



DESKUNDIGENADVIES

Object

Lenteleven te Gendringen

Status

Definitief

HET LAND VAN MORGEN

Nederland mooier, beter en duurzamer maken, met oog voor economie, mens en natuur. Dat drijft ons. Met onze waardebeoordelingen en adviezen op maat geven we mede vorm aan een toekomstbestendig Nederland en helpen wij uw ambities waar te maken.

Net even dat stapje verder denken en doen, om tot die Gloudemans-oplossing te komen die werkt. Simpel, eenvoudig en met beide benen op de grond. Hoe complex de opgave ook is.

Gloudemans voor Het Land van Morgen

Titel	Deskundigenadvies Lenteleven te Gendringen
Opdrachtgever	Gemeente Oude IJsselstreek
Kenmerk	14458.000271-D3d1/we/s
Deskundige(n)	ir. F.C.L.G. Schavemaker RT S. Nonnekens BBE RT
Status	Definitief
Datum	27 maart 2026

Gloudemans

Postbus 5044
5201 GA 's-Hertogenbosch
Dorpstraat 28
5391 AW Nuland, gemeente 's-Hertogenbosch
073 641 33 12
www.gloudemans.nl



Versie 2A-18.11

INHOUDSOPGAVE

1.	OPDRACHT	4
1.1.	Opdrachtgever	4
1.2.	Opdrachtnemer	4
1.3.	Deskundige(n)	4
1.4.	Opdrachtverstrekking	5
1.5.	Onafhankelijkheid	5
1.6.	Kostenverhaalsgebied	6
1.7.	Type advies	7
1.8.	Te waarden belang	7
1.9.	Waarderingsgrondslag	7
1.10.	Stukken	7
1.11.	Opname	8
1.12.	Mate van inspectie	8
1.13.	Peildatum	8
1.14.	Reactie van opdrachtgever	8
1.15.	Versies	9
1.16.	Aansprakelijkheid	9
1.17.	Conformiteit RICS/EVS/NRVT	9
1.18.	Publicatie	9
1.19.	Van toepassing zijnde tuchtrecht	9
1.20.	Algemene voorwaarden	10
2.	ALGEMENE EN BIJZONDERE UITGANGSPUNTEN	11
2.1.	Algemene uitgangspunten	11
2.2.	Bijzondere uitgangspunten	12
3.	OMSCHRIJVING JURIDISCHE EN FEITELIJKE SITUATIE VAN DE ONROERENDE ZAAK	13
3.1.	Omschrijving per eigenaar	13
3.2.	Ligging van de onroerende zaak	13
3.3.	Planologie van de onroerende zaak	13
4.	WAARDERING	15
4.1.	Inleiding	15
4.2.	Wettelijk kader	15
4.3.	Complex	16
4.4.	Relevante gegevens kostenverhaalsregels	16
4.5.	SWOT-analyse	18
4.6.	Gebruikte Methode	18
4.7.	Uitgangspunten waardering	19
4.8.	Kooppreferenties ruwe bouwgrond woningbouw	19
4.9.	Grondexploitatie kostenverhaalsregels	21
4.10.	Complexprijs	22
4.11.	Back-testing	23
4.12.	Onzekerheden waardering	23
4.13.	Effect bijzondere uitgangspunten op de waardering	23
4.14.	Finale waardering	24
5.	BIJLAGEN	25

1. OPDRACHT

1.1. Opdrachtgever

Opdrachtgever	Gemeente Oude IJsselstreek
Contactpersoon	
Adres	Staringstraat 25
Postcode en plaats	7081 BN GENDRINGEN
Telefoon	
E-mail	

1.2. Opdrachtnemer

Opdrachtnemer	Gloudemans
Contactpersoon	De heer S. Nonnekens
Adres	Postbus 5044
Postcode	5201 GA
Plaats	's-HERTOGENBOSCH
Telefoon	073 641 33 12
E-mail	06 253 567 75

1.3. Deskundige(n)

Deskundige(n)	ir. F.C.L.G. Schavemaker RT, vastgoedadviseur / taxateur
	RT279307710 (NRVT, Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed - Groot Zakelijk Vastgoed) en NVM
	S. Nonnekens BBE RT, vastgoedadviseur / taxateur
	RT915804739 (NRVT, Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed) en NVM

Hierna tezamen te noemen **“de deskundige”**. De deskundige verklaart over voldoende kennis en ervaring te beschikken om de onderhavige opdracht te kunnen verrichten.

1.4. Opdrachtverstrekking

Op 4 februari 2026 heeft opdrachtgever schriftelijk opdracht verstrekt tot het uitvoeren van onderhavige opdracht. Opdrachtgever heeft de deskundige verzocht om een raming te maken van de inbrengwaarde van de gronden ten behoeve van kostenverhaalsregels als bedoeld in artikel 13.14 Ow (met tijdvak). Deze raming maakt deel uit van de kostenverhaalregels die behoren bij het kostenverhaalsgebied Lenteleven te Gendringen. Bij deze opdrachtverstrekking zijn geen nadere instructies verleend. De waardering betreft een actualisatie van eerdere uitgebrachte rapportages (zie §1.15 voor het aantal versies dat is uitgebracht).

1.5. Onafhankelijkheid

- a. Deskundige verklaart dat hij/zij geheel onafhankelijk is van de opdrachtgever en dat er geen banden bestaan tussen de opdrachtgever en de deskundige die de schijn kunnen opwekken dat de onafhankelijkheid van de deskundige in twijfel moet worden getrokken.
- b. Deskundige verklaart niet betrokken te zijn bij aan- of verkoop van de onroerende zaak.
- c. Deskundige verklaart dat het honorarium voor onderhavige opdracht niet afhankelijk is van de uitkomst van de schadeloosstelling voor de verwerving van onderhavige onroerende zaak en dat het totale honorarium dat Gloudemans het afgelopen jaar van opdrachtgever heeft ontvangen minder dan 25%¹ vertegenwoordigt in de totale inkomsten uit honoraria, waardoor Gloudemans niet financieel afhankelijk is van opdrachtgever.
- d. Deskundige heeft per peildatum 21 augustus 2024 en 1 juli 2025 eerder een deskundigenadvies (met kenmerken 4458.2-D1d1 en 4458.2-D2d1) opgesteld voor hetzelfde doel als onderhavig deskundigenadvies. Zoals vermeld in § 1.4 heeft opdrachtgever verzocht het deskundigenadvies te actualiseren naar een recentere peildatum.

¹ Dit percentage is opgenomen in het Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVt 2020

1.6. Kostenverhaalsgebied



Uitsnede kostenverhaalsgebied d.d. 15-01-2026

1.7. Type advies

Het advies betreft een advies waarbij een opname heeft plaatsgevonden. Tevens heeft een volledig juridisch en planologisch onderzoek plaatsgevonden naar de feiten en omstandigheden die relevant zijn voor de schadeloosstelling, behoudens daar waar anders in dit advies is vermeld.

1.8. Te waarden belang

Het te ramen belang omvat de volledige eigendom van de onroerende zaak. Aangezien de eigenaren van de onroerende zaak niet zijn gesproken en er geen informatie bekend is over de gebruikssituatie, is aangenomen dat de onroerende zaak vrij van huur, gebruik en/of pacht is.

Dit geldt echter niet voor de grondpositie van [REDACTED]. Door opdrachtgever is aangegeven dat in dit geval sprake is van reguliere pacht.

1.9. Waarderingsgrondslag

In dit advies hanteert deskundige het begrip **Werkelijke waarde als bed. in art.15.22-15.25 Omgevingswet**.

In dit rapport wordt het waardebegrip "werkelijke waarde" gehanteerd dat gebaseerd is op artikel 15.22 uit de Omgevingswet waarvan de definitie luidt:

"De prijs die tot stand zou zijn gekomen bij een veronderstelde vrije koop in het economische verkeer."

Bij de bepaling van de werkelijke waarde worden enkele wettelijke ficties in acht genomen (zie art. 15.23 : 15.25 Omgevingswet). Daarnaast volgt uit jurisprudentie van de Hoge Raad voor sommige situaties een aanvullende 'waarderingsinstructie'.

1.10. Stukken

De deskundige heeft kennisgenomen en is uitgegaan van de volgende stukken:

a.	kadastrale informatie
b.	planologie zoals beschreven in § 3.3 van dit rapport
c.	eigendommenkaart kostenverhaal Lenteleven (d.d. 15 januari 2026)
d.	Ruimtegebruikskaart kostenverhaal Lenteleven (d.d. 15 januari 2026)
e.	Kaart woningcategorieën kostenverhaal lenteleven (d.d. 15 januari 2026)
f.	Gendringen Lenteleven Definitief stedenbouwkundig plan (d.d. 25 augustus 2025)
g.	2026 01 26 Gendringen Lenteleven Metafoor kostenverhaal – taxatie (d.d. 13 februari 2026)
h.	2026 03 11 Grondprijzadvies Lenteleven Gendringen

1.11. Opname

De deskundige heeft de onroerende zaak op (10 februari 2026) bezocht en opgenomen.

1.12. Mate van inspectie

Conform de opdracht is de onroerende zaak enkel middels een gevelopname opgenomen, er is geen contact geweest met de eigenaren.

1.13. Peildatum

De peildatum is de datum die relevant is voor de feitelijke toestand en het tijdstip voor de waarde. De peildatum van onderhavig advies is in overeenstemming met de opdrachtgever vastgesteld op **1 januari 2026**.

De opinie van de waarde is alleen geldig op de voornoemde peildatum. Gebeurtenissen die na de inspectiedatum en peildatum hebben plaatsgevonden zijn niet in dit advies betrokken.

1.14. Reactie van opdrachtgever

Op 2 december 2024 is een conceptadvies (met kenmerk 4458.2-D1c1) verstrekt aan opdrachtgever. Op 6 december 2024 heeft opdrachtgever een reactie gegeven op het conceptadvies en zijn deze opmerkingen besproken in een Microsoft Teams-vergadering. Opdrachtgever heeft aanvullende kooppreferenties ruwe bouwgrond woningbouw aangeleverd welke deskundige zal beoordelen voor een tweede conceptadvies.

Op 19 december 2024 is een tweede conceptadvies (met kenmerk 4458.2-D1c2) verstrekt aan opdrachtgever. Op 6 januari 2025 heeft opdrachtgever een reactie gegeven op het conceptadvies en zijn deze opmerkingen besproken in een Microsoft Teams-vergadering. Opdrachtnemer heeft deze opmerkingen verwerkt in een definitief advies. Op 31 januari 2025 is een definitief advies (met kenmerk 4458.2-D1d1) verstrekt aan opdrachtgever.

Op 1 september 2025 is een nieuw conceptadvies (met kenmerk 4458.2-D2c1) verstrekt aan opdrachtgever. Op 3 september 2025 heeft opdrachtgever een reactie gegeven op het conceptadvies en zijn deze opmerkingen besproken in een Microsoft Teams-vergadering (9 september 2025). Opdrachtnemer heeft deze opmerkingen verwerkt in een definitief advies. Op 16 september 2025 is een definitief advies (met kenmerk 4458.2-D2d1) verstrekt aan opdrachtgever.

Op 2 maart 2026 is een nieuw conceptadvies (met kenmerk 14458.000271-D3c1) verstrekt aan de opdrachtgever. Op 11 maart heeft de opdrachtgever een reactie gegeven op het conceptadvies. Deze opmerkingen hadden voornamelijk betrekking op tekstuele wijzigingen. Opdrachtnemer heeft deze opmerkingen verwerkt in een definitief advies. Op 27 maart 2026 is een definitief advies (met kenmerk 14458.271-D3d1) verstrekt aan opdrachtgever.

1.15. Versies

Deskundige heeft voor de volledigheid de historische rapporten inzichtelijke gemaakt.

#	Kenmerk	Taxatietype	Status	Peildatum	Verzenddatum
1	D1c1	Deskundigenadvies	Concept	21-08-2024	02-12-2024
2	D1c2	Deskundigenadvies	Concept	21-08-2024	19-12-2024
3	D1d1	Deskundigenadvies	Definitief	21-08-2024	31-01-2025
4	D2c1	Deskundigenadvies	Concept	01-07-2025	01-09-2025
5	D2d1	Deskundigenadvies	Definitief	01-07-2025	16-09-2025
6	D3c1	Deskundigenadvies	Concept	01-01-2026	02-03-2026
7	D3d1	Deskundigenadvies	Definitief	01-01-2026	27-03-2026

Aantal uitgebrachte versies: 7

Het verschil tussen deskundigenadvies (met kenmerk 4458.2-D2d1) en onderhavig deskundigenadvies zal worden weergegeven bij § 4.11 (Back-testing).

1.16. Aansprakelijkheid

Door Gloudemans wordt geen aansprakelijkheid aanvaard jegens anderen dan opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht, zoals overeengekomen in de opdrachtbevestiging.

1.17. Conformiteit RICS/EVS/NRVT

Dit advies voldoet aan de RICS-taxatiestandaarden zoals zijn opgenomen in het Red Book d.d. 31 januari 2022, de praktijkhandreikingen en reglementen van het NRVT, alsmede de IVS/EVS. Bij tegenstrijdigheden tussen de IVS en EVS prevaleert de EVS. De deskundige verklaart dat hij/zij op de hoogte is van en dat hij/zij heeft gehandeld overeenkomstig deze taxatiestandaarden.

1.18. Publicatie

Publicatie van (gedeelten van) dit deskundigenadvies voor andere doelen dan het doel waarvoor het is opgesteld is slechts toegestaan na toestemming van Gloudemans. Daarbij dient opdrachtgever te voorkomen dat door het verstrekken dan wel delen van het deskundigenadvies concurrentiegevoelige informatie wordt verstrekt aan een derde die daarover anders geen beschikking had gekregen. Opdrachtgever is ermee bekend dat het advies tevens in het kader van interne en externe controle door het NRVT kan worden ingezien. Gelet op het doel van onderhavige waarderingsopdracht geeft Gloudemans toestemming om de rapportage als bijlage toe te voegen aan het kostenverhaal, met inachtneming van bovenstaand voorwaarden.

1.19. Van toepassing zijnde tuchtrecht

Op het handelen van de deskundige is het Tuchtrecht van het Nederlandse Register Vastgoed Taxateurs van toepassing, alsmede van de branche- en beroepsorganisaties waarbij de deskundige is aangesloten (zie hiervoor de certificeringen zoals genoemd in § 1.3).

1.20. Algemene voorwaarden

Op de dienstverlening door Gloudemans is de Regeling van Rentmeesters 2020 van toepassing.

2. ALGEMENE EN BIJZONDERE UITGANGSPUNTEN

2.1. Algemene uitgangspunten

Planologische informatie

In het kader van deze opdracht is het omgevingsplan geraadpleegd op omgevingswet.overheid.nl. Als uitgangspunt voor deze opdracht geldt dat deze informatie actueel en volledig is.

Bouwvergunningen

Het betreffen onbebouwde percelen. Hierom heeft deskundige géén kennisgenomen van enige bouw-/omgevingsvergunning.

Maatvoering onroerende zaken

Het betreffen onbebouwde kadastrale percelen. Hierom heeft deskundige aansluiting gezocht bij oppervlakten uit het Kadaster. Voor oppervlakten binnen het plangebied is aansluiting gezocht bij gegevens die zijn aangeleverd door opdrachtgever. Indien deze gegevens wijzigen dient het advies hierop te worden geactualiseerd.

Titelonderzoek

Ten behoeve van dit advies heeft deskundige een titelonderzoek uitgevoerd. Hiervoor is gebruikgemaakt van de informatie die verkrijgbaar is uit de laatste akte van levering.

Toestand van bodem en grondwater

In het kader van deze raming is geen onderzoek verricht naar de milieuhygiënische toestand van bodem en/of grondwater, die naar huidige inzichten en maatstaven gevaar zou kunnen opleveren voor het milieu en/of volksgezondheid. Als uitgangspunt voor de raming 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 of bij herontwikkeling het voorgenomen gebruik in de weg staan, dan wel leiden tot het verplicht treffen van maatregelen.

Publiekrechtelijke beperkingen

De deskundige heeft in het kader van deze opdracht kadastrale uittreksels geraadpleegd. Als uitgangspunt voor dit advies geldt dat de publiekrechtelijke beperkingen, zoals weergegeven op de kadastrale uittreksels, actueel en volledig zijn.

Valuta en omzetbelasting

Alle in het advies genoemde bedragen zijn in euro's exclusief omzetbelasting, tenzij anders vermeld en/of wettelijk niet belast met omzetbelasting.

Asbest

In het kader van onderhavige opdracht is geen onderzoek verricht naar de aanwezigheid van asbest.

2.2. Bijzondere uitgangspunten

In het kader van de opdracht zijn behoudens het wettelijke kader waarbinnen de raming dient plaats te vinden, geen bijzondere uitgangspunten overeengekomen, waarmee bij onderhavig advies rekening dient te worden gehouden.

Het wettelijke kader wordt in dit geval dan ook niet gezien als een bijzonder uitgangspunt, maar als een afwijkende waarderingsgrondslag.

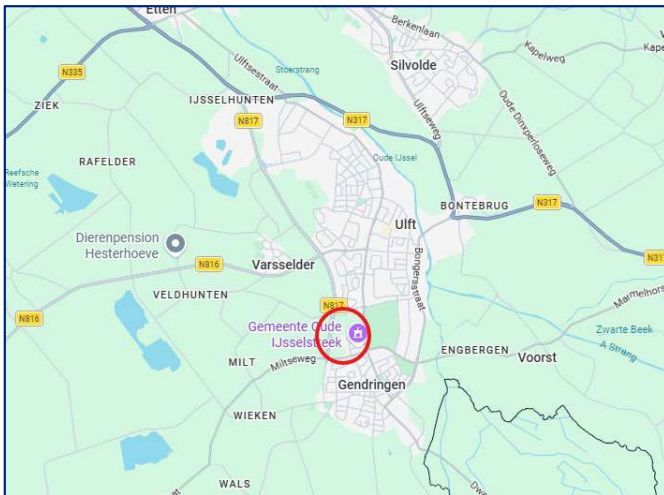
3. OMSCHRIJVING JURIDISCHE EN FEITELIJKE SITUATIE VAN DE ONROERENDE ZAAK

3.1. Omschrijving per eigenaar

In **bijlage 1** worden de percelen per eigenaar kort omschreven. Hierbij wordt tevens nader ingegaan op de planologie en de waarderingsgrondslag.

