

1. INLEIDING

1.1. Wettelijke plicht exploitatieplan

Het nieuwe bestemmingsplan Woningbouw De Erven te Heesch voorziet in de realisatie van een nieuwe woonwijk. Deze woonwijk is gesitueerd tegen de bebouwing van de bestaande kern Heesch en ligt in de hoek Bosschebaan-Kruishoekstraat.

Het bestemmingsplan Woningbouw De Erven voorziet in de bouw van woningen. Dit zijn bouwplannen zoals bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze bouwplannen worden hierna aangeduid als 'aangewezen bouwplannen'.

Ingevolge artikel 6.12 Wro in samenhang met artikel 6.25 Wro moet de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan dat aangewezen bouwplannen mogelijk maakt, een exploitatieplan vaststellen. Ingevolge artikel 6.12 lid 2 Wro kan de gemeenteraad besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, indien (samengevat):

1. het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden waarop aangewezen bouwplannen zijn voorzien, anderszins is verzekerd;
2. er geen noodzaak is om eisen te stellen aan het tijdvak, fasering danwel andere regels over de inrichting van het gebied.

Binnen het plangebied heeft de gemeente veel gronden in eigendom. Daarnaast liggen er binnen het plangebied ook nog gronden die eigendom zijn van derden. De eigendomsverhoudingen binnen het gebied zijn aangeduid op bijlage 3.

Voor de nieuwe woonwijk De Erven geldt dat het kostenverhaal en de inrichting van dit gebied nog niet zijn verzekerd. Met een aantal eigenaren van gronden is nog geen overeenkomst gesloten.

De conclusie is dan ook dat het kostenverhaal nog niet anderszins is verzekerd en dat het noodzakelijk is om eisen te stellen aan de inrichting. Om deze redenen is dit exploitatieplan opgesteld en wordt voldaan aan de verplichting zoals deze in artikel 6.12 Wro is opgenomen.

1.2. Relatie bestemmingsplan

Het exploitatieplan is verbonden aan het bestemmingsplan Woningbouw De Erven. Dit bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk De Erven met een omvang van circa 408 woningen. Het bestemmingsplan bevat de bestemmingen: Bedrijf, Verkeer, Wonen, Woongebied, Woongebied-gestapeld en de dubbelbestemmingen Leiding-Riool en Leiding-Water. Het bestemmingsplan voorziet daarmee in de bestemmingen voor een woongebied met bijbehorende infrastructuur en groenvoorziening.

Het bestemmingsplan Woningbouw De Erven, Heesch (hierna: het bestemmingsplan) is een herziening van (een gedeelte van) de bestemmingsplannen:

1. Buitengebied Bernheze, vastgesteld bij raadsbesluit van 26 juni 2012 en onherroepelijk geworden op 10 september 2014;
2. De Erven 2014, vastgesteld bij raadsbesluit van 6 februari 2014 onherroepelijk geworden op 2 mei 2014.

De gronden binnen dit bestemmingsplan zijn nagenoeg volledig in gebruik voor tuinbouw en/of agrarische doeleinden. Daarnaast bevinden zich in het plangebied een aantal woningen en een gemaal (bestemming: bedrijf). Het gemaal en alle bestaande woningen worden gehandhaafd en ingepast.

Het onderhavige exploitatieplan heeft betrekking op de gronden die zijn gelegen in het bestemmingsplan Woningbouw De Erven. De begrenzing van het exploitatiegebied is uitgewerkt in paragraaf 1.4 van dit hoofdstuk.

De ligging en de begrenzing van dit bestemmingsplan zijn aangegeven op onderstaande figuur 1.

Figuur 1. Ligging en begrenzing bestemmingsplangebied



1.3. Doel en functie van het exploitatieplan

Om tot de realisatie van de bebouwing binnen het plangebied te komen, zijn werken en werkzaamheden nodig die, indachtig het bepaalde in artikel 6.13 lid 1 onder b Wro, als volgt kunnen worden onderverdeeld:

- a. het bouwrijp maken van het uitgeefbare gebied;
- b. de aanleg van nutsvoorzieningen;
- c. de inrichting van de openbare ruimte.

De kosten hiervan worden, vanuit de in artikel 6.13 lid 4 Wro opgenomen fictie dat de gemeente geldt als de enige exploitant in het gebied, gemaakt door de gemeente. Daarnaast heeft de gemeente, eveneens vanuit deze fictie, te maken met andere kosten, zoals:

- a. inbrengwaarden van de gronden binnen het exploitatiegebied (artikel 6.2.3 Bro);
- b. de kosten van onderzoeken (artikel 6.2.4 sub a Bro);
- c. de kosten van bodemsanering etc. (artikel 6.2.4 sub b Bro);
- d. de kosten van voorzieningen in een exploitatiegebied (artikel 6.2.4 sub c Bro); het begrip 'voorzieningen' is opgenomen in artikel 6.2.5 Bro;
- e. de kosten van maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen met betrekking tot gronden, opstallen, activiteiten en rechten in het gebied, waaronder mede begrepen het beperken van milieuhygiënische contouren en externe veiligheidscontouren (artikel 6.2.4 sub d Bro);
- f. de hiervoor onder a tot en met e en de onder g bedoelde kosten met betrekking tot gronden buiten het exploitatiegebied, waaronder mede begrepen de kosten van de noodzakelijke compensatie van in het plangebied verloren gegane natuurwaarden, groenvoorzieningen en watervoorzieningen (artikel 6.2.4 sub e Bro);
- g. de kosten van voorbereiding en toezicht op de uitvoering inzake de aanleg van voorzieningen, alsmede in verband met het vrijmaken van gronden van persoonlijke rechten en lasten etc., alsmede van sloop, verwijdering van opstallen etc. (artikel 6.2.4 sub g Bro);
- h. de kosten van het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen voor het exploitatiegebied (artikel 6.2.4 sub h Bro);
- i. de kosten van andere door het gemeentelijke apparaat of in opdracht van de gemeente te verrichten werkzaamheden, voor zover deze werkzaamheden rechtstreeks verband houden met de hiervoor omschreven werken, werkzaamheden en maatregelen (artikel 6.2.4 sub j Bro);
- j. de kosten van tijdelijk beheer van de door of namens de gemeente verworven gronden, verminderd met de uit het tijdelijk beheer te verwachten opbrengsten (artikel 6.2.4 sub k Bro);
- k. de kosten van tegemoetkoming van de (plan)schade zoals bedoeld in artikel 6.1 Wro (artikel 6.2.4 sub l Bro);
- l. de kosten van niet-terugvorderbare, niet-gecompenseerde compensabele btw of andere niet-terugvorderbare belastingen (artikel 6.2.4 sub m Bro);

- m. de rentekosten van geïnvesteerd kapitaal en overige lasten, verminderd met renteopbrengsten (artikel 6.2.4 sub n Bro).

De kosten die hiervoor zijn vermeld, komen voor verhaal via een exploitatieplan in aanmerking. Hierbij geldt wel de voorwaarde dat deze kostenposten zich binnen of in samenhang met het te ontwikkelen exploitatiegebied zullen voordoen. Het totaal van deze verplicht te verhalen kosten zal, conform de regels zoals opgenomen in afdeling 6.4 Wro, worden verhaald ten laste van de eigendommen binnen het exploitatiegebied waarop ingevolge het bestemmingsplan aangewezen bouwplanmogelijkheden zijn voorzien.

Naast de kosten is ook de inrichting van het gebied een onderwerp waarover de gemeenteraad in een exploitatieplan bepalingen kan opnemen. In dit exploitatieplan zijn dergelijke bepalingen opgenomen om daarmee te bereiken dat de grondexploitatie op een gestructureerde wijze wordt uitgevoerd en met de beoogde kwaliteit. De onderwerpen waarover in het exploitatieplan eisen en regels zijn opgenomen, zijn: het bouwrijp maken, de inrichting van de openbare ruimte, het ruimtegebruik, deelgebieden, aanbesteden, bestekken, koppelingen tussen bouwen en werken en fasering.

Het exploitatieplan Woningbouw De Erven heeft gezien het vorenstaande meerdere doelen en functies. Allereerst dient het als de publiekrechtelijke basis voor het verplicht door de gemeente toepassen van verhaal van de kosten van de grondexploitatie op de eigendommen waarop aangewezen bouwplanmogelijkheden zijn voorzien. Het kostenverhaal ingevolge dit exploitatieplan vindt plaats op twee manieren:

1. door het sluiten van posterieure overeenkomsten over de grondexploitatie zoals bedoeld in artikel 6.24 Wro;
2. door het verbinden van een financieel voorschrift aan een te verlenen omgevingsvergunning voor het bouwen van aangewezen bouwplannen.

Een financieel voorschrift wordt aan de onder b bedoelde omgevingsvergunning verbonden alleen als ten tijde van de aanvraag van de vergunning is gebleken dat het kostenverhaal voor de in de vergunning begrepen gronden niet al anderszins is verzekerd of een exploitatiebijdrage voor die gronden overeengekomen en verzekerd is. Dit betekent dat geen financieel voorschrift aan een dergelijke omgevingsvergunning wordt verbonden als:

- a. een anterieure overeenkomst (d.w.z. voorafgaand aan de vaststelling van het exploitatieplan) is gesloten;
- b. of een posterieure overeenkomst (d.w.z. na de vaststelling maar voorafgaand aan de indiening van de aanvraag voor een omgevingsvergunning) is gesloten;
- c. dan wel als er sprake is van gronduitgifte van bouwkavels door of namens de gemeente.

Het kostenverhaal is dan immers al anderszins verzekerd door gronduitgifte door of namens de gemeente dan wel overeengekomen en verzekerd door een anterieure of een tijdig gesloten

posterieure overeenkomst. Zoals in paragraaf 1.1 al is aangegeven, geldt dat voor een gedeelte van de gronden binnen het exploitatieplan het kostenverhaal is verzekerd via de uitgifte van gronden door de gemeente; voor het andere gedeelte zijn de gronden nog in eigendom van derden en zijn nog geen overeenkomsten gesloten.

Ten tweede geldt het exploitatieplan als publiekrechtelijke basis voor de regels en eisen die van toepassing zijn op de feitelijke realisatie van het exploitatiegebied Woningbouw De Erven. Zoals hiervoor al is aangegeven, hebben de eisen en regels betrekking op het bouwrijp maken, de inrichting van de openbare ruimte, het ruimtegebruik, deelgebieden, aanbesteden, bestekken, koppelingen tussen bouwen en werken en fasering. Nu de gemeente slechts voor een gedeelte eigenaar is van de gronden binnen het exploitatiegebied en er voor de overige gronden nog geen anterieure overeenkomst is gesloten, is er geen 'zekerheid' over de inrichting van het gebied. Om deze reden is het noodzakelijk het exploitatieplan vast te stellen om door middel van het opnemen van eisen en regels over de genoemde onderwerpen te komen tot een gestructureerde grondexploitatie en invulling van het te ontwikkelen gebied.

1.4. Begrenzing exploitatieplangebied

Zoals in paragraaf 1.1 al is aangegeven, voorziet het bestemmingsplan Woningbouw De Erven in de ontwikkeling van een nieuwe woonwijk. De nieuwe woonwijk grenst aan de bestaande bebouwing in de kern Heesch.

Op grond van artikel 6.12 Wro, lid 2 Wro is een exploitatieplan gekoppeld aan een bestemmingsplan. Dit betekent dat de begrenzing van het exploitatiegebied ook verbonden is met de begrenzing van het bestemmingsplan: de begrenzing van een exploitatiegebied mag nimmer groter zijn dan de begrenzing van het bestemmingsplan.

De begrenzing van het exploitatieplan mag echter wel kleiner zijn dan de begrenzing van het bestemmingsplan. Voor het bestemmingsplan Woningbouw De Erven doet deze situatie zich voor en wel omdat in het bestemmingsplan:

1. bestaande en te handhaven bebouwing en gebruik zijn opgenomen. Voor deze gronden geldt dat er geen sprake is van grondexploitatie en daarmee geen sprake kan zijn van verhaal van kosten. Deze gronden maken dan ook geen deel uit van het exploitatiegebied.
2. bestaande wegen zijn opgenomen waarvan de functie van openbare ruimte wordt gehandhaafd. Om deze reden kan de inbrengwaarde van deze gronden geen onderdeel uitmaken van de te verhalen kosten en kunnen deze gronden geen deel uitmaken van het exploitatiegebied. Dit neemt echter niet weg dat op deze wegen wel werkzaamheden worden uitgevoerd die te maken hebben met het exploitatiegebied. De kosten van deze werkzaamheden komen wel voor verhaal in aanmerking en zijn dan ook in de exploitatieopzet verwerkt.

Op grond van deze punten bestaat het exploitatiegebied uit meerdere deelgebieden (zie bijlage 1). Deze deelgebieden vormen echter in ruimtelijk en functioneel opzicht één samenhangend gebied waardoor er sprake is van één exploitatiegebied. De samenhang tussen de deelgebieden wordt gevormd door de volgende punten:

1. de deelgebieden liggen binnen hetzelfde bestemmingsplan en op zeer geringe afstand van elkaar;
2. de deelgebieden voorzien in dezelfde functies: wonen en bijbehorende voorzieningen zoals wegen, groen etc.;
3. de bestaande wegen vervullen allen een functie voor de nieuwe woonwijk;
4. de deelgebieden vormen één samenhangend en geïntegreerd proces van grondexploitatie en de bouwexploitatie van het gehele bestemmingsplan hangt hiermee nadrukkelijk samen.

Het exploitatiegebied omvat in ieder geval wel het gebied van het bestemmingsplan waarin de aangewezen bouwplanmogelijkheden zijn gelegen en waarvoor de plicht tot het verhalen van kosten bestaat. In het exploitatiegebied zijn gronden opgenomen waarop aangewezen bouwplannen i.c. woningen mogelijk zijn.

Daarnaast behoren tot het exploitatiegebied ook de gronden waarop nog openbare ruimte dient te worden gerealiseerd. Tot de openbare ruimte behoren de gronden waarop onder andere de volgende functies zijn voorzien:

- wegen met bijbehorende werken;
- riolering;
- groenvoorzieningen;
- water.

Deze voorzieningen staan ten dienste van de te realiseren bestemming Woongebieden en Woongebied-gestapeld.

Een belangrijk onderdeel van de infrastructuur is de ontsluiting van de te realiseren woningen. Het plan voorziet in de aanleg van een nieuwe ontsluitingsweg die uitmondt op de rotonde in de Bosschebaan-Cereslaan. Deze rotonde dient in verband met deze nieuwe woonwijk ook te worden aangepast. Ook deze ontsluitingsweg behoort tot het exploitatiegebied, de rotonde voor zover het betreft het bestaande gedeelte behoort echter niet tot het exploitatiegebied (zie hiervoor).

Voor zover in het bestemmingsplan gronden en/of opstallen aanwezig zijn die niet passen in het nieuwe bestemmingsplan is het de bedoeling dat het gebruik van deze gronden wordt beëindigd en de opstallen worden gesloopt. Op deze wijze wordt het mogelijk om de nieuwe bestemming voor woningen met bijbehorende infrastructuur, groen en water te realiseren.

Tot de nieuwe woonwijk De Erven behoren ook 60 woningen die gelegen zijn aan de Bosschebaan. Voor deze woningen geldt echter een ander bestemmingsplan t.w. het bestemmingsplan De Erven 2014. Voor het grootste deel van dit bestemmingsplan zijn inmiddels omgevingsvergunningen voor het bouwen van de woningen verleend. Voor een gedeelte van genoemd plan is een wijzigingsplan (artikel 3.6, lid 1 onder a Wro) in procedure. De hiervoor bedoelde gronden behoren niet tot het exploitatiegebied.

Voor het overige wordt het exploitatiegebied in hoofdlijnen begrenst door de Kruishoekstraat en de Nieuwe Erven. De exacte begrenzing van het exploitatiegebied is aangegeven op bijlage 1.

1.5. Jaarlijkse herziening en eindafrekening

Ingevolge artikel 6.15 Wro dient een exploitatieplan jaarlijks te worden herzien door de gemeenteraad. De herziening kan betrekking hebben op alle onderdelen van het exploitatieplan, dus zowel op de exploitatieopzet als op de regels.

Afhankelijk van de omvang van de door te voeren herziening is er sprake van een herziening van structurele dan wel niet-structurele onderdelen. Als er sprake is van een herziening van niet-structurele onderdelen, behoeft voor de totstandkomingsprocedure niet de uitgebreide openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 Awb te worden gevolgd. Ook is er dan geen mogelijkheid van beroep tegen een vastgesteld herzieningsbesluit.

Een herziening van een exploitatieplan kan tot gevolg hebben dat een exploitatiebijdrage wordt verhoogd of verlaagd. In het geval voorafgaand aan de herziening van het exploitatieplan de exploitatiebijdrage al is overeengekomen dan wel als een financieel voorschrift aan een omgevingsvergunning is verbonden, dan heeft een daarna te wijzigen exploitatiebijdrage niet tot gevolg dat een eerder overeengekomen bijdrage respectievelijk als financieel voorschrift aan een omgevingsvergunning verbonden bijdrage met terugwerkende kracht wordt verhoogd of verlaagd.

Op grond van artikel 6.20 Wro wordt binnen drie maanden nadat de uitvoering van het geheel van de in dit exploitatieplan voorziene werken en werkzaamheden is voltooid, door burgemeester en wethouders een eindafrekening van het exploitatieplan opgesteld. Gevolg van een eindafrekening is dat alle exploitatiebijdragen voor het exploitatiegebied worden herberekend. De herberekening vindt plaats overeenkomstig de in artikel 6.20 Wro opgenomen regels. Daarbij is bepaald dat als uit de herberekening volgt dat de uiteindelijke bijdrage meer dan 5% lager uitkomt dan de eerder als financieel voorschrift aan een verleende omgevingsvergunning verschuldigde bijdrage, het verschil, voor zover dat groter is dan de genoemde 5%, met rente wordt terugbetaald aan de vergunninghouder dan wel diens rechtsopvolger.

1.6. Leeswijzer

Het voorliggende exploitatieplan kent de volgende indeling:

- Hoofdstuk 1. Inleiding. Hierin is ingegaan op de wettelijke verplichting dat een exploitatieplan wordt vastgesteld alsmede op de begrenzing van het exploitatiegebied.
- Hoofdstuk 2. Toelichting op de voorgenomen planontwikkeling.
- Hoofdstuk 3. Toelichting op de regels van het exploitatieplan. De regels zelf zijn in hoofdstuk 6 van het exploitatieplan opgenomen.
- Hoofdstuk 4. Omschrijving van de werken en de werkzaamheden. Ingevolge artikel 6.13 lid 1 onder b Wro dient in het exploitatieplan een beschrijving van de werken en werkzaamheden inzake het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte te worden opgenomen. Deze beschrijving is in dit hoofdstuk vastgelegd.

