	€ 85.129,96	1-1-2025	31-12-2027
Duur - Rijwoning 6,0m, hoek of rij	313	1,00	€ 85.129,96	€ 85.129,96	1-1-2025	31-12-2027
Betaalbare koop - Rijwoning 5,4	314	1,00	€ 45.145,09	€ 45.145,09	1-1-2025	31-12-2027
Betaalbare koop - Rijwoning 5,4	315	1,00	€ 45.145,09	€ 45.145,09	1-1-2025	31-12-2027
Betaalbare koop - Rijwoning 5,4	316	1,00	€ 45.145,09	€ 45.145,09	1-1-2025	31-12-2027
Duur - Rijwoning 6,0m, hoek of rij	317	1,00	€ 85.129,96	€ 85.129,96	1-1-2025	31-12-2027
Duur - Rijwoning 6,0m, hoek of rij	318	1,00	€ 85.129,96	€ 85.129,96	1-1-2025	31-12-2027
Koop goedkoop - Rijwoning 4,2	319	1,00	€ 29.182,27	€ 29.182,27	1-1-2025	31-12-2027
Koop goedkoop - Rijwoning 4,2	320	1,00	€ 29.182,27	€ 29.182,27	1-1-2025	31-12-2027
Koop goedkoop - Rijwoning 4,2	321	1,00	€ 29.182,27	€ 29.182,27	1-1-2025	31-12-2027
Koop goedkoop - Rijwoning 4,2	322	1,00	€ 29.182,27	€ 29.182,27	1-1-2025	31-12-2027
Koop goedkoop - Rijwoning 4,2	323	1,00	€ 29.182,27	€ 29.182,27	1-1-2025	31-12-2027
Duur - 2^1-kap of patio, levensloopbestendig	324	1,00	€ 47.814,29	€ 47.814,29	1-1-2025	31-12-2027
Duur - 2^1-kap of patio, levensloopbestendig	325	1,00	€ 47.814,29	€ 47.814,29	1-1-2025	31-12-2027
Duur - 2^1-kap of patio, levensloopbestendig	326	1,00	€ 47.814,29	€ 47.814,29	1-1-2025	31-12-2027
Duur - 2^1-kap of patio, levensloopbestendig	327	1,00	€ 47.814,29	€ 47.814,29	1-1-2025	31-12-2027
Koop goedkoop - Rijwoning 4,2	328	1,00	€ 29.182,27	€ 29.182,27	1-1-2025	31-12-2027
Koop goedkoop - Rijwoning 4,2	329	1,00	€ 29.182,27	€ 29.182,27	1-1-2025	31-12-2027
Koop goedkoop - Rijwoning 4,2	330	1,00	€ 29.182,27	€ 29.182,27	1-1-2025	31-12-2027
Koop goedkoop - Rijwoning 4,2	331	1,00	€ 29.182,27	€ 29.182,27	1-1-2025	31-12-2027
Koop goedkoop - Rijwoning 4,2	332	1,00	€ 29.182,27	€ 29.182,27	1-1-2025	31-12-2027
Koop goedkoop - Rijwoning 4,2	333	1,00	€ 29.182,27	€ 29.182,27	1-1-2025	31-12-2027
Koop goedkoop - Rijwoning 4,2	334	1,00	€ 29.182,27	€ 29.182,27	1-1-2025	31-12-2027
Koop goedkoop - Rijwoning 4,2	335	1,00	€ 29.182,27	€ 29.182,27	1-1-2025	31-12-2027
Koop goedkoop - Rijwoning 4,2	336	1,00	€ 29.182,27	€ 29.182,27	1-1-2025	31-12-2027
Duur - Rijwoning 6,0m, hoek of rij	337	1,00	€ 85.129,96	€ 85.129,96	1-1-2025	31-12-2027
Betaalbare koop - Rijwoning 5,4	338	1,00	€ 45.145,09	€ 45.145,09	1-1-2025	31-12-2027
Betaalbare koop - Rijwoning 5,4	339	1,00	€ 45.145,09	€ 45.145,09	1-1-2025	31-12-2027
Betaalbare koop - Rijwoning 5,4	340	1,00	€ 45.145,09	€ 45.145,09	1-1-2025	31-12-2027
Betaalbare koop - Rijwoning 5,4	341	1,00	€ 45.145,09	€ 45.145,09	1-1-2025	31-12-2027