3.2. Ligging van de onroerende zaak

Het kostenverhaalsgebied is globaal gelegen tussen de Oude IJsselweg, Wesenthorstlaan, volkstuinten Wesenthorst, Rijnweg en bebouwing aan de Lenteleven/Kalmoes. Het is aan de rand van Gendringen gelegen aan de zuidkant van Ulft.



Overzichtsfoto (bron: maps.google.com)



Uitsnede kostenverhaalsgebied

3.3. Planologie van de onroerende zaak

Deskundige zal voor het beoordelen van de planologische mogelijkheden kijken naar de regels in het omgevingsplan die voor alle gemeenten in Nederland in werking zijn getreden op 1 januari 2024. Indien er geen specifieke regels aanwezig zijn voor een locatie zal deskundige in hetzelfde omgevingsloket kijken naar het vigerende bestemmingsplan.

Vigerend omgevingsplan

De onroerende zaak is gelegen in het omgevingsplan van de gemeente 'Oude IJsselstreek', gepubliceerd op 23 mei 2024 en in werking getreden op 23 mei 2024 (betreft de laatste versie).

In dit omgevingsplan zijn voor de onroerende zaak geen specifieke regels van toepassing. Voor de voorgaande bestemming, heeft deskundige onderzoek gedaan naar het voorgaande bestemmingsplan (zie volgende paragraaf) dat tevens raadpleegbaar is via het omgevingsloket.

Voor een nadere omschrijving van de algemene regels en aanduidingen van het omgevingsplan wordt verwezen naar de verbeelding en voorschriften die digitaal te raadplegen zijn via [omgevingswet.overheid.nl](https://omgevingswet.overheid.nl/referentie/akn/nl/act/gm1509/2020/omgevingsplan/nld@2024-05-22;09113972) (referentie /akn/nl/act/gm1509/2020/omgevingsplan/nld@2024-05-22;09113972).

De onroerende zaak is, als tijdelijk onderdeel van het omgevingsplan, gelegen in de bestemmingsplannen "Buitengebied Oude IJsselstreek 2017" en "Lenteleven Gendringen 2014" van de gemeente Oude IJsselstreek. De bestemming "buitengebied Oude IJsselstreek" is vastgesteld door de raad van deze gemeente op 28 juni 2018 en onherroepelijk geworden. De bestemming "Lenteleven Gendringen 2014" is vastgesteld op 5 maart 2015 en onherroepelijk geworden.

Voor de specifieke planologische mogelijkheden wordt verwezen naar **bijlage 1** waarin is gekeken naar de planologische mogelijkheden per eigenaar.

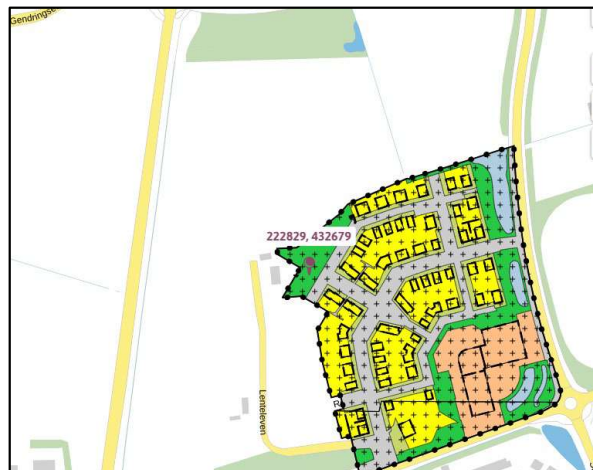
Voor een nadere omschrijving van de bestemmingen en aanduidingen van het bestemmingsplan wordt verwezen naar de verbeelding en voorschriften die digitaal te raadplegen zijn via omgevingswet.overheid.nl (referentie NL.IMRO.1509.BP000100-VA02 en NL.IMRO.1509.BP000084-VA01).

Ontwerp omgevingsplan

Op de locatie van de onroerende zaak is een ontwerp omgevingsplan ter inzage gelegd. Dit betreft TAM-omgevingsplan Lenteleven, Gendringen van de gemeente Oude IJsselstreek. Het ontwerp lag tussen 20 november 2025 en 31 december 2025 voor iedereen ter inzage. Voor een nadere omschrijving van het plan wordt verwezen naar de verbeelding en voorschriften die digitaal te raadplegen zijn via omgevingswet.overheid.nl (referentie NL.IMRO.1509.OP000007-ON01).



Uitsnede Buitengebied Oude IJsselstreek 2017



Uitsnede Lenteleven Gendringen 2014



Uitsnede TAM-omgevingsplan Lenteleven, Gendringen

4. WAARDERING

4.1. Inleiding

De opdracht omvat het ramen van de inbrengwaarde. Hieronder wordt een toelichting op de uitgangspunten gegeven die zijn gehanteerd voor het vaststellen van de inbrengwaarde van de gronden.

4.2. Wettelijk kader

In artikel 8.15 Omgevingsbesluit staat opgenomen:

De kostensoorten, bedoeld in artikel 13.11, eerste lid, aanhef, van de wet, zijn:

- a. Voor kostenverhaalsgebieden waarvoor geen tijdvak als bedoeld in artikel 13.15, eerste lid, van de wet is opgenomen: de in tabel A van bijlage IV aangegeven kostensoorten; en
- b. Voor kostenverhaalsgebieden waarvoor wel een tijdvak als bedoel in artikel 13.15, eerste lid, van de wet is opgenomen: de in de tabellen A en B van bijlage IV aangegeven kostensoorten.

In tabel A van Bijlage IV staan onder A2 en A3 onder andere de volgende kostensoorten:

- A2** De waarde van de gronden die worden gebruikt voor de uitvoering van de onder A8 en A9 bedoelde werken, werkzaamheden en maatregelen, inclusief de waarde van de te slopen opstallen, geraamd overeenkomstig artikel 8.17, eerste lid;
- A3** De kosten van het vrijmaken van de gronden, bedoeld onder A2, van persoonlijke rechten en lasten, eigendom en bezit en beperkte rechten of zakelijke lasten:

In bijlage IV, B1 tot en met B4, is de kostensoortenlijst bij het kostenverhaal met tijdvak opgenomen:

- B1** De waarde van de gronden waar de bouwactiviteiten, bedoeld in artikel 13.11, eerste lid, van de wet, zullen worden verricht, inclusief de waarde van de daar aanwezige, te slopen opstallen, geraamd overeenkomstig 8.17, eerste lid;
- B2** De kosten om de gronden, bedoeld onder B1, vrij te maken van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit en beperkte rechten of zakelijke lasten;
- B3** De kosten van het slopen, verwijderen en verplaatsen van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen op de gronden, bedoeld onder B1;
- B4** De kosten van bodemsaneringswerkzaamheden, het dempen van oppervlaktewateren en het verrichten van grondwerk op de gronden, bedoeld onder B1.

Volgens artikel 13.17 van Ow moet in de kostenverhaalsregels voor zover nodig de inbrengwaarde van de gronden worden geraamd op basis van objectief bepaalbare maatstaven. Deze inbrengwaarden worden beschouwd als kosten in verband met de exploitatie van die gronden.

Volgens artikel 8.17 van het Omgevingsbesluit worden tot de inbrengwaarde gerekend:

- a. de waarde van de gronden en de te slopen opstallen in de toestand voorafgaand aan het vaststellen van het omgevingsplan of het projectbesluit of het verlenen van de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit; en
- b. de in bijlage IV, onder B2, B3 en B4, genoemde kosten, inclusief de kosten die voorafgaan aan het vaststellen van het omgevingsplan of het project of het verlenen van de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit zijn gemaakt en die direct verband houden met de te verrichten bouwactiviteiten.

De raming van de inbrengwaarde, bedoeld in artikel 13.17 Ow, wordt blijkens artikel 8.19 Omgevingsbesluit Vastgesteld:

- a. met overeenkomstige toepassing van de artikelen 15.21 tot en met 15.24 van de wet, met dien verstande dat voor gronden die zijn onteigend of waarvoor een onteigeningsbeschikking is gegeven of die op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, de inbrengwaarde gelijk is aan de schadeloosstelling op basis van paragraaf 15.3.1 van de wet; of
- b. overeenkomstig de waarde die bij beschikking op grond van artikel 22, eerste lid, van de Wet waardering onroerende zaken is vastgesteld voor het kalenderjaar waarin de raming wordt vastgesteld.

Bij percelen die zijn onteigend, waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen of die op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling vanwege de Omgevingswet.

4.3. Complex

Om te bepalen of de ontwikkelingen tot één of meerdere complexen behoren, is zowel de ruimtelijke als functionele samenhang tussen de ontwikkelingen van belang, alsook de ter plaatse geldende regels en gebruiken betreffende lasten en baten, die uit de exploitatie van de zaak of van een complex, waarvan zij deel uitmaakt, naar verwachting zullen voortvloeien en betreffende de omslag daarvan, voor zover een redelijk handelend koper en verkoper hiermee rekening plegen te houden. In onderstaande paragraaf zal eerst kort worden ingegaan op de planologische geschiedenis van deze locatie, waarna de functionele en ruimtelijke samenhang zal worden beoordeeld. Vervolgens zal de link worden gelegd naar de kostenverhaalsregels.

Op basis van de ontvangen informatie is de deskundige van oordeel dat er sprake is van een ruimtelijk en functionele samenhangend geheel, waarbinnen de kosten worden omgeslagen. Daarom dient het gezien te worden als één complex.

4.4. Relevante gegevens kostenverhaalsregels

Deskundige heeft voor het bepalen van het ruimtegebruik en programma binnen de beoogde ontwikkeling Lenteleven gekeken naar het document "fv260115_Versnijdingen.xlsx" (d.d. 15 januari 2026). Het volgende ruimtegebruik is zichtbaar.

Onderdeel	Oppervlakte
Uitgeefbaar	45.567 m ²
Fietspad	1.681 m ²
Groen	47.919 m ²
Parkeren	4.404 m ²
Snelverkeer	15.026 m ²
Voetpad	6.578 m ²
Water	2.964 m ²
Totaal	124.139 m²

Op basis van het voorgaande bedraagt het uitgiftepercentage 36,7%. Naar oordeel van de deskundige is dit een laag percentage. Het volgende programma is zichtbaar:

Segment	Woningtype	Aantal woningen
Huur Sociaal	Rijwoning	8 won.
Huur Sociaal	Rijwoning levensloopbestendig	12 won.
Huur midden	Appartement	13 won.
Koop goedkoop	Rijwoning	45 won.
Betaalbare koop	Rijwoning	11 won.
Betaalbare koop	Rijwoning Hoek	14 won.
Betaalbare koop	Appartement	3 won.
Betaalbare koop	Appartement hof en rotonde	27 won.
Duur	Rijwoning tussen/hoek	13 won.
Duur	2 ¹ -kap	16 won.
Duur	2 ¹ -kap / patio, levensloopbestendig	6 won.
Duur	Vrijstaand	23 won.
Duur	Appartement hof	20 won.
Duur	Vrijstaand groot / vrije kavel - PO	15 won.
Totaal		226 won.

Deskundige heeft de woon- en bruto-oppervlakte bepaald op het hiervoor genoemde document. Eventuele kaveloppervlakten heeft deskundige bepaald op basis van de versnijdingen per eigenaar. Bij het hiervoor genoemde woningaantal volgt een gemiddeld aantal woningen van 226 woningen / 12,4 ha. = 18,2 woningen per hectare. Naar oordeel van deskundige is dit relatief laag.

Het feit dat deze uitgiftepercentage en woningdichtheid laag is, is het gevolg van de door de gemeenteraad gemaakte keuze bij het aanwijzen van vijf uitleglocaties (waaronder Lenteleven te Gendringen). De gemeenteraad van Oude IJsselstreek heeft op 22 april 2021 hierover een besluit genomen. Hierin staat de volgende passage:

“De vijf uitleglocaties bieden ruimte voor specifieke en onderscheidende woonmilieus. De Achterhoekse maat met kleinschaligheid, geborgenheid en veel groen is hierbij leidend. Daarnaast wordt er bij uitleglocaties ook aangesloten bij andere maatschappelijke vraagstukken zoals klimaatadaptatie, water/droogte, hittestress en energietransitie. Daarom is er bewust voor gekozen om met een relatief lage woningdichtheid van 15 tot 20 woningen per hectare te rekenen voor deze uitleglocaties, dit laat veel ruimte over voor het behoud en toevoegen van groen en het waarborgen van de Achterhoekse maat”.

4.5. SWOT-analyse

Op basis van de in de vorige hoofdstukken vermelde informatie heeft deskundige een SWOT-analyse² opgesteld van de belangrijkste zaken die een redelijk handelend en denkend koper in zijn overwegingen bij de waardering van de onroerende zaak zal meenemen. Op basis van de eerdergenoemde feiten en omstandigheden komt deskundige tot de volgende analyse.

Strengths	Weaknesses
- Goed ontsloten plangebied. - Gesitueerd tegen de bestaande bebouwde kom. - Veel groen, geeft meer kwaliteit.	De grote hoeveelheid groen heeft een nadelig gevolg op de grondexploitatie.
Opportunities	Threats
- De voorgenomen woningbouw speelt in op de woningbehoefte in de regio. - Krapte op woningmarkt.	Algemene economische risico's. Hierdoor kunnen bouwkosten toenemen en kan de vraag naar woningen dalen.

4.6. Gebruikte Methode

Voor het waarderen van vastgoed zijn drie benaderingen toepasbaar: de marktbenadering, de inkomstenbenadering en de kostenbenadering.

1. Bij de marktbenadering, ook wel de comparatieve benadering genoemd, wordt de waarde bepaald aan de hand van gerealiseerde transactieprijzen, die door middel van het aanbrengen van correcties vergelijkbaar worden gemaakt met het te waarderen object (vergelijkingsmethode).
2. Bij de inkomstenbenadering wordt gekeken naar de netto-opbrengsten die uit de toekomstige exploitatie voortvloeien. Voorbeelden van deze benadering zijn de bruto- of netto-huurwaarde-kapitalisatiemethode (BAR/NAR), de discounted-cash-flowmethode (DCF) of de residuele waardemethode.
3. De kostenbenadering wordt onder andere gebruikt indien er onvoldoende referenties zijn om de vorenstaande benaderingen te hanteren doordat er geen markt is, of doordat het specifiek of uniek vastgoed betreft. Bij de kostenbenadering baseert men de waarde op herbouw- of vervangingskosten.

Bij de waardering van de onroerende zaak heeft de deskundige gebruikgemaakt van de vergelijkmingsmethode en de residuele waardebepalingsmethode.

Bij de vergelijkmingsmethode wordt een parallel getrokken met de gerealiseerde koopprijzen die gehanteerd worden in de (directe) nabijheid van de onroerende zaak. Voor de waarde dient rekening te worden gehouden met specifiek (plaatselijke) omstandigheden, zoals de ligging, de grootte van percelen, de bouw- en gebruiksmogelijkheden, het bestaande aanbod, et cetera.

² Strengths, Weaknesses, Opportunities & Threats

De residuele waardebepalingsmethode is een methode die in beginsel alleen van toepassing is bij waardebeoordeling van gronden met een mogelijkheid tot projectontwikkeling en/of bebouwing. De methode wordt in de economische theorie aangeduid als 'backward pricing'. Door de productiekosten (stichtingskosten en indien van toepassing vervaardigingskosten voor bouwrijpe en uitgeefbare grond) in mindering te brengen op de te verwachten marktwaarde na realisatie van het gereed product, verkrijgt men de waarde van de grond, althans de prijs die men maximaal zou kunnen besteden bij verwerving van de grond in geval van een neutraal resultaat van deze marktwaarde minus deze productiekosten. Van belang bij de residuele waardebepalingsmethode is te onderscheiden voor welke staat van onbebouwde grond de waardebeoordeling van de gronden wordt uitgevoerd: in ruwe staat of in bouwrijpe staat. Dit komt tot uitdrukking in de geraamde productiekosten. De productiekosten in de waardebeoordeling voor onbebouwde gronden in bouwrijpe staat bestaan uit stichtingskosten en uit vervaardigingskosten voor onder andere het wijzigen van de planologische mogelijkheden, bouwrijp maken van de gronden en woonrijp maken van het openbaar gebied. Bij de residuele waardebepalingsmethode worden derhalve drie bestanddelen onderscheiden: de waarde van de grond in onbebouwde staat (WG), de productiekosten (Po) en de waarde van het samenstel van grond en opstellen nadat het vastgoedobject gereed is (W). De residuele waardebepalingsmethode kan vervolgens als volgt worden samengevat: $W - Po = WG$.

4.7. Uitgangspunten waardering

Deskundige heeft geconcludeerd dat de gebruikswaarde (agrarisch) lager ligt dan de complexwaarde. Hierom heeft deskundige een referentieonderzoek verricht naar kooppreferenties van ruwe bouwgrond woningbouw in de omgeving. Ook is kennisgenomen van de grondexploitatie van de gemeente Oude IJsselstreek. Deskundige heeft de uitgangspunten binnen de grondexploitatie en input parameters (o.a. uitgifteprijs) getoetst op marktconformiteit.