- Hoofdstuk 5. Tot het exploitatieplan behoort een exploitatieopzet. De inhoud van de exploitatieopzet, voorzien van een toelichting, is opgenomen in dit hoofdstuk.
- Hoofdstuk 6. De regels. De voorschriften van het exploitatieplan zijn hier opgenomen.
- Hoofdstuk 7. Grondverwerving en eigendommen. Ingevolge artikel 6.13 lid 2 sub a Wro kan een exploitatieplan een kaart bevatten waarop wordt vastgelegd welke grondpercelen het bevoegd gezag voornemens is te verwerven. Deze kaart is opgenomen als bijlage 5 bij het exploitatieplan. In dit hoofdstuk vindt een korte beschrijving plaats van het gevoerde verwervingsbeleid.
- Hoofdstuk 8. Bijlagenoverzicht. Dit hoofdstuk bevat een beschrijving van de status van de tot het exploitatieplan behorende bijlagen en vervolgens zijn de bijlagen zelf hierin opgenomen. Het exploitatieplan bevat in totaal 19 bijlagen.

2. TOELICHTING OP HET EXPLOITATIEPLAN

2.1. Globale beschrijving bestemmingsplan

Zoals in het vorige hoofdstuk is aangegeven, is het bestemmingsplan Woningbouw De Erven een herziening en aanpassing van 2 bestemmingsplannen (zie paragraaf 1.2). In de structuurvisie Bernheze van 2010 is het onderhavige gebied aangeduid als een zoeklocatie voor woningbouw. Hoewel er in 2012 al plannen zijn ontwikkeld, zijn deze nimmer tot uitvoering gekomen vanwege de economische crisis.

Het bestemmingsplan voorziet in essentie in vijf bestemmingen: Bedrijf, Verkeer, Wonen, Woongebied en Woongebied-gestapeld. Deze bestemmingen hangen allemaal met elkaar samen en met dit geheel aan bestemmingen dient de inrichting van deze nieuwe woonwijk gestalte te krijgen.

Het bestemmingsplan voorziet ook in een bestendiging van bestaande bestemmingen, bebouwing en functies. Dit geldt voor de bestemmingen:

- Bedrijf, zijnde een nutsvoorziening aan de Kruishoekstraat;
- Wonen, zijnde de bestaande woningen die worden gehandhaafd.

De regels van het bestemmingsplan maken binnen beide bestemmingen geen aangewezen bouwplannen mogelijk.

De bestemming 'Verkeer' voorziet in de belangrijkste verkeersfuncties in het plangebied. Dit zijn de Beemdstraat, Kruishoekstraat, De Nieuwe Erven, de Zoggelsestraat en een nieuwe ontsluitingsweg vanaf de kruising Zoggelsestraat/ Kruishoekstraat naar de rotonde in de Bosschebaan-Cereslaan.

De bestemming 'Woongebied' voorziet in een globale eindbestemming. Binnen deze bestemming kunnen zowel woningen worden gebouwd als openbare ruimte worden gerealiseerd. Aangezien het bestemmingsplan en de beoogde woningbouw een looptijd kennen van 10 jaar, is een ruime bestemmingsomschrijving noodzakelijk. Binnen een dergelijk ruime bestemmingsomschrijving zijn er immers meerdere mogelijkheden om de realisatie van het gebied af te stemmen op toekomstige marktomstandigheden en woonwensen. De concretisering van deze bestemming zal voornamelijk plaatsvinden met toepassing van het exploitatieplan waarin deze invulling zal worden vastgelegd.

2.2. Beschrijving realisatie gebied

De beoogde woningbouw is in aantallen en soort woningen afgestemd op de Woonvisie Bernheze 2016. Het plan voorziet in een mix van grotere en kleinere kavels. Met deze mix aan woningbouwkavels streeft de gemeente naar het realiseren van de beoogde diversiteit aan woningbouw waardoor ook de woonconsument met verschillende soorten woningen kan worden bediend. Zo voorziet het bestemmingsplan in:

- Aaneengebouwde woningen, zowel koopwoningen als sociale huurwoningen;
- Woongebied – gestapeld oftewel appartementen;
- Vrijstaande woningen;
- twee aaneengebouwde woningen;

De gronden binnen het bestemmingsplan zijn nog niet gereed om als bouwka­vel voor nieuwe woningen te kunnen worden uitgegeven. Het is noodzakelijk om de kavels nog bouwrijp te maken en ook infrastructuur moet nog worden aangelegd. Dit geldt niet alleen voor de wegen maar ook voor riolering, openbare verlichting, groenvoorzieningen en waterkundige maatregelen in bermen, een infiltratievoorziening en een sloot.

De gronden binnen het plangebied zijn niet allemaal in eigendom van de gemeente. Ook voor deze gronden geldt dat deze nog niet bouwrijp zijn. Naast de gemeente hebben ook nog een andere partijen gronden in eigendom. Om een rationele verkaveling die voldoet aan de eisen van de huidige tijd mogelijk te kunnen maken, zullen er naar verwachting grondtransacties nodig zijn.

Het is de bedoeling het plangebied in drie fasen te realiseren. Het plan zal naar verwachting voorzien in circa 408 woningen die worden gerealiseerd in 3 fasen t.w. in Deelgebied 1 bestaande uit circa 124 woningen, Deelgebied 2 bestaande uit circa 138 woningen en Deelgebied 3 bestaande uit circa 122 woningen en 24 appartementen.

3. TOELICHTING OP DE REGELS VAN HET EXPLOITATIEPLAN

3.1. Toelichting algemeen

Op grond van artikel 6.13 Wro kunnen in een exploitatieplan eisen en regels worden opgenomen. Deze eisen en regels kunnen betrekking hebben op een grote hoeveelheid van onderwerpen, zoals ruimtegebruik, fasering, koppelingen, bouwrijp maken, aanleg nutsvoorzieningen, woningbouw-categorieën etc. Ook in dit exploitatieplan wordt van de mogelijkheid tot het stellen van eisen en regels gebruikgemaakt. Het doel en de noodzaak van deze eisen en regels is om te komen tot een gestructureerde wijze van grondexploitatie met de kwaliteit die past bij de beoogde realisatie van het exploitatiegebied.

Onderwerpen eisen en regels

Het exploitatieplan bevat niet over alle mogelijke onderwerpen eisen en regels; gekozen is voor een stelsel van eisen en regels, dat noodzakelijk is om de doelstelling zoals deze is verwoord in de laatste zin van de vorige alinea, te kunnen borgen. Het bestemmingsplan Woningbouw De Erven voldoet aan de voorwaarden om in dit exploitatieplan regels te kunnen opnemen over sociale huurwoningen. In het bestemmingsplan is vermeld dat van het totaal aantal woningen in de bestemmingen 'Woongebied' en 'Woongebied – gestapeld' tezamen ten minste 20 % en maximaal 30 % wordt gerealiseerd als sociale huurwoning. Desondanks is er niet voor gekozen om eisen op te nemen over deze woningbouwcategorie. De realisatie hiervan zal zoveel mogelijk op basis van vrijwilligheid plaatsvinden. De gemeente Bernheze vervult hierbij een belangrijke rol omdat zij eigenaar is van een groot gedeelte van de gronden binnen het exploitatiegebied en de gewenste categorie via de uitgifte van bouwgronden zal realiseren. Dit geldt ook voor andere categorieën van woningen. Gestreefd wordt naar een evenwichtige verdeling van de verschillende categorieën over het gehele exploitatieplangebied. Mocht gedurende de realisatie van het plan blijken dat het alsnog nodig is bepalingen over sociale huurwoningen op te nemen dan zal dit via een herziening van het exploitatieplan gebeuren.

Wel is gekozen voor het stellen van eisen en regels aan:

- het ruimtegebruik
- deelgebieden,
- aanbesteden
- bestekken
- de koppeling van werken en werkzaamheden in relatie tot de afgifte van omgevingsvergunningen
- het bouwrijp maken;
- fasering;
- de inrichting van de openbare ruimte;

Dit hoofdstuk bevat een toelichting op de regels, de regels zelf zijn verwerkt in hoofdstuk 6.

3.2. Eisen en regels

3.2.1. Ruimtegebruik

Een exploitatieplan kan een ruimtegebruikskaart bevatten waarop het voorgenomen ruimtegebruik is vastgelegd. Het bestemmingsplan Woningbouw De Erven voorziet in meerdere vormen van grondgebruik, zoals gronden die bestemd zijn voor wegen, groen, de bouw van opstallen en openbare ruimte. In het bestemmingsplan is de hoofdinfrastructuur specifiek bestemd (Verkeer), de overige openbare ruimte maakt onderdeel uit van de bestemmingen 'Woongebied' en 'Woongebied – gestapeld'. Het is noodzakelijk om het grondgebruik tot een bepaald niveau te reguleren. Dit geldt in ieder geval voor het onderscheid 'openbare ruimte' en 'uitgeefbaar terrein'.

Het belang van het aanwijzen van de gronden met de functie openbare ruimte is vanuit de grondexploitatie te borgen dat deze gronden ook daadwerkelijk voor deze functie worden aangewend. Dit betekent dat de ligging van de openbare ruimte is vastgelegd en dat in de regels is opgenomen dat deze gronden ook voor deze functie moeten worden aangewend.

De gronden die niet zijn aangeduid als openbare ruimte, zijn de gronden die worden aangewend voor uitgeefbaar terrein. Ook voor deze gronden geldt dat in de regels is veiliggesteld dat zij worden aangewend als uitgeefbaar terrein. Voor de uitgeefbare gronden geldt dat deze gronden op de ruimtegebruikskaart als zodanig zijn aangeduid.

Het onderscheid tussen de gronden met de functies openbare ruimte en uitgeefbaar terrein is op bijlage 2, ruimtegebruikskaart, aangebracht.

De bindende status van het ruimtegebruik is verwerkt in hoofdstuk 6.

3.2.2. Bouwrijp maken, aanleg nutsvoorzieningen en aanleg openbare ruimte

Vanwege reden van efficiency, doelmatigheid en kwaliteit heeft de gemeente de voorkeur de gronden binnen het exploitatiegebied zelf bouwrijp te maken en zelf ook de openbare ruimte aan te leggen. De gemeente heeft een substantieel gedeelte van de gronden binnen het exploitatiegebied in eigendom. Voor zover de gemeente de gronden in eigendom heeft, is zij zelf in staat om te voldoen aan de beoogde inrichting en kwaliteit van het exploitatiegebied. Dit geldt uiteraard niet voor de gronden die de gemeente niet in eigendom heeft. Het is dan ook om deze reden dat hiervoor in dit exploitatieplan eisen en regels voor het bouwrijp maken en de aanleg van de openbare ruimte moeten worden opgenomen.

De omschrijving van de inhoud van het bouwrijp maken is opgenomen in paragraaf 4.1. Voor het bouwrijp maken gelden de eisen zoals deze zijn opgenomen in bijlage 7.

De omschrijving van de inhoud van het aanleggen van nutsvoorzieningen is opgenomen in paragraaf 4.2. Voor de aanleg van de nutsvoorzieningen zijn in het exploitatieplan geen eisen en/of regels opgenomen, de aanleg hiervan vindt plaats in overleg met de nutsbedrijven.

De omschrijving van de inhoud van de inrichting van de openbare ruimte is opgenomen in paragraaf 4.3. Voor de inrichting van de openbare ruimte gelden de eisen zoals deze zijn opgenomen in bijlage 7.

De eisen en/of regels voor het bouwrijp maken en de inrichting van de openbare ruimte zijn verwerkt in hoofdstuk 6.

3.2.3. Aanbesteden

De gemeente rekent het tot haar taak om ervoor te zorgen dat de aanbesteding overeenkomstig de voorgeschreven Europese en nationale regels tot stand komt. Het aanbestedingskader waarin dit beleid is vastgelegd, is opgenomen in bijlage 8.

De eisen en/of regels voor het aanbesteden zijn verwerkt in hoofdstuk 6.

3.2.4. Bestekken

Op grond van artikel 6.13 lid 2 onder c Wro kan een exploitatieplan regels bevatten voor het uitvoeren van de werken en werkzaamheden inzake bouwrijp maken, aanleg nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte.

In de regeling is opgenomen dat voorafgaand aan de uitvoering van de genoemde werken steeds een bestek wordt opgesteld, dat moet voldoen aan bijlage 7. Dit bestek behoeft de instemming van burgemeester en wethouders. Met deze instemmingsvereiste wordt bereikt dat voordat met de werken en werkzaamheden wordt gestart, een toetsing plaatsvindt aan de kwaliteitsborging die in het exploitatieplan is opgenomen. De instemming met een bestek wordt geweigerd indien het bestek in strijd is met bijlage 7.

In het geval de bestekken worden opgemaakt door of namens de gemeente, is een expliciet instemmingsbesluit van burgemeester en wethouders niet nodig. Wel blijft de eis van toepassing dat bestekken worden opgemaakt die voldoen aan bijlage 7.

De eisen en/of regels voor de bestekken zijn verwerkt in hoofdstuk 6.

3.2.5. Deelgebieden

De gehele woonwijk zal in principe in een doorlopende bouwstroom worden ontwikkeld en gerealiseerd. Vanuit het oogpunt van grondexploitatie is het desondanks noodzakelijk om de woonwijk in drie deelgebieden op te delen t.w. deelgebied 1, 2 en 3 .

De noodzaak van de deelgebieden hangt samen met meerdere punten:

1. Het exploitatiegebied voorziet in de bouw van circa 408 woningen inclusief 24 appartementen. Voorkomen dient te worden dat deze woningen allen gelijktijdig op de markt komen en gelijktijdig worden gerealiseerd. De behoefte aan woningen is niet van dien omvang dat de markt een dergelijk aanbod aan woningen kan dragen. Dit betekent dat enige regulering op dit punt noodzakelijk is.
2. Daarnaast speelt nog een rol dat de ontsluiting van het exploitatiegebied op termijn zal geschieden via de centrale ontsluitingsweg van de kruising Zoggelsestraat/Kruishoekstraat naar de aan te passen rotonde in de Bosschebaan-Cereslaan. Om deze weg te kunnen aanleggen en de rotonde te kunnen aanpassen, zal de gemeente de gronden die daarvoor nodig zijn eerst nog moeten verwerven. Eerst nadat deze weg is aangelegd, is het verantwoord om alle woningen in het gebied te bouwen.

De noodzaak van de aanpassing van de rotonde in relatie tot de nieuwe woonwijk De Erven en in het verlengde daarvan de aanleg van de centrale ontsluitingsweg komt aan de orde in de rapporten van Advin, d.d. 8 december 2016, projectnr. INF 1655700, 12 juli 2016 projectnr. INF 1626700 en 2 juni 2017, projectnr. INF 1643900.

3. Het feit dat de centrale ontsluitingsweg en de aangepaste rotonde nog niet zijn gerealiseerd, betekent niet dat er in het exploitatiegebied geen woningen kunnen worden gebouwd. Sterker nog, gelet op de behoefte aan nieuwe woningen heeft de gemeente juist de wens om zo snel mogelijk woningen te bouwen. Uit het rapport van Advin 2 juni 2017, projectnr. INF 1643900 blijkt dat het mogelijk is om, ondanks het feit dat de centrale ontsluiting nog niet is aangelegd, toch woningen te bouwen. De bestaande ontsluitingsstructuur is van voldoende omvang en kwaliteit om een toename verkeer dat met een bepaald aantal woningen samenhangt, te kunnen verwerken. De bestaande ontsluitingsstructuur samen met een aantal tijdelijke maatregelen biedt voldoende capaciteit voor de verkeersbewegingen die samenhangen met de bouw van ongeveer 124 woningen. De tijdelijke maatregelen die worden gerealiseerd ter ondersteuning van de bestaande ontsluitingsstructuur zijn onder andere:

- a. Het afsluiten van de Zoggelsestraat;
- b. Het opwaarderen van de Bunderstraat;
- c. Het aanpassen van de kruising Zoggelsestraat – Bunderstraat;

De conclusie uit het rapport van Advin is ook dat het niet mogelijk is om alle woningen die zijn geprojecteerd ten zuiden van de Beemdstraat (oftewel circa 262 woningen) te realiseren zonder dat de centrale ontsluitingsweg en de aangepaste rotonde zijn gerealiseerd. Dit betekent dat het noodzakelijk is om een nadere verdeling te maken. Deze verdeling houdt in het vastleggen van het gebied (Deelgebied 1) dat wel kan worden bebouwd omdat het daarmee samenhangende verkeer kan worden ontsloten op de bestaande ontsluitingsstructuur met bijbehorende maatregelen. Dit gebied is aangeduid op bijlage 18 en voorziet in de bouw van circa 124 woningen. Deelgebied 2 kan pas worden bebouwd nadat de centrale ontsluitingsweg met de aangepaste rotonde zijn gerealiseerd. Dit gebied voorziet in de bouw van circa 138 woningen.

Deelgebied 1 ligt ten zuiden van het verlengde (de sloot) van de Beemdstraat en wordt begrensd door de Kruishoekstraat en de Zoggelsestraat. Zoals uit het voorafgaande blijkt, zal dit Deelgebied als eerste worden gerealiseerd. De gronden in Deelgebied 1 gebied zijn voor het overgrote deel in eigendom van de gemeente. Dit betekent dat deze gronden direct kunnen worden aangewend voor en ingericht als woongebied.

Deelgebied 2 ligt ten zuiden van de Zoggelsestraat en wordt begrensd door de Kruishoekstraat en De Nieuwe Erven.

Deelgebied 3 ligt ten noorden van de Beemdstraat en wordt aan de noordzijde begrensd door de Bosschebaan.

Het moment waarop kan worden gestart met de bebouwing van Deelgebied 2 en 3 is afhankelijk van het gereed zijn van de centrale ontsluitingsweg en de aangepaste rotonde. Voor Deelgebied 3 geldt

dat ook nog het aantal omgevingsvergunningen voor woningen dat in Deelgebied 1 en 2 is verleend van belang is. Om deze redenen is het noodzakelijk koppelingen aan te brengen voor de overgang van zowel Deelgebied 1 naar Deelgebied 2 als van Deelgebied 2 naar Deelgebied 3. De exacte inhoud van deze koppelingen is vastgelegd in de volgende paragraaf 'Koppelingen en fasering'. Deelgebied 1 voorziet in een aantal van circa 124 woningen. Gelet op het verwachte gemiddelde bouwtempo t.w. 60 woningen per jaar voorziet Deelgebied 1 voor een periode van circa 2 jaar in de woningbouw. In deze periode dienen de centrale ontsluitingsweg en de aangepaste rotonde gereed te zijn, wil met bouw van woningen in Deelgebied 2 en Deelgebied 3 kunnen worden aangevangen. Deze periode van 2 jaar is naar verwachting voldoende om deze ambitie te kunnen realiseren.