De Tuit
025.11468
Woingbouw
1-11-2023

GrexManager

Woning naam	Kavel nummer	Aantal	Invoer vaste kavelprijs	Grondopbrengst totaal	Begin uitgifte	Einde uitgifte
Betaalbare koop - Rijwoning 5,4	342	1,00	€ 45.145,09	€ 45.145,09	1-1-2025	31-12-2027
Duur - Rijwoning 6,0m, hoek of rij	343	1,00	€ 85.129,96	€ 85.129,96	1-1-2025	31-12-2027
Duur - Rijwoning 6,0m, hoek of rij	344	0,02	€ 85.129,96	€ 1.407,11	1-1-2025	31-12-2027
Duur - Rijwoning 6,0m, hoek of rij	344	0,98	€ 85.129,96	€ 83.722,86	1-1-2025	31-12-2027
Duur - Rijwoning 6,0m, hoek of rij	345	1,00	€ 85.129,96	€ 85.129,96	1-1-2025	31-12-2027
Duur - Rijwoning 6,0m, hoek of rij	346	1,00	€ 85.129,96	€ 85.129,96	1-1-2025	31-12-2027
Duur - 2^1-kap	347	1,00	€ 58.783,40	€ 58.783,40	1-1-2025	31-12-2027
Duur - 2^1-kap	348	1,00	€ 58.783,40	€ 58.783,40	1-1-2025	31-12-2027
Duur - 2^1-kap	349	0,18	€ 58.783,40	€ 10.361,82	1-1-2025	31-12-2027
Duur - 2^1-kap	349	0,82	€ 58.783,40	€ 48.421,58	1-1-2025	31-12-2027
Duur - 2^1-kap	350	0,49	€ 58.783,40	€ 28.783,60	1-1-2025	31-12-2027
Duur - 2^1-kap	350	0,51	€ 58.783,40	€ 29.999,81	1-1-2025	31-12-2027
Duur - Vrijstaand	351	1,00	€ 101.787,75	€ 101.787,75	1-1-2025	31-12-2027
Duur - 2^1-kap	352	0,03	€ 58.783,40	€ 1.996,42	1-1-2025	31-12-2027
Duur - 2^1-kap	352	0,86	€ 58.783,40	€ 50.354,08	1-1-2025	31-12-2027
Duur - 2^1-kap	352	0,11	€ 58.783,40	€ 6.432,90	1-1-2025	31-12-2027
Duur - 2^1-kap	353	0,36	€ 58.783,40	€ 21.162,03	1-1-2025	31-12-2027
Duur - 2^1-kap	353	0,64	€ 58.783,40	€ 37.621,38	1-1-2025	31-12-2027
Duur - 2^1-kap	354	0,53	€ 58.783,40	€ 31.442,29	1-1-2025	31-12-2027
Duur - 2^1-kap	354	0,47	€ 58.783,40	€ 27.341,12	1-1-2025	31-12-2027
Duur - 2^1-kap	355	0,78	€ 58.783,40	€ 45.591,09	1-1-2025	31-12-2027
Duur - 2^1-kap	355	0,22	€ 58.783,40	€ 13.192,31	1-1-2025	31-12-2027
Duur - Vrijstaand	356	1,00	€ 160.216,57	€ 160.216,57	1-1-2025	31-12-2027
Duur - Vrijstaand	357	1,00	€ 151.756,29	€ 151.756,29	1-1-2025	31-12-2027
Duur - Vrijstaand	358	1,00	€ 222.743,33	€ 222.743,33	1-1-2025	31-12-2027
Duur - Vrijstaand	359	1,00	€ 182.689,19	€ 182.689,19	1-1-2025	31-12-2027
Koop goedkoop - Rijwoning 4,2	360	1,00	€ 29.182,27	€ 29.182,27	1-1-2025	31-12-2027
Koop goedkoop - Rijwoning 4,2	361	1,00	€ 29.182,27	€ 29.182,27	1-1-2025	31-12-2027
Koop goedkoop - Rijwoning 4,2	362	1,00	€ 29.182,27	€ 29.182,27	1-1-2025	31-12-2027
Koop goedkoop - Rijwoning 4,2	363	1,00	€ 29.182,27	€ 29.182,27	1-1-2025	31-12-2027
Koop goedkoop - Rijwoning 4,2	364	1,00	€ 29.182,27	€ 29.182,27	1-1-2025	31-12-2027
Koop goedkoop - Rijwoning 4,2	365	1,00	€ 29.182,27	€ 29.182,27	1-1-2025	31-12-2027
Koop goedkoop - Rijwoning 4,2	366	1,00	€ 29.182,27	€ 29.182,27	1-1-2025	31-12-2027
Koop goedkoop - Rijwoning 4,2	367	1,00	€ 29.182,27	€ 29.182,27	1-1-2025	31-12-2027