4.8. Kooppreferenties ruwe bouwgrond woningbouw

Er is gekeken naar kooppreferenties ruwe bouwgrond woningbouw in de provincie Gelderland. Gelet op het aantal referenties is ervoor gekozen om enkel referenties van nabijgelegen plaatsen op te nemen. De volgende kooppreferenties van ruwe bouwgrond zijn bekend bij de deskundige:

#	Datum akte	Plaats	Akte van levering	Transactieprijs (excl. Nabetalings)	Metrage	Prijs per m ² (excl. Nabetalings)	Prijs per m ² (incl. nabetalings)
1.	18-06-2025	Varsseveld	91445/190	€ 981.347,00	3.21.70 ha	€ 30,51	€ 30,51
2.	26-06-2025	Aalten	91495/3	€ 308.700,00	0.67.90 ha	€ 45,00	€ 45,00
3.	03-07-2025	Lochem	91568/25	€ 4.564.800,00	7.60.80 ha	€ 60,00	€ 60,00
4.	24-07-2025	Ede	91714/130	€ 2.155.740,00	3.55.31 ha	€ 61,00	€ 61,00
5.	24-11-2025	Gaanderen	92569/191	€ 391.500,00	0.87.00 ha	€ 45,00	€ 45,00
6.	19-12-2025	Gendringen	92817/194	€ 451.045,62	2.25.33 ha	€ 20,00	€ 20,00

1. Deze kooppreferentie betreft de aankoop door [REDACTED]. De transactieprijs voor het verkochte bedraagt € 981.347,00 oftewel € 30,51 per m². De onroerende zaak is gelegen in het (exploitatie-) plangebied "De Tuit" welke in april 2025 is vastgesteld. In de taxatie inbrengwaarde (ten behoeve van het exploitatieplan) is een residuele complexwaarde (inclusief extensieve verwervingen) vastgesteld van € 17,26 per m². De complexwaarde is in de taxatie inbrengwaarde (Kendes Rentmeesters) vastgesteld op € 30,00 per m². De complexwaarde ligt hiermee € 12,74 per m² hoger dan de residuele complexwaarde. Blijkens de taxatie inbrengwaarde is in het bijbehorende stedenbouwkundigplan 566 woningen ingetekend. Gelet op het totaal plangebied van 29,6 hectare resulteert dit in een woningdichtheid van 19 woningen per ha. Gelet op de omvang van de ontwikkeling en de woningdichtheid, vinden wij de referentie goed vergelijkbaar.
2. Deze kooppreferentie betreft de aankoop door [REDACTED]. De transactieprijs voor het verkochte bedraagt € 308.700,00, oftewel € 45,00 per m² perceel. De onroerende zaak is gelegen in het TAM-omgevingsplan woningbouw Schooldijk Lintelo, welke op 23 april 2025 is vastgesteld. Het betreft een relatief klein plan, waarin 13 woningen worden gerealiseerd. Gelet op het aantal te bouwen woningen en de metrage van het verkochte perceel resulteert een woningdichtheid van 19 woningen per hectare. De referentie heeft een vergelijkbare woningdichtheid, maar heeft vanwege de kleinere omvang minder risico, wat zich vertaalt in een hogere waarde per vierkante meter.
3. Deze kooppreferentie betreft de aankoop door [REDACTED]. De transactieprijs voor het verkochte betreft € 4.564.800,00, oftewel € 60,00 per m² perceel. Ten tijde van transactie is er nog geen gewijzigde planologie ten behoeve van woningbouw vastgesteld. De gronden zijn aangewezen als uitbreidingslocatie door de gemeente. Er is in de akte een nabetalingsregeling overeengekomen. De nabetalingsregeling is als volgt: Op 12 mei 2025 is door koper een GREX opgesteld, en gedeeld met verkoper, ad € 49,50. Partijen zijn overeengekomen dat wordt uitgegaan van € 55,00 per m² go, als de prijs hoger wordt vindt er nabetaling plaats. Nabetaling over het verschil tussen de betaalde grondwaarde en de eventueel hogere residuele grondwaarde.
4. Deze kooppreferentie betreft de aankoop door [REDACTED]. De transactieprijs betreft € 2.155.740,00, oftewel € 61,00 per m² perceel. De onroerende zaak is gelegen in de gewenste uitbreidingslocatie Kernhem-Noord van de gemeente Ede. Ten tijde van transactie was de grond nog bestemd als agrarisch. Volgens beschikbaar informatie wil de gemeente Ede in het gebied circa 2.500 tot 2.700 woningen gaan realiseren. Het plangebied betreft ca. 100 hectare. Dit resulteert in een woningdichtheid van tussen de 25 en 27 woning per hectare. De ontwikkeling is gelegen aan een grotere plaats, daarnaast is de woningdichtheid hoger dan bij het getaxeerde.
5. Deze kooppreferentie betreft een aankoop door [REDACTED]. De transactieprijs betreft € 391.500,00, oftewel € 45,00 per m² perceel. Ten tijde van transactie was er nog geen nieuw bestemmingsplan gerealiseerd. De gemeente wenst op de locatie de nieuwbouwwijk Richtersbos te realiseren. Het betreft een binnenstedelijke ontwikkeling van ca. 1,16 ha. Op 4 januari 2025 is dit bekend gemaakt. Op locatie worden 70 woningen gerealiseerd. Dit resulteert in een woningdichtheid van ongeveer 60 woningen per hectare.
6. De referentie betreft een kooptransactie binnen het plangebied, tussen [REDACTED] en [REDACTED]. De transactieprijs betreft € 451.045,62, oftewel € 20,00 per m² perceel. Er zijn geen afspraken gemaakt over enige nabetaling. Deskundige merkt op dat de transactie geen correct marktbeeld geeft vanwege de bestaande link tussen verkoper en koper. De voorafgaande verkrijging is uit 2006, zodat deze geen beeld geeft over de waarde.

4.8.1. Conclusie ruwe bouwgrond referenties

Op basis van bovenstaande referenties ruwe bouwgrond, is indien de laatste transactie buiten beschouwing wordt gelaten, een bandbreedte exclusief nabetaling zichtbaar tussen de € 30,51 en € 61,00 per m² perceel. De bandbreedte inclusief nabetaling betreft eveneens € 30,51 en € 61,00 per m² perceel. Wij vinden referentie 1 vergelijkbaar vanwege de omvang van het plangebied, ligging en de woningdichtheid van het beoogde plan. Referentie twee heeft eveneens een vergelijkbaar woningdichtheid, maar betreft een kleiner plangebied waardoor er een lager risico en de kosten doorgaans lager zijn. Referentie vier betreft een veel groter plangebied met een hogere woningdichtheid en gelegen aan een stad. Dit resulteert in een hogere waarde per m² perceel. Daarom vinden wij de referentie beter dan onderhavig complex. Referentie 5 betreft een binnenstedelijke ontwikkeling met een woningdichtheid van 60 woningen per hectare. Gelet op de vele hogere woningdichtheid vinden wij ook deze referentie minder vergelijkbaar.

4.9. Grondexploitatie kostenverhaalsregels

Deskundige heeft voor het bepalen van de complexwaarde ook gekeken naar de grondexploitatie behorende bij de kostenverhaalsregels. Deze grondexploitatie is doorerekend met een marktconform rentepercentage. De opbrengsten in deze grondexploitatie zijn gebaseerd op een grondprijzadvies van de metafoor (d.d. 11 maart 2026). De gehanteerde parameters in dit grondprijzadvies heeft deskundige getoetst op marktconformiteit.

4.9.1. Marktconformiteit grondprijzadvies

Deskundige heeft voor het bepalen van de marktconformiteit de volgende parameters getoetst:

- De opbrengstpotentie van vrije-sectorwoningen heeft deskundige getoetst aan koopreferenties in de omgeving gendringen (straal 10 km¹).
 - Hieruit blijkt dat voor vrijstaande woningen (135-155 m² gbo) een transactieprijs zichtbaar is van € 1.985,00 tot en met € 4.599,00 per m² gbo. De gehanteerde opbrengstpotentie van € 4.411,00 per m² gbo (incl. btw) voor vrijstaande woningen is hiermee marktconform.
 - Voor twee-onder-een-kap woningen (130-160 m² gbo) een transactieprijs zichtbaar is van € 2.099,00 tot en met € 4.493,00 per m² gbo. De gehanteerde opbrengstpotentie van € 3.744,00 per m² en de opbrengstpotentie voor de levensloop-bestendige variant van € 4.011,00 per m² gbo (incl. btw) zijn beide marktconform.
 - Voor de rijwoningen (80 – 135 m² gbo) is een transactieprijs zichtbaar tussen € 1.792,00 tot en met € 3.674,00 per m² gbo. De gehanteerde opbrengstpotenties vallen allemaal binnen de bandbreedte.
 - Daarnaast blijkt dat voor appartementen (60-110 m² gbo) een transactieprijs zichtbaar is van € 2.067,00 tot en met € 5.642,00 per m² gbo. De gehanteerde opbrengstpotenties van € 4.704,00 per m² gbo (incl. btw) voor appartementen dure koop is naar ons beeld marktconform. De vierkantemeterprijs van de appartementen betaalbare koop (76 m² gbo) ligt lager dan die van de appartementen dure koop. Naar verwachting wordt de prijs afgetopt.
- De overige segmenten betreffen woningen in de prijsaftopping. Naar oordeel van deskundige zijn de opbrengsten marktconform, wellicht kan hierin nog een optimalisatie worden doorgevoerd.
- De bouwkosten zijn bepaald op basis van kengetallen uit het bouwkostenkompas. Hierin wordt opgemerkt dat de bouwkosten hoofdzakelijk liggen tussen basis en hoog, doorgaans is dit een marktconform uitgangspunt voor de bouwkosten.

Indien in het geheel wordt gekeken naar de grondquotes (13- 33%) zijn deze naar oordeel van deskundige marktconform. De onderkant van de grondquote betreft de levensloopbestendige variant van de twee-onder-een-kapwoning als gevolg van de hogere bouwkosten voor het levensloopbestendige karakter. De bovenkant van de bandbreedte betreft de vrijstaande woningen.

4.9.2. Kosten grondexploitatie

Deskundige heeft op basis van de grondexploitatie behorende bij de kostenverhaalsregels beoordeeld dat de gehanteerde kosten marktconform zijn.

4.9.3. Grondexploitatie

Deskundige heeft verzocht marktconforme parameters te hanteren in de grondexploitatie ten behoeve van de kostenverhaalsregels. Als wordt uitgegaan van deze marktconforme parameters (rente, disconteringsvoet, kosten- en opbrengstenstijging) volgt een complexwaarde van **€ 21,25 per m² complex**.

Gloudemans heeft eerder een grondexploitatie ontvangen voor onderhavig plangebied. Destijds resulteerde op basis van de berekening een complexwaarde van € 25,13 per m², ten opzichte van de vorige versie valt de complexwaarde € 4,00 per m² lager uit. De opbrengsten zijn met ca. 3,5% gestegen, de kosten stegen met ca. 12,15%. Dit komt doordat de te verhalen 'Plankosten' en de kosten voor 'Vorbereiding en toezicht' hoger zijn uitgevallen door wijzigingen in het nieuw vrijgegeven model. Wij hebben ter controle dezelfde plankosten scan (Met tijdvak) ingevuld en komen op een vergelijkbaar resultaat.

4.10. Complexprijs

Een redelijk handelende koper zal naast bovengenoemde referentietransacties en de verhaalbare kosten op basis van de kostenverhaalsregels eveneens een berekening maken op basis van zelfrealisatie, waarbij hij rekening houdt met zijn eigen inschattingen. Deze eigen inschattingen kunnen afwijken van de gegevens zoals zijn opgenomen in de kostenverhaalsregels. Deze inschattingen kunnen onder andere betrekking hebben op de verwachte verkoopopbrengsten van de grond (die mag afwijken van het gemeentelijk beleid), de verwachte afzetsnelheid, en ook de opbrengsten van de opstalexploitatie.

Deskundige heeft op basis van de comparatieve methode kooppreferenties van ruwe bouwgrond woningbouw gevonden in de regio gelegen tussen de € 30,51 en de € 61,00 per m² perceel. De residuele complexwaarde bedraagt op basis van de gemeentelijke exploitatieberekening behorende bij de kostenverhaalsregels uitgaande van marktconforme parameters € 21,25 per m² complex. Rekening houdende met de beperkte uitgifbaarheid enerzijds en anderzijds het feit dat marktpartijen doorgaans rekening houden met eventuele optimalisatie in de toekomst en ook eventuele subsidies om tot een versnelling te komen, zullen deze bereid zijn om meer te betalen dan de residuele grondwaarde. Op 7 oktober 2025 zijn de wijzigingen omtrent de regeling kostenverhaal plankosten 2026 doorgevoerd. Hierdoor valt de hoogte van de te verhalen plankosten hoger uit dan ten tijde van de vorige rapportage. Wij hebben echter maar één referentie van na deze datum kunnen vinden in de omgeving die eventueel een effect van de wijziging kan aantonen. Echter vinden wij deze referentie niet vergelijkbaar met het plangebied. Vanwege de hogere kosten en het daarbij drukkende effect, waardeert de deskundige de complexwaarde op **€ 35,00 per m² complex**.

4.11. Back-testing

Gloudemans heeft de inbrengwaarde eerder per peildatum 1 juli 2025 gewaardeerd op € 37,50 per m² complex. Deskundige komt in onderhavige taxatie als gevolg van marktontwikkelingen en wijzigingen in de ontvangen grondexploitatie tot een complexwaarde van € 35,00 per m² complex, oftewel een waardeverschil van -6,67%. Een verklaring voor de daling van de inbrengwaarde is een herziening van de kosten in de grondexploitatie. Ondanks het beeld van een stijgende markt, betreft het een plan met een lage uitgiftebaarheid. Gelet op de aanzienlijk hogere post, geeft dit een waarde drukkend effect.

4.12. Onzekerheden waardering

Bij het waarderen van vastgoed is er vrijwel altijd sprake van enige vorm van schattingsonzekerheid, zo ook in onderhavig geval. Een waardering blijft een zo zorgvuldig mogelijk theoretische berekening van de waarde van het vastgoed. Deze schattingsonzekerheid kan onder andere het gevolg zijn van:

- Onzekere marktomstandigheden.
- Gebrekkige informatievoorziening door de eigenaar/opdrachtgever;
- Gebrek aan marktinformatie, waaronder het ontbreken van zuivere c.q. exact vergelijkbare referentietransacties;
- Gevoeligheden van de gehanteerde waarderingsmethodiek.

Als gevolg van bovenstaande onzekerheden dient bij iedere waardering rekening gehouden te worden met een marge. Deze marge zal per object en locatie afwijken en ontstaat door de inefficiëntie van de vastgoedmarkt (marktonzekerheid) en de afwijking die eigen is aan de menselijke schatting. Indien naar de jurisprudentie over dit onderwerp wordt gekeken blijkt dat in de rechtspraak³ in zijn algemeenheid een marge wordt aangehouden van 10% naar beneden en 10% naar boven - oftewel een bandbreedte van 20% wordt acceptabel geacht. Deze marge komt ook naar voren in de literatuur⁴. Voor minder courante objecten wordt een grotere bandbreedte aanvaard⁵.

Voor het onderhavige object wordt door de deskundige opgemerkt dat dit een courant object betreft. Derhalve dient rekening gehouden te worden met de gangbare marge van + € 5,00 en - € 5,00 per m² complex. Deze marge is tevens zichtbaar indien gekeken wordt naar de kooppreferenties van ruwe bouwgrond woningbouw.

4.13. Effect bijzondere uitgangspunten op de waardering

In onderhavig advies zijn geen bijzondere uitgangspunten gehanteerd.

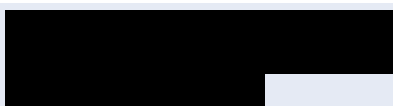
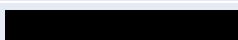
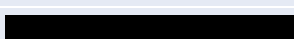
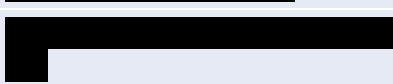
³ Zie onder andere de uitspraak van de rechtbank Rotterdam van 18 september 2019 met kenmerk ECLI:NL:RBOT:2019:7362

⁴ Zie ook 'Taxatieleer Vastgoed 1' geschreven door Peter C. van Arnhem, Tom M. Berkhout en George G.M. ten Have (Zesde druk, pagina 110 en 111) wordt gesproken over de 10%-regel. Een afwijking van 10% in de waardebeoordeling is niet ongewoon.

⁵ Schekkerman (2004) concludeerde: "Uit analyse blijken de verschillen dermate groot dat ook hierdoor een bandbreedte van plus en min 10-20% bij taxaties ten opzichte van de uiteindelijke transactie goed te verklaren zijn. Deze bandbreedte zal kleiner zijn als de courantheid van een object toeneemt en groter zijn bij een zeer incourant object. Eenieder die met taxaties te maken heeft, zal rekening moeten houden met te verwachten afwijkingen in de bandbreedte van 5 tot 20%. Bij incourante vastgoedobjecten zouden de afwijkingen zelfs nog groter kunnen zijn."

4.14. Finale waardering

Met inachtneming van alle in dit advies genoemde uitgangspunten en informatie is de inbrengwaarde per eigenaar als volgt geraamd:

Eigenaar	A2 / B1	A3 / B2	A5 / B3	A6 / B4
	€ 2.187.010,00	€ 2.500,00	€ 2.500,00	€ 16.829,20
	€ 845.180,00	€ 2.500,00	€ 0,00	€ 0,00
	€ 513.450,00	€ 50.000,00	€ 0,00	€ 0,00
	€ 19.670,00	€ 2.500,00	€ 0,00	€ 0,00
	€ 10.710,00	€ 2.500,00	€ 0,00	€ 0,00
	€ 8.450,00	€ 2.500,00	€ 0,00	€ 0,00
	€ 782.285,00	€ 2.500,00	€ 0,00	€ 0,00
Totalen	€ 4.366.755,00	€ 65.000,00	€ 2.500,00	€ 16.829,20

Op basis van bovenstaande waardering resulteert een totaalbedrag van € 4.451.084,00, afgerond € 4.450.000,00.

Op verzoek is het waarderingsoverzicht van opdrachtgever toegevoegd aan de bijlagen (bijlage 6).