De Deelgebieden 1, 2 en 3 zijn aangeduid op bijlage 18.

De centrale ontsluitingsweg en de aangepaste rotonde en de overige gronden met de bestemming 'Verkeer' maken overigens geen onderdeel uit van de Deelgebieden 1, 2 en 3. De reden hiervan is dat deze voorzieningen dienen te worden gerealiseerd zodra gronden zijn verworven danwel de daadwerkelijke realisatie hiervan aan de orde is. Dit betekent dat het exploitatieplan de ruimte dient te bieden om dit uitgangspunt te faciliteren. Om geen onduidelijkheid te laten bestaan over de vraag welke gronden het dan betreft, zijn deze op de hiervoor genoemde bijlage expliciet aangeduid.

De eisen en/of regels over de deelgebieden zijn verwerkt in hoofdstuk 6.

3.2.6. Koppelingen en fasering

Vanuit een doelmatige realisatie en grondexploitatie van het exploitatiegebied is het noodzakelijk enerzijds koppelingen te leggen tussen de uitvoering van werken, werkzaamheden en maatregelen en de afgifte van omgevingsvergunningen en anderzijds een fasering aan te brengen. De reden hiervan is het onderscheid tussen de Deelgebieden 1, 2 en 3. In paragraaf 3.2.5 is uiteengezet dat de volgorde is dat eerst Deelgebied 1 wordt gerealiseerd, vervolgens Deelgebied 2 en daarna Deelgebied 3. Vanuit het belang van een goede exploitatie, maar ook vanuit belang van de rechtszekerheid is het noodzakelijk duidelijk vast te leggen wanneer en onder welke omstandigheden gestart kan worden met verschillende deelgebieden. Hierna wordt beschreven wanneer dit het geval is:

Fasering:

In paragraaf 3.2.5 is aangegeven dat voorkomen dient te worden dat er te veel woningen op de markt komen. Om deze reden is het noodzakelijk te bezien welke deelgebieden als eerste voor bebouwing in aanmerking komen. Dit zijn de gebieden waarvan de gronden in eigendom zijn van de gemeente danwel waarmee de gemeente al overeenkomsten over de grondexploitatie heeft gesloten. In deze situaties is immers het meest verzekerd dat het gebied zal worden gerealiseerd overeenkomstig de beoogde ontwikkeling zoals vastgelegd in het bestemmingsplan Woningbouw De Erven en het onderhavige exploitatieplan. Tegen deze achtergrond ligt het dan ook voor de hand om de Deelgebieden 1 en 2 als eerste te realiseren en vervolgens Deelgebied 3.

Dit betekent dat Deelgebied 3 pas kan worden bebouwd nadat de Deelgebied 1 en 2 nagenoeg zijn gerealiseerd. Een grondslag voor het beoordelen of hiervan sprake is, is het aantal verleende omgevingsvergunning voor het bouwen van woningen. Dit criterium is objectief vast te stellen en aangezien het verlenen van een vergunning het recht geeft om een woning te bouwen, is daarmee

ook een relatie gelegd met de voortgang van de woningbouw. Een en ander betekent dat voor Deelgebied 3 pas omgevingsvergunningen voor het bouwen van woningen kunnen worden verleend zodra in de Deelgebied 1 en 2 een bepaald percentage van omgevingsvergunningen voor woningen is verleend. Een percentage van 70 % lijkt daarbij alleszins redelijk. In de vorige paragraaf is al aangegeven dat de Deelgebied 1 en 2 zullen voorzien in circa 124 en 138 woningen met een verwacht gemiddeld bouwtempo in 60 woningen per jaar. Wil voldaan worden aan het hiervoor beschreven percentage van 70 % dan zal voor 183 woningen de omgevingsvergunning moeten zijn verleend voordat omgevingsvergunningen voor woningen in Deelgebied 3 kunnen worden verleend.

Koppeling

Uit paragraaf 3.2.5 blijkt ook dat de realisatie van de centrale ontsluitingsweg met de aangepaste rotonde ook van belang zijn voor het kunnen realiseren van woningen in Deelgebied 2 en Deelgebied 3. Dit betekent dat het al dan niet verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van deze woningen ook afhankelijk is van het al dan niet gerealiseerd zijn van de centrale ontsluitingsweg (nieuwe weg vanaf de kruising Beemstraat/Kruishoekstraat naar de rotonde in de Bosschebaan-Cereslaan) en de aangepaste rotonde. Is deze ontsluiting (inclusief de aangepaste rotonde) daadwerkelijk gerealiseerd dan kan deze ontsluiting geen reden zijn om een omgevingsvergunning te weigeren. Is echter deze ontsluiting niet gerealiseerd dan kunnen de woningen in Deelgebied 2 en 3 niet op een verantwoorde wijze worden ontsloten en dient de vergunning te worden geweigerd.

Het voorafgaande betekent dat voor Deelgebied 2 de koppeling met de ontsluiting van belang is.

Voor Deelgebied 3 zijn echter twee punten van belang:

1. Het aantal verleende omgevingsvergunning in de Deelgebieden 1 en 2 én
2. De gerealiseerde ontsluiting inclusief de aangepaste rotonde.

De bepalingen over de koppeling en fasering zijn verwerkt in hoofdstuk 6

3.2.7. Inrichting exploitatiegebied

In bijlage 19 is de voorgenomen inrichting van het exploitatiegebied opgenomen in de vorm van een inrichtingsplan. In deze bijlage zijn in feite de bestemmingen van het bestemmingsplan verwerkt en uitgewerkt. Dit geldt ook voor de bestemmingen Woongebied en Woongebied-gestapeld. Deze invulling betreft de Deelgebieden 1, 2 en 3.

Inrichting

In dit inrichtingsplan is het volgende opgenomen:

1. Het aantal en de situering van vrijstaande woningen, twee aaneengebouwde woningen, aaneengebouwde woningen en woningen-gestapeld (appartementen).
2. De wijze waarop de gronden voor woningbouw zijn verkaveld;
3. De openbare ruimte binnen de bestemming Woongebied.

4. De openbare ruimte buiten de bestemming Woongebied
5. De situering van de bestemming Woongebied-gestapeld.

Dit inrichtingsplan geeft een inzicht in de wijze waarop het gebied kan worden ingericht en heeft daarmee een indicatieve status. Deze indicatieve status geldt echter niet voor:

1. de bebouwbare gronden in de Deelgebied 1 en 2;
2. de openbare ruimte in Deelgebied 1 en 2.

Voor deze functies heeft het inrichtingsplan een bindende status.

Dit betekent dat bij de boordeling van omgevingsvergunningen voor woningen getoetst dient te worden aan het inrichtingsplan. Deze toetsing zal zich dienen te richten op onder andere de volgende vragen:

1. Voorziet de aanvraag om omgevingsvergunning in het soort woning dat op het inrichtingsplan is aangegeven bijvoorbeeld een vrijstaande woning, twee aaneengebouwde woningen, aaneengebouwde woningen, woningen –gestapeld (appartementen)?;
2. Voldoet de aanvraag aan de verkaveling zoals deze in het inrichtingsplan is opgenomen?

Ook voor de openbare ruimte heeft het inrichtingsplan dus een bindende status voor zover het betreft de situering van de openbare ruimte in de gronden binnen Deelgebied 1 en 2. Voor de overige openbare ruimte heeft het inrichtingsplan geen bindende, maar een toelichtende status.

De eisen en/of regels over de voorgenomen inrichting van het exploitatiegebied zijn verwerkt in hoofdstuk 6.

3.2.8. Verbods- en afwijkingsbepaling

In artikel 8, leden 1 en 2 is een verbodsbepaling opgenomen en is aangeduid dat overtreding van de verbodsbepaling een strafbaar feit is.

Ingevolge artikel 6.13, lid 2, sub e Wro kan een exploitatieplan regels bevatten met inachtneming waarvan bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regels van het exploitatieplan. Met betrekking tot de mogelijkheid om af te wijken van het exploitatieplan is in de regels het volgende opgenomen:

1. In lid 3 is de mogelijkheid opgenomen om af te wijken van de regels van het exploitatieplan als de voorgenomen afwijking past in een ontwerpbesluit tot herziening van het exploitatieplan dat ten tijde van het ontvangst van de vergunningaanvraag ter visie heeft gelegen;
2. In lid 4 is de mogelijkheid opgenomen om bij een omgevingsvergunning af te wijken van het inrichtingsplan voor zover het betreft de typologie van de aangeduide woning, de indeling en begrenzing van kavels waarop woningen kunnen worden gebouwd. Hierbij geldt als voorwaarde dat binnen het eigendom van de aanvrager van de omgevingsvergunning het totale aantal woningen en de typologie van de woningen die op het eigendom van bedoelde aanvrager in het inrichtingsplan zijn geprojecteerd, alsnog kunnen worden gerealiseerd.

4. OMSCHRIJVING WERKEN EN WERKZAAMHEDEN

De beoogde inrichting van het exploitatiegebied in samenhang met de realisatie van de woonbebouwing vereist dat werken en werkzaamheden worden uitgevoerd met betrekking tot bouwrijp maken, aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte. In dit hoofdstuk volgt een beschrijving wat in ieder geval tot deze categorieën van werken en werkzaamheden behoort.

In het algemeen geldt dat alle uit te voeren en hierna te noemen werken en werkzaamheden rechtstreeks voortvloeien uit en direct samenhangen met deze gebiedsontwikkeling.

4.1. Toelichting werkzaamheden bouwrijp maken

In het exploitatiegebied zijn de volgende werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken voorzien:

- a. het verwijderen van begroeiing, bomen en andere beplanting;
- b. het verwijderen van boven- en ondergrondse obstakels, funderingen, kabels en leidingen en explosieven, in zodanige mate en op zodanige wijze dat de desbetreffende grond geschikt is voor de beoogde bebouwing c.q. inrichting;
- c. het op peil brengen/egaliseren van het exploitatiegebied;
- d. het aanleggen van (bouw)wegen en riolering;
- e. het verplaatsen van een riooloverstort;
- f. het aanpassen van bestaande riolering, kruisingen van wegen, de rotonde en straten.

De eisen die aan het bouwrijp maken worden gesteld, zijn vastgelegd in bijlage 7.

4.2. Toelichting werkzaamheden aanleg nutsvoorzieningen

In het exploitatiegebied zijn de volgende werken en werkzaamheden voor de aanleg van nutsvoorzieningen voorzien: aanleg van gas, water, dataverkeer, en elektriciteit. De nutsvoorzieningen worden door de desbetreffende nutsbedrijven aangelegd. Het is niet noodzakelijk om in dit exploitatieplan hiervoor specifieke eisen of regels op te nemen

Specifieke vermelding verdient de waterleiding die het exploitatiegebied van noord naar zuid doorsnijdt. Deze waterleiding is een 'transportwaterleiding' die een bepaalde bescherming vereist. In de inrichting van het plan is met deze waterleiding rekening gehouden door op het tracé van deze leiding een openbaar fiets- en wandelpad te situeren. Voor het overige is het niet nodig om voor deze transportleiding bepalingen op te nemen.

4.3. Toelichting werkzaamheden inrichting openbare ruimte

In het exploitatiegebied zijn de volgende werken en werkzaamheden voor de inrichting van de openbare ruimte voorzien:

- a. het aanleggen van definitieve wegen, parkeerplaatsen, trottoirs en fietspaden;
- b. het aanleggen van groenvoorzieningen;
- c. het aanbrengen van (definitieve) verlichting;
- d. het plaatsen van straatmeubilair;
- e. het aanleggen en inrichten van speelterreinen;
- f. het aanpassen van bestaande wegen
- g. het realiseren van wateropvang en infiltratievoorzieningen

De eisen die aan de inrichting van openbare ruimte worden gesteld, zijn vastgelegd in bijlage 7.

4.4. Hanteren kaartmateriaal etc.

De gronden waarop de openbare ruimte zijn gelegen, zijn zichtbaar gemaakt op de ruimtegebruikkaart zoals deze als bijlage 2 bij dit exploitatieplan is opgenomen.

5. DE EXPLOITATIEOPZET

Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de exploitatieopzet toegelicht. De exploitatieopzet vormt de grondslag voor het kostenverhaal via de omgevingsvergunning en de door de gemeente te sluiten posterieure overeenkomsten in het exploitatiegebied. In de exploitatieopzet worden de kosten in verband met de grondexploitatie afgezet tegen de opbrengsten. Op basis hiervan wordt de exploitatiebijdrage berekend die in rekening wordt gebracht bij een omgevingsvergunning.

Volgens artikel 6.13 Wro bestaat de exploitatieopzet uit:

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

Tot de kosten die voor verhaal in aanmerking komen, behoren niet de kosten die betrekking hebben op bouwen. Deze kosten zijn dan ook niet in de exploitatieopzet verwerkt.

Op grond van artikel 6.13, vierde lid Wro geldt voor het exploitatieplan de fictie dat de gemeente het gehele gebied exploiteert. Dit betekent dat de gemeente de kosten en opbrengsten raamt als ware zij de enige exploitant in het exploitatiegebied.

Voor de kosten geldt dat niet alle kosten van het bestemmingsplan aan het exploitatiegebied kunnen worden toegerekend. Een gedeelte van de kosten dient immers te worden toegerekend aan gronden die zijn gelegen buiten het exploitatiegebied; dit is niet alleen van toepassing op de reeds gemaakte kosten, maar ook op de nog te maken kosten. Ook moet bij de toerekening van de kosten rekening worden gehouden met opbrengstpotentie van de gronden die buiten het exploitatieplan zijn gelegen. In dit hoofdstuk is in samenhang met bijlage 11 (detailuitwerkingen ramingen kosten exploitatieopzet) en bijlage 12 (detailuitwerkingen ramingen opbrengsten exploitatieopzet) aangegeven op welke wijze hiermee rekening is gehouden.

Parameters

In het exploitatieplan worden de volgende algemene gegevens gehanteerd:

- startdatum van de grondexploitatie: 1 januari 2017
- looptijd exploitatie: 7 jaar na onherroepelijk worden bestemmings- en exploitatieplan in 2018
- verwachte einddatum van de grondexploitatie: 31 december 2025
- rente: 2,32%. Dit rentepercentage is de rente die de gemeente als interne rekenrente hanteert
- jaarlijkse stijging kosten: 2,0% met ingang van 1 januari 2017
- jaarlijkse stijging opbrengsten: 1,0% met ingang van 1 juli 2017
- datum prijspeil: 1 juli 2017
- de kosten zijn geraamd per valutadatum 1 juli van ieder jaar
- Alle bedragen in de exploitatieopzet zijn exclusief btw, tenzij anders is aangegeven.

Ruimtegebruik

Het exploitatiegebied omvat een oppervlakte van 178.448 m². Aan de gronden in het exploitatiegebied worden de volgende functies toegekend:

Bestemming		Oppervlakte, in m ² :
Uitgeefbaar	woningbouw	98.851
Verharding	wegen	23.898
	parkeren	7.480
	fietspaden	4.084
	voetpaden	10.748
Groen		33.387
Water		0
Totaal		178.448

Programma

Het programma binnen het exploitatiegebied op basis van het Inrichtingsplan (Bijlage 19) bestaat uit de realisatie van:

Categorie	Aantal
Appartementen	24
Rijenwoningen	205
Twee-onder—een-kap	126
Vrijstaand	53
Totaal	408

Kosten

In onderstaand overzicht is per kostenpost het totaal van de kosten vermeld dat in de exploitatieopzet is opgenomen. Basis voor het opstellen van dit overzicht is de kostensoortenlijst zoals deze voortvloeit uit de artikelen 6.2.3 tot en met 6.2.5 van het Bro.

Een uitwerking van de individuele kostenposten is per kostenpost opgenomen in bijlage 9. In deze bijlage is per kostenpost nagegaan in hoeverre er sprake is van profijt, causaliteit en proportionaliteit van kosten. Bij het onderdeel proportionaliteit is een onderscheid gemaakt tussen de aan het exploitatiegebied toe te rekenen kosten, de aan het binnen het bestemmingsplan maar buiten het

exploitatieplan gelegen eigendommen toe te rekenen kosten, alsmede aan andere kostendragers toe te rekenen kosten. Met andere kostendragers worden bedoeld de buiten het bestemmingsplan gelegen gronden.

Tenzij anders vermeld, worden de raming weergegeven tegen contante waarde per 1 januari 2017.

Artikel Bro	Aard kosten	Bedrag, in €
6.2.3 a	inbrengwaarde gronden	8.902.390
6.2.3 b	Inbrengwaarde te slopen opstallen	50.000
6.2.3 c	kosten vrijmaken van gronden	0
6.2.3 d	sloopkosten	173.061
6.2.4 a	onderzoek	34.041
6.2.4 b	bodemsanering en grondwerken	103.287
6.2.4 c	voorzieningen binnen plangebied	8.790.224
6.2.4.d	maatregelen	24.239
6.2.4 e	voorzieningen buiten plangebied	921.951
6.2.4 f	voorzieningen toekomstige locaties	0
6.2.4 g t/m j	plankosten	2.316.647
6.2.4 k	tijdelijk beheer	-/- 60.215
6.2.4 l	planschade	129.274
6.2.4 n	rentekosten	0
Totaal		21.384.899

Werken buiten het exploitatiegebied

In het kader van de ontwikkeling van dit plan is aanpassing van bestaande wegen noodzakelijk. Het gaat hierbij met name om aanpassing van de rotonde Cereslaan en de Kruishoekstraat.

De rotonde Cereslaan moet worden aangepast als gevolg van de ontwikkeling van het plan De Erven. De ondergrond van de uitbreiding is gelegen binnen het exploitatiegebied. Voor de uitbreiding is de inbrengwaarde als kostenpost geraamd op basis van een taxatie. De civieltechnische kosten van aanleg van de nieuwe rotonde zijn op basis van verkeersgegevens gedeeltelijk toegerekend aan het exploitatieplan, voor 21%.

De aanpassing van de Kruishoekstraat tussen de Beemdstraat en de Nieuwe Erven betreft een aanpassing van een bestaande weg, zonder bestemmingswijziging. Om die reden maakt dit wegvak geen onderdeel uit van het exploitatiegebied. Dit wegvak krijgt naast de functie van verbindingsweg met het achterland ook de functie van wijkontsluitingsweg voor het exploitatiegebied. Daarom wordt 75% van de kosten van aanpassing van dit wegvak toegerekend aan het exploitatiegebied.

Verder zijn de kosten geraamd voor reconstructie van de Beemdstraat, de Zoggelsestraat en de Nieuwe Erven.