Koop goedkoop - Rijwoning 4,2	368	1,00	€ 29.182,27	€ 29.182,27	1-1-2025	31-12-2027
Betaalbare koop - Levensloopbestendig	369	1,00	€ 57.477,00	€ 57.477,00	1-1-2025	31-12-2027
Betaalbare koop - Levensloopbestendig	370	1,00	€ 57.477,00	€ 57.477,00	1-1-2025	31-12-2027
Betaalbare koop - Levensloopbestendig	371	1,00	€ 57.477,00	€ 57.477,00	1-1-2025	31-12-2027
Koop goedkoop - Rijwoning 4,2	372	1,00	€ 29.182,27	€ 29.182,27	1-1-2025	31-12-2027
Koop goedkoop - Rijwoning 4,2	373	1,00	€ 29.182,27	€ 29.182,27	1-1-2025	31-12-2027
Koop goedkoop - Rijwoning 4,2	374	1,00	€ 29.182,27	€ 29.182,27	1-1-2025	31-12-2027
Koop goedkoop - Rijwoning 4,2	375	1,00	€ 29.182,27	€ 29.182,27	1-1-2025	31-12-2027
Duur - Vrijstaand	376	1,00	€ 99.408,30	€ 99.408,30	1-1-2025	31-12-2027
Duur - Vrijstaand	377	1,00	€ 167.090,54	€ 167.090,54	1-1-2025	31-12-2027
Huur sociaal - Rijwoning 4,2m, of rug-aan-rug	378	1,00	€ 21.200,00	€ 21.200,00	1-1-2025	31-12-2027
Huur sociaal - Rijwoning 4,2m, of rug-aan-rug	379	1,00	€ 21.200,00	€ 21.200,00	1-1-2025	31-12-2027
Huur sociaal - Rijwoning 4,2m, of rug-aan-rug	380	1,00	€ 21.200,00	€ 21.200,00	1-1-2025	31-12-2027
Betaalbare koop - Rijwoning 5,4, hoek, geen zijtuin	381	1,00	€ 45.145,09	€ 45.145,09	1-1-2025	31-12-2027
Betaalbare koop - Rijwoning 5,4	382	1,00	€ 45.145,09	€ 45.145,09	1-1-2025	31-12-2027
Betaalbare koop - Rijwoning 5,4	383	1,00	€ 45.145,09	€ 45.145,09	1-1-2025	31-12-2027
Betaalbare koop - Rijwoning 5,4, hoek, geen zijtuin	384	1,00	€ 45.145,09	€ 45.145,09	1-1-2025	31-12-2027
Duur - Rijwoning 6,0m, hoek of rij	385	1,00	€ 85.129,96	€ 85.129,96	1-1-2025	31-12-2027
Betaalbare koop - Rijwoning 5,4	386	1,00	€ 45.145,09	€ 45.145,09	1-1-2025	31-12-2027
Betaalbare koop - Rijwoning 5,4	387	1,00	€ 45.145,09	€ 45.145,09	1-1-2025	31-12-2027
Betaalbare koop - Rijwoning 5,4	388	1,00	€ 45.145,09	€ 45.145,09	1-1-2025	31-12-2027
Betaalbare koop - Rijwoning 5,4	389	1,00	€ 45.145,09	€ 45.145,09	1-1-2027	31-12-2029
Betaalbare koop - Rijwoning 5,4	390	1,00	€ 45.145,09	€ 45.145,09	1-1-2027	31-12-2029
Betaalbare koop - Rijwoning 5,4	391	1,00	€ 45.145,09	€ 45.145,09	1-1-2027	31-12-2029
Duur - Rijwoning 6,0m, hoek of rij	392	1,00	€ 85.129,96	€ 85.129,96	1-1-2027	31-12-2029
Betaalbare koop - Rijwoning 5,4, hoek, zijtuin	393	1,00	€ 46.587,27	€ 46.587,27	1-1-2027	31-12-2029
Betaalbare koop - Rijwoning 5,4	394	1,00	€ 45.145,09	€ 45.145,09	1-1-2027	31-12-2029
Betaalbare koop - Rijwoning 5,4	395	1,00	€ 45.145,09	€ 45.145,09	1-1-2027	31-12-2029
Betaalbare koop - Rijwoning 5,4	396	1,00	€ 45.145,09	€ 45.145,09	1-1-2027	31-12-2029
Betaalbare koop - Rijwoning 5,4	397	1,00	€ 45.145,09	€ 45.145,09	1-1-2027	31-12-2029
Betaalbare koop - Rijwoning 5,4, hoek, zijtuin	398	1,00	€ 46.587,27	€ 46.587,27	1-1-2027	31-12-2029
Koop goedkoop - Rijwoning 4,2	399	1,00	€ 29.182,27	€ 29.182,27	1-1-2027	31-12-2029