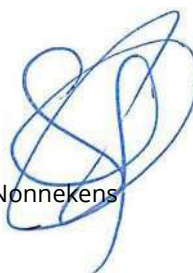
Totale inbrengwaarde

€ 4.450.000,00 (zegge: vier miljoen vierhonderdvijftigduizend euro)

Nuland, 27 maart 2026

De deskundige(n),


F.C.L.G. Schavemaker


S. Nonnekens

5. BIJLAGEN

1. Toelichting per eigenaar
2. Eigendommenkaart kostenverhaal Lenteleven (d.d. 15 januari 2026)
3. Ruimtegebruikskaart kostenverhaal Lenteleven (d.d. 15 januari 2026)
4. Kaart Woningcategorieën kostenverhaal Lenteleven (d.d. 15 januari 2026)
5. 2026 03 11 Grondprijisadvies Lenteleven Gendringen
6. Waarderingsoverzicht

BIJLAGE 1

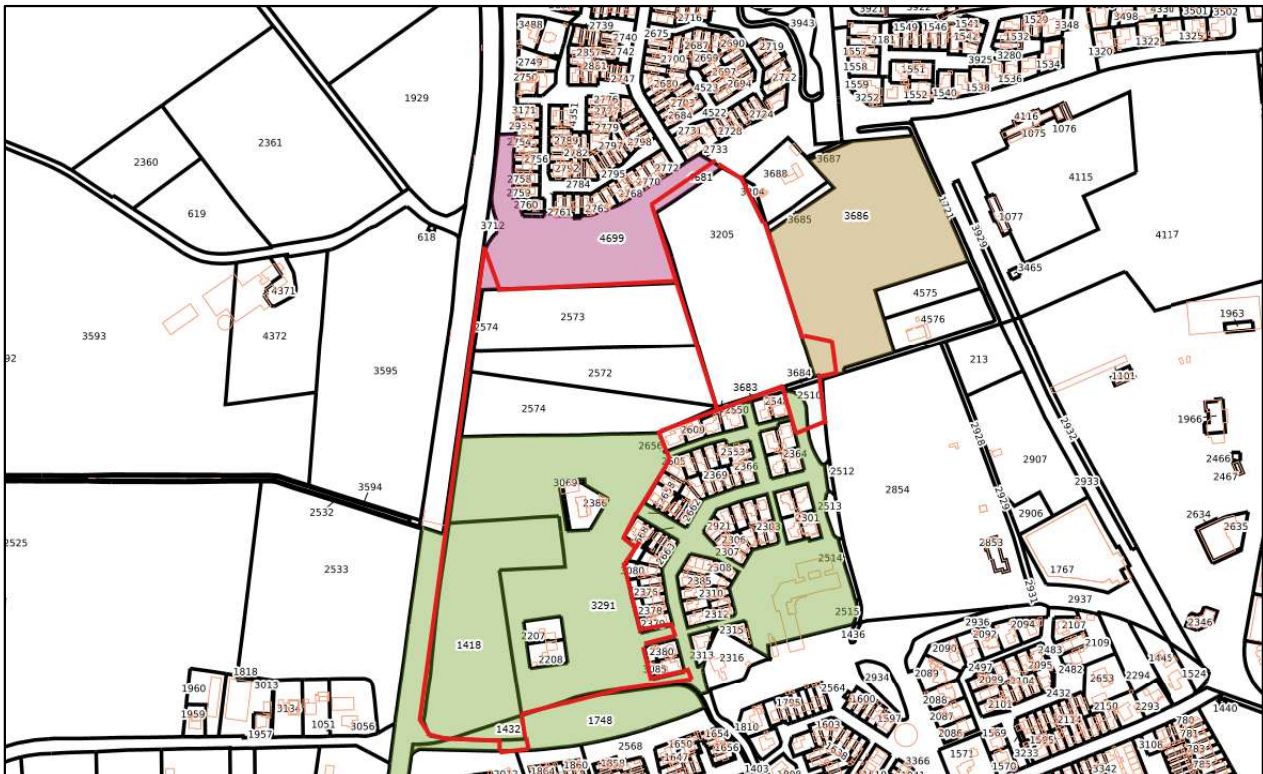
TOELICHTING PER PERCEEL

1.1. Eigenaar:



1.2. Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte	Te taxeren gedeelte
Gendringen	K	1418	2.02.40 ha	2.02.40 ha
Gendringen	K	1432	0.10.30 ha	0.10.30 ha
Gendringen	K	1748	0.89.30 ha	0.01.55 ha
Gendringen	K	1955	1.99.65 ha	0.16.65 ha
Gendringen	K	3291	6.18.98 ha	3.72.22 ha
Gendringen	L	3683	0.03.13 ha	0.00.64 ha
Gendringen	L	3686	3.01.80 ha	0.07.83 ha
Gendringen	L	4681	0.00.30 ha	0.00.30 ha
Gendringen	L	4699	1.89.08 ha	0.12.97 ha
Totaal			36.90.44 ha	6.24.86 ha



Uitsnede kadastrale kaart (bron: www.kadaster.nl)¹ –

1.3. Feitelijke omschrijving

De onroerende zaak omvat cultuurground (onbebouwd) alsmede openbare ruimte. Aan de Kalmoes is speeltuin Rozemarijn gelegen.



¹ Middels de rode lijn is globaal het plangebied aangeduid.

1.4. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel belast met een opstalrecht nutsvoorzieningen op een gedeelte van de volgende percelen, kadastraal bekend als gemeente Gendringen, sectie L, nummers 3686, 4681 en 4699, ten behoeve van:

a.	Waterschap Rijn en IJssel (Hyp4 50901/179)
-----------	--

1.5. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster en het omgevingsloket zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

1.6. Vigerende bestemming / planologie

1.6.1. Vigerende omgevingsplan

De onroerende zaak is gelegen in het omgevingsplan van de gemeente Oude IJsselstreek, gepubliceerd op 23 mei 2024 en in werking getreden op 23 mei 2024.

In dit omgevingsplan zijn voor de onroerende zaak geen specifieke regels van toepassing. Voor de voorgaande bestemming, heeft deskundige onderzoek gedaan naar het voorgaande bestemmingsplan (zie volgende paragraaf) dat tevens raadpleegbaar is via het omgevingsloket.

Voor een nadere omschrijving van de algemene regels en aanduidingen van het omgevingsplan wordt verwezen naar de verbeelding en voorschriften die digitaal raadpleegbaar zijn via [omgevingswet.overheid.nl](https://omgevingswet.overheid.nl/akn/nl/act/gm/1509/2020/omgevingsplan) (referentie /akn/nl/act/gm/1509/2020/omgevingsplan).

1.6.2. Vigerende bestemmingsplan (1)

De onroerende zaak is als tijdelijk onderdeel van het omgevingsplan opgenomen in het bestemmingsplan "Buitengebied Oude IJsselstreek 2017" van de gemeente Oude IJsselstreek, vastgesteld door de raad van deze gemeente op 28 juni 2018 en onherroepelijk geworden.

In dit bestemmingsplan is de onroerende zaak bestemd tot "Agrarisch", "Recreatie – Volkstuin", "Bos" en "Verkeer".

Deskundigen hebben geconstateerd dat het huidige gebruik in overeenstemming is met het vigerende bestemmingsplan.

Voor een nadere omschrijving van de bestemmingen en aanduidingen van het bestemmingsplan wordt verwezen naar de verbeelding en voorschriften die digitaal raadpleegbaar zijn via omgevingswet.overheid.nl (referentie NL.IMRO.1509.BP000100-VA02).

1.6.3. Vigerende bestemmingsplan (2)

De onroerende zaak is gelegen in het bestemmingsplan "Lenteleven Gendringen 2014" van de gemeente Oude IJsselstreek, vastgesteld door de raad van deze gemeente op 5 maart 2015 en onherroepelijk geworden.

In dit bestemmingsplan is de onroerende zaak bestemd tot "Groen" en "Verkeer - verblijfsgebied".

Deskundigen hebben geconstateerd dat het huidige gebruik in overeenstemming is met het vigerende bestemmingsplan.

Voor een nadere omschrijving van de bestemmingen en aanduidingen van het bestemmingsplan wordt verwezen naar de verbeelding en voorschriften die digitaal raadpleegbaar zijn via omgevingswet.overheid.nl (referentie NL.IMRO.1509.BP000084-VA01).

1.7. Toebedachte planologie

Op 12 november 2025 is het TAM-omgevingsplan Lenteleven, Gendringen' van de gemeente Oude IJsselstreek ter inzage gelegd. In het ontwerp is de beoogde ontwikkeling ingericht, met bestemmingen "Woongebied", "Verkeer en verblijfsgebied", "Tuin – 2" en "Groen".

Voor een nadere omschrijving van de bestemmingen en aanduidingen van het bestemmingsplan wordt verwezen naar de verbeelding en voorschriften die digitaal raadpleegbaar zijn via omgevingswet.overheid.nl (referentie NL.IMRO.1509.OP000007-ON01).

1.8. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

Het betreffen diverse percelen gelegen binnen het plangebied Lenteleven. Op basis van de WalkScore.com ontvangt de locatie een WalkScore van 48/100. Dit betekent dat voor de meeste voorzieningen een auto noodzakelijk is.

Objectbeoordeling

Het betreft een onbebouwd perceel. Hierom heeft deskundige géén objectbeoordeling uitgevoerd.

Mate van verhuur-/verkoopbaarheid/gebruik

Voor het bepalen van de mate van verkoop heeft deskundige gekeken naar de woningvraag in Gendringen. Op basis van de Funda Vraagscan is zichtbaar dat er 783 serieuze zoekers² naar koopwoningen zijn terwijl er 10 vergelijkbare woningen te koop staan. Er kan worden geconcludeerd dat er een aanzienlijke krapte is aan (koop)woningen in Gendringen. Naar oordeel van deskundige zijn de verkoopbaarheid en het gebruik van de beoogde ontwikkeling (woningbouw) goed.

1.9. Toelichting waardebeoordeling

Op basis van paragraaf 4.2 van het hoofdrapport is zichtbaar dat de kostensoorten B1 t/m B4 behandeld dienen te worden in de inbrengwaarde. Dit resulteert voor deze eigenaar in de volgende raming per kostensoort.

1.9.1. B1 – Waarde van de gronden

Op basis van de verkregen informatie zal de planologie en inrichting van alle gronden veranderen uitgaande van planologische wijzigingen. De hoogste waarde van deze gronden wordt ontleend aan de complexwaarde à € 35,00 per m² plangebied. Uitgaande van 62.486 m² x € 35,00 = € 2.187.010,00.

1.9.2. B2 – Kosten vrijmaken van gronden

Voor de kosten vrijmaken van gronden hanteert deskundige een stelpost van **€ 2.500,00** (o.a. voor eventuele notariskosten).

² Wat zijn serieuze zoekers in de Funda Vraagscan? Elementen die bepalen of iemand een serieuze zoeker in de Funda Vraagscan is: 1) hoe gericht iemand zoekt, 2) hoe vaak een zoeker terugkeert naar een bepaald object, 3) of de zoeker het object bewaart en 4) of de zoeker contact opneemt via het contactformulier. De Funda Vraagscan gebruikt bij het samenstellen van data alleen het zoekgedrag van serieuze zoekers, om je een zo correct mogelijk actueel inzicht in de vraagzijde van de woningmarkt te geven. Bezoekers die op Funda komen maar niet serieus in de markt zijn voor een woning, worden dus uitgesloten.

1.9.3. B3 – kosten van het slopen

Het betreffen onbebouwde percelen met uitzondering van een speeltuin aan de Kalmoes. Voor de sloop van deze speelvoorzieningen hanteert deskundige een stelpost van **€ 2.500,00**.

1.9.4. B4 – Kosten van bodemsanering

Opdrachtgever heeft aangegeven dat bodemsanering enkel van toepassing is op het perceel, kadastraal bekend als gemeente Gendringen, sectie K, nummer 3291. De saneringskosten inclusief begeleiding zijn geraamd op **€ 16.829,20**. Deze raming is gebaseerd op offerten van Buro Antares (d.d. 19 augustus) en Hoftijzer B.V. (d.d. 4 oktober 2024). Deze saneringskosten worden als marktconform beoordeeld.

2.1. Eigenaar:



2.2. Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte	Te taxeren gedeelte
Gendringen	L	3205	2.41.48 ha	2.41.48 ha



Uitsnede kadastrale kaart (bron: www.kadaster.nl)

2.3. Feitelijke omschrijving

De onroerende zaak omvat een perceel cultuurgrond (onbebouwd).



2.4. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel niet belast met zakelijke rechten.

2.5. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster en het omgevingsloket zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

2.6. Vigerende bestemming / planologie

2.6.1. Vigerende omgevingsplan

De onroerende zaak is gelegen in het omgevingsplan van de gemeente Oude IJsselstreek, gepubliceerd op 23 mei 2024 en in werking getreden op 23 mei 2024.

In dit omgevingsplan zijn voor de onroerende zaak geen specifieke regels van toepassing. Voor de voorgaande bestemming, heeft deskundige onderzoek gedaan naar het voorgaande bestemmingsplan (zie volgende paragraaf) dat tevens raadpleegbaar is via het omgevingsloket.

Voor een nadere omschrijving van de algemene regels en aanduidingen van het omgevingsplan wordt verwezen naar de verbeelding en voorschriften die digitaal raadpleegbaar zijn via [omgevingswet.overheid.nl](https://omgevingswet.overheid.nl/akn/nl/act/gm/1509/2020/omgevingsplan) (referentie /akn/nl/act/gm/1509/2020/omgevingsplan).

2.6.2. Vigerende bestemmingsplan

De onroerende zaak is als tijdelijk onderdeel van het omgevingsplan opgenomen in het bestemmingsplan "Buitengebied Oude IJsselstreek 2017" van de gemeente Oude IJsselstreek, vastgesteld door de raad van deze gemeente op 28 juni 2018 en onherroepelijk geworden.

In dit bestemmingsplan is de onroerende zaak bestemd tot "Agrarisch".

Deskundigen hebben geconstateerd dat het huidige gebruik in overeenstemming is met het vigerende bestemmingsplan.

Voor een nadere omschrijving van de bestemmingen en aanduidingen van het bestemmingsplan wordt verwezen naar de verbeelding en voorschriften die digitaal raadpleegbaar zijn via omgevingswet.overheid.nl (referentie NL.IMRO.1509.BP000100-VA02).

2.7. Toebedachte planologie

Op 12 november 2025 is het TAM-omgevingsplan Lenteleven, Gendringen' van de gemeente Oude IJsselstreek ter inzage gelegd. In het ontwerp is de beoogde ontwikkeling ingericht, met bestemmingen "Woongebied", "Verkeer en verblijfsgebied", "Tuin – 2" en "Groen".

Voor een nadere omschrijving van de bestemmingen en aanduidingen van het bestemmingsplan wordt verwezen naar de verbeelding en voorschriften die digitaal raadpleegbaar zijn via omgevingswet.overheid.nl (referentie NL.IMRO.1509.OP000007-ON01).

2.8. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

Het betreft één perceel gelegen binnen het plangebied Lenteleven. Op basis van de WalkScore.com ontvangt de locatie een WalkScore van 48/100. Dit betekent dat voor de meeste voorzieningen een auto noodzakelijk is.

Objectbeoordeling

Het betreft een onbebouwd perceel. Hierom heeft deskundige géén objectbeoordeling uitgevoerd.

Mate van verhuur-/verkoopbaarheid/gebruik

Voor het bepalen van de mate van verkoop heeft deskundige gekeken naar de woningvraag in Gendringen. Op basis van de Funda Vraagscan is zichtbaar dat er 783 serieuze zoekers³ naar koopwoningen zijn terwijl er 10 vergelijkbare woningen te koop staan. Er kan worden geconcludeerd dat er een aanzienlijke krapte is aan (koop)woningen in Gendringen. Naar oordeel van deskundige zijn de verkoopbaarheid en het gebruik van de beoogde ontwikkeling (woningbouw) goed.

2.9. Toelichting waardebeoordeling

Op basis van paragraaf 4.2 van het hoofdrapport is zichtbaar dat de kostensoorten B1 t/m B4 behandeld dienen te worden in de inbrengwaarden. Dit resulteert voor deze eigenaar in de volgende raming per kostensoort.

2.9.1. B1 – Waarde van de gronden

De hoogste waarde van deze gronden wordt ontleend aan de complexwaarde à € 35,00 per m² plangebied. Uitgaande van 24.148 m² volgt een waarde van 24.148 m² x € 35,00 = € 845.180,00.

2.9.2. B2 – kosten vrijmaken van gronden

Voor de kosten vrijmaken van gronden hanteert deskundige een stelpost van **€ 2.500,00** o.a. voor eventuele notariskosten).

2.9.3. B3 – Kosten van het slopen

Het betreft één onbebouwd perceel. Hierom heeft deskundige géén kosten geraamd voor het slopen, verwijderen en/of verplaatsen van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen op of in de grond.

³ Wat zijn serieuze zoekers in de Funda Vraagscan? Elementen die bepalen of iemand een serieuze zoeker in de Funda Vraagscan is: 1) hoe gericht iemand zoekt, 2) hoe vaak een zoeker terugkeert naar een bepaald object, 3) of de zoeker het object bewaart en 4) of de zoeker contact opneemt via het contactformulier. De Funda Vraagscan gebruikt bij het samenstellen van data alleen het zoekgedrag van serieuze zoekers, om je een zo correct mogelijk actueel inzicht in de vraagzijde van de woningmarkt te geven. Bezoekers die op Funda komen maar niet serieus in de markt zijn voor een woning, worden dus uitgesloten.

2.9.4. B4 – Kosten van bodemsanering

Er zijn conform onderzoeken van opdrachtgever géén kosten geraamd van bodemsaneringswerkzaamheden, het dempen van oppervlaktewateren en het verrichten van grondwerken op de gronden.

3.1. Eigenaar:



3.2. Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte	Te taxeren gedeelte
Gendringen	L	2573	1.46.70 ha	1.46.70 ha



Uitsnede kadastrale kaart (bron: www.kadaster.nl)

3.3. Feitelijke omschrijving

De onroerende zaak omvat een perceel cultuurgrond (onbebouwd).

**Gebruik**

Door opdrachtgever is aangegeven dat er op onderhavig perceel sprake is van reguliere pacht. De grondeigenaar wil deze reguliere pacht zelf ontbinden, er zijn géén verdere details beschikbaar. Aangezien dit per peildatum nog niet is gebeurd, is bij het ramen van de inbrengwaarde wel rekening gehouden met de kosten voor het vrijmaken.

3.4. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel niet belast met zakelijke rechten.

3.5. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster en het omgevingsloket zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

3.6. Vigerende bestemming / planologie**3.6.1. Vigerende omgevingsplan**

De onroerende zaak is gelegen in het omgevingsplan van de gemeente Oude IJsselstreek, gepubliceerd op 23 mei 2024 en in werking getreden op 23 mei 2024.

In dit omgevingsplan zijn voor de onroerende zaak geen specifieke regels van toepassing. Voor de voorgaande bestemming, heeft deskundige onderzoek gedaan naar het voorgaande bestemmingsplan (zie volgende paragraaf) dat tevens raadpleegbaar is via het omgevingsloket.

Voor een nadere omschrijving van de algemene regels en aanduidingen van het omgevingsplan wordt verwezen naar de verbeelding en voorschriften die digitaal raadpleegbaar zijn via [omgevingswet.overheid.nl](https://omgevingswet.overheid.nl/akn/nl/act/gm/1509/2020/omgevingsplan) (referentie /akn/nl/act/gm/1509/2020/omgevingsplan).