Opbrengsten

In onderstaand overzicht zijn de opbrengsten opgenomen. Basis voor het opstellen van dit overzicht is artikel 6.2.7 Bro, waarin de opbrengsten zijn vermeld die in een exploitatieopzet kunnen worden opgenomen. De opbrengsten zijn uitgewerkt in bijlage 10.

Artikel Bro	Aard opbrengst	Bedrag, in €
6.2.7 a	gronduitgifte	21.871.922
6.2.7 b	Subsidies	0
6.2.7 c	bijdragen van toekomstige locaties	0
Totaal		21.871.922

Gemeentelijke bijdrage

Er wordt geen gemeentelijke bijdrage in de kosten geraamd. Er wordt uitgegaan van een kostendekkende exploitatie.

Vaststelling maximaal verhaalbare kosten

De maximaal te verhalen kosten worden begrensd door het niveau van de te verwachten toerekenbare opbrengsten; dit als gevolg van de zogenaamde macroaftopping. Als de toerekenbare kosten lager zijn dan de opbrengsten, worden de toerekenbare kosten volledig verhaald. Is dat niet het geval, dan kunnen slechts kosten worden verhaald tot het niveau van de opbrengsten.

Omschrijving	Bedrag, in €
Toerekenbare kosten	21.384.899
Bijdragen van toekomstige locaties	0
Netto kosten	21.384.899
Toerekenbare opbrengsten	21.871.922
Maximaal te verhalen kosten	21.384.899

Omslagmethode

De kosten worden omgeslagen over eigenaren in het exploitatiegebied aan de hand van het opbrengstpotentieel van de door hen te realiseren bouwplannen.

Het totale aantal gewogen eenheden bedraagt 88.199,30. Het aantal contante gewogen eenheden per 1 januari 2017 bedraagt 83.289,88.

Bruto en netto exploitatiebijdrage per eigendom

Aan de hand van de voorgaande resultaten van berekeningen wordt bepaald welk bedrag per gewogen eenheid maximaal zal worden verhaald. De maximaal te verhalen kosten worden gedeeld door het aantal gewogen eenheden.

De maximaal te verhalen kosten bedragen	€ 21.384.899
Het aantal contante gewogen eenheden bedraagt	83.289,88
Maximaal te verhalen per contante gewogen eenheid	€ 256,75

De hier berekende kosten zijn gebaseerd op de contante waarde per 1 januari 2017. Bij de uiteindelijke afrekening zal het bedrag per gewogen eenheid hiervan afwijken als gevolg van rentekosten en prijsinvloeden.

Hieronder is een samenvattend overzicht gegeven van de resultaten van de toerekening aan de verschillende eigendommen. Een eigendom is een cluster van aaneengesloten percelen met dezelfde eigenaar. Een eigenaar kan beschikken over meerdere eigendommen in het gebied.

Eigendom	Omschrijving eigenaar	totale oppervlakte	Aantal contante gewogen eenheden	bijdrage per gewogen eenheid NCW 1-1-2017	te betalen bijdrage per 1-1-2017
1	BERGHEGE PROJECTONTWIKKELING BV / MULLER PROJECT BV	11.170	5.414,8	€ 256,75	€ 1.390.255
2	GEMEENTE BERNHEZE	111.405	55.396,1	€ 256,75	€ 14.223.095
3		-	-	€ 256,75	€ -
4	HEUVEL, W.J.M. VAN DEN	2.815	1.515,16	€ 256,75	€ 389.022
5	HURK, J.J.I.A. VAN DEN	2.600	1.357,39	€ 256,75	€ 348.515
6	LIESHOUT, H.J.M. VAN / LIESHOUT, J.L. VAN / VOS, J.H.	1.741	1.502,76	€ 256,75	€ 385.839
7	LIESHOUT, M.J.M. VAN / LIESHOUT, H.J.M. VAN / LIESHOUT, J.L. VAN / VOS, J.H.	2.222	660,00	€ 256,75	€ 169.456
8	MEIJS, M.G.J.A.M.	32.085	9.189,55	€ 256,75	€ 2.359.441
9	OLIVINA IV B.V.	6.470	2.607,58	€ 256,75	€ 669.503
10	OORT, J.F. VAN	3.793	2.582,73	€ 256,75	€ 663.122
11	OORT, T.F. VAN	357	350,82	€ 256,75	€ 90.074
12	PRINSENHOF BEHEER B.V.	3.790	2.713,04	€ 256,75	€ 696.579
	Totaal	178.448	83.289,88		€ 21.384.899

Percentage gerealiseerde kosten

Op grond van artikel 6.2.8 Bro dient de exploitatieopzet inzicht te geven in de reeds gerealiseerde kosten per 1 januari 2017. Dit percentage bedraagt 0% van de kosten (grondslag exclusief inbrengwaarden en resultaat plankostenscan).

8. BIJLAGEN BIJ HET EXPLOITATIEPLAN

Bij het exploitatieplan behoren meerdere bijlagen. In dit hoofdstuk zijn deze bijlagen opgenomen. Het hoofdstuk bevat een overzicht en korte samenvatting van de bijlagen. In dit overzicht wordt ook aan gegevens wat de status van de bijlage is: bindend of toelichtend.

8.1. Overzicht, toelichting en bijlagen

Bijlage 1. Kaart exploitatiegebied

Deze kaart vormt een verplicht onderdeel van het exploitatieplan. De begrenzing van het exploitatiegebied is daarop aangegeven. De kaart heeft een bindend karakter.

Bijlage 2. Ruimtegebruiksk kaart

Op de kaart is de indeling aangegeven tussen de gronden met de functie van uitgeefbaar terrein (gronden voor woningbouw) en openbare ruimte. Voor het onderscheid tussen gronden met de functie uitgeefbaar terrein en openbare ruimte in het ruimtegebruik heeft de ruimtegebruiksk kaart een bindende functie, zowel waar het gaat om het grondgebruik als voor de toetsing van omgevingsvergunningen voor het bouwen.

Bijlage 3. Eigendommenkaart

Op deze kaart is de eigendomssituatie aangegeven. Deze kaart heeft een toelichtende functie.

Bijlage 4. Kaart bestaande situatie

Deze kaart heeft tot doel de bestaande situatie van gebruik van grond zichtbaar te maken. Gebruik is gemaakt van een luchtfoto. Deze kaart heeft een toelichtende functie.

Bijlage 5. Verwervingskaart

Deze kaart beoogt inzicht te bieden in welke gronden ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpexploitatieplan nog niet in handen zijn van de gemeente, en voor welke gronden geldt dat de gemeente deze voornemens is te verwerven. Deze kaart heeft een toelichtende functie.

Bijlage 6. Plankostenscan

Deze bijlage bevat de invoergegevens en resultaten van de plankostenscan, gebaseerd op de Regeling plankosten exploitatieplan zoals deze per 1 april 2017 in werking is getreden.

Bijlage 7. Beschrijving bouwrijp maken en inrichting openbare ruimte

De gronden die in handen zijn van derden, hebben nog een agrarische uitstraling. Deze gronden zijn dus (nog) niet geschikt voor uitgeefbare gronden voor de functie woningbouw.

De werkzaamheden die nog moeten worden verricht betreffen het bouwrijpmaken, de aanleg van nutsvoorzieningen en inrichting openbare ruimte. De eisen die aan het bouwrijp maken en de inrichting van de openbare ruimte worden gesteld, zijn vastgelegd in deze bijlage 7.

Deze bijlage bevat zowel een kwantitatieve als kwalitatieve onderbouwing van de te verrichten werken en werkzaamheden. Deze bijlage heeft een bindende functie.

Bijlage 8. Aanbestedingskader

Deze bijlage bevat de regels die de gemeente hanteert bij het onderwerp van de aanbesteding. Deze bijlage heeft een bindende functie.

Bijlage 9. Detailuitwerkingen ramingen kosten exploitatieopzet

In dit overzicht is een specificatie opgenomen van de te verhalen kostensoorten. Deze bijlage heeft een toelichtende functie.

Bijlage 10. Detailuitwerkingen ramingen opbrengsten exploitatieopzet

In dit overzicht is een specificatie opgenomen van de opbrengstsoorten. Deze bijlage heeft een toelichtende functie. De bijlage bestaat uit twee rapport van De Lorijn t.w.

1. Taxatierapport, Uitgifteprijsen uitbreiding De Erven Heesch, datum: juni 2017
2. Taxatierapport, prijsadvies, datum 15 juni 2017

Bijlage 11. Overzicht ruimtegebruik per eigendom

Het exploitatiegebied is opgedeeld in verschillende eigendommen (zie bijlage 3). Het ruimtegebruik per eigendom is verschillend. In deze bijlage wordt per eigendom de indeling van het ruimtegebruik (afgeleid van de ruimtegebruikkaart) zichtbaar gemaakt. Deze bijlage heeft een toelichtende functie.

Bijlage 12. Taxatierapport inbrengwaarden

Deze bijlage, Taxatierapport Steenhuis, d.d. 1 december 2017, bevat een overzicht van de getaxeerde inbrengwaarden per eigendom. Deze bijlage heeft een toelichtende functie voor de financiële onderbouwing van de in de exploitatieopzet opgenomen raming van de inbrengwaarden.

Bijlage 13. Planschaderisicoanalyse

Deze bijlage geeft informatie over het risico van planschade dat zich naar aanleiding van het bestemmingsplan kan voordoen. Deze bijlage heeft een toelichtende functie voor de financiële onderbouwing van de in de exploitatieopzet opgenomen raming van de planschade. Deze bijlage is

de Risicoanalyse Planschade Woningbouw De Erven te Heesch, d.d. 29 november 2017, projectnummer 253489.

Bijlage 14. Jaarschijven grondexploitatie

De grondexploitatie kent een looptijd van 10 jaren. Kosten en opbrengsten zijn daarmee gespreid in de tijd. De totale verhaalbare kosten en opbrengsten van de grondexploitatie zijn zichtbaar gemaakt in de tijd conform de te hanteren fasering. Deze bijlage heeft een toelichtende functie.

Bijlage 15. Overzicht macroaftopping

Voor de wijze van bepaling van de omvang van de uiteindelijk te verhalen kosten van de grondexploitatie zijn nadere regels gesteld in artikel 6.16 Wro. Het gaat hier om de toepassing van de zogenaamde macroaftopping. De uitwerking van deze regels is opgenomen in deze bijlage. De bijlage heeft een toelichtende functie.

Bijlage 16. Overzicht gewogen eenheden uitgeefbaar gebied en per eigendom

Vanuit de totale te verhalen kosten zijn in artikel 6.18 Wro regels gesteld op welke wijze de omslag per eigendom moet plaatsvinden. Daarbij moet rekening worden gehouden met uitgiftecategorieën in gronduitgiftepreizen, op basis waarvan gewogen eenheden moeten worden vastgesteld. Het overzicht van gewogen eenheden voor het totale exploitatiegebied is in deze bijlage opgenomen. Daarnaast is in deze bijlage het totaal aantal gewogen eenheden uitgesplitst per eigendom aangegeven. Een inzicht in het aantal aan een eigendom toe te rekenen gewogen eenheden is van belang voor het kunnen berekenen van een exploitatiebijdrage per eigendom. Deze bijlage heeft een toelichtende functie.

Bijlage 17. Specificatie exploitatiebijdrage per eigendom

Op basis van het aantal gewogen eenheden kan de bruto-exploitatiebijdrage per eigendom worden bepaald. De netto-exploitatiebijdrage wordt bepaald door in beginsel de inbrengwaarde van het uitgeefbare gedeelte van het eigendom daarop in mindering te brengen. In deze bijlage is de bruto- en netto-exploitatiebijdrage in de vorm van een bijdragekaart per eigendom inzichtelijk gemaakt. Deze bijlage heeft een toelichtende functie.

Bijlage 18. Deelgebieden

Op deze bijlage zijn ook de deelgebieden 1 en 2 aangegeven. Deze deelgebieden zijn aangegeven om daarmee inzichtelijk te maken voor welke gebieden de koppeling die in artikel 6 van de regels van dit exploitatieplan is opgenomen met betrekking tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en het beschikbaar zijn waterberging. Ook voor dit onderdeel heeft de kaart een bindende werking.

Bijlage 19. Inrichtingsplan

In de bijlage is de voorgenomen inrichting van het exploitatiegebied opgenomen in de vorm van een inrichtingsplan. Deze bijlage betreft zowel Deelgebied 1, Deelgebied 2 en Deelgebied 3 en bevat de volgende onderwerpen:

1. Het aantal en de situering van vrijstaande woningen, twee aaneengebouwde woningen, aaneengebouwde woningen en gestapelde woningen (appartementen).
2. De wijze waarop de gronden voor woningbouw zijn verkaveld;
3. De openbare ruimte binnen de bestemming Woongebied.
4. De openbare ruimte buiten de bestemming Woongebied
5. De situering van de bestemming Woongebied-gestapeld.

Deze bijlage heeft een bindende functie voor:

1. de bebouwbare gronden in Deelgebied 1 en Deelgebied 2;
2. de openbare ruimte in Deelgebied 1 en Deelgebied 2.

Voor het overige Deelgebied 3 heeft deze bijlage een indicatieve status.

Bijlagen

Datum: 12 december 2017

Kenmerk: Bernheze 16001019

BIJLAGE 1 KAART EXPLOITATIEGEBIED



Verklaring

● — Grens exploitatiegebied

Gemeente Heesch
Exploitatieplan Woningbouw De Erven
Bijlage 1: Exploitatiegebied



Schaal: 1: 2 500		
Formaat: A3		
Datum: 14-aug 2017		
Projectnr. 0673.16753		Tek./versie nr. 16.753.002

Bijlagen

Datum: 12 december 2017

Kenmerk: Bernheze 16001019

BIJLAGE 2 RUIMTEGEBRUIKSKAART



Grens exploitatiegebied

Kadastrale grens

Bebouwingscontour

Kadastrale sectiegrens

Uitgeefbaar terrein

Openbare ruimte

Gemeente Heesch

Exploitatieplan Woningbouw De Erven

Bijlage 2: Ruimtegebruikskaat

Schaal: 1: 2 500

Formaat: A3

Datum: 20-nov 2017

Projectnr. 0673.16753

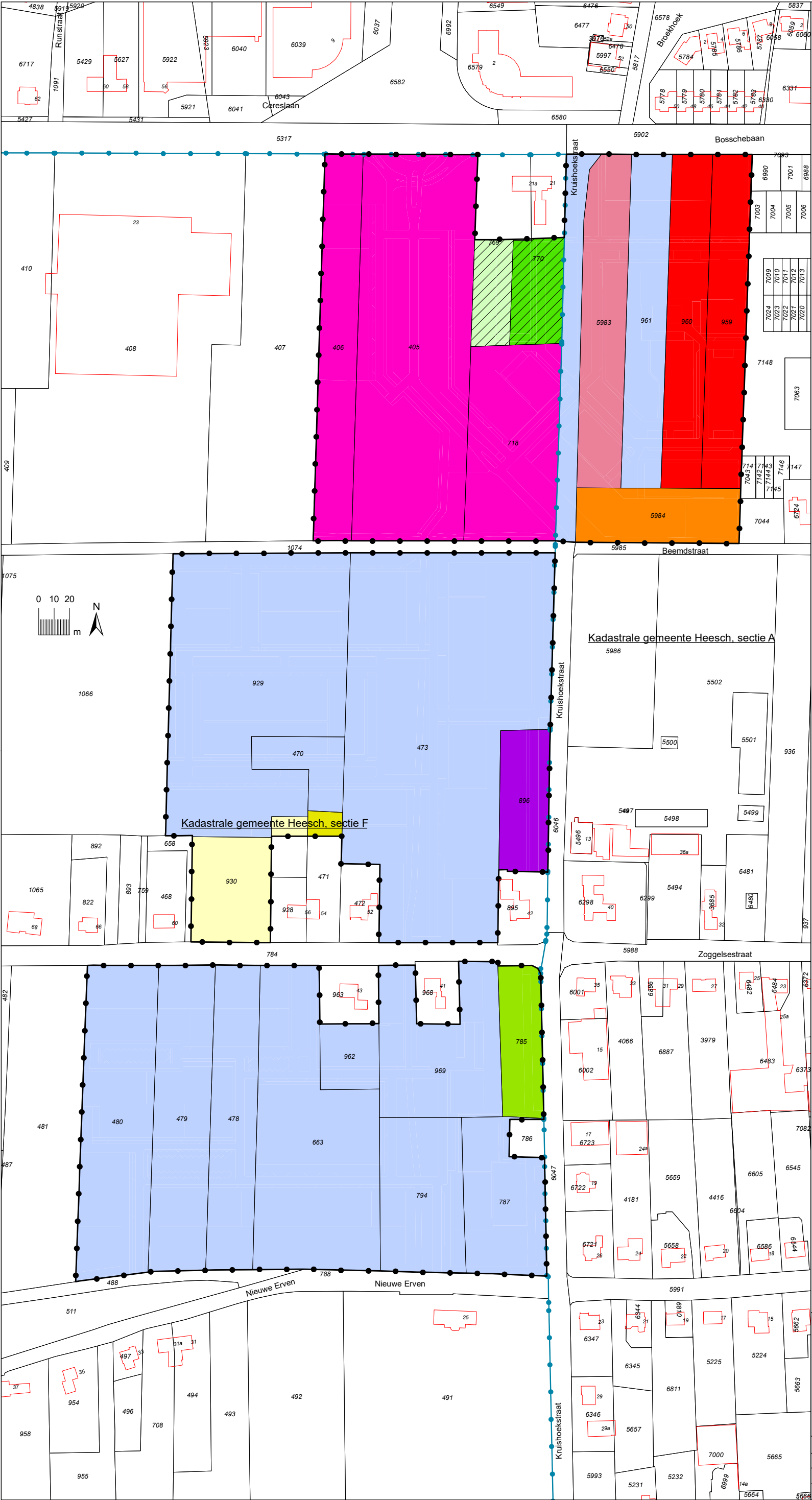
Tek./versie nr. 16.753.002a

Bijlagen

Datum: 12 december 2017

Kenmerk: Bernheze 16001019

BIJLAGE 3 EIGENDOMMENKAART MET EIGENDOMMENOVERZICHT



- Verklaring**
- Grens exploitatiegebied
 - Kadastrale grens
 - Bebouwingscontour
 - Kadastrale sectiegrens

- BERGHEGE PROJEKTONTWIKKELING BV / MULLER PROJEKT BV
- GEMEENTE BERNHEZE
- HEUVEL, W.J.M. VAN DEN
- HURK, J.J.I.A. VAN DEN
- LIESHOUT, H.J.M. VAN / LIESHOUT, J.L. VAN / VOS, J.H.
- LIESHOUT, M.J.M. VAN / LIESHOUT, H.J.M. VAN / LIESHOUT, J.L. VAN / VOS, J.H.
- MEIJS, M.G.J.A.M.
- OLIVINA IV B.V.
- OORT, J.F. VAN
- OORT, T.F. VAN
- PRINSENHOF BEHEER B.V.