Koop goedkoop - Rijwoning 4,2	400	1,00	€ 29.182,27	€ 29.182,27	1-1-2027	31-12-2029
Koop goedkoop - Rijwoning 4,2	401	1,00	€ 29.182,27	€ 29.182,27	1-1-2027	31-12-2029
Koop goedkoop - Rijwoning 4,2	402	1,00	€ 29.182,27	€ 29.182,27	1-1-2027	31-12-2029
Koop goedkoop - Rijwoning 4,2	403	1,00	€ 29.182,27	€ 29.182,27	1-1-2027	31-12-2029
Koop goedkoop - Rijwoning 4,2	404	1,00	€ 29.182,27	€ 29.182,27	1-1-2027	31-12-2029
Huur midden	405	1,00	€ 24.791,10	€ 24.791,10	1-1-2027	31-12-2029
Huur midden	406	1,00	€ 24.791,10	€ 24.791,10	1-1-2027	31-12-2029
Huur midden	407	1,00	€ 24.791,10	€ 24.791,10	1-1-2027	31-12-2029
Huur midden	408	1,00	€ 24.791,10	€ 24.791,10	1-1-2027	31-12-2029
Huur midden	409	1,00	€ 24.791,10	€ 24.791,10	1-1-2027	31-12-2029
Koop goedkoop - Rijwoning 4,2	410	1,00	€ 29.182,27	€ 29.182,27	1-1-2027	31-12-2029
Koop goedkoop - Rijwoning 4,2	411	1,00	€ 29.182,27	€ 29.182,27	1-1-2027	31-12-2029
Koop goedkoop - Rijwoning 4,2	412	1,00	€ 29.182,27	€ 29.182,27	1-1-2027	31-12-2029
Koop goedkoop - Rijwoning 4,2	413	1,00	€ 29.182,27	€ 29.182,27	1-1-2027	31-12-2029
Koop goedkoop - Rijwoning 4,2	414	1,00	€ 29.182,27	€ 29.182,27	1-1-2027	31-12-2029
Koop goedkoop - Rijwoning 4,2	415	1,00	€ 29.182,27	€ 29.182,27	1-1-2027	31-12-2029
Koop goedkoop - Rijwoning 4,2	416	1,00	€ 29.182,27	€ 29.182,27	1-1-2027	31-12-2029
Koop goedkoop - Rijwoning 4,2	417	1,00	€ 29.182,27	€ 29.182,27	1-1-2027	31-12-2029
Koop goedkoop - Rijwoning 4,2	418	1,00	€ 29.182,27	€ 29.182,27	1-1-2027	31-12-2029
Koop goedkoop - Rijwoning 4,2	419	1,00	€ 29.182,27	€ 29.182,27	1-1-2027	31-12-2029
Koop goedkoop - Rijwoning 4,2	420	1,00	€ 29.182,27	€ 29.182,27	1-1-2027	31-12-2029
Koop goedkoop - Rijwoning 4,2	421	1,00	€ 29.182,27	€ 29.182,27	1-1-2027	31-12-2029
Koop goedkoop - Rijwoning 4,2	422	1,00	€ 29.182,27	€ 29.182,27	1-1-2027	31-12-2029
Koop goedkoop - Rijwoning 4,2	423	1,00	€ 29.182,27	€ 29.182,27	1-1-2027	31-12-2029
Koop goedkoop - Rijwoning 4,2	424	1,00	€ 29.182,27	€ 29.182,27	1-1-2027	31-12-2029
Duur - Vrijstaand	425	1,00	€ 102.052,14	€ 102.052,14	1-1-2027	31-12-2029
Duur - Rijwoning 6,0m, hoek of rij	426	1,00	€ 85.129,96	€ 85.129,96	1-1-2027	31-12-2029
Betaalbare koop - Rijwoning 5,4	427	1,00	€ 45.145,09	€ 45.145,09	1-1-2027	31-12-2029
Betaalbare koop - Rijwoning 5,4	428	1,00	€ 45.145,09	€ 45.145,09	1-1-2027	31-12-2029
Betaalbare koop - Rijwoning 5,4	429	1,00	€ 45.145,09	€ 45.145,09	1-1-2027	31-12-2029
Duur - Rijwoning 6,0m, hoek of rij	430	1,00	€ 85.129,96	€ 85.129,96	1-1-2027	31-12-2029
Koop goedkoop - Rijwoning 4,2	431	1,00	€ 29.182,27	€ 29.182,27	1-1-2027	31-12-2029
Koop goedkoop - Rijwoning 4,2	432	1,00	€ 29.182,27	€ 29.182,27	1-1-2027	31-12-2029
Koop goedkoop - Rijwoning 4,2	433	1,00	€ 29.182,27	€ 29.182,27	1-1-2027	31-12-2029