3.6.2. Vigerende bestemmingsplan

De onroerende zaak is als tijdelijk onderdeel van het omgevingsplan opgenomen in het bestemmingsplan “Buitengebied Oude IJsselstreek 2017” van de gemeente Oude IJsselstreek, vastgesteld door de raad van deze gemeente op 28 juni 2018 en onherroepelijk geworden.

In dit bestemmingsplan is de onroerende zaak bestemd tot “Agrarisch”.

Deskundigen hebben geconstateerd dat het huidige gebruik in overeenstemming is met het vigerende bestemmingsplan.

Voor een nadere omschrijving van de bestemmingen en aanduidingen van het bestemmingsplan wordt verwezen naar de verbeelding en voorschriften die digitaal raadpleegbaar zijn via omgevingswet.overheid.nl (referentie NL.IMRO.1509.BP000100-VA02).

3.7. Toebedachte planologie van de onroerende zaken

Op 12 november 2025 is het 'TAM-omgevingsplan Lenteleven, Gendringen' van de gemeente Oude IJsselstreek ter inzage gelegd. In het ontwerp is de beoogde ontwikkeling ingericht, met bestemmingen "Woongebied", "Verkeer en verblijfsgebied", "Tuin - 2" en "Groen".

Voor een nadere omschrijving van de bestemmingen en aanduidingen van het bestemmingsplan wordt verwezen naar de verbeelding en voorschriften die digitaal raadpleegbaar zijn via omgevingswet.overheid.nl (referentie NL.IMRO.1509.OP000007-ON01).

3.8. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

Het betreft één perceel gelegen binnen het plangebied Lenteleven. Op basis van de WalkScore.com ontvangt de locatie een WalkScore van 48/100. Dit betekent dat voor de meeste voorzieningen een auto noodzakelijk is.

Objectbeoordeling

Het betreft een onbebouwd perceel. Hierom heeft deskundige géén objectbeoordeling uitgevoerd.

Mate van verhuur-/verkoopbaarheid/gebruik

Voor het bepalen van de mate van verkoop heeft deskundige gekeken naar de woningvraag in Gendringen. Op basis van de Funda Vraagscan is zichtbaar dat er 783 serieuze zoekers⁴ naar koopwoningen zijn terwijl er 10 vergelijkbare woningen te koop staan. Er kan worden geconcludeerd dat er een aanzienlijke krapte is aan (koop)woningen in Gendringen. Naar oordeel van deskundige zijn de verkoopbaarheid en het gebruik van de beoogde ontwikkeling (woningbouw) goed.

3.9. Toelichting waardebeoordeling

Op basis van paragraaf 4.2 van het hoofdrapport is zichtbaar dat de kostensoorten B1 t/m B4 behandeld dienen te worden in de inbrengwaarden. Dit resulteert voor deze eigenaar in de volgende raming per kostensoort.

3.9.1. B1 – Waarde van de gronden

De hoogste waarde van deze gronden wordt ontleend aan de complexwaarde à € 35,00 per m² plangebied. Uitgaande van 14.670 m² volgt een waarde van de gronden van 14.670 m² x € 35,00 = € 513.450,00.

⁴ Wat zijn serieuze zoekers in de Funda Vraagscan? Elementen die bepalen of iemand een serieuze zoeker in de Funda Vraagscan is: 1) hoe gericht iemand zoekt, 2) hoe vaak een zoeker terugkeert naar een bepaald object, 3) of de zoeker het object bewaart en 4) of de zoeker contact opneemt via het contactformulier. De Funda Vraagscan gebruikt bij het samenstellen van data alleen het zoekgedrag van serieuze zoekers, om je een zo correct mogelijk actueel inzicht in de vraagzijde van de woningmarkt te geven. Bezoekers die op Funda komen maar niet serieus in de markt zijn voor een woning, worden dus uitgesloten.

3.9.2. B2 – kosten vrijmaken van gronden

Voor de kosten vrijmaken van gronden gaat deskundige uit dat het regulier is verpacht en dat de pachter vervangend grond moet kopen. Hiervoor is een stelpost opgenomen van **€ 50.000,00**.

3.9.3. B3 – kosten van het slopen

Het betreft één onbebouwd perceel. Hierom heeft deskundige géén kosten geraamd voor het slopen, verwijderen en/of verplaatsen van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen op of in de grond.

3.9.4. B4 – Kosten van bodemsanering

Er zijn conform onderzoeken van opdrachtgever géén kosten geraamd van bodemsaneringswerkzaamheden, het dempen van oppervlaktewateren en het verrichten van grondwerken op de gronden.

4.1. Eigenaar:



4.2. Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte	Te taxeren gedeelte
Gendringen	L	2574	0.05.50 ha	0.05.50 ha
Gendringen	L	3712	0.05.10 ha	0.00.12 ha
Totaal			0.10.60 ha	0.05.62 ha



Uitsnede kadastrale kaart (bron: www.kadaster.nl)⁵

4.3. Feitelijke omschrijving

De onroerende zaak omvat twee percelen openbaar groen.

⁵ Middels de rode lijn is globaal het plangebied aangeduid. Voor een volledig overzicht van de ligging van de percelen verwijzen wij naar de eigendommenkaart.



4.4. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel niet belast met zakelijke rechten.

4.5. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster en het omgevingsloket zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

4.6. Vigerende bestemming / planologie

4.6.1. Vigerende omgevingsplan

De onroerende zaak is gelegen in het omgevingsplan van de gemeente Oude IJsselstreek, gepubliceerd op 23 mei 2024 en in werking getreden op 23 mei 2024.

In dit omgevingsplan zijn voor de onroerende zaak geen specifieke regels van toepassing. Voor de voorgaande bestemming, heeft deskundige onderzoek gedaan naar het voorgaande bestemmingsplan (zie volgende paragraaf) dat tevens raadpleegbaar is via het omgevingsloket.

Voor een nadere omschrijving van de algemene regels en aanduidingen van het omgevingsplan wordt verwezen naar de verbeelding en voorschriften die digitaal raadpleegbaar zijn via [omgevingswet.overheid.nl](https://omgevingswet.overheid.nl/akn/nl/act/gm/1509/2020/omgevingsplan) (referentie /akn/nl/act/gm/1509/2020/omgevingsplan).

4.6.2. Vigerende bestemmingsplan

De onroerende zaak is als tijdelijk onderdeel van het omgevingsplan opgenomen in het bestemmingsplan "Buitengebied Oude IJsselstreek 2017" van de gemeente Oude IJsselstreek, vastgesteld door de raad van deze gemeente op 28 juni 2018 en onherroepelijk geworden.

In dit bestemmingsplan is de onroerende zaak bestemd tot "Verkeer".

Deskundigen hebben geconstateerd dat het huidige gebruik in overeenstemming is met het vigerende bestemmingsplan.

Voor een nadere omschrijving van de bestemmingen en aanduidingen van het bestemmingsplan wordt verwezen naar de verbeelding en voorschriften die digitaal raadpleegbaar zijn via omgevingswet.overheid.nl (referentie NL.IMRO.1509.BP000100-VA02).

4.7. Toebedachte planologie van de onroerende zaken

Op 12 november 2025 is het TAM-omgevingsplan Lenteleven, Gendringen' van de gemeente Oude IJsselstreek ter inzage gelegd. In het ontwerp is de beoogde ontwikkeling ingericht, met bestemmingen "Woongebied", "Verkeer en verblijfsgebied", "Tuin – 2" en "Groen".

Voor een nadere omschrijving van de bestemmingen en aanduidingen van het bestemmingsplan wordt verwezen naar de verbeelding en voorschriften die digitaal raadpleegbaar zijn via omgevingswet.overheid.nl (referentie NL.IMRO.1509.OP000007-ON01).

4.8. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

Het betreft twee percelen gelegen binnen het plangebied Lenteleven. Op basis van de WalkScore.com ontvangt de locatie een WalkScore van 48/100. Dit betekent dat voor de meeste voorzieningen een auto noodzakelijk is.

Objectbeoordeling

Het betreft twee onbebouwde percelen. Hierom heeft deskundige géén objectbeoordeling uitgevoerd.

Mate van verhuur-/verkoopbaarheid/gebruik

Voor het bepalen van de mate van verkoop heeft deskundige gekeken naar de woningvraag in Gendringen. Op basis van de Funda Vraagscan is zichtbaar dat er 783 serieuze zoekers⁶ naar koopwoningen zijn terwijl er 10 vergelijkbare woningen te koop staan. Er kan worden geconcludeerd dat er een aanzienlijke krapte is aan (koop)woningen in Gendringen. Naar oordeel van deskundige zijn de verkoopbaarheid en het gebruik van de beoogde ontwikkeling (woningbouw) goed.

4.9. Toelichting waardebeoordeling

Op basis van paragraaf 4.2 van het hoofdrapport is zichtbaar dat de kostensoorten B1 t/m B4 behandeld dienen te worden in de inbrengwaarden. Dit resulteert voor deze eigenaar in de volgende raming per kostensoort.

4.9.1. B1 – Waarde van de gronden

De hoogste waarde van deze gronden ontleent zich aan de complexwaarde à € 35,00 per m² plangebied. Uitgaande van 562 m² volgt een waarde van de gronden van 562 m² x € 35,00 = € 19.670.

4.9.2. B2 – Kosten vrijmaken van gronden

Voor de kosten vrijmaken van gronden hanteert deskundige een stelpost van **€ 2.500,00** (o.a. voor eventuele notariskosten).

⁶ Wat zijn serieuze zoekers in de Funda Vraagscan? Elementen die bepalen of iemand een serieuze zoeker in de Funda Vraagscan is: 1) hoe gericht iemand zoekt, 2) hoe vaak een zoeker terugkeert naar een bepaald object, 3) of de zoeker het object bewaart en 4) of de zoeker contact opneemt via het contactformulier. De Funda Vraagscan gebruikt bij het samenstellen van data alleen het zoekgedrag van serieuze zoekers, om je een zo correct mogelijk actueel inzicht in de vraagzijde van de woningmarkt te geven. Bezoekers die op Funda komen maar niet serieus in de markt zijn voor een woning, worden dus uitgesloten.

4.9.3. B3 – Kosten van het slopen

Het betreffen onbebouwde percelen. Hierom heeft deskundige géén kosten geraamd voor het slopen en verwijderen van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen op de grond.

4.9.4. B4 – Kosten van bodemsanering

Er zijn conform onderzoeken van opdrachtgever géén kosten geraamd van bodemsaneringswerkzaamheden, het dempen van oppervlaktewateren en het verrichten van grondwerken op de gronden.

5.1. Eigenaar:



5.2. Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte	Te taxeren gedeelte
Gendringen	K	2510	0.16.40 ha	0.01.04 ha
Gendringen	L	3684	0.02.02 ha	0.02.02 ha
Totaal			0.18.42 ha	0.03.06 ha



Uitsnede kadastrale kaart (bron: www.kadaster.nl) ⁷

5.3. Feitelijke omschrijving

Het betreft een watergang van het waterschap.

⁷ Middels de rode lijn is globaal de rand van het plangebied aangeduid. Voor een volledig overzicht van de ligging van de percelen verwijzen wij naar de eigendommenkaart.



5.4. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel niet belast met zakelijke rechten.

5.5. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster en het omgevingsloket zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

5.6. Vigerende bestemming / planologie

5.6.1. Vigerende omgevingsplan

De onroerende zaak is gelegen in het omgevingsplan van de gemeente Oude IJsselstreek, gepubliceerd op 23 mei 2024 en in werking getreden op 23 mei 2024.

In dit omgevingsplan zijn voor de onroerende zaak geen specifieke regels van toepassing. Voor de voorgaande bestemming, heeft deskundige onderzoek gedaan naar het voorgaande bestemmingsplan (zie volgende paragraaf) dat tevens raadpleegbaar is via het omgevingsloket.

Voor een nadere omschrijving van de algemene regels en aanduidingen van het omgevingsplan wordt verwezen naar de verbeelding en voorschriften die digitaal raadpleegbaar zijn via [omgevingswet.overheid.nl](https://omgevingswet.overheid.nl/akn/nl/act/gm/1509/2020/omgevingsplan) (referentie /akn/nl/act/gm/1509/2020/omgevingsplan).

5.6.2. Vigerende bestemmingsplan (I)

De onroerende zaak is als tijdelijk onderdeel van het omgevingsplan opgenomen in het bestemmingsplan “Buitengebied Oude IJsselstreek 2017” van de gemeente Oude IJsselstreek, vastgesteld door de raad van deze gemeente op 28 juni 2018 en onherroepelijk geworden.

In dit bestemmingsplan is de onroerende zaak bestemd tot “Agrarisch” en “Recreatie – Volkstuin”.

Deskundigen hebben geconstateerd dat het huidige gebruik in overeenstemming is met het vigerende bestemmingsplan.

5.6.3. Vigerende bestemmingsplan (II)

De onroerende zaak is gelegen in het bestemmingsplan “Lenteleven Gendringen 2014” van de gemeente Oude IJsselstreek, vastgesteld door de raad van deze gemeente op 5 maart 2015 en onherroepelijk geworden.

In dit bestemmingsplan is de onroerende zaak bestemd tot “Groen” en “Water”.

Deskundigen hebben geconstateerd dat het huidige gebruik in overeenstemming is met het vigerende bestemmingsplan.

Voor een nadere omschrijving van de bestemmingen en aanduidingen van het bestemmingsplan wordt verwezen naar de verbeelding en voorschriften die digitaal raadpleegbaar zijn via omgevingswet.overheid.nl (referentie NL.IMRO.1509.BP000084-VA01).

5.7. Toebedachte planologie

Op 12 november 2025 is het ‘TAM-omgevingsplan Lenteleven, Gendringen’ van de gemeente Oude IJsselstreek ter inzage gelegd. In het ontwerp is de beoogde ontwikkeling ingericht, met bestemmingen “Groen”.

Voor een nadere omschrijving van de bestemmingen en aanduidingen van het bestemmingsplan wordt verwezen naar de verbeelding en voorschriften die digitaal raadpleegbaar zijn via omgevingswet.overheid.nl (referentie NL.IMRO.1509.OP000007-ON01).

5.8. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

Het betreft twee percelen gelegen binnen het plangebied Lenteleven. Op basis van de WalkScore.com ontvangt de locatie een WalkScore van 48/100. Dit betekent dat voor de meeste voorzieningen een auto noodzakelijk is.

Objectbeoordeling

Het betreft twee onbebouwde percelen, welke grotendeels uit water bestaan. Hierom heeft deskundige géén objectbeoordeling uitgevoerd.

Mate van verhuur-/verkoopbaarheid/gebruik

Voor het bepalen van de mate van verkoop heeft deskundige gekeken naar de woningvraag in Gendringen. Op basis van de Funda Vraagscan is zichtbaar dat er 783 serieuze zoekers⁸ naar koopwoningen zijn terwijl er 10 vergelijkbare woningen te koop staan. Er kan worden geconcludeerd dat er een aanzienlijke krapte is aan (koop)woningen in Gendringen. Naar oordeel van deskundige zijn de verkoopbaarheid en het gebruik van de beoogde ontwikkeling (woningbouw) goed.

5.9. Toelichting waardebeoordeling

Op basis van paragraaf 4.2 van het hoofdrapport is zichtbaar dat de kostensoorten B1 t/m B4 behandeld dienen te worden in de inbrengwaarden. Dit resulteert voor deze eigenaar in de volgende raming per kostensoort.

⁸ Wat zijn serieuze zoekers in de Funda Vraagscan? Elementen die bepalen of iemand een serieuze zoeker in de Funda Vraagscan is: 1) hoe gericht iemand zoekt, 2) hoe vaak een zoeker terugkeert naar een bepaald object, 3) of de zoeker het object bewaart en 4) of de zoeker contact opneemt via het contactformulier. De Funda Vraagscan gebruikt bij het samenstellen van data alleen het zoekgedrag van serieuze zoekers, om je een zo correct mogelijk actueel inzicht in de vraagzijde van de woningmarkt te geven. Bezoekers die op Funda komen maar niet serieus in de markt zijn voor een woning, worden dus uitgesloten.

5.9.1. B1 – Waarde van de gronden

De hoogste waarde van deze gronden wordt ontleend aan de complexwaarde à € 35,00 per m² plangebied. Uitgaande van 306 m² volgt een waarde van de gronden van 306 m² x € 35,00 = € 10.710,00.

5.9.2. B2 – Kosten vrijmaken van gronden

Voor de kosten vrijmaken van gronden hanteert deskundige een stelpost van **€ 2.500,00** (o.a. voor eventuele notariskosten).

5.9.3. B3 – Kosten van het slopen

Het betreffen onbebouwde percelen. Hierom heeft deskundige géén kosten geraamd voor het slopen, verwijderen en/of verplaats van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen op de grond.

5.9.4. B4 – Kosten van bodmesanering

Er zijn conform onderzoeken van opdrachtgever géén kosten geraamd van bodemsaneringswerkzaamheden, het dempen van oppervlaktewateren en het verrichten van grondwerken op de gronden.

6.1. Eigenaar:

[REDACTED]

6.2. Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte	Te taxeren gedeelte
Gendringen	K	3069	0.02.80 ha	0.00.26 ha



Uitsnede kadastrale kaart (bron: www.kadaster.nl)⁹

6.3. Feitelijke omschrijving

Het betreft verhard buitenterrein nabij een bestaande woning.

⁹ Middels de rode lijn is globaal de rand van het plangebied aangeduid. Voor een volledig overzicht van de ligging van de percelen verwijzen wij naar de eigendommenkaart.



De 26 m² perceel welke in het kostenverhaalsgebied is gelegen, bevindt zicht aan de achterzijde van de woning. Deze konden wij niet op de foto krijgen zonder op privéterrein te komen.

6.4. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster is het perceel niet belast met zakelijke rechten.

6.5. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster en het omgevingsloket zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

6.6. Vigerende bestemming / planologie

6.6.1. Vigerende omgevingsplan

De onroerende zaak is gelegen in het omgevingsplan van de gemeente Oude IJsselstreek, gepubliceerd op 23 mei 2024 en in werking getreden op 23 mei 2024.

In dit omgevingsplan zijn voor de onroerende zaak geen specifieke regels van toepassing. Voor de voorgaande bestemming, heeft deskundige onderzoek gedaan naar het voorgaande bestemmingsplan (zie volgende paragraaf) dat tevens raadpleegbaar is via het omgevingsloket.