Gemeente Heesch
Exploitatieplan Woningbouw De Erven
Bijlage 3: Eigendommenkaart

Schaal: 1: 2 500		
Formaat: A3		
Datum: 14-aug 2017		
Projectnr. 0673.16753		Tek./versie nr. 16.753.004

Bijlagen
Datum: 12 december 2017
Kenmerk: Bernheze 16001019

BIJLAGE 4 KAART BESTAANDE SITUATIE



Bijlagen

Datum: 12 december 2017

Kenmerk: Bernheze 16001019

BIJLAGE 5 VERWERVINGSKAART



- Verklaring**
- Grens exploitatiegebied
 - Kadastrale grens
 - Bebouwingscontour
 - Kadastrale sectiegrens

- Te verwerven perceelsgedeelten**
- BERGHEGE PROJEKTONTWIKKELING BV / MULLER PROJEKT BV
 - HEUVEL, W.J.M. VAN DEN
 - HURK, J.J.I.A. VAN DEN
 - LIESHOUT, H.J.M. VAN / LIESHOUT, J.L. VAN / VOS, J.H.
 - LIESHOUT, M.J.M. VAN / LIESHOUT, H.J.M. VAN / LIESHOUT, J.L. VAN / VOS, J.H.
 - MEIJUS, M.G.J.A.M.
 - OLIVINA IV B.V.
 - PRINSENHOF BEHEER B.V.

Gemeente Heesch
Exploitatieplan Woningbouw De Erven
Bijlage 5: Verwervingskaart

Schaal: 1: 2 500		
Formaat: A3		
Datum: 14-aug 2017		
Projectnr. 0673.16753		Tek./versie nr. 16.753.004

Bijlagen

Datum: 12 december 2017

Kenmerk: Bernheze 16001019

BIJLAGE 6 PLANKOSTENSCAN

Regeling plankosten exploitatieplan 2017

Resultaat

Datum	5-12-2017	Complexiteit	101%
Gemeente	Bernheze		
Projectnaam	De Erven		
Projectnummer		print	
Datum prijspeil	1-1-2017		
Looptijd project in jaren	12		
Produkt/activiteit	uren	euro's	euro's in %
Verwerving	392	€ 46.238	2%
1.1 Taxatie inbrengwaarde percelen	176	€ 20.750	1%
1.2 Taxatie en aankoop onroerende zaak	216	€ 25.488	1%
1.3 Onteigenen van onroerende zaken	-	€ -	0%
1.4 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente	-	€ -	0%
Stedenbouw	2.736	€ 322.865	14%
2.1 Programma van Eisen	80	€ 9.440	0%
2.2 Prijsvraag	-	€ -	0%
2.3 Masterplan	616	€ 72.705	3%
2.4 Beeldkwaliteitsplan	408	€ 48.144	2%
2.5 Stedenbouwkundig plan	1.020	€ 120.360	5%
2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte	612	€ 72.216	3%
Ruimtelijke Ordening	1.019	€ 120.266	5%
3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan, omgevingsvergunning of project	519	€ 61.266	3%
3.2 Opstellen en procedure wijzigingsplan	-	€ -	0%
3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan	500	€ 59.000	3%
Civiele en cultuur techniek	9.755	€ 963.412	42%
4.1 Planontwikkeling	1.269	€ 149.687	6%
4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering	8.487	€ 813.725	35%
Landmeten/vastgoedinformatie	528	€ 48.579	2%
5.1 Kaartmateriaal	528	€ 48.579	2%
Communicatie	-	€ -	0%
6.1 Omgevingsmanagement	-	€ -	0%
Management	4.224	€ 566.054	24%
7.1 Projectmanagement	4.224	€ 566.054	24%
7.2 Projectmanagementassistentie	-	€ -	0%
Planeconomie	2.112	€ 249.233	11%
8.1 Planeconomie	2.112	€ 249.233	11%
totaal	20.767	€ 2.316.647	100%

Regeling plankosten exploitatieplan 2017

Producten/activiteitenlijst

Datum 5-12-2017
 Gemeente Bernheze
 Projectnaam De Erven
 Projectnummer
 Datum prijspeil 1-1-2017
 Looptijd in jaren 12

print

info

Antwoorden uit vragenlijst gebruiken

Produkt / Activiteit

Verwerving

- | | | |
|---|---|---|
| ☒ 1.1 | 1.1 Taxatie inbrengwaarde percelen | uur per onbebouwd perceel
uur per bebouwd perceel
ambtelijke begeleiding onderzoek
jaarlijkse herziening (plus 1 maal per 5 jaar hertaxatie) |
| ☒ 1.2 | 1.2 Taxatie en aankoop onroerende zaak | uur per onbebouwde perceel
uur per woning (ook huur/pachtondbinding)
uur per agrarisch/bedrijf/winkel/kantoor
uur per agrarisch/bedrijf/winkel/kantoor in herstructurering
uur per bijzonder object
uur per bijzonder object in herstructurering |
| ☐ 1.3 | 1.3 Onteigenen van onroerende zaken | uur per administratieve procedure
uur per gerechtelijke procedure
vast bedrag advocaatkosten per onteigening |
| ☐ 1.4 | 1.4 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente | uur voor vestiging voorkeursrecht |

Stedenbouw

- | | | |
|---|-------------------------------------|---|
| ☒ 2.1 | 2.1 Programma van Eisen | uur voor opstellen pve
uur bij maatschappelijk programma |
| ☐ 2.2 | 2.2 Prijsvraag | uur voor organiseren |
| ☒ 2.3 | 2.3 Masterplan | uur per woning
uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw |
| ☒ 2.4 | 2.4 Beeldkwaliteitsplan | uur per woning
uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw |
| ☒ 2.5 | 2.5 Stedenbouwkundig plan | uur per woning
uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw
uur bij maatschappelijk programma |
| ☒ 2.6 | 2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte | uur per woning
uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw |

Ruimtelijke ordening

- | | | |
|---|--|---|
| ☒ 3.1 | 3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan, omgevingsvergunning of projectuitvoeringsbesluit | - uur per globaal uit te werken plan,
omgevingsvergunning of projectuitvoeringsbesluit
- uur per uitwerkingsplan
- uur per gedetailleerd bestemmingsplan |
| ☐ 3.2 | 3.2 Opstellen en procedure wijzigingsplan | uur per plan (art 3.6.1.a Wro) |
| ☒ 3.3 | 3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan | uur per exploitatieplan
jaarlijkse actualisatie |

Regeling plankosten exploitatieplan 2017
Producten/activiteitenlijst

Datum 5-12-2017
 Gemeente **Bernheze**
 Projectnaam **De Erven**
 Projectnummer
 Datum prijspeil 1-1-2017
 Looptijd in jaren 12

print

info

Antwoorden uit vragenlijst gebruiken

Produkt / Activiteit

<i>Civiele en cultuur techniek</i>		
☒ 4.1	4.1 Planontwikkeling	uur per week
☒ 4.2	4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering	uren en bedragen slopen bedragen ophogen/voorbelasten uren en bedragen bouw en woonrijpmaken
<i>Landmeten/vastgoed informatie</i>		
☒ 5.1	5.1 Kaartmateriaal	uur per week
<i>Communicatie</i>		
☐ 6.1	6.1 Omgevingsmanagement	uur per week kosten gemid per jaar woningbouw kosten gemid per jaar bedrijvigheid/commercieel
<i>Management</i>		
☒ 7.1	7.1 Projectmanagement	uur per week
☐ 7.2	7.2 Projectmanagementassistentie	uur per week
<i>Planeconomie</i>		
☒ 8.1	8.1 Planeconomie	uur per week

Regeling plankosten exploitatieplan 2017

Vragenlijst

Datum 5-12-2017
 Gemeente Bernheze
 Projectnaam De Erven
 Projectnummer
 Datum prijspeil 1-1-2017
 Looptijd project in jaren 12
 Aantal werkweken per jaar 42

print

A Algemeen

- 1** Wat is de looptijd van het project vanaf het moment van vaststellen van het ruimtelijk besluit ? 10 jaren
- 2** Wat is de grootte van het exploitatiegebied in m2 (netto) ? 178.448,00 m2
- 3** Wat voor een locatie is het exploitatiegebied? ☐ historisch gebied ☐ binnenstedelijke locatie ☐ inbreidingslocatie ☐ uitbreidingslocatie ☒ uitleglocatie
- 4** Betreft het een herstructureringsopgave ? ☐ ja ☒ nee

B Inbreng en verwerving

- 5** Uit hoeveel kadastrale percelen bestaat het exploitatieplan en hoeveel daarvan zijn onbebouwd en bebouwd?
 a aantal onbebouwde percelen 31 totaal
 b aantal bebouwde percelen 0 stuks
- 6** Hoeveel onroerende zaken is de gemeente van plan daadwerkelijk te verwerven ?
 a waarvan onbebouwde percelen 9 totaal
 b waarvan percelen met woningen 9 stuks
 c waarvan percelen met (agrarische) bedrijven/winkels/kantoren (inclusief bijbehorende bedrijfswoning) 0 stuks
 d waarvan percelen met bijzondere objecten 0 stuks
- 7** Van hoeveel huur(pacht)ontbindingen is sprake ? 0 stuks
- 8** Indien er met een onteigeningsplan wordt gewerkt (administratieve procedure)
 a voor hoeveel onroerende zaken ? 0 stuks
 b in hoeveel van die gevallen komt het tot een gerechtelijke procedure ? 0 stuks
- 9** Wordt of is een voorkeursrecht gevestigd (Wvg) ? ☐ ja ☒ nee

C Beoogde programma

- 10** Wat is het beoogde programma volgens het ruimtelijk besluit ?
 woningen 408 aantal
 bedrijvigheid m2 uitteefbaar
 commercieel/retail m2 bvo
 maatschappelijk m2 bvo
 recreatie m2
- 11** Wat is de beoogde verdeling tussen uitteefbaar en openbaar gebied ?
 98.851 m2 uitteefbaar 55%
 79.597 m2 openbaar 45%

D Stedenbouwkundige planvorming

- 12** Wordt er een prijsvraag georganiseerd ? ☐ Ja ☒ Nee
- 13** Worden de volgende produkten opgesteld ?
☒ Programma van eisen **info**
☒ Masterplan **info**
☒ Beeldkwaliteitsplan **info**
☒ Stedenbouwkundig plan **info**
☒ Inrichtingsplan Openbare Ruimte **info**

E Onderzoeken

- 14** Zijn de volgende onderzoeken nodig?
☐ Milieu Effect Rapportage (MER)

☐ Nader onderzoek luchtkwaliteit

☐ Aanvullend archeologisch onderzoek

F Ruimtelijke ordening procedures

15 Wordt het ruimtelijk besluit opgesteld via een globaal uit te werken plan, een 'omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan' of een projectuitvoeringsbesluit?

☐ ja ☒ nee

a Indien sprake is van een globaal uit te werken plan, hoeveel uitwerkingsplannen verwacht u?

aantal

16 Of wordt het ruimtelijk besluit herzien via een gedetailleerd bestemmingsplan?

☒ ja ☐ nee

17 Of kan gebruik gemaakt worden van een wijziging van het ruimtelijk besluit?

☐ ja ☐ nee

18 Maakt dit exploitatieplan deel uit van een groter ruimtelijk besluit?

☒ ja ☐ nee

zo ja, wat is de verhouding in oppervlakte ten opzichte van dit ruimtelijk besluit?

94,40 % van het totale ruimtelijke besluit

G Civiele en cultuurtechniek

19 Wat is de (te verwachten) bodemgesteldheid in het gebied?

☐ slecht ☒ normaal ☐ goed

Slopen

20 Is sprake van sloop van onroerende zaken?

☒ ja ☐ nee

a Zo ja, hoeveel m3 moet er gesloopt worden?

1.500 m3

b Wat voor een soort te slopen onroerende zaken zijn het? Het gaat hoofdzakelijk om:

Meerdere antwoorden zijn mogelijk

☒ (agrarisch)

100 %

[info](#)

☐ overige onroerende zaken

%

21 Is er sprake van asbest in de te slopen onroerende zaken?

☒ ja ☐ nee

a Zo ja, in hoeveel procent van het totaal aantal te slopen m3 is sprake van asbest?

40 %

22 Op welke wijze wordt het slopen aanbesteed?

Meerdere antwoorden zijn mogelijk

☐ Openbaar

%

☐ Design&construct %

☐ Enkelvoudig onderhands

%

☐ Turn key %

☒ Meervoudig onderhands

100 %

☐ Europees %

Ophogen/voorbelasten

23 Is sprake van ophoging danwel voorbelasting?

ga door naar vraag 24

☐ ja ☒ nee

a Wordt er integraal of partieel opgehoogd?

☐ integraal ☐ partieel

b In hoeveel deelplannen/fasen wordt er opgehoogd/voorbelast?

b deelplan/fase

c Wat is de gemiddelde te verwachten zettingstijd?

c jaar

d Wat is de gemiddelde hoogte van de voorbelasting?

d m1 [info](#)

Bouw-en woonrijpmaken

24 Is sprake van bouw-en of woonrijpmaken?

☒ ja ☐ nee

25 Op welke wijze wordt het bouw-en woonrijpmaken aanbesteed?

Meerdere antwoorden zijn mogelijk

☐ Openbaar

%

☐ Design&construct %

☐ Enkelvoudig onderhands

%

☐ Turn key %

☒ Meervoudig onderhands

100 %

☐ Europees %

26 Is er sprake van bodemsanering?

☐ Ja ☒ Nee

a Zo ja, in hoeveel procent van het exploitatiegebied is sprake van bodemsanering?

%

BIJLAGE 7 BOUWRIJP MAKEN EN INRICHTING OPENBARE RUIMTE

Woonvlekken

- Rijweg: nieuwe gebakken KK, met 4 streks molgoot (eveneens KK) in stabilisatie;
- Voetpaden: grijze tegels 30x30 of gekleurd 20x20;
- Parkeren: zwarte betonstraatstenen (BKK);
- Grijze opsluitbanden 13/15x25, 5/20 x 20 en 10/20

Langzaamverkeersroute

- Rood asfalt (puinfundering, 5 + 5 + 3 cm) met witte belijning (thermoplast)

Beemdstraat

- Huidige profiel aan de oostzijde doorzetten;
- Rijweg: kleurechte betonstraatstenen;
- Voetpaden: grijze tegels 30x30;
- Parkeren: zwarte betonstraatstenen (BKK);
- Grijze opsluitbanden . 13/15x25, 12x25 en 10/20

Kruishoekstraat

- Rijweg in asfalt,
- Kruisingen in kleurechte betonstraatstenen;
- 2 streks goot met grijze opsluitband 5x20x20 cm in stab.;