De Tuit
025.11468
Woingbouw
1-11-2023

GrexManager

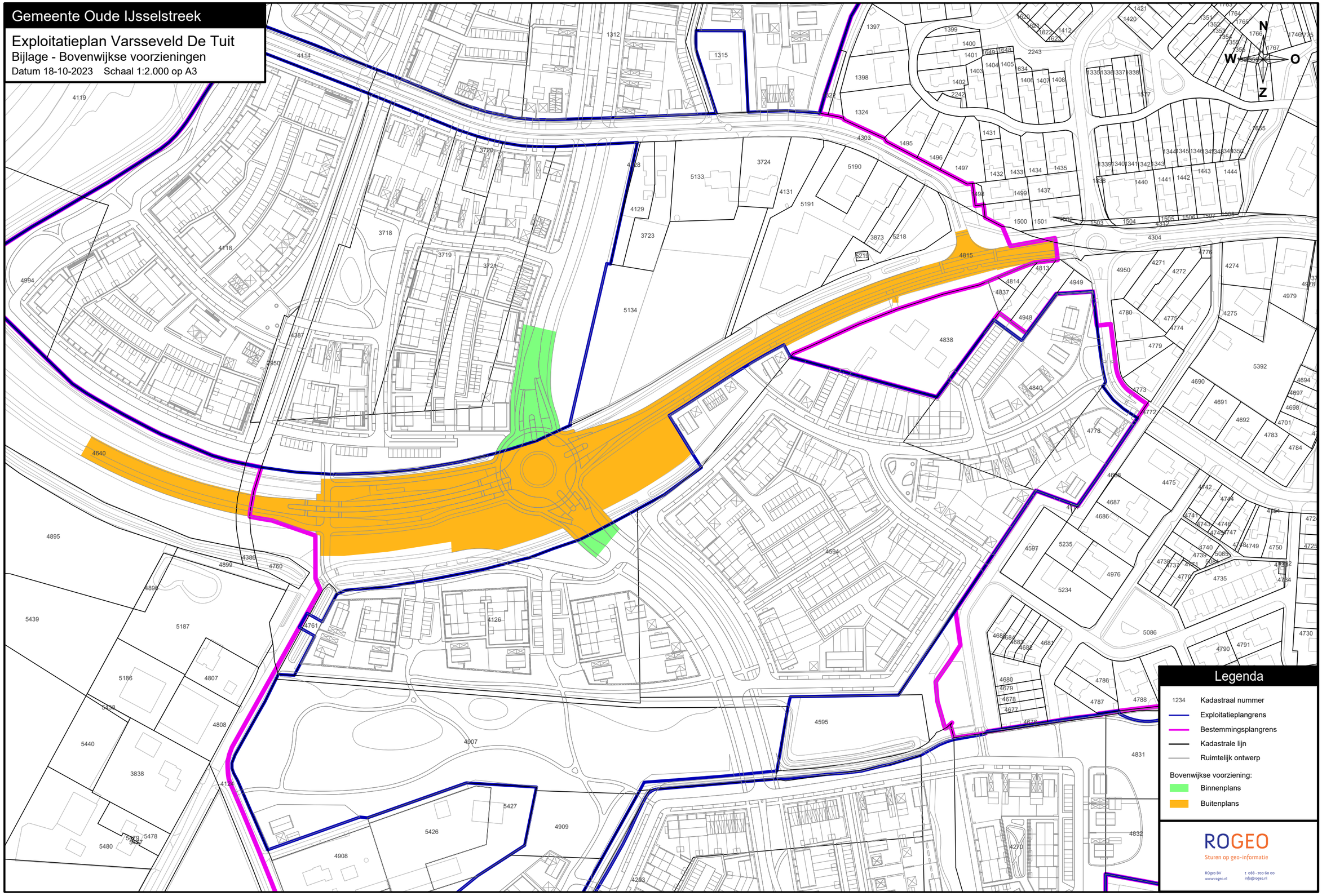
Woning naam	Kavel nummer	Aantal	Invoer vaste kavelprijs	Grondopbrengst totaal	Begin uitgifte	Einde uitgifte
Koop goedkoop - Rijwoning 4,2	434	1,00	€ 29.182,27	€ 29.182,27	1-1-2027	31-12-2029
Koop goedkoop - Rijwoning 4,2	435	1,00	€ 29.182,27	€ 29.182,27	1-1-2027	31-12-2029
Koop goedkoop - Rijwoning 4,2	436	1,00	€ 29.182,27	€ 29.182,27	1-1-2027	31-12-2029
Koop goedkoop - Rijwoning 4,2	437	1,00	€ 29.182,27	€ 29.182,27	1-1-2027	31-12-2029
Koop goedkoop - Rijwoning 4,2	438	1,00	€ 29.182,27	€ 29.182,27	1-1-2027	31-12-2029
Koop goedkoop - Rijwoning 4,2	439	0,14	€ 29.182,27	€ 3.990,74	1-1-2027	31-12-2029
Koop goedkoop - Rijwoning 4,2	439	0,86	€ 29.182,27	€ 25.191,53	1-1-2027	31-12-2029
Duur - Vrijstaand	440	1,00	€ 139.330,25	€ 139.330,25	1-1-2027	31-12-2029
Duur - Vrijstaand	441	1,00	€ 163.389,17	€ 163.389,17	1-1-2027	31-12-2029
Duur - Vrijstaand	442	1,00	€ 116.857,63	€ 116.857,63	1-1-2027	31-12-2029
Duur - Vrijstaand	443	1,00	€ 119.237,08	€ 119.237,08	1-1-2027	31-12-2029
Duur - Vrijstaand	444	1,00	€ 132.191,89	€ 132.191,89	1-1-2027	31-12-2029
Duur - 2^1-kap	445	1,00	€ 58.783,40	€ 58.783,40	1-1-2027	31-12-2029
Duur - 2^1-kap	446	1,00	€ 58.783,40	€ 58.783,40	1-1-2027	31-12-2029
Duur - Vrijstaand	447	0,17	€ 118.972,70	€ 20.357,55	1-1-2027	31-12-2029
Duur - Vrijstaand	447	0,83	€ 118.972,70	€ 98.615,15	1-1-2027	31-12-2029
Duur - Vrijstaand	448	1,00	€ 103.638,44	€ 103.638,44	1-1-2027	31-12-2029
Duur - Vrijstaand	449	0,33	€ 119.501,46	€ 39.393,18	1-1-2027	31-12-2029
Duur - Vrijstaand	449	0,67	€ 119.501,46	€ 80.108,28	1-1-2027	31-12-2029
Duur - Vrijstaand	450	1,00	€ 103.374,05	€ 103.374,05	1-1-2027	31-12-2029
Duur - Vrijstaand	451	0,50	€ 120.030,23	€ 59.486,35	1-1-2027	31-12-2029
Duur - Vrijstaand	451	0,50	€ 120.030,23	€ 60.543,88	1-1-2027	31-12-2029
Duur - Vrijstaand	452	1,00	€ 153.342,59	€ 153.342,59	1-1-2027	31-12-2029
Duur - 2^1-kap	453	1,00	€ 58.783,40	€ 58.783,40	1-1-2027	31-12-2029
Duur - 2^1-kap	454	1,00	€ 58.783,40	€ 58.783,40	1-1-2027	31-12-2029
Duur - Vrijstaand	455	1,00	€ 85.131,57	€ 85.131,57	1-1-2027	31-12-2029
Huur sociaal - Levensloopbestendig 6,3m	456	1,00	€ 21.200,00	€ 21.200,00	1-1-2027	31-12-2029
Huur sociaal - Levensloopbestendig 6,3m	457	1,00	€ 21.200,00	€ 21.200,00	1-1-2027	31-12-2029
Huur sociaal - Levensloopbestendig 6,3m	458	1,00	€ 21.200,00	€ 21.200,00	1-1-2027	31-12-2029
Huur sociaal - Levensloopbestendig 6,3m	459	1,00	€ 21.200,00	€ 21.200,00	1-1-2027	31-12-2029
Huur sociaal - Levensloopbestendig 6,3m	460	1,00	€ 21.200,00	€ 21.200,00	1-1-2027	31-12-2029