Voor een nadere omschrijving van de algemene regels en aanduidingen van het omgevingsplan wordt verwezen naar de verbeelding en voorschriften die digitaal raadpleegbaar zijn via [omgevingswet.overheid.nl](https://omgevingswet.overheid.nl/akn/nl/act/gm/1509/2020/omgevingsplan) (referentie /akn/nl/act/gm/1509/2020/omgevingsplan).

6.6.2. Vigerende bestemmingsplan

De onroerende zaak is als tijdelijk onderdeel van het omgevingsplan opgenomen in het bestemmingsplan "Buitengebied Oude IJsselstreek 2017" van de gemeente Oude IJsselstreek, vastgesteld door de raad van deze gemeente op 28 juni 2018 en onherroepelijk geworden.

In dit bestemmingsplan is de onroerende zaak bestemd tot "Wonen".

Deskundigen hebben geconstateerd dat het huidige gebruik in overeenstemming is met het vigerende bestemmingsplan.

Voor een nadere omschrijving van de bestemmingen en aanduidingen van het bestemmingsplan wordt verwezen naar de verbeelding en voorschriften die digitaal raadpleegbaar zijn via omgevingswet.overheid.nl (referentie NL.IMRO.1509.BP000100-VA02).

6.7. Toebedachte planologie van de onroerende zaken

Op 12 november 2025 is het TAM-omgevingsplan Lenteleven, Gendringen' van de gemeente Oude IJsselstreek ter inzage gelegd. In het ontwerp is de beoogde ontwikkeling ingericht, met bestemmingen "Woongebied", "Verkeer en verblijfsgebied", "Tuin – 2" en "Groen".

Voor een nadere omschrijving van de bestemmingen en aanduidingen van het bestemmingsplan wordt verwezen naar de verbeelding en voorschriften die digitaal raadpleegbaar zijn via omgevingswet.overheid.nl (referentie NL.IMRO.1509.OP000007-ON01).

6.8. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

Het betreft twee percelen gelegen binnen het plangebied Lenteleven. Op basis van de WalkScore.com ontvangt de locatie een WalkScore van 48/100. Dit betekent dat voor de meeste voorzieningen een auto noodzakelijk is.

Objectbeoordeling

Het betreft twee onbebouwde percelen, welke grotendeels uit water bestaan. Hierom heeft deskundige géén objectbeoordeling uitgevoerd.

Mate van verhuur-/verkoopbaarheid/gebruik

Voor het bepalen van de mate van verkoop heeft deskundige gekeken naar de woningvraag in Gendringen. Op basis van de Funda Vraagscan is zichtbaar dat er 783 serieuze zoekers¹⁰ naar koopwoningen zijn terwijl er 10 vergelijkbare woningen te koop staan. Er kan worden geconcludeerd dat er een aanzienlijke krapte is aan (koop)woningen in Gendringen. Naar oordeel van deskundige zijn de verkoopbaarheid en het gebruik van de beoogde ontwikkeling (woningbouw) goed.

6.9. Toelichting waardebeoordeling

Op basis van paragraaf 4.2 van het hoofdrapport is zichtbaar dat de kostensoorten B1 t/m B4 behandeld dienen te worden in de inbrengwaarden. Dit resulteert voor deze eigenaar in de volgende raming per kostensoort.

6.9.1. B1 – Waarde van de gronden

Deskundigen hebben gelet op het feit dat er sprake is van een woonbestemming en het onderhavige gedeelte is ingericht als parkeervoorziening bij een woning gekeken naar de uitgifteprijs voor vrijstaande woningen in het beoogde plan. De hoogste waarde wordt namelijk ontleend aan de waarde als woningbouwkavel. Op basis van het "Grondprijzadvies Lenteleven" opgesteld door Metafoor is een grondwaarde zichtbaar van € 325,00 per m² kavel. Rekening houdend met de kleine oppervlakte hanteert deskundige geen afslag voor het feit dat het een

¹⁰ Wat zijn serieuze zoekers in de Funda Vraagscan? Elementen die bepalen of iemand een serieuze zoeker in de Funda Vraagscan is: 1) hoe gericht iemand zoekt, 2) hoe vaak een zoeker terugkeert naar een bepaald object, 3) of de zoeker het object bewaart en 4) of de zoeker contact opneemt via het contactformulier. De Funda Vraagscan gebruikt bij het samenstellen van data alleen het zoekgedrag van serieuze zoekers, om je een zo correct mogelijk actueel inzicht in de vraagzijde van de woningmarkt te geven. Bezoekers die op Funda komen maar niet serieus in de markt zijn voor een woning, worden dus uitgesloten.

bebouwde woningkavel betreft. Uitgaande van 26 m² volgt een waarde van de gronden van 26 m² x € 325,00 = € 8.450,00.

6.9.2. B2 – Kosten vrijmaken van gronden

Voor de kosten vrijmaken van gronden hanteert deskundige een stelpost van **€ 2.500,00** (o.a. voor eventuele notariskosten).

6.9.3. B3 – Kosten van het slopen

Het betreffen onbebouwde percelen. Hierom heeft deskundige géén kosten geraamd voor het slopen, verwijderen en/of verplaatsen van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen op de grond.

6.9.4. B4 – Kosten van bodemsanering

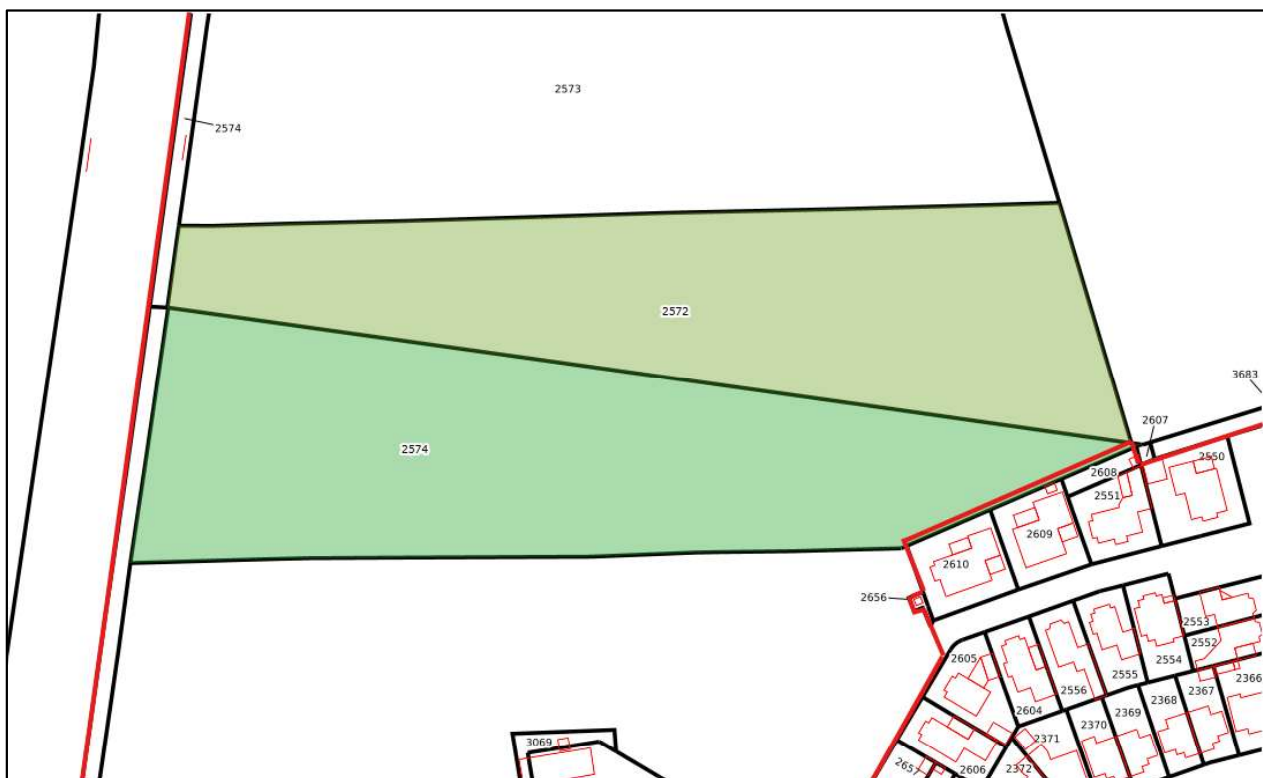
Er zijn conform onderzoeken van opdrachtgever géén kosten geraamd van bodemsaneringswerkzaamheden, het dempen van oppervlaktewateren en het verrichten van grondwerken op de gronden.

7.1. Eigenaar:



7.2. Kadastrale aanduiding

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte	Te taxeren gedeelte
Gendringen	K	2574	1.20.23 ha	1.18.41 ha
Gendringen	L	2572	1.05.10 ha	1.05.10 ha
Totaal			2.25.33 ha	2.23.51 ha



Uitsnede kadastrale kaart (bron: www.kadaster.nl)¹¹

7.3. Feitelijke omschrijving

De onroerende zaak omvat twee percelen cultuurgrond (onbebouwd).

¹¹Middels de rode lijn is globaal de rand van het plangebied aangeduid. Voor een volledig overzicht van de ligging van de percelen verwijzen wij naar de eigendommenkaart.



7.4. Zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster zijn de percelen niet belast met zakelijke rechten.

7.5. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster en het omgevingsloket zijn er op de onroerende zaak geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

7.6. Vigerende bestemming / planologie

7.6.1. Vigerende omgevingsplan

De onroerende zaak is gelegen in het omgevingsplan van de gemeente Oude IJsselstreek, gepubliceerd op 23 mei 2024 en in werking getreden op 23 mei 2024.

In dit omgevingsplan zijn voor de onroerende zaak geen specifieke regels van toepassing. Voor de voorgaande bestemming, heeft deskundige onderzoek gedaan naar het voorgaande bestemmingsplan (zie volgende paragraaf) dat tevens raadpleegbaar is via het omgevingsloket.

Voor een nadere omschrijving van de algemene regels en aanduidingen van het omgevingsplan wordt verwezen naar de verbeelding en voorschriften die digitaal raadpleegbaar zijn via [omgevingswet.overheid.nl](https://omgevingswet.overheid.nl/akn/nl/act/gm/1509/2020/omgevingsplan) (referentie /akn/nl/act/gm/1509/2020/omgevingsplan).

7.6.2. Vigerende bestemmingsplan

De onroerende zaak is als tijdelijk onderdeel van het omgevingsplan opgenomen in het bestemmingsplan “Buitengebied Oude IJsselstreek 2017” van de gemeente Oude IJsselstreek, vastgesteld door de raad van deze gemeente op 28 juni 2018 en onherroepelijk geworden.

In dit bestemmingsplan is de onroerende zaak bestemd tot “Agrarisch” en “Verkeer”.

Deskundigen hebben geconstateerd dat het huidige gebruik in overeenstemming is met het vigerende bestemmingsplan.

Voor een nadere omschrijving van de bestemmingen en aanduidingen van het bestemmingsplan wordt verwezen naar de verbeelding en voorschriften die digitaal raadpleegbaar zijn via omgevingswet.overheid.nl (referentie NL.IMRO.1509.BP000100-VA02).

7.7. Toebedachte planologie van de onroerende zaken

Op 12 november 2025 is het TAM-omgevingsplan Lenteleven, Gendringen' van de gemeente Oude IJsselstreek ter inzage gelegd. In het ontwerp is de beoogde ontwikkeling ingericht, met bestemmingen "Woongebied", "Verkeer en verblijfsgebied", "Tuin - 2" en "Groen".

Voor een nadere omschrijving van de bestemmingen en aanduidingen van het bestemmingsplan wordt verwezen naar de verbeelding en voorschriften die digitaal raadpleegbaar zijn via omgevingswet.overheid.nl (referentie NL.IMRO.1509.OP000007-ON01).

7.8. Beoordeling en onderbouwing courantheid

Locatiebeoordeling

Het betreffen twee percelen gelegen binnen het plangebied Lenteleven. Op basis van de WalkScore.com ontvangt de locatie een WalkScore van 48/100. Dit betekent dat voor de meeste voorzieningen een auto noodzakelijk is.

Objectbeoordeling

Het betreft twee onbebouwde percelen, welke grotendeels uit water bestaan. Hierom heeft deskundige géén objectbeoordeling uitgevoerd.

Mate van verhuur-/verkoopbaarheid/gebruik

Voor het bepalen van de mate van verkoop heeft deskundige gekeken naar de woningvraag in Gendringen. Op basis van de Funda Vraagscan is zichtbaar dat er 783 serieuze zoekers¹² naar koopwoningen zijn terwijl er 10 vergelijkbare woningen te koop staan. Er kan worden geconcludeerd dat er een aanzienlijke krapte is aan (koop)woningen in Gendringen. Naar oordeel van deskundige zijn de verkoopbaarheid en het gebruik van de beoogde ontwikkeling (woningbouw) goed.

7.9. Toelichting waardebeoordeling

Op basis van paragraaf 4.2 van het hoofdrapport is zichtbaar dat de kostensoorten B1 t/m B4 behandeld dienen te worden in de inbrengwaarden. Dit resulteert voor deze eigenaar in de volgende raming per kostensoort.

7.9.1. B1 – waarde van de gronden

De hoogste waarde van deze gronden wordt ontleend aan de complexwaarde à € 35,00 per m² plangebied. Uitgaande van 22.351 m² volgt een waarde van de gronden van 22.351 m² x € 35,00 = € 782.285,00.

7.9.2. B2 – kosten vrijmaken van gronden

Voor de kosten vrijmaken van gronden hanteert deskundige een stelpost van **€ 2.500,00** (o.a. voor eventuele notariskosten).

¹² Wat zijn serieuze zoekers in de Funda Vraagscan? Elementen die bepalen of iemand een serieuze zoeker in de Funda Vraagscan is: 1) hoe gericht iemand zoekt, 2) hoe vaak een zoeker terugkeert naar een bepaald object, 3) of de zoeker het object bewaart en 4) of de zoeker contact opneemt via het contactformulier. De Funda Vraagscan gebruikt bij het samenstellen van data alleen het zoekgedrag van serieuze zoekers, om je een zo correct mogelijk actueel inzicht in de vraagzijde van de woningmarkt te geven. Bezoekers die op Funda komen maar niet serieus in de markt zijn voor een woning, worden dus uitgesloten.

7.9.3. B3 – kosten van het slopen

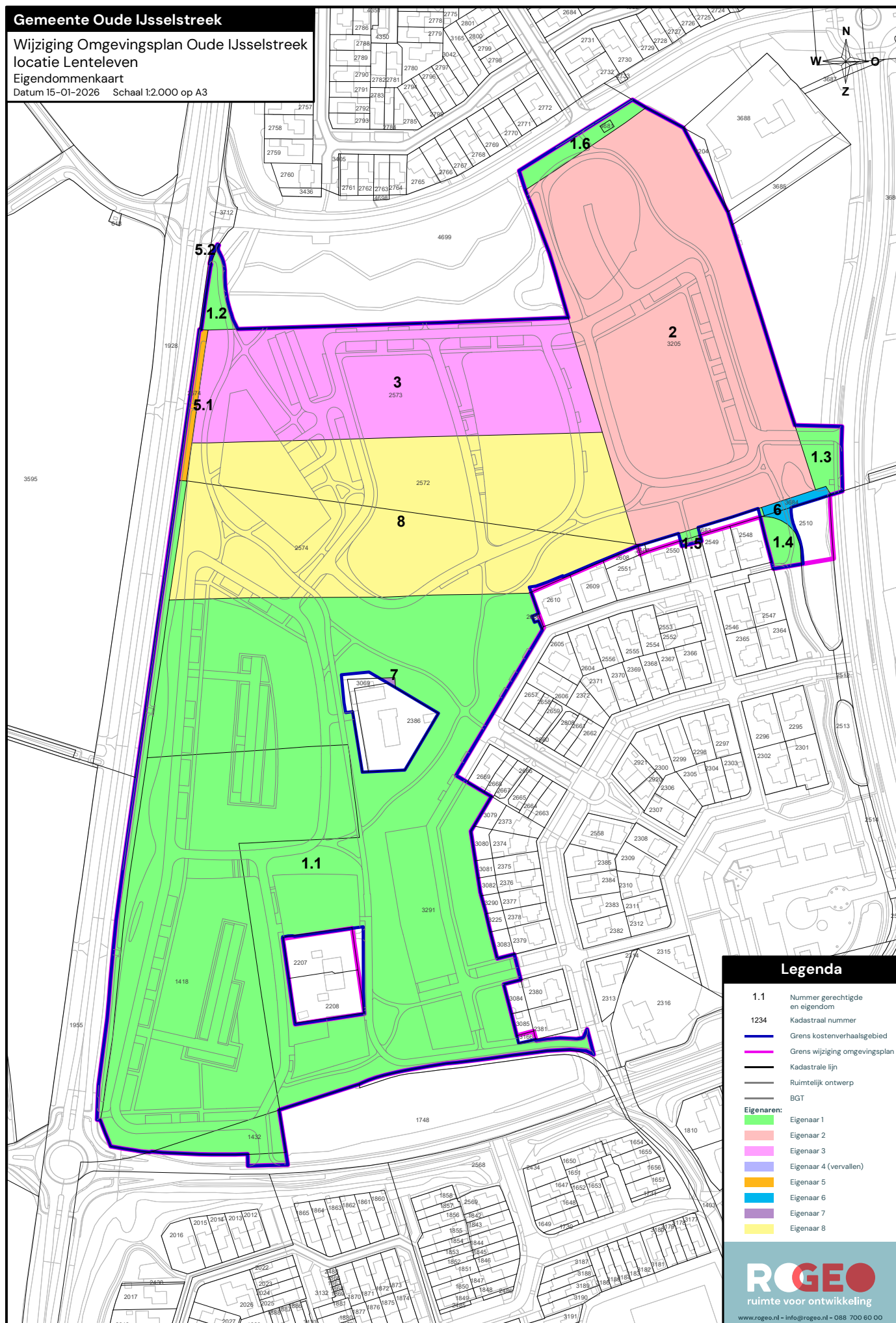
Het betreffen onbebouwde percelen. Hierom heeft deskundige géén kosten geraamd voor het slopen, verwijderen en/of verplaatsen van opstallen, obstakels, kabels en leidingen op de grond.