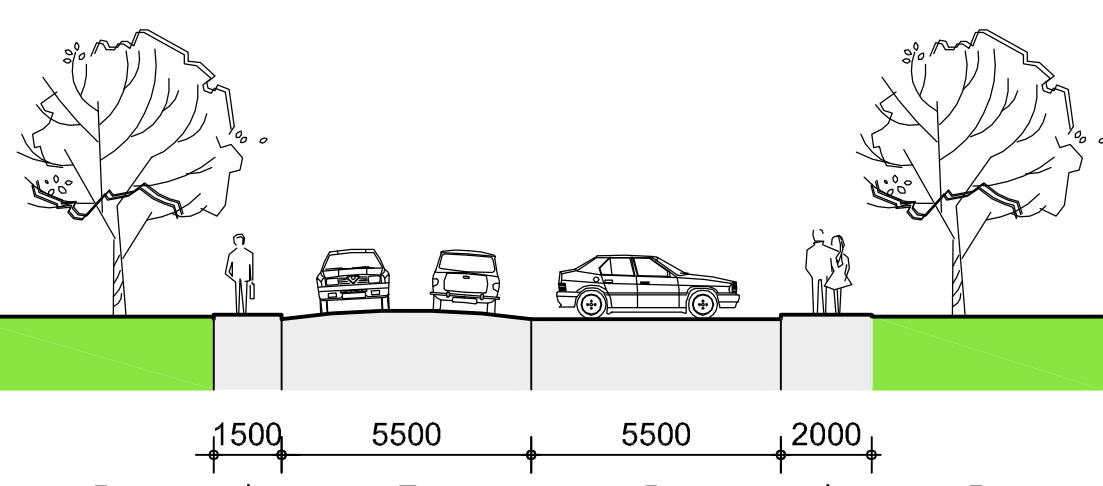
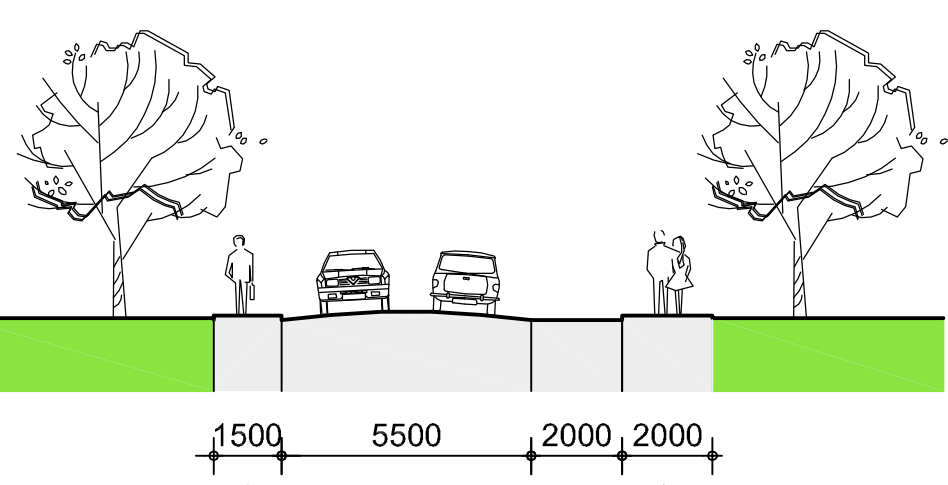
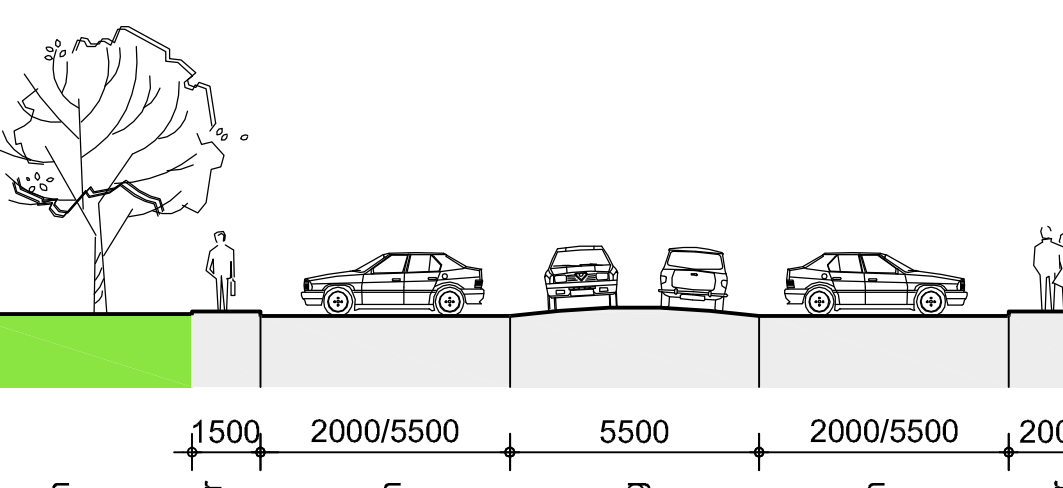
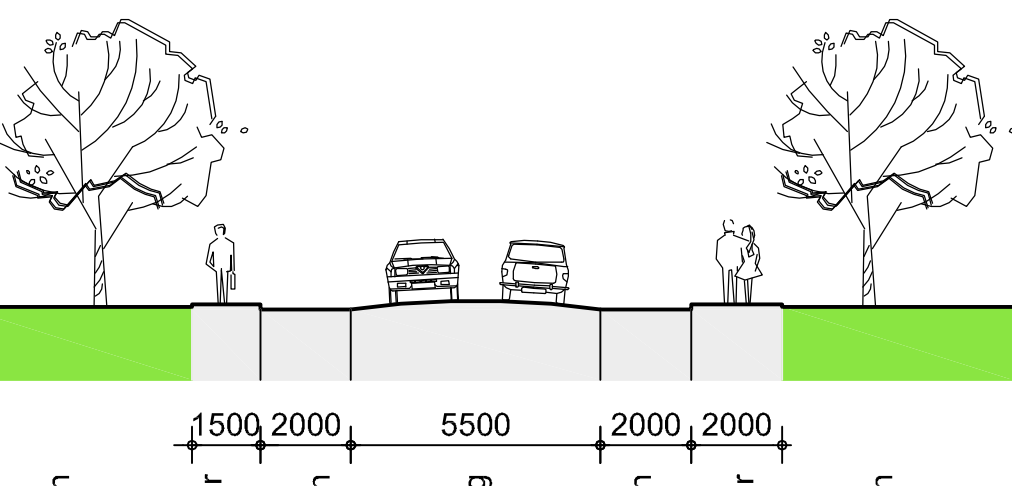
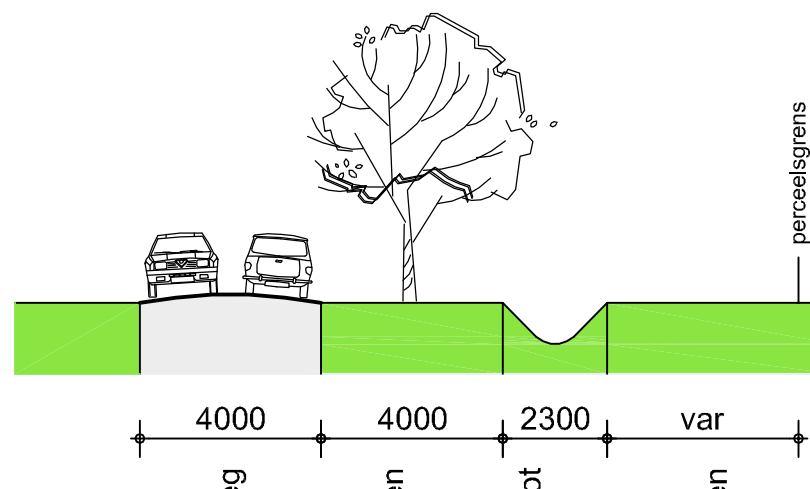
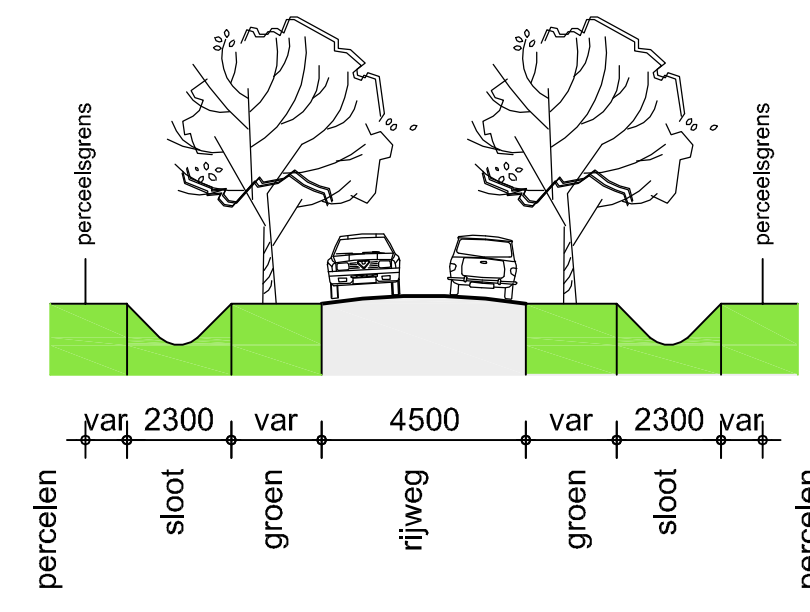
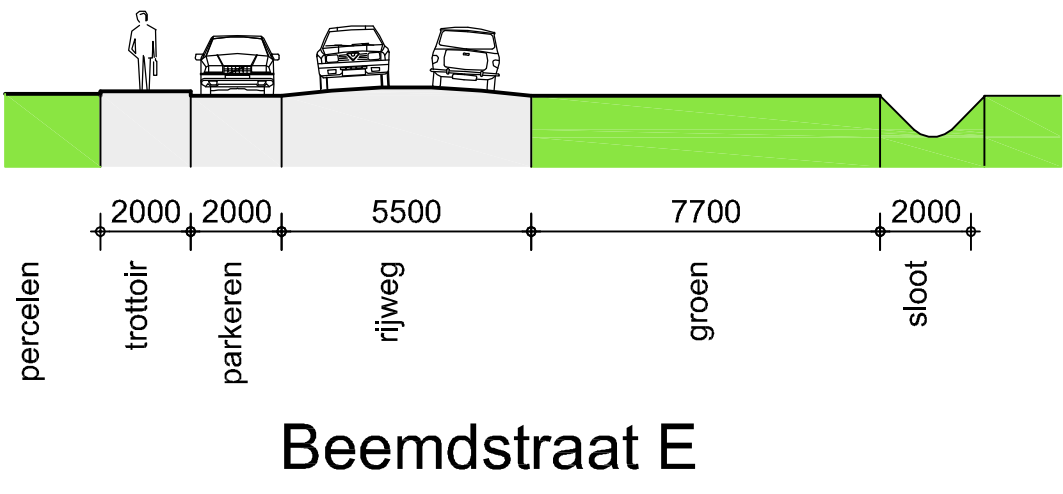
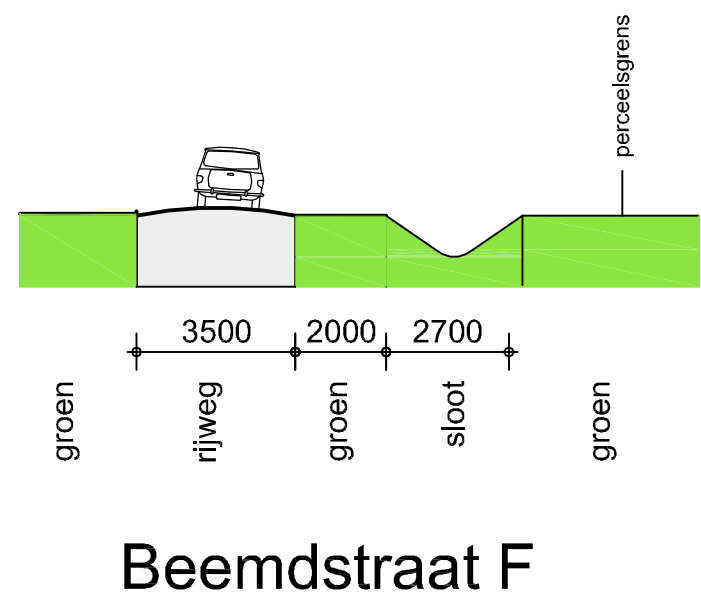
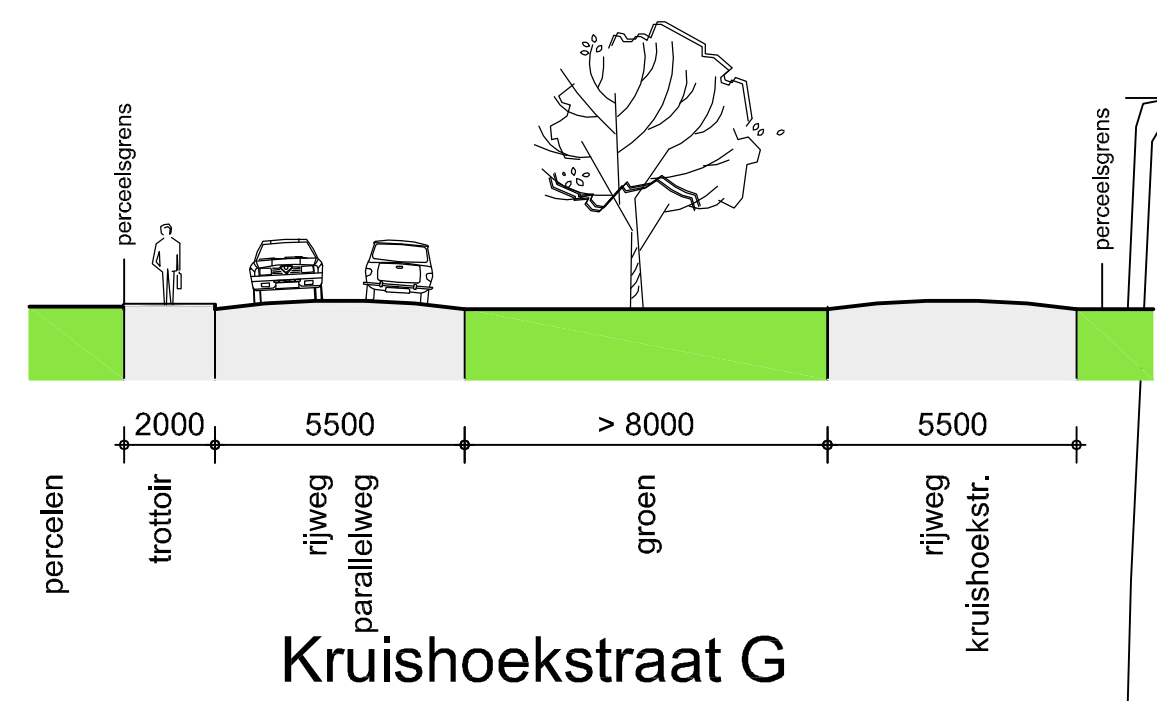
Zoggelsestraat

- Rijweg: 5,0 m nieuwe gebakken KK, met zonodig 4 streks molgoot (eveneens KK);
- Grijze opsluitbanden 12/25;

Nieuwe Erven

- Rijweg: 5,0 m nieuwe gebakken KK, met zonodig 4 streks molgoot (eveneens KK);
- Grijze opsluitbanden 12/25;

Bijgaande verkavelingskaart bevat tekeningen van de toe te passen profielen met een aanduiding waar deze worden toegepast. De kaart is bindend voor zover het betreft de toe te passen profielen. De op deze kaart opgenomen verkaveling van uitgeefbaar terrein is niet van betekenis voor de bindende verkaveling.



MEMO

Aan

Gemeente Bernheze

Van

Advin Verkeer & Ruimte

Onderwerp

Memo uitgangspunten inrichting

Datum

8 december 2016

Projectnummer

INF1655700

Versienummer

A

Aanleiding

De Kruishoekstraat in Heesch maakt de weg onderdeel uit van een 30 km/h-zone. De inrichting van de weg voldoet niet aan de richtlijnen voor een erftoegangsweg binnen de bebouwde kom. De inrichting en de omgeving zorgen er voor dat de snelheid op de weg over het algemeen veel hoger is dan de maximumsnelheid.

Aan weerszijden van de Kruishoekstraat wordt nieuwbouwwijk De Erven gefaseerd ontwikkeld. De Kruishoekstraat vormt de centrale ontsluiting van deze wijk. Daarnaast is de weg een ontsluiting voor diverse bedrijven, waardoor veel vrachtverkeer gebruik maakt van de weg. In de toekomst moet de Kruishoekstraat daarom een maximumsnelheid van 50 km/uur krijgen en als zodanig ingericht worden.

De gemeente Bernheze heeft behoefte aan een schetsontwerp en een globale kostenraming van een nieuwe inrichting van de Kruishoekstraat. Vooraf moet daartoe vastgesteld worden aan welke voorwaarden het wegprofiel en de kruispunten moeten voldoen. Uitgangspunten hierbij vormen het gemeentelijk beleid en de landelijke richtlijnen voor de duurzaam veilige inrichting van wegen.

Beleid

De Kruishoekstraat is in het Duurzaam Mobiliteitsplan Bernheze (2016-2022) gecategoriseerd als gebiedsontsluitingsweg. Volgens het plan moet de weg voorzien worden van vrijliggende fietsvoorzieningen.



Figuur 1 Wegcategorisering Mobiliteitsplan

Vervolg : Memo uitgangspunten inrichtingMemo uitgangspunten inrichting
d.d. : 8 december 2016

Zowel voor het landbouwverkeer als het fietsverkeer zijn in het Mobiliteitsplan routes aangewezen waarbij het betreffende verkeer prioriteit heeft. Voor de Kruishoekstraat wordt uitgegaan van 'samengebruik'. Op wegen met 'samengebruik' zijn vrijliggende fietsvoorzieningen aanwezig en maken fietsers en landbouwvoertuigen geen gebruik van dezelfde rijbaan. Er zijn alleen conflicten op die punten waar het verkeer elkaar kruist, dus bij afslaande bewegingen. Doorgaand landbouwverkeer (bijvoorbeeld loonwerkers die zich verplaatsen over grotere afstanden), wordt op deze wegen gefaciliteerd.

In het Mobiliteitsplan is verder het volgende opgenomen over de Kruishoekstraat:

"De Kruishoekstraat is gelegen binnen de 30 km-zone, maar wordt door weggebruikers niet als zodanig herkend. Vanwege het hoge aandeel vrachtverkeer van en naar het bedrijventerrein is het niet mogelijk om deze weg als 30 km-zone in te richten. Bovendien is de Kruishoekstraat een belangrijke verbinding richting het buitengebied en richting Vinkel. Het is vanwege deze twee aspecten wenselijk om de toegestane maximale snelheid op de Kruishoekstraat te verhogen naar 50 km/u en een daarbij passende inrichting te realiseren. Hierbij moet gedacht worden aan middengeleiders bij de kruispunten zodat de weg in 2x overgestoken kan worden. Ook is een vrijliggend fietspad en voetpad wenselijk, mede gelet op de woningbouwontwikkeling De Erven."

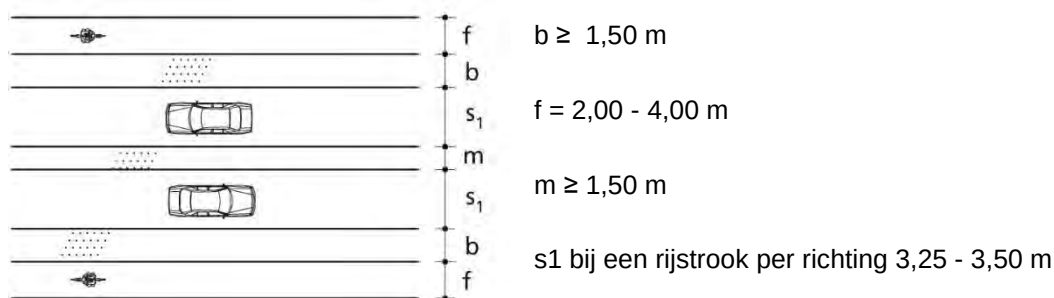
In het Mobiliteitsplan zijn de 'operationele eisen en kenmerken duurzaam Veilig' opgenomen voor een gebiedsontsluitingsweg binnen de bebouwde kom:

- Snelheid: 50 km/h
- Wegdek: asfalt
- Voorrangsregeling: ja
- Verkeersplateau: ja, passend bij functie
- Fietsvoorziening: vrijliggend / fietsstroken
- Kantmarkering: onderbroken (3-3) of opsluitband
- Scheiding rijrichting: middenberm of dubbele asstreep

Richtlijnen

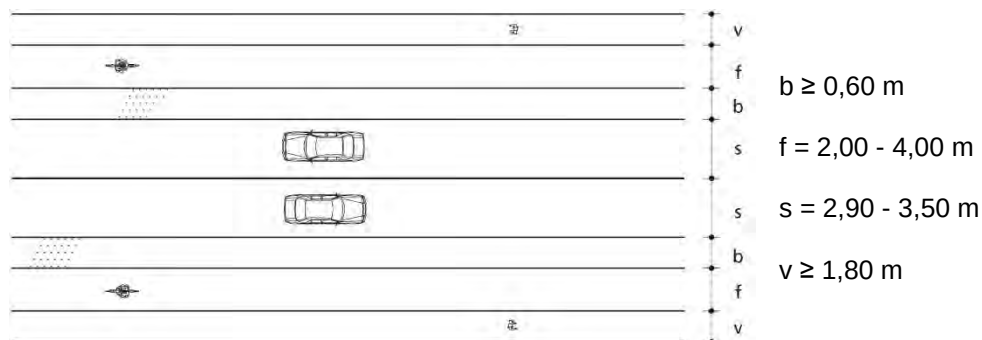
In het ASVV 2012 van het CROW zijn de richtlijnen opgenomen voor de inrichting van gebiedsontsluitingswegen binnen de bebouwde kom. Onderstaand is voor het ideale profiel en het minimale profiel de maatvoering (exclusief markering) gegeven.