Huur sociaal - Levensloopbestendig 6,3m	461	1,00	€ 21.200,00	€ 21.200,00	1-1-2027	31-12-2029
Huur sociaal - Levensloopbestendig 6,3m	462	1,00	€ 21.200,00	€ 21.200,00	1-1-2027	31-12-2029
Huur sociaal - Levensloopbestendig 6,3m	463	1,00	€ 21.200,00	€ 21.200,00	1-1-2027	31-12-2029
Huur sociaal - Levensloopbestendig 6,3m	464	1,00	€ 21.200,00	€ 21.200,00	1-1-2027	31-12-2029
Huur sociaal - Levensloopbestendig 6,3m	465	1,00	€ 21.200,00	€ 21.200,00	1-1-2027	31-12-2029
Huur sociaal - Levensloopbestendig 6,3m	466	1,00	€ 21.200,00	€ 21.200,00	1-1-2027	31-12-2029
Huur sociaal - Levensloopbestendig 6,3m	467	1,00	€ 21.200,00	€ 21.200,00	1-1-2027	31-12-2029
Huur sociaal - Levensloopbestendig 6,3m	468	1,00	€ 21.200,00	€ 21.200,00	1-1-2027	31-12-2029
Huur sociaal - Levensloopbestendig 6,3m	469	1,00	€ 21.200,00	€ 21.200,00	1-1-2027	31-12-2029
Duur - Vrijstaand	470	0,41	€ 136.422,03	€ 56.578,13	1-1-2027	31-12-2029
Duur - Vrijstaand	470	0,49	€ 136.422,03	€ 67.153,48	1-1-2027	31-12-2029
Duur - Vrijstaand	470	0,09	€ 136.422,03	€ 12.690,42	1-1-2027	31-12-2029
Duur - Vrijstaand	471	0,33	€ 137.479,56	€ 45.209,63	1-1-2027	31-12-2029
Duur - Vrijstaand	471	0,67	€ 137.479,56	€ 92.269,94	1-1-2027	31-12-2029
Duur - Vrijstaand	472	0,36	€ 140.123,40	€ 50.761,68	1-1-2027	31-12-2029
Duur - Vrijstaand	472	0,64	€ 140.123,40	€ 89.361,71	1-1-2027	31-12-2029
Duur - Vrijstaand	473	1,00	€ 180.838,50	€ 180.838,50	1-1-2027	31-12-2029
Duur - Rijwoning 6,0m, hoek of rij	474	1,00	€ 85.129,96	€ 85.129,96	1-1-2027	31-12-2029
Duur - Rijwoning 6,0m, hoek of rij	475	1,00	€ 85.129,96	€ 85.129,96	1-1-2027	31-12-2029
Betaalbare koop - Rijwoning 5,4	476	1,00	€ 45.145,09	€ 45.145,09	1-1-2027	31-12-2029
Betaalbare koop - Rijwoning 5,4	477	1,00	€ 45.145,09	€ 45.145,09	1-1-2027	31-12-2029
Betaalbare koop - Rijwoning 5,4	478	1,00	€ 45.145,09	€ 45.145,09	1-1-2027	31-12-2029
Betaalbare koop - Rijwoning 5,4	479	1,00	€ 45.145,09	€ 45.145,09	1-1-2027	31-12-2029
Betaalbare koop - Rijwoning 5,4, hoek, zijtuin	480	1,00	€ 46.587,27	€ 46.587,27	1-1-2027	31-12-2029
Betaalbare koop - Rijwoning 5,4, hoek, zijtuin	481	1,00	€ 46.587,27	€ 46.587,27	1-1-2027	31-12-2029
Duur - Vrijstaand	482	1,00	€ 156.515,19	€ 156.515,19	1-1-2027	31-12-2029
Betaalbare koop - Rijwoning 5,4, hoek, zijtuin	483	1,00	€ 46.587,27	€ 46.587,27	1-1-2027	31-12-2029
Betaalbare koop - Rijwoning 5,4	484	1,00	€ 45.145,09	€ 45.145,09	1-1-2027	31-12-2029
Betaalbare koop - Rijwoning 5,4	485	1,00	€ 45.145,09	€ 45.145,09	1-1-2027	31-12-2029
Betaalbare koop - Rijwoning 5,4	486	1,00	€ 45.145,09	€ 45.145,09	1-1-2027	31-12-2029