7.9.4. B4 – Kosten van Bodemsanering

Er zijn conform onderzoek van opdrachtgever géén kosten geraamd van bodemsaneringswerkzaamheden, het dempen van oppervlaktewateren en het verrichten van grondwerken op de gronden.

BIJLAGE 2

Wijziging Omgevingsplan Oude IJsselstreek
locatie Lenteleven
Eigendommenkaart
Datum 15-01-2026 Schaal 1:2.000 op A3



BIJLAGE 3

Gemeente Oude IJsselstreek

Wijziging Omgevingsplan Oude IJsselstreek
locatie Lenteleven
Ruimtegebruikskaat
Datum 15-01-2026 Schaal 1:2.000 op A3



Legenda

- 1234 Kadastraal nummer
- Grens kostenverhaalgebied
- Grens wijziging omgevingsplan
- Kadastrale lijn
- Ruimtelijk ontwerp
- Funcitlijn
- BGT
- Openbare ruimte:
 - Groen
 - Water
 - Snelverkeer
 - Parkeren
 - Fietspad
 - Voetpad
- Uitgeefbaar gebied:
 - Uitgeefbaar gebied

ROGEO
ruimte voor ontwikkeling

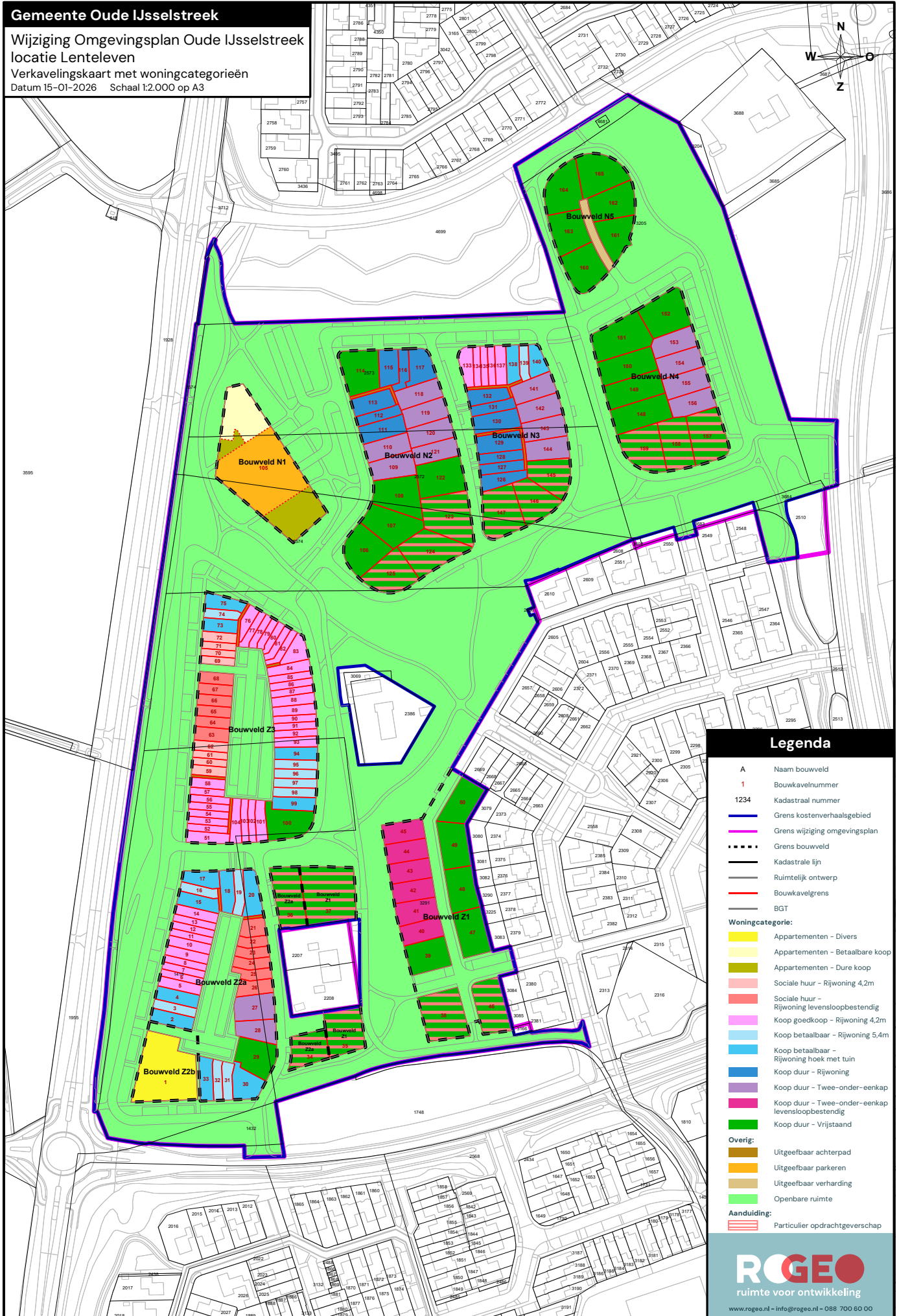
www.roggeo.nl - info@roggeo.nl - 088 700 60 00

BIJLAGE 4

Gemeente Oude IJsselstreek

Wijziging Omgevingsplan Oude IJsselstreek locatie Lenteleven

Verkavelingskaart met woningcategorieën
Datum 15-01-2026 Schaal 1:2.000 op A3



BIJLAGE 5

Grondprijzadvies Lenteleven Definitief

Oude IJsselstreek

11 maart 2026



Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling B.V.

Bolderweg 2
1332 AT Almere

T 036-5300211

info@metafoor.nl
www.metafoorro.nl

Grondprijzadvies Lenteleven
Oude IJsselstreek

Opdrachtgever:	Gemeente Oude IJsselstreek
Projectnaam/-locatie:	Oude IJsselstreek
Datum:	11 maart 2026
Status/Versie:	Definitief
Auteur(s):	E. Linssen

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding.....	4
1.2	Plangebied	4
1.3	Aanpak	4
1.3.1	Input residuele berekening.....	5
1.3.2	Middeldure huurwoningen.....	5
1.4	Leeswijzer	5
2	Marktanalyse.....	6
2.1	VON-prijzen koopwoningen.....	6
2.1.1	NVM-regio Achterhoek transactieprizen.....	6
2.1.2	Marktscan nieuwbouw koopwoningen omgeving Gendringen	6
2.2	Stichtingskosten woningbouw	7
3	Grondwaardeberekeningen	9
3.1	Koopwoningen	9
3.2	Midden huurwoningen	9
	Bijlage 1 – Referenties Bouwkostenkompas.....	10
	Bijlage 2 – Residuele grondwaardeberekening koopwoningen	15
	Bijlage 3 – Residuele grondwaardeberekening midden huurwoningen.....	18

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Oude IJsselstreek is voornemens om meerdere grootschalige locaties te ontwikkelen voor woningbouw. In het bijzonder gaat het om de projecten De Tuit (Varsseveld, 566 woningen), Lenteleven (Gendringen, 226 woningen) en Biezenakker (Uft, 422 woningen). De gemeente heeft voor de hiervoor benoemde ontwikkelingen niet alle in exploitatie te nemen gronden in eigendom. Vandaar dat de gemeente kostenverhaalsregels in het Omgevingsplan opneemt. Op die manier is de gemeente verzekerd van het verplicht kostenverhaal. Op het moment dat een partij met een grondpositie zich beroept op zelfrealisatie zal een kostenverhaalsbijdrage voldaan moeten worden. Deze kostenverhaalsbijdrage wordt mede bepaald door de opbrengstpotentie van de betreffende gronden. Deze opbrengstpotentie wordt enerzijds bepaald door het beoogde programma dat voortvloeit uit het Stedenbouwkundig Plan en anderzijds door de grondprijs die correspondeert met de respectievelijke woningtypen.

Ten behoeve het omgevingsplan en de daarin opgenomen kostenverhaalsregels heeft de gemeente Oude IJsselstreek Metafoor RO gevraagd een grondprijadvies op te stellen voor de verschillende woningbouwtypologieën en segmenten die zijn voorzien in Lenteleven. Voor sociale huurwoningen geldt een vaste grondprijs en daarom is deze categorie niet meegenomen in onderhavige advies.

De segmenten¹ zijn als volgt gedefinieerd:

Segment	Criterium
Sociale huur	Maandhuur DAEB huurgrens € 932,93
Middenhuur	Maandhuur tot liberealisatiegrens € 1.228,07
Goedkope koop	VON-prijs tot € 269.000
Betaalbare koop	VON-prijs van € 269.001 tot € 382.000
Dure koop	VON-prijs vanaf € 382.001

Figuur 1 Segmentering woningbouw Oude IJsselstreek

Om de opbrengstenpotentie van de ontwikkeling (per eigenaar) te bepalen, is het nodig te weten wat de grondwaardes zijn onder de te realiseren woningen. In voorliggend rapport wordt voor Lenteleven per woningtype en segment een residuele grondwaarde berekend.

1.2 Plangebied

Plangebied Lenteleven is gelegen tussen de Oude IJsselweg (N817), de Wesenthorstlaan, de Staringstraat, de Rijnweg, en de noordwestrand van de bebouwde kom omringende het gemeentehuis van Oude IJsselstreek. Het betreft een uitleglocatie van ruim 12 ha in omvang waarvan 4,5 ha als uitgeefbaar is aangemerkt. Dit staat gelijk aan circa 37% van het plangebied. Er wordt rekening gehouden met de realisatie van 226 woningen.

1.3 Aanpak

Om marktconforme grondprijzen te bepalen wordt de residuele grondwaardemethode gehanteerd. Conform deze methode wordt de grondwaarde afgeleid van de opbrengsten van het te realiseren vastgoed en de stichtingskosten (bouwsom inclusief bijkomende kosten zoals advieskosten,

¹ Besluitvorming college over prijsgrenzen d.d. 4 maart 2025

overheadkosten van de ontwikkeling en ontwikkel fee). Het verschil tussen de opbrengsten en de kosten (het residu) is de prijs die een ontwikkelaar maximaal wenst te betalen voor bouwrijpe grond. De grondprijzen zijn exclusief BTW en op peildatum 1-1-2026.

1.3.1 Input residuele berekening

Bepalen VON-prijzen woningbouw

Om voor de te realiseren woningen een VON-prijs te bepalen is een analyse gemaakt van verschillende gegevensbronnen, zoals – doch niet uitsluitend - Funda (beschikbaar aanbod, verkochte en in onderhandeling zijnde woningen) en NVM (algemene marktgegevens). Door middel van de verzamelde informatie zijn op basis van regressie-analyse² de VON-prijzen per m² GBO bepaald. Hierbij is in eerste instantie gekeken naar nieuwbouwprojecten en bestaande woningen van recente bouwdatum in de omgeving van Oude IJsselstreek, maar gezien de beperkte hoeveelheid referenties zijn ook gebieden binnen de regio met een vergelijkbaar woningprijsniveau in de analyse betrokken.

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 Bouwkostenkompas en referentieprojecten uit de database van Metafoor.

1.3.2 Middeldure huurwoningen

Bepalen beleggingswaarde

Om voor de middeldure huurwoningen een grondwaarde te bepalen dienen de stichtingskosten van de beleggingswaarde van de middeldure huurwoning afgetrokken te worden. Middeldure huurwoningen zijn woningen waarbij de maandelijkse huur tussen de liberalisatiegrens (€ 932,93 per maand in 2026) en de maximale huurprijs voor middeldure huurwoningen (in 2026 € 1.228,07 per maand). Door de jaarlijkse huur te delen door een marktconforme BAR (bruto aanvangsrendement) wordt de beleggingswaarde van een object berekend. Omdat huur niet met BTW belast is en daardoor de BTW op de kosten niet verrekenbaar zijn wordt voor het bepalen van de residuele grondwaarde exclusief BTW de beleggingswaarde gecorrigeerd voor BTW.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk twee wordt ingegaan op de verzamelde input ten behoeve van de residuele grondwaardeberekeningen: de VON-prijzen, de bouwkosten en de overige uitgangspunten. Aansluitend volgt in hoofdstuk drie een toelichting op de geadviseerde residuele grondwaardes per woningtype en segment.

² Middels een regressieanalyse worden de verzamelde marktdata- in het bijzonder verkoopprijzen en woon-/gebruiksoppervlakten – in een formules vertaald. Met die formules kunnen de verkoopwaarden worden bepaald voor woonproducten van een bepaalde grootte.

2 Marktanalyse

2.1 VON-prijzen koopwoningen

2.1.1 NVM-regio Achterhoek transactieprizen

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 (2026). In figuur 2 staan de mediane transactieprizen in de NVM-regio 'Achterhoek' per woningtype gepresenteerd.

 Transactieprijs De transactieprijs toont de (mediane) verkoopprijs van alle in een kwartaal verkochte woningen.	Transactieprijs	2024-4	2025-3	2025-4	%-jr.	%-kw
	(x 1.000 euro)					
	Tussenwoning	342	361	358	4,8%	-0,9%
	Hoekwoning	384	389	400	4,1%	2,7%
	2-onder-1-kap	442	466	462	4,6%	-0,7%
	Vrijstaand	636	675	739	16,2%	9,5%
	Appartement	369	352	350	-4,9%	-1,7%
	Totaal	469	490	496	6,6%	2,5%
 Transactieprijs per m² De transactieprijs per m ² 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	2024-4	2025-3	2025-4	%-jr.	%-kw
	(euro/m ² gbo wonen)					
	Tussenwoning	3.269	3.457	3.489	6,7%	0,9%
	Hoekwoning	3.305	3.589	3.628	9,8%	1,1%
	2-onder-1-kap	3.568	3.742	3.752	5,1%	0,3%
	Vrijstaand	3.870	4.160	4.161	7,5%	0,0%
	Appartement	4.197	4.239	4.280	2,0%	0,4%
	Totaal	3.657	3.853	3.859	6,4%	0,4%

Figuur 2 Woningtransacties 4e kwartaal 2025 Achterhoek (NVM, 2026).

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 bouw³. De gegevens in figuur 2 dienen dan ook enkel als richtinggevend maatstaf voor de gevonden verkoopprijzen in de marktscan die in de volgende paragraaf wordt toegelicht en voor eventuele indexering van minder recente referentietransacties.

2.1.2 Marktscan nieuwbouw koopwoningen omgeving Gendringen

Om een marktconforme VON-prijs per woningbouwtype en -segment is een marktscan opgezet. Hierbij is informatie verzameld over woningen in nieuwbouwprojecten in de directe omgeving van Gendringen en Oude IJsselstreek.

Er is specifiek gekeken naar de volgende typologieën en segmenten:

- Tussenwoningen: Goedkoop, betaalbaar, duur en levensloopbestendig
- Hoekwoningen: Betaalbaar, duur en levensloopbestendig
- Tweekapwoningen: Duur en levensloopbestendig
- Vrijstaand: Duur en levensloopbestendig
- Appartement: Goedkoop, betaalbaar en duur

³ Transactiewaarden kunnen daarmee afgeleid zijn van (gerealiseerde) VON-prijzen (inclusief BTW) of prijzen kosten koper.

Doordat voor enkele woningtypen en -segmenten het aantal referenties beperkt is, is aanvullend naar nieuwbouwwoningen op vergelijkbare locaties in de wijdere omgeving gekeken. Bij het selecteren van representatieve referenties is daarnaast 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 incl. btw per m² GBO) en de gemiddelde oppervlaktes GBO gepresenteerd, waarbij zoveel mogelijk is aangesloten op de typologie als gehanteerd Lenteleven.

Typologie / Segment	GBO (m ²)	Kavel	VON excl. btw per m ² GBO	VON incl. btw per m ² GBO	Aantallen in scan
Tussenwoning goedkoop	78	91	€ 2.725	€ 3.297	6
Tussenwoning betaalbaar	104	133	€ 2.703	€ 3.271	37
Tussenwoning duur	125	194	€ 2.766	€ 3.347	14
Tussenwoning LLB	97	110	€ 3.372	€ 4.080	2
Hoekwoning betaalbaar	95	198	€ 3.079	€ 3.725	18
Hoekwoning duur	119	195	€ 2.961	€ 3.582	14
Hoekwoning LLB	110	183	€ 3.012	€ 3.645	2
2 [^] 1 kap	139	341	€ 3.094	€ 3.743	36
2 [^] 1 kap LLB	111	265	€ 3.315	€ 4.011	13
Vrijstaand	145	591	€ 3.645	€ 4.411	13
Appartement betaalbaar	76		€ 3.702	€ 4.480	25
Appartement duur	103		€ 3.888	€ 4.704	20
Appartement goedkoop	52		€ 3.905	€ 4.725	5
Vrijstaand LLB	142	571	€ 3.514	€ 4.252	8

Figuur 3 Oppervlakten GBO en BVO en VON-prijzen per m² GBO (excl. btw en incl. btw), prijspeil 1-1-2026

2.2 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 4 worden genoemd is gebruik gemaakt van kengetallen van het Bouwkostenkompas en ervaringscijfers van Metafoor. De toegepaste referenties uit Bouwkostenkompas zijn opgenomen in bijlage 1. De kengetallen voor bouwkosten bevinden zich op prijspeil 1-1-2026. Er wordt uitgegaan van realisatie op een basis (gemiddeld) kwaliteitsniveau. De opslag voor bijkomende kosten wordt gerekend over de bouwkosten. Daarnaast is een opslag toegepast (van € 55 per m² bvo) voor eventuele aanpassingen als gevolg van eisen op het gebied van beeldkwaliteit⁴.

Omdat de woningtypen en -categorieën uit het (stedenbouwkundig) plan niet in alle gevallen overeenstemmen met de typologieën zoals Bouwkostenkompas die hanteert zijn voor sommige woningtypen afwijkende, van de kengetallen (uit Bouwkostenkompas) afgeleide bouwkosten toegepast. Ditzelfde geldt voor de gehanteerde vormfactoren: op basis van specifieke woningkenmerken, maar ook op basis van *expert judgement* zijn aanpassingen gedaan.⁵

⁴ Het beeldkwaliteitsplan is onvoldoende concreet om de aansluiting voor wat betreft de bouwkosten hierop exact af te prijzen. Derhalve is gekozen voor een generieke opslag specifiek voor die onderdelen die aan beeldkwaliteit gerelateerd zijn. Denk daarbij aan gevelafbouw en afwerkingen. Voor betreffende onderdelen is het midden van kwaliteitsniveau basis en hoog aangehouden.