Ideaal profiel

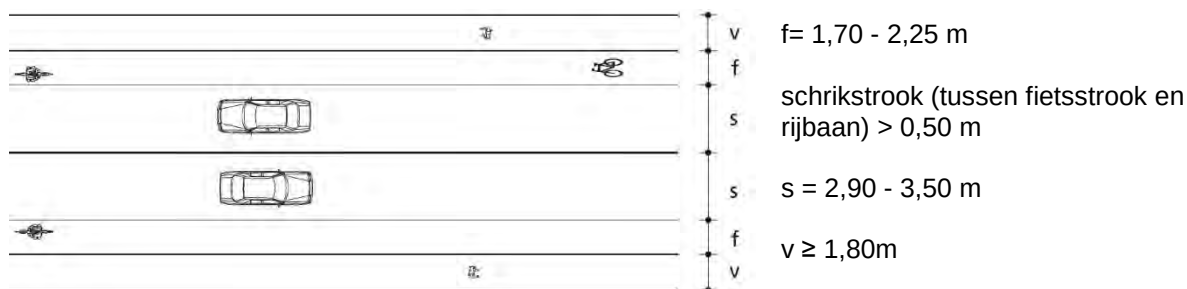


Vervolg : Memo uitgangspunten inrichtingMemo uitgangspunten inrichting
d.d. : 8 december 2016

Minimaal profiel – vrijliggende fietspaden



Minimaal profiel – fietsstroken



Gebruik

Intensiteiten

In de periode 13 mei t/m 28 mei 2014 zijn op de Kruishoekstraat tussen Bosschebaan en Beemdstraat mechanische verkeerstellingen uitgevoerd.

Gemiddelde werkdagintensiteit – Kruishoekstraat					
	Brommers / motoren	Personen- en bestelauto's	Kleinere vrachtwagens	Vrachtwagens + oplegger etc.	Totaal
Zuid naar Noord	36	1246	191	130	1603
Noord naar Zuid	43	1337	196	128	1704
	79 (2%)	2583 (78%)	387 (12%)	258 (8%)	3307
Gemiddelde weekenddagintensiteit – Kruishoekstraat					
	Brommers / motoren	Personen- en bestelauto's	Kleinere vrachtwagens	Vrachtwagens + oplegger etc.	Totaal
Zuid naar Noord	41	920	63	38	1062
Noord naar Zuid	48	944	66	40	1098
	89 (4%)	1864 (86%)	129 (6%)	78 (4%)	2160

Vervolg : Memo uitgangspunten inrichtingMemo uitgangspunten inrichting
d.d. : 8 december 2016

Bij de berekeningen voor de toekomstige situatie moet een inschatting gemaakt worden van de verkeersgroei als gevolg van het nieuwbouwplan De Erven. In de CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' zijn kencijfers opgenomen voor de productie en attractie bij onder andere woongebieden. Voor de eindsituatie is uitgegaan van 577 rij- en hoekwoningen en 173 2-kappers en vrijstaande woningen. De verkeersgeneratie van 577 rij- en hoekwoningen ligt tussen 4.500,6 en 5.019,9 voertuigbewegingen per werkdag. De 173 2-kappers en vrijstaande woningen leveren een verkeersgeneratie tussen 1418,6 en 1643,5 voertuigbewegingen per werkdag.

Gemiddelde werkdag verkeersgeneratie - eindsituatie		
	<i>minimaal</i>	<i>maximaal</i>
Koop – Vrijstaand	-	1643,5
Koop – 2-kappers	1418,6	-
Koop – tussen/hoek	4500,6	5019,9
Totaal	5919,2	6663,4

Modaliteiten

Uit de tellingen blijkt dat in 2014 20% van de geregistreerde voertuigen bestond uit vrachtwagens (zowel klein als groot). De verkeerstoename als gevolg van het bouwplan zal met name bestaan uit personenauto's. Het aantal vrachtwagens zal naar verwachting verder toenemen, maar het aandeel vrachtverkeer zal kleiner worden.

Er zijn geen gegevens bekend over het gebruik door fietsers.

Snelheid

Op de locatie van de telling in 2014 bedraagt de maximumsnelheid 30 km/h. De V85 bedroeg tijdens de telling ca. 65 km/h.

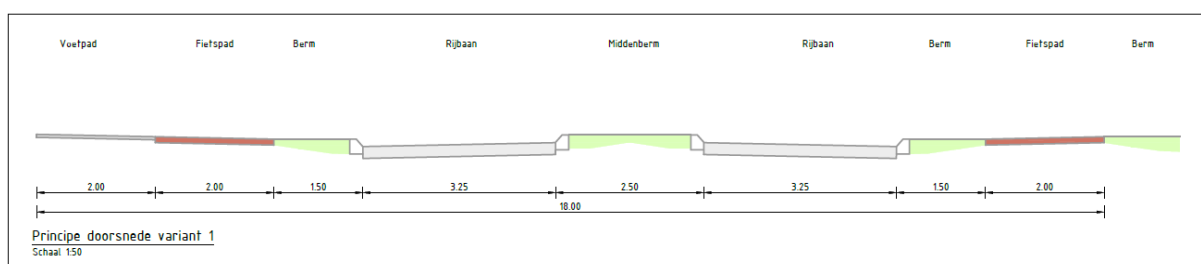
Vervolg : Memo uitgangspunten inrichtingMemo uitgangspunten inrichting
d.d. : 8 december 2016

Schetsontwerpen

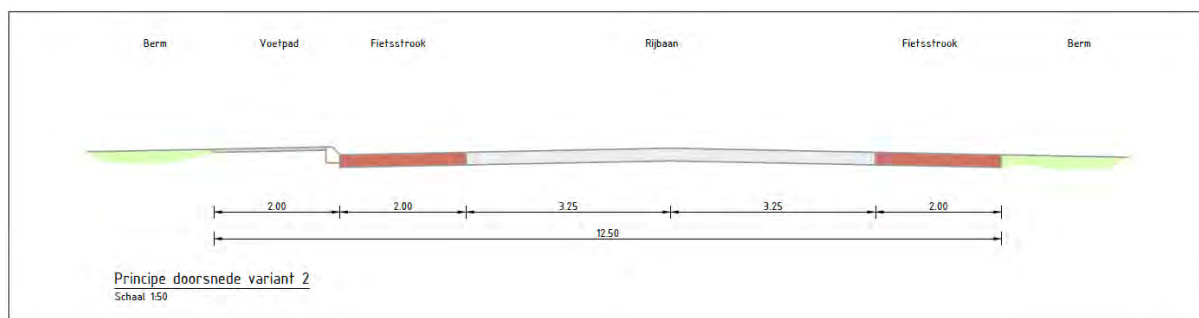
Op basis van het gemeentelijk mobiliteitsbeleid, de landelijke richtlijnen en het toekomstige gebruik zijn schetsontwerpen opgesteld voor drie mogelijke 'profielen'. De schetsen zijn gemaakt op basis van de volgende tekeningen:

- Ondergrond Kruishoekstraat LKI BGT.dwg, d.d. 08-12-2016
- Verkavelingsschetsen fase 1 t/m 4.pdf, d.d. 30-11-2016

1. Ideaal profiel: inrichting conform het 'ideale profiel' van een gebiedsontsluitingsweg binnen de bebouwde kom in het ASVV 2012. De weg wordt over de gehele lengte voorzien van een middenberm en vrijliggende fietspaden.

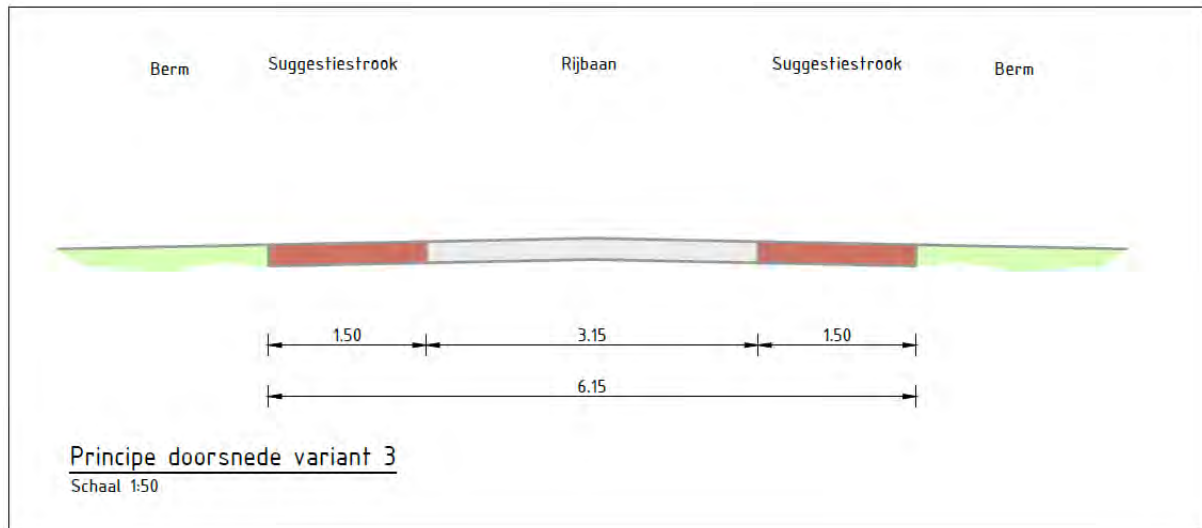


2. Profiel met fietsstroken: inrichting conform het 'minimale profiel met fietsstroken' van een gebiedsontsluitingsweg binnen de bebouwde kom in het ASVV 2012. De weg wordt over de gehele lengte voorzien van aanliggende rode fietsstroken.



Vervolg : Memo uitgangspunten inrichtingMemo uitgangspunten inrichting
d.d. : 8 december 2016

3. Minimaal profiel: inrichting op basis van de huidige verhardingsbreedte, over de gehele lengte voorzien van rode fietsstroken.



Bijlagen

Datum: 12 december 2017

Kenmerk: Bernheze 16001019

BIJLAGE 8 AANBESTEDINGSKADER

Het normenkader van de gemeente Bernheze voor het inkopen van leveringen, werken en diensten, zoals dat is vastgelegd in het document 'inkoop- en aanbestedingsbeleid januari 2015, gewijzigd op 4 augustus 2015' te raadplegen op de website van de gemeente Bernheze, www.bernheze.org.

De kosten zijn geraamd op basis van het verkavelingsplan van 6 april 2017.

De inbrengwaarden zijn getaxeerd op basis van het concept-taxatierapport van taxateur K. de Bont, van Steenhuis Grondzaken b.v., d.d. 1 december 2017.

De geraamde inbrengwaarden kunnen als volgt worden gespecificeerd:

Eigendom	eigenaar	Oppervlakte in m ²	Grondprijs per m ²	inbrengwaarde gronden per 1- 1-2017	waarde te slopen opstallen	vrijmaken gronden	sloop, verwijdering en verplaatsing
1	BERGHEGE PROJECTONTWIKKELING BV / MULLER PROJECT BV	11.170	€ 50,00	€ 558.498			
2	GEMEENTE BERNHEZE	111.405	€ 50,00	€ 5.570.235			€ 126.475
3							
4	HUVEL, W.J.M. VAN DEN	2.815	€ 50,00	€ 140.739			
5	HURK, J.J.I.A. VAN DEN	2.600	€ 50,00	€ 130.000			
6	LIESHOUT, H.J.M. VAN / LIESHOUT, J.L. VAN / VOS, J.H.	1.741	€ 50,00	€ 87.062			
6	LIESHOUT, M.J.M. VAN / LIESHOUT, H.J.M. VAN / LIESHOUT, J.L. VAN / VOS, J.H.	2.222	€ 50,00	€ 111.121			
7	MEUS, M.G.J.A.M.	32.085	€ 50,00	€ 1.604.250			
8	OLIVINA IV B.V.	6.470	€ 50,00	€ 323.500			
9	OORT, J.F. VAN	3.593	€ 50,00	€ 179.635	€ 25.000		
10	OORT, T.F. VAN	157	€ 50,00	€ 7.850	€ 25.000		€ 45.000
11	PRINSENHOF BEHEER B.V.	3.790	€ 50,00	€ 189.500			
	-	-		€ -			
	-	-		€ -			
	-	-		€ -			
	-	-		€ -			
	-	-		€ -			
	-	-		€ -			
	-	-		€ -			
	-	-		€ -			
	-	-		€ -			
	-	-		€ -			
	-	-		€ -			
	totaal	178.048		€ 8.902.390	€ 50.000	€ -	€ 171.475

Op grond van concept taxatierapport is een inbrengwaarde gehanteerd € 50 per m².

Algemeen

Hierna wordt een specificatie gegeven van de verschillende kostenposten zoals genoemd in hoofdstuk 5 van dit exploitatieplan. Per kostenpost wordt de toerekenbaarheid van deze kostenpost aan dit exploitatieplan beoordeeld door een aantal vragen te beantwoorden:

- Heeft dit exploitatieplan profijt van het maken van deze kosten?
- Is er een oorzakelijk verband tussen de te maken kosten en dit exploitatieplan? Zouden deze kosten ook zijn gemaakt zonder dit exploitatieplan?
- In hoeverre zijn de kosten geheel of gedeeltelijk aan dit exploitatieplan toe te rekenen? Daarbij wordt onder meer gekeken naar:
 - o Toerekening aan het deel van het bestemmingsplan dat niet in het exploitatieplan wordt betrokken. Dit betreft bestaande en te handhaven eigendommen .
 - o Toerekening aan toekomstige ontwikkelingen. Dat is in dit exploitatieplan niet aan de orde.
 - o Toerekening aan andere kostendragers, bijvoorbeeld de bestaande stad, ingeval inwoners van bestaande wijken mede profijt hebben van de getroffen voorziening. Dit is bijvoorbeeld aan de orde bij ingrepen in bestaande wegen die ook fungeren als doorgaande route.

Bijlagen

Datum: 12 december 2017

Kenmerk: Bernheze 16001019

Bij de individuele beoordeling van kostenposten is gekeken naar de aard van de voorzieningen en voor wie deze worden gerealiseerd. In grote lijnen kan worden gesteld dat alle voorzieningen die betrekking hebben op het grondwerk en het bouw- en woonrijp maken van de woongebieden, ook volledig aan die woongebieden kunnen worden toegerekend.

De kosten voor de aanpassing van de rotonde aan de Cereslaan zijn toegerekend aan dit plan op basis van verkeersintensiteit, ontleend aan een rapport van bureau Advin, d.d. 12 juli 2016. Dit leidt tot de volgende verdeling van kosten.

Verkeersmodel 2030	Ochtendspits	Avondspits	Totaal	
Kruishoekstraat in	201	608	809	
Kruishoekstraat uit	543	201	744	
Boschebaan West in	239	155	394	
Boschebaan West uit	99	272	371	
Boschebaan Oost in	271	642	913	
Boschebaan Oost uit	554	372	926	
Cereslaan in	979	605	1.584	
Cereslaan uit	494	1.165	1.659	
Toaal intensiteit	3.380	4.020	7.400	100%
Aandeel Bosschebaan	1.163	1.441	2.604	35,2%
Aandeel Cereslaan	1.473	1.770	3.243	43,8%
Aandeel Kruishoekstraat	744	809	1.553	21,0%

Op grond van deze verdeling wordt 21,0% van de totale kosten (zijnde € 725.000) van de rotonde toegerekend aan De Erven.

In de bijlage Jaarschijven wordt inzicht gegeven in de stand van zaken met betrekking tot realisatie van kosten tot 1 januari 2017.

Onderzoeken

Los van de raming voor plankosten kunnen ook onderzoekskosten in het kostenverhaal worden betrokken.

Bijlagen

Datum: 12 december 2017

Kenmerk: Bernheze 16001019

omschrijving	totaal nominaal	profijt	causaliteit	exploitatie-plan	rest bestemming-plan	toekomstige locaties	anders	totaal toerekenbaar aan EP
archeologisch onderzoek	€ 10.250	ja	ja	100.0%				€ 10.250
bodem	€ 15.550	ja	ja	100.0%				€ 15.550
milieu	€ -	ja	ja	100.0%				€ -
routerings en bebodingsplannen	€ -	ja	ja	100.0%				€ -
niet geëxplodeerde explosieven	€ -	ja	ja	100.0%				€ -
flora en fauna	€ 2.045	ja	ja	100.0%				€ 2.045
verkeerskundig onderzoek	€ 2.565	ja	ja	100.0%				€ 2.565
voorzieningenonderzoek	€ -	ja	ja	100.0%				€ -
planschaderscoonderzoek	€ -	ja	ja	100.0%				€ -
watertoets	€ 2.646	ja	ja	100.0%				€ 2.646
externe veiligheid	€ -	ja	ja	100.0%				€ -
geluidonderzoek	€ 650	ja	ja	100.0%				€ 650
Totaal onderzoekskosten	€ 33.706							€ 33.706

Bodemsanering en grondwerken

omschrijving	totaal nominaal	profijt	causaliteit	exploitatie-plan	rest bestemming-plan	toekomstige locaties	anders	totaal toerekenbaar aan EP
Totaal b Reconstructie Beemdstraat	€ 6.450	ja	ja	100.0%				€ 6.450
Totaal d Bestaande Kruishoekstraat opbreken/riolering aanpassen	€ 50.000	ja	ja	100.0%				€ 50.000
Totaal deelgebied 1	€ 13.851	ja	ja	100.0%				€ 13.851
Totaal deelgebied 2	€ 14.136	ja	ja	100.0%				€ 14.136
Totaal deelgebied 3 (incl oude 4)	€ 16.588	ja	ja	100.0%				€ 16.588
Totaal e Aanleg nieuwe Kruishoekstraat tussen Cereslaan en Beemdstraat	€ 663	ja	ja	75.0%			25.0%	€ 497
Totaal l Reconstructie Nieuwe Erven - Verbindingsweg	€ 748	ja	ja	100.0%				€ 748
Totaal Bodemsanering en grondwerken	€ 102.435							€ 102.270