Betaalbare koop - Rijwoning 5,4	487	1,00	€ 45.145,09	€ 45.145,09	1-1-2027	31-12-2029
Duur - Rijwoning 6,0m, hoek of rij	488	0,06	€ 85.129,96	€ 4.777,70	1-1-2027	31-12-2029
Duur - Rijwoning 6,0m, hoek of rij	488	0,94	€ 85.129,96	€ 80.352,26	1-1-2027	31-12-2029
Betaalbare koop - Levensloopbestendig	489	0,18	€ 57.477,00	€ 10.143,00	1-1-2027	31-12-2029
Betaalbare koop - Levensloopbestendig	489	0,82	€ 57.477,00	€ 47.334,00	1-1-2027	31-12-2029
Betaalbare koop - Levensloopbestendig	490	0,74	€ 57.477,00	€ 42.512,57	1-1-2027	31-12-2029
Betaalbare koop - Levensloopbestendig	490	0,26	€ 57.477,00	€ 14.964,43	1-1-2027	31-12-2029
Betaalbare koop - Levensloopbestendig	491	1,00	€ 57.477,00	€ 57.477,00	1-1-2027	31-12-2029
Betaalbare koop - Levensloopbestendig	492	1,00	€ 57.477,00	€ 57.477,00	1-1-2027	31-12-2029
Betaalbare koop - Levensloopbestendig	493	1,00	€ 57.477,00	€ 57.477,00	1-1-2027	31-12-2029
Betaalbare koop - Levensloopbestendig	494	1,00	€ 57.477,00	€ 57.477,00	1-1-2027	31-12-2029
Betaalbare koop - Levensloopbestendig	495	1,00	€ 57.477,00	€ 57.477,00	1-1-2027	31-12-2029
Betaalbare koop - Levensloopbestendig	496	1,00	€ 57.477,00	€ 57.477,00	1-1-2027	31-12-2029
Koop goedkoop - Rug aan rug	497	1,00	€ 29.182,27	€ 29.182,27	1-1-2027	31-12-2029
Koop goedkoop - Rug aan rug	498	1,00	€ 29.182,27	€ 29.182,27	1-1-2027	31-12-2029
Koop goedkoop - Rug aan rug	499	1,00	€ 29.182,27	€ 29.182,27	1-1-2027	31-12-2029
Duur - 2^1-kap	500	1,00	€ 58.783,40	€ 58.783,40	1-1-2027	31-12-2029
Duur - 2^1-kap	501	1,00	€ 58.783,40	€ 58.783,40	1-1-2027	31-12-2029
Duur - 2^1-kap	502	1,00	€ 58.783,40	€ 58.783,40	1-1-2027	31-12-2029
Duur - 2^1-kap	503	1,00	€ 58.783,40	€ 58.783,40	1-1-2027	31-12-2029
Duur - 2^1-kap	504	1,00	€ 58.783,40	€ 58.783,40	1-1-2027	31-12-2029
Duur - 2^1-kap	505	1,00	€ 58.783,40	€ 58.783,40	1-1-2027	31-12-2029
Duur - Vrijstaand	506	0,99	€ 240.060,46	€ 238.033,69	1-1-2027	31-12-2029
Duur - Vrijstaand	506	0,01	€ 240.060,46	€ 2.026,78	1-1-2027	31-12-2029
Koop goedkoop - Rug aan rug	507	1,00	€ 29.182,27	€ 29.182,27	1-1-2027	31-12-2029
Koop goedkoop - Rug aan rug	508	1,00	€ 29.182,27	€ 29.182,27	1-1-2027	31-12-2029
Koop goedkoop - Rug aan rug	509	1,00	€ 29.182,27	€ 29.182,27	1-1-2027	31-12-2029
Huur sociaal - Rijwoning 4,2m, of rug-aan-rug	510	1,00	€ 21.200,00	€ 21.200,00	1-1-2027	31-12-2029
Huur sociaal - Rijwoning 4,2m, of rug-aan-rug	511	1,00	€ 21.200,00	€ 21.200,00	1-1-2027	31-12-2029
Huur sociaal - Rijwoning 4,2m, of rug-aan-rug	512	1,00	€ 21.200,00	€ 21.200,00	1-1-2027	31-12-2029
		566	€	€ 32.165.815,25	1-1-2025	31-12-2034