⁵ De afwijkende bouwkosten betreffen de levensloopbestendige woningen. Voor de levensloopbestendige woningen is een marktconform kengetal voor opslag toegepast. Voor de appartementen zijn vormfactoren gehanteerd die afwijken van Bouwkostenkompas.

Woningtype	Bouwkosten per m ² BVO	Bijkomende kosten	Vormfactor GBO / BVO
Vrijstaand	€ 1.488	25%	76%
2^1 kap	€ 1.529	25%	76%
Rijwoning 2-laags seriematig	€ 1.353	25%	72%
Rijwoning 3-laags seriematig	€ 1.307	25%	77%
Rijwoning LLB	€ 1.503	25%	72%
Appartement	€ 1.792	25%	74%
2^1 kap LLB	€ 1.750	25%	76%

Figuur 4 Kengetallen voor berekening stichtingskosten (Bouwkostenkompas, 2026)

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 staat per woningbouwcategorie de gehele residuele grondwaardeberekening gepresenteerd.

Woningtype	Residuele grondwaarden
Rijwoning goedkoop	€ 36.436
Tussenwoning betaalbaar	€ 60.583
Tussenwoning LLB	€ 68.644
Rijwoning duur	€ 80.565
Hoekwoning betaalbaar	€ 91.276
2 ¹ kap	€ 80.492
2 ¹ kap LLB	€ 48.306
Vrijstaand	€ 173.620
Appartement betaalbaar	€ 51.102
Appartement duur	€ 88.369
2 ¹ kap goedkoop	€ 47.046
2 ¹ kap betaalbaar	€ 73.316
Middenhuur	€ 39.378

Figuur 5 Geadviseerde residuele grondprijzen per woningbouwcategorie

De grondprijs voor vrijstaande woningen en PO-kavels betreft een prijs per m² kavel (€ 325,12). In de grondprijs voor de kavels met vrijstaande woningen is een staffel aangebracht. Reden hiervoor is dat de grondwaarde per m² daalt vanaf een bepaalde kavelmaat. De staffel is als volgt toegepast: bij kavels vanaf 750 m² wordt de helft van de geadviseerde meterprijs van € 325,12 per m² gerekend. In geval van een kavel van 900 m² wordt dan voor de eerste 750 m² gerekend met de prijs van € 325,12 per m² en voor de resterende 150 m² geldt dan een prijs van € 162,56 per m².

3.2 Midden huurwoningen

Met de benoemde uitgangspunten is per woningbouwcategorie een residuele grondwaardeberekening opgezet. De residuele grondwaarde bedraagt € 39.378. In Bijlage 3 staat de residuele grondwaardeberekening gepresenteerd. De bouwkosten zijn in de basis gelijk aan de bouwkosten voor koopappartementen, maar er is een correctie (verhoging) toegepast in de vorm van een opslag voor kleinere units (40% van de volledige opslag zoals Bouwkostenkompas die hanteert bij units van 50 m² GO).

Bijlage 1 – Referenties Bouwkostenkompas

Vrijstaande woning

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:

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.433,-	€ 1.301,-	€ 1.714,-
Bouwkosten / BIH	€ 515,-	€ 482,-	€ 598,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.601,-	€ 1.373,-	€ 2.166,-
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		- 51,-	/ BVO
Nul op de Meter (NOM)		+ 48,-	/ BVO
Fundering op staal		- 45,-	/ BVO

Tweekapwoning (LLB +15%)**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:

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.474,-	€ 1.244,-	€ 1.747,-
Bouwkosten / BIH	€ 638,-	€ 555,-	€ 727,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.641,-	€ 1.315,-	€ 2.198,-
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	0,76	0,76	0,76
Prijsinvloeden			
Stadsverwarming		- 39,-	/ BVO
Nul op de Meter (NOM)		+ 42,-	/ BVO
Fundering op staal		- 50,-	/ BVO

Rijwoning betaalbaar / duur

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

Breedenbroek

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.252,-	€ 1.101,-	€ 1.651,-
Bouwkosten / BIH	€ 475,-	€ 436,-	€ 597,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.429,-	€ 1.182,-	€ 2.112,-
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		- 47,-	/ BVO
Nul op de Meter (NOM)		+ 55,-	/ BVO
Fundering op staal		- 21,-	/ BVO

Rijwoningen goedkoop

Seriematig 2 laags (schuin dak)

Schakeling van een aantal identieke woningen. Schuin pannendak met kleine dakramen. Simpele detaillering en metselwerk gevel, grote mate van repetitie. Oppervlakte van de woningen ca. 90-110 m² BVO.



Locatie:

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.298,-	€ 1.154,-	€ 1.723,-
Bouwkosten / BIH	€ 519,-	€ 476,-	€ 663,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.464,-	€ 1.224,-	€ 2.173,-
Vormfactoren	basis	laag	hoog
Gevel / BVO	0,43	0,42	0,45
Gevel open	40 %	37 %	43 %
Inhoud / BVO	2,50	2,43	2,60
GO / BVO	0,72	0,72	0,72
Prijsinvloeden			
Stadsverwarming		- 70,-	/ BVO
Nul op de Meter (NOM)		+ 74,-	/ BVO
Fundering op staal		- 34,-	/ BVO

Appartementen

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:

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 1.737,-	€ 1.534,-	€ 2.209,-
Bouwkosten / BIH	€ 573,-	€ 516,-	€ 693,-
Herbouwkosten / BVO	€ 1.904,-	€ 1.606,-	€ 2.658,-
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 m ² GO / won.		+ 212,-	/ BVO
Stadsverwarming		- 96,-	/ BVO
Nul op de Meter (NOM)		+ 157,-	/ BVO

Bijlage 2 – Residuele grondwaardeberekening koopwoningen

Type woning	Vrijstaand
Segment	Dure koop
Dak	Schuin
Opp kavel	534
Opp GBO	145
Vormfactor	76%
Opp BVO	191
VON-prijs	€ 639.243
VON-prijs excl. btw	€ 528.300
VON-prijs excl. btw per m² GBO	€ 3.645
VON incl. btw per m² GBO	€ 4.411
Bouwkosten per m² BVO	€ 1.488
Bijkomende kosten (%)	25%
Bijkomende kosten (€)	€ 372
Stichtingskosten per m² BVO	€ 1.860
Stichtingskosten object	€ 354.680
Residuele grondwaarde	€ 173.620
Grondquote	33%
Residuele grondwaarde per m²	€ 325

Type woning	2^1 kap
Segment	Dure koop
Dak	Schuin
Opp kavel	308
Opp GBO	139
Vormfactor	76%
Opp BVO	183
VON-prijs	€ 520.276
VON-prijs excl. btw	€ 429.980
VON-prijs excl. btw per m² GBO	€ 3.094
VON incl. btw per m² GBO	€ 3.744
Bouwkosten per m² BVO	€ 1.529
Bijkomende kosten (%)	25%
Bijkomende kosten (€)	€ 382
Stichtingskosten per m² BVO	€ 1.911
Stichtingskosten object	€ 349.488
Residuele grondwaarde	€ 80.492
Grondquote	19%
Residuele grondwaarde per m²	€ 261

Type woning	2^1 kap LLB
Segment	Dure koop
Dak	Schuin
Opp kavel	222
Opp GBO	111
Vormfactor	76%
Opp BVO	146
VON-prijs	€ 443.984
VON-prijs excl. btw	€ 366.929
VON-prijs excl. btw per m² GBO	€ 3.315
VON incl. btw per m² GBO	€ 4.011
Bouwkosten per m² BVO	€ 1.750
Bijkomende kosten (%)	25%
Bijkomende kosten (€)	€ 438
Stichtingskosten per m² BVO	€ 2.188
Stichtingskosten object	€ 318.623
Residuele grondwaarde	€ 48.306
Grondquote	13%
Residuele grondwaarde per m²	€ 218

Type woning	Rijwoning
Segment	Goedkope koop
Dak	Schuin
Opp kavel	116
Opp GBO	80
Vormfactor	72%
Opp BVO	111
VON-prijs	€ 263.736
VON-prijs excl. btw	€ 217.964
VON-prijs excl. btw per m² GBO	€ 2.725
VON incl. btw per m² GBO	€ 3.297
Bouwkosten per m² BVO	€ 1.307
Bijkomende kosten (%)	25%
Bijkomende kosten (€)	€ 327
Stichtingskosten per m² BVO	€ 1.634
Stichtingskosten object	€ 181.528
Residuele grondwaarde	€ 36.436
Grondquote	17%
Residuele grondwaarde per m²	€ 314

Type woning	Tussenwoning
Segment	Betaalbare koop
Dak	Schuin
Opp kavel	132
Opp GBO	104
Vormfactor	77%
Opp BVO	135
VON-prijs	€ 340.723
VON-prijs excl. btw	€ 281.589
VON-prijs excl. btw per m² GBO	€ 2.703
VON incl. btw per m² GBO	€ 3.271
Bouwkosten per m² BVO	€ 1.307
Bijkomende kosten (%)	25%
Bijkomende kosten (€)	€ 327
Stichtingskosten per m² BVO	€ 1.634
Stichtingskosten object	€ 221.006
Residuele grondwaarde	€ 60.583
Grondquote	22%
Residuele grondwaarde per m²	€ 459

Type woning	Rijwoning
Segment	Dure koop
Dak	Schuin
Opp kavel	209
Opp GBO	125
Vormfactor	77%
Opp BVO	162
VON-prijs	€ 418.583
VON-prijs excl. btw	€ 345.936
VON-prijs excl. btw per m² GBO	€ 2.766
VON incl. btw per m² GBO	€ 3.347
Bouwkosten per m² BVO	€ 1.307
Bijkomende kosten (%)	25%
Bijkomende kosten (€)	€ 327
Stichtingskosten per m² BVO	€ 1.634
Stichtingskosten object	€ 265.371
Residuele grondwaarde	€ 80.565
Grondquote	23%
Residuele grondwaarde per m²	€ 385

Type woning	Tussenwoning LLB
Segment	Betaalbare koop
Dak	Schuin
Opp kavel	190
Opp GBO	90
Vormfactor	72%
Opp BVO	125
VON-prijs	€ 367.229
VON-prijs excl. btw	€ 303.495
VON-prijs excl. btw per m² GBO	€ 3.372
VON incl. btw per m² GBO	€ 4.080
Bouwkosten per m² BVO	€ 1.503
Bijkomende kosten (%)	25%
Bijkomende kosten (€)	€ 376
Stichtingskosten per m² BVO	€ 1.879
Stichtingskosten object	€ 234.852
Residuele grondwaarde	€ 68.644
Grondquote	23%
Residuele grondwaarde per m²	€ 361

Type woning	Hoekwoning
Segment	Betaalbare koop
Dak	Schuin
Opp kavel	191
Opp GBO	95
Vormfactor	77%
Opp BVO	124
VON-prijs	€ 355.338
VON-prijs excl. btw	€ 293.668
VON-prijs excl. btw per m² GBO	€ 3.079
VON incl. btw per m² GBO	€ 3.725
Bouwkosten per m² BVO	€ 1.307
Bijkomende kosten (%)	25%
Bijkomende kosten (€)	€ 327
Stichtingskosten per m² BVO	€ 1.634
Stichtingskosten object	€ 202.392
Residuele grondwaarde	€ 91.276
Grondquote	31%
Residuele grondwaarde per m²	€ 478

Type woning	Hoekwoning
Segment	Duur
Dak	Schuin
Opp kavel	209
Opp GBO	119
Vormfactor	77%
Opp BVO	155
VON-prijs	€ 426.305
VON-prijs excl. btw	€ 352.318
VON-prijs excl. btw per m² GBO	€ 2.961
VON incl. btw per m² GBO	€ 3.582
Bouwkosten per m² BVO	€ 1.307
Bijkomende kosten (%)	25%
Bijkomende kosten (€)	€ 327
Stichtingskosten per m² BVO	€ 1.634
Stichtingskosten object	€ 252.489
Residuele grondwaarde	€ 99.829
Grondquote	28%
Residuele grondwaarde per m²	€ 478

Type woning	Appartement
Segment	Betaalbare koop
Dak	Plat
Opp kavel	-
Opp GBO	76
Vormfactor	74%
Opp BVO	102
VON-prijs	€ 339.042
VON-prijs excl. btw	€ 280.200
VON-prijs excl. btw per m² GBO	€ 3.702
VON incl. btw per m² GBO	€ 4.480
Bouwkosten per m² BVO	€ 1.792
Bijkomende kosten (%)	25%
Bijkomende kosten (€)	€ 448
Stichtingskosten per m² BVO	€ 2.240
Stichtingskosten object	€ 229.098
Residuele grondwaarde	€ 51.102
Grondquote	18%
Residuele grondwaarde per m²	€ -

Type woning	Appartement
Segment	Dure koop
Dak	Plat
Opp kavel	-
Opp GBO	103
Vormfactor	74%
Opp BVO	139
VON-prijs	€ 482.903
VON-prijs excl. btw	€ 399.093
VON-prijs excl. btw per m² GBO	€ 3.888
VON incl. btw per m² GBO	€ 4.704
Bouwkosten per m² BVO	€ 1.792
Bijkomende kosten (%)	25%
Bijkomende kosten (€)	€ 448
Stichtingskosten per m² BVO	€ 2.240
Stichtingskosten object	€ 310.724
Residuele grondwaarde	€ 88.369
Grondquote	22%
Residuele grondwaarde per m²	€ -

Bijlage 3 – Residuele grondwaardeberekening midden huurwoningen

Type woning	Appartement
Segment	Middenhuur
Dak	-
Opp kavel	-
Opp GBO	67
Vormfactor	81%
Opp BVO	82
Jaarhuur per m ² GO	€ 210
Jaarhuur per woning	€ 14.000
BAR	5,0%
Beleggingswaarde	€ 280.000
Beleggingswaarde excl. BTW	€ 231.405
Bouwkosten per m ² BVO	€ 1.867
Bijkomende kosten (%)	25%
Bijkomende kosten (€)	€ 467
Stichtingskosten per m ² BVO	€ 2.333
Stichtingskosten object	€ 192.027
Residuele grondwaarde	€ 39.378

BIJLAGE 6

Waarderingsoverzicht inbrengwaarde kostenverhaalsregeling met tijdvak voor het kostenverhaalsgebied Lenteleven in de wijziging voor het omgevingsplan

Waardepeildatum: 01-01-2026

Waardering gronden binnen							
Algemene gegevens							
Nr.		Kadastraal perceel	Kadastrale opp geheel perceel	Geheel perc in kostenverhaalsgebi ed? (keuze)	Totale Oppervlakte digitale inmeting	Som te gebruiken oppv voor waardering	Totaal te gebruiken oppv voor waardering in kostenverhaals- gebied
1.1		GDG00K 01418G0000	20.240	Ja	20.310	20.240	
1.1		GDG00K 01432G0000	1.030	Ja	1.021	1.030	
1.1		GDG00K 01748G0000	8.930	Nee	155	155	
1.1		GDG00K 01955G0000	19.965	Nee	1.665	1.665	
1.1		GDG00K 03291G0000	61.898	Nee	36.708	36.708	59.798
1.2		GDG00L 04681G0000	30	Ja	30	30	
1.2		GDG00L 04699G0000	18.908	Nee	520	520	550
1.3		GDG00L 03686G0000	30.180	Nee	783	783	783
1.4		GDG00K 03291G0000	61.898	Nee	475	475	
1.4		GDG00L 03683G0000	313	Nee	11	11	486
1.5		GDG00K 03291G0000	61.898	Nee	39	39	
1.5		GDG00L 03683G0000	313	Nee	53	53	92
1.6		GDG00L 04699G0000	18.908	Nee	777	777	777
2		GDG00L 03205G0000	24.148	Ja	23.931	24.148	24.148
3		GDG00L 02573G0000	14.670	Ja	14.537	14.670	14.670
5.1		GDG00L 02574G0000	550	Ja	415	550	550
5.2		GDG00L 03712G0000	510	Nee	12	12	12
6		GDG00K 02510G0000	1.640	Nee	104	104	
6		GDG00L 03684G0000	202	Ja	211	202	306
7		GDG00K 03069G0000	280	Nee	26	26	26
8		GDG00K 02574G0000	12.023	Nee	11.841	11.841	
8		GDG00L 02572G0000	10.510	Ja	10.513	10.510	22.351
TOTAAL			369.044		124.139	124.549	124.549

n Oude IJsselstreek, locatie Lenteleven.

	=INVOERCEL
Complexwaarde	€ 35,00 per m² grondoppervlak

het kostenverhaalsgebied

Inbrengwaarde totaal							
Waarde te slopen opstellen met grond (Kostensoort A2 + B1 bijlage IV Ob)	Waarde ruwe bouwgrond (Kostensoort A2+ B1 bijlage IV Ob)	Vrijmaken gronden van persoonlijke rechten, beperkte rechten etc (Kostensoortenlijst A3 + B2 bijlage IV Ob)	bijkomende schade ingeval van onteigeningsschadeloosstelling (Art 8.17 Ob)	Kosten van sloop etc (Kostensoortenlijst A5 + B3 bijlage IV Ob)	Kosten van bodemsanering, grondwerken, dempen van oppervlaktewater (Kostensoortenlijst B4 bijlage IV Ob)	Kosten voorbereiding en toezicht over kosten B2 tot en met B4 (Kostensoortenlijst B5 bijlage IV Ob)	Inbrengwaarde totaal gronden

€	-	€	2.187.010	€	2.500	€	-	€	2.500	€	16.829	€	-	€	2.208.839
€	-	€	845.180	€	2.500	€	-	€	-	€	-	€	-	€	847.680
€	-	€	513.450	€	50.000	€	-	€	-	€	-	€	-	€	563.450
€	-	€	19.670	€	2.500	€	-	€	-	€	-	€	-	€	22.170
€	-	€	10.710	€	2.500	€	-	€	-	€	-	€	-	€	13.210
€	8.450	€	-	€	2.500	€	-	€	-	€	-	€	-	€	10.950
€	-	€	782.285	€	2.500	€	-	€	-	€	-	€	-	€	784.785
€	8.450	€	4.358.305	€	65.000	€	-	€	2.500	€	16.829	€	-	€	4.451.084