Gemeente Oude IJsselstreek

Exploitatieplan Varsseveld De Tuit

Bijlage - Bovenwijkse voorzieningen

Datum 18-10-2023 Schaal 1:2.000 op A3



Legenda

1234	Kadastraal nummer
	Exploitatieplangrens
	Bestemmingsplangrens
	Kadastrale lijn
	Ruimtelijk ontwerp

Bovenwijkse voorziening:

- Binnenplans
- Buitenplans

ROGEO
Sturen op geo-informatie
ROgeo BV
www.rogeo.nl
t 088 - 700 60 00
info@rogeo.nl

Eigenaar/eigend	Aantal woninge	Gewichtsfactor	Gewogen eenheden	Bijdrage per eenheid	Bruto exploitatiebijdrage
1	34	4,53	153,96	€ 15.166	€ 2.334.897
2.1	54	4,26	231,54	€ 15.166	€ 3.511.486
2.2	21	3,42	73,47	€ 15.166	€ 1.114.318
3.1	0	0,00	0,00	€ 15.166	€ -
3.2	0	0,00	0,00	€ 15.166	€ -
4	80	2,43	194,12	€ 15.166	€ 2.944.063
5	4	1,59	6,36	€ 15.166	€ 96.447
6	38	3,07	115,45	€ 15.166	€ 1.750.951
7.1	0	0,00	0,00	€ 15.166	€ -
7.2	0	6,85	0,28	€ 15.166	€ 4.194
7.3	102	3,41	346,45	€ 15.166	€ 5.254.219
7.4	0	0,00	0,00	€ 15.166	€ -
7.5	0	0,00	0,00	€ 15.166	€ -
7.6	0	0,00	0,00	€ 15.166	€ -
7.7	0	0,00	0,00	€ 15.166	€ -
8	25	4,91	122,76	€ 15.166	€ 1.861.786
9	46	3,85	177,89	€ 15.166	€ 2.697.965
10	26	3,25	84,43	€ 15.166	€ 1.280.519
11	0	8,46	4,16	€ 15.166	€ 63.133
12	1	8,59	12,05	€ 15.166	€ 182.687
13	19	3,07	57,65	€ 15.166	€ 874.356
14	0	5,21	0,14	€ 15.166	€ 2.112
15	19	4,05	75,31	€ 15.166	€ 1.142.146
16	81	3,00	242,48	€ 15.166	€ 3.677.411
17.1	0	0,00	0,00	€ 15.166	€ -
17.2	0	0,00	0,00	€ 15.166	€ -
17.3	0	14,88	0,13	€ 15.166	€ 1.905
18	4	6,95	25,76	€ 15.166	€ 390.682
19	12	5,67	65,84	€ 15.166	€ 998.517
Totaal	**566**		**1990,22**	**€ 15.166**	**€ 30.183.792**