Voorzieningen binnen het exploitatiegebied

omschrijving	totaal nominaal	profijt	causaliteit	exploitatie-plan	rest bestemming-plan	toekomstige locaties	anders	totaal toerekenbaar aan EP
Aanleg nutsvoorzieningen, niet via verbruikstarieven	€ -	ja	ja	100.0%				€ -
Riolering met bijbehorende werken en bouwwerken	€ 4.053.075							€ 3.923.550
Totaal a Verplaatsen overstort Kruishoekstraat	€ 247.000	ja	ja	100.0%				€ 247.000
Totaal d Bestaande Kruishoekstraat opbreken/riolering aanpassen	€ 280.620	ja	ja	100.0%				€ 280.620
Totaal deelgebied 1	€ 1.349.017	ja	ja	100.0%				€ 1.349.017
Totaal deelgebied 2	€ 839.698	ja	ja	100.0%				€ 839.698
Totaal deelgebied 3 (incl oude 4)	€ 818.642	ja	ja	100.0%				€ 818.642
Totaal e Aanleg nieuwe Kruishoekstraat tussen Cereslaan en Beemdstraat	€ 518.097	ja	ja	75.0%			25.0%	€ 388.573
Infrastructuur	€ 3.800.190							€ 3.750.863
Totaal a Verplaatsen overstort Kruishoekstraat	€ -	ja	ja	100.0%				€ -
Totaal d Bestaande Kruishoekstraat opbreken/riolering aanpassen	€ 228.691	ja	ja	100.0%				€ 228.691
Totaal deelgebied 1	€ 691.645	ja	ja	100.0%				€ 691.645
Totaal deelgebied 2	€ 1.136.999	ja	ja	100.0%				€ 1.136.999
Totaal deelgebied 3 (incl oude 4)	€ 1.195.546	ja	ja	100.0%				€ 1.195.546
Totaal e Aanleg nieuwe Kruishoekstraat tussen Cereslaan en Beemdstraat	€ 197.309	ja	ja	75.0%			25.0%	€ 147.981
Totaal Tijdelijke verkeersmaatregelen	€ 350.000	ja	ja	100.0%				€ 350.000
Openbaar vervoersvoorzieningen, niet via gebruikerstarieven								€ -
Groenvoorzieningen	€ 623.418							€ 620.596
Totaal deelgebied 1	€ 166.803	ja	ja	100.0%				€ 166.803
Totaal deelgebied 2	€ 165.271	ja	ja	100.0%				€ 165.271
Totaal deelgebied 3 (incl oude 4)	€ 280.056	ja	ja	100.0%				€ 280.056
Totaal e Aanleg nieuwe Kruishoekstraat tussen Cereslaan en Beemdstraat	€ 11.287	ja	ja	75.0%			25%	€ 8.465
Openbare verlichting en brandkranen met aansluitingen	€ 258.477							€ 257.696
Totaal a Verplaatsen overstort Kruishoekstraat	€ -	ja	ja	100.0%				€ -
Totaal d Bestaande Kruishoekstraat opbreken/riolering aanpassen	€ -	ja	ja	100.0%				€ -
Totaal deelgebied 1	€ 91.997	ja	ja	100.0%				€ 91.997
Totaal deelgebied 2	€ 90.143	ja	ja	100.0%				€ 90.143
Totaal deelgebied 3 (incl oude 4)	€ 73.215	ja	ja	100.0%				€ 73.215
Totaal e Aanleg nieuwe Kruishoekstraat tussen Cereslaan en Beemdstraat	€ 3.121	ja	ja	75.0%			25%	€ 2.341
Straatmeubilair, speeltoestellen, sierende elementen, kunstobjecten	€ 150.914							€ 150.914
Totaal a Verplaatsen overstort Kruishoekstraat	€ -	ja	ja	100.0%				€ -
Totaal d Bestaande Kruishoekstraat opbreken/riolering aanpassen	€ -	ja	ja	100.0%				€ -
Totaal deelgebied 1	€ 50.305	ja	ja	100.0%				€ 50.305
Totaal deelgebied 2	€ 50.305	ja	ja	100.0%				€ 50.305
Totaal deelgebied 3 (incl oude 4)	€ 50.305	ja	ja	100.0%				€ 50.305
Totaal e Aanleg nieuwe Kruishoekstraat tussen Cereslaan en Beemdstraat	€ -	ja	ja	75.0%			25%	€ -

De kosten zijn geraamd op basis van de uitgangspunten zoals toegelicht in bijlage 7.

Behalve opruimen terrein zijn er geen werkzaamheden aan uitgeefbare gronden geraamd. Dus niet opheffen of afvoeren van grond.

In bijlage 9.1 is een overzicht opgenomen van de verschillende werkvelden waarvoor bovengenoemde kosten worden geraamd.

Bijlagen

Datum: 12 december 2017

Kenmerk: Bernheze 16001019

Voorzieningen buiten het exploitatiegebied

omschrijving	totaal nominaal	profijt	causaliteit	exploitatie- plan	rest bestemmings- plan	toekomstige locaties	anders	totaal toerekenbaar aan EP
Aanleg nutsvoorzieningen, niet via verbruikstarieven	€ -	ja	ja	100.0%				€ -
Riolering met bijbehorende werken en bouwwerken	€ 290.443							€ 281.695
Totaal f Reconstructie Kruishoekstraat ten oosten gebied 1	€ 26.038	ja	ja	75.0%			25.0%	€ 19.528
Totaal b Reconstructie Beemdstraat	€ 196.376	ja	ja	100.0%				€ 196.376
Totaal i Reconstructie Nieuwe Erven - Verbindingsweg	€ 59.075	ja	ja	100.0%				€ 59.075
Totaal h Reconstructie Kruishoekstraat ten oosten gebied 2	€ 8.955	ja	ja	75.0%			25.0%	€ 6.716
Infrastructuur	€ 1.094.327							€ 497.455
Totaal f Reconstructie Kruishoekstraat ten oosten gebied 1	€ 27	ja	ja	75.0%			25.0%	€ 20
Totaal b Reconstructie Beemdstraat	€ 80.516	ja	ja	100.0%				€ 80.516
Totaal i Reconstructie Nieuwe Erven - Verbindingsweg	€ 192.323	ja	ja	100.0%				€ 192.323
Totaal g Aanleg rotonde Cereslaan	€ 725.000	ja	ja	21.0%			79.0%	€ 152.250
Totaal h Reconstructie Kruishoekstraat ten oosten gebied 2	€ 96.461	ja	ja	75.0%			25.0%	€ 72.346
Openbaar vervoersvoorzieningen, niet via gebruikerstarieven								€ -
Groenvoorzieningen	€ 93.685							€ 74.208
Totaal f Reconstructie Kruishoekstraat ten oosten gebied 1	€ 77.910	ja	ja	75.0%			25%	€ 58.433
Totaal i Reconstructie Nieuwe Erven - Verbindingsweg	€ 15.775	ja	ja	100.0%				€ 15.775
Openbare verlichting en brandkranen met aansluitingen	€ 63.372							€ 57.347
Totaal b Reconstructie Beemdstraat	€ 4.945	ja	ja	100.0%				€ 4.945
Totaal c Reconstructie Zoggelsestraat tussen gebied 1 en 2	€ 14.273	ja	ja	100.0%				€ 14.273
Totaal f Reconstructie Kruishoekstraat ten oosten gebied 1	€ 13.067	ja	ja	75.0%			25%	€ 9.800
Totaal h Reconstructie Kruishoekstraat ten oosten gebied 2	€ 11.032	ja	ja	75.0%			25%	€ 8.274
Totaal i Reconstructie Nieuwe Erven - Verbindingsweg	€ 20.055	ja	ja	100.0%				€ 20.055
Straatmeubilair, speeltoestellen, sierende elementen, kunstobjecten	€ 2.163							€ 2.163
Totaal b Reconstructie Beemdstraat	€ 2.163	ja	ja	100.0%				€ 2.163
Totaal c Reconstructie Zoggelsestraat tussen gebied 1 en 2	€ -	ja	ja	100.0%				€ -
Totaal i Reconstructie Nieuwe Erven - Verbindingsweg	€ -	ja	ja	100.0%				€ -

Maatregelen (artikel 6.2.4.d Bro)

In verband met te nemen geluidwerende maatregelen wordt € 24.000 geraamd.

Plankosten

De plankosten zijn geraamd op basis van de Plankostenscan, gebaseerd op de Regeling Plankosten exploitatieplan, die sinds 1 april 2017 van kracht is. De uitkomst daarvan bedraagt nominaal € 2.316.647,--. Dit bedrag wordt als een forfaitair bedrag geraamd in het jaar dat het ruimtelijke besluit wordt genomen en niet nader gefaseerd.

Ter toelichting zijn in bijlage 6 opgenomen de vragenlijst, het productblad en het resultaatblad.

Bijlage 9.1 aanduiding werkvelden



Verklaring

- Grens exploitatiegebied
- Kadastrale grens
- Bebouwingscontour
- Kadastrale sectiegrens
- Uitgeefbaar terrein
- Openbare ruimte
- Globale grens werkgebieden met werkzaamheden per werkgebied:
 - A, Verplaatsen overstort Kruishoekstraat
 - B, Reconstructie Beemdstraat
 - C, Reconstructie Zoggelsestraat tussen gebied 1 en 2
 - D, Bestaande Kruishoekstraat opbreken/riolering aanpassen
 - E, Aanleg nieuwe Kruishoekstraat tussen Cereslaan en Beemdstraat
 - F, Reconstructie Kruishoekstraat ten oosten gebied 1
 - G, Aanleg rotonde Cereslaan
 - H, Reconstructie Kruishoekstraat ten oosten gebied 2
 - I, Reconstructie Nieuwe Erven - Verbindingsweg

Gemeente Heesch
Exploitatieplan Woningbouw De Erven
Werkgebieden

Schaal: 1: 2 500		
Formaat: A3		
Datum: 23-juni 2017		
Projectnr. 0673.16753		Tek./versie nr. 16.753.001

BIJLAGE 10 DETAILUITWERKINGEN RAMINGEN OPBRENGSTEN EXPLOITATIEOPZET

De totale grondopbrengst wordt geraamd op nominaal € 22.931.819. De grondprijzen zijn geraamd op grond van een deskundigenrapport, opgesteld door 3 taxateurs. Dit rapport is als bijlage toegevoegd. Samengevat is op basis van dit rapport rekening gehouden met de volgende grondprijzen:

Typologie	Grondprijs per m2
Aaneengebouwd	€ 260,00
Appartementen	€ 123,74
Sociale huurwoningen	
Twee-aaneengebouwd, tot en met 250 m ² kaveloppervlak	€ 265,00
Twee-aaneengebouwd, groter dan 250 m ² kaveloppervlak	€ 132,50
Vrijstaand, voor kavels tot 500m ²	€ 265,00
Vrijstaand, voor kavels van 500m ² tot 1.000m ² over de extra meters	€ 132,50
Vrijstaand, voor kavels groter dan 1.000m ² over de extra meters	€ 51,00

De grondopbrengsten voor appartementen zijn omgerekend naar een grondgebonden m2-prijs.

Het inrichtingsplan geeft ook aan wat voor typologie van woningen in het exploitatiegebied zijn voorzien. De typologie van de woningen heeft ook een relatie met de opbrengsten die aan de gronden wordt toegerekend. Anders gezegd, de opbrengsten van gronden in het uitgeefbaar deel van het exploitatiegebied is afhankelijk van het type woning dat op grond van het inrichtingsplan is toegestaan t.w. een vrijstaande woning, twee aaneengebouwde woningen, aaneengebouwde woningen en appartementen. Deze verschillende opbrengstcategorieën zijn gebaseerd op het 'Taxatierapport Uitgifteprijzen uitbreiding De Erven Heesch' van De Lorijn raadgevers o.g. d.d. juni 2017. In de opbrengsten van de exploitatieopzet is rekening gehouden met deze verschillende opbrengsten.

De ramingen zijn gebaseerd op de volgende fasering, waaraan de veronderstelling ten grondslag ligt dat jaarlijks circa 60 woningen worden geproduceerd:

	Fase 1	Fase 2	Fase 3
2019	45,00%		
2020	45,00%		
2021	10,00%	35,00%	
2022		45,00%	
2023		20,00%	25,00%
2024			45,00%
2025			30,00%
	100,00%	100,00%	100,00%

Bijlagen

Datum: 12 december 2017

Kenmerk: Bernheze 16001019

Eigendom	Gerechtigd	Omschrijving	Fase Fase 1	Fase 2	Fase 3	Oppervlakte	Woningbouw Grondprijs	Grondopbrengst
1	BERGHEGE PROJECTONTWIKKELING BV / MULLER PROJECT BV	Aaneengebouwd			2.396,14	2.396,14	€ 260,00	€ 622.996
		Appartementen				-	€ 123,71	€ -
		Sociaal			1.160,66	1.160,66	€ 184,89	€ 214.598
		Twée-aaneengebouwd A (€ 265,00)			1.142,16	1.142,16	€ 265,00	€ 302.672
		Twée-aaneengebouwd B (€ 132,50)			16,76	16,76	€ 132,50	€ 2.221
		Vrijstaand A (€ 265,00)			1.383,31	1.383,31	€ 265,00	€ 366.577
		Vrijstaand B (€ 132,50)			113,30	113,30	€ 132,50	€ 15.012
		Vrijstaand C (€ 51,00)				-	€ 51,00	€ -
2	GEMEENTE BERNHEZE	Aaneengebouwd	3.856,00	3.746,31	1.290,21	8.892,52	€ 260,00	€ 2.312.055
		Appartementen	-	-		-	€ 123,71	€ -
		Sociaal	5.357,28	6.086,16	1.060,38	12.503,82	€ 184,89	€ 2.311.868
		Twée-aaneengebouwd A (€ 265,00)	9.265,08	11.659,16	1.087,01	22.011,25	€ 265,00	€ 5.832.981
		Twée-aaneengebouwd B (€ 132,50)	1.055,93	1.661,81	-	2.717,74	€ 132,50	€ 360.101
		Vrijstaand A (€ 265,00)	6.154,45	8.806,71	732,30	15.693,46	€ 265,00	€ 4.158.767
		Vrijstaand B (€ 132,50)	538,04	660,97	55,13	1.254,14	€ 132,50	€ 166.174
		Vrijstaand C (€ 51,00)	-	-		-	€ 51,00	€ -
3		Appartementen				-	€ 123,71	€ -
		Aaneengebouwd				-	€ 260,00	€ -
		Twée-aaneengebouwd				-	€ 184,89	€ -
		Vrijstaand				-	€ 132,50	€ -
4	HEUVEL, W.J.M. VAN DEN	Aaneengebouwd				-	€ 260,00	€ -
		Appartementen				-	€ 123,71	€ -
		Sociaal				-	€ 184,89	€ -
		Twée-aaneengebouwd A (€ 265,00)				-	€ 265,00	€ -
		Twée-aaneengebouwd B (€ 132,50)				-	€ 132,50	€ -
		Vrijstaand A (€ 265,00)	1.541,05			1.541,05	€ 265,00	€ 408.378
		Vrijstaand B (€ 132,50)				-	€ 132,50	€ -
		Vrijstaand C (€ 51,00)				-	€ 51,00	€ -
5	HURK, J.J.I.A. VAN DEN	Aaneengebouwd				-	€ 260,00	€ -
		Appartementen				-	€ 123,71	€ -
		Sociaal				-	€ 184,89	€ -
		Twée-aaneengebouwd A (€ 265,00)		313,08		313,08	€ 265,00	€ 82.966
		Twée-aaneengebouwd B (€ 132,50)		-		-	€ 132,50	€ -
		Vrijstaand A (€ 265,00)		1.097,75		1.097,75	€ 265,00	€ 290.904
		Vrijstaand B (€ 132,50)				-	€ 132,50	€ -
		Vrijstaand C (€ 51,00)				-	€ 51,00	€ -
6	LIESHOUT, H.J.M. VAN / LIESHOUT, J.L. VAN / VOS, J.H.	Aaneengebouwd			611,38	611,38	€ 260,00	€ 158.959
		Appartementen				-	€ 123,71	€ -
		Sociaal				-	€ 184,89	€ -
		Twée-aaneengebouwd A (€ 265,00)			996,30	996,30	€ 265,00	€ 264.020
		Twée-aaneengebouwd B (€ 132,50)				-	€ 132,50	€ -
		Vrijstaand A (€ 265,00)				-	€ 265,00	€ -
		Vrijstaand B (€ 132,50)				-	€ 132,50	€ -
		Vrijstaand C (€ 51,00)				-	€ 51,00	€ -
7	LIESHOUT, M.J.M. VAN / LIESHOUT, H.J.M. VAN /	Aaneengebouwd			714,49	714,49	€ 260,00	€ 185.767
		Appartementen				-	€ 123,71	€ -
		Sociaal				-	€ 184,89	€ -
		Twée-aaneengebouwd A (€ 265,00)				-	€ 265,00	€ -
		Twée-aaneengebouwd B (€ 132,50)				-	€ 132,50	€ -
		Vrijstaand A (€ 265,00)				-	€ 265,00	€ -
		Vrijstaand B (€ 132,50)				-	€ 132,50	€ -
		Vrijstaand C (€ 51,00)				-	€ 51,00	€ -
8	MEIJS, M.G.J.A.M.	Aaneengebouwd			663,03	663,03	€ 260,00	€ 172.388
		Appartementen			7.068,10	7.068,10	€ 123,71	€ 874.383
		Sociaal				-	€ 184,89	€ -
		Twée-aaneengebouwd A (€ 265,00)			4.783,50	4.783,50	€ 265,00	€ 1.267.628
		Twée-aaneengebouwd B (€ 132,50)			700,91	700,91	€ 132,50	€ 92.871
		Vrijstaand A (€ 265,00)			500,00	500,00	€ 265,00	€ 132.500
		Vrijstaand B (€ 132,50)			353,09	353,09	€ 132,50	€ 46.784
		Vrijstaand C (€ 51,00)				-	€ 51,00	€ -
9	OLIVINA IV B.V.	Aaneengebouwd			983,96	983,96	€ 260,00	€ 255.830
		Appartementen			-	-	€ 123,71	€ -
		Sociaal			912,13	912,13	€ 184,89	€ 168.646
		Twée-aaneengebouwd A (€ 265,00)			657,53	657,53	€ 265,00	€ 174.245
		Twée-aaneengebouwd B (€ 132,50)			-	-	€ 132,50	€ -
		Vrijstaand A (€ 265,00)			500,00	500,00	€ 265,00	€ 132.500
		Vrijstaand B (€ 132,50)			20,57	20,57	€ 132,50	€ 2.726
		Vrijstaand C (€ 51,00)				-	€ 51,00	€ -

Bijlagen

Datum: 12 december 2017

Kenmerk: Bernheze 16001019

Eigendom	Gerechtigd	Omschrijving	Fase			Oppervlakte	Woningbouw	
			Fase 1	Fase 2	Fase 3		Grondprijs	Grondopbrengst
10	OORT, J.F. VAN	Aaneengebouwd				-	€ 260,00	€ -
		Appartementen				-	€ 123,71	€ -
		Sociaal				-	€ 184,89	€ -
		Twée-aaneengebouwd A (€ 265,00)				-	€ 265,00	€ -
		Twée-aaneengebouwd B (€ 132,50)				-	€ 132,50	€ -
		Vrijstaand A (€ 265,00)	1.792,70			1.792,70	€ 265,00	€ 475.066
		Vrijstaand B (€ 132,50)	1.460,74			1.460,74	€ 132,50	€ 193.548
		Vrijstaand C (€ 51,00)	539,26			539,26	€ 51,00	€ 27.502
11	OORT, T.F. VAN	Aaneengebouwd	1,44			1,44	€ 260,00	€ 374
		Appartementen				-	€ 123,71	€ -
		Sociaal				-	€ 184,89	€ -
		Twée-aaneengebouwd A (€ 265,00)	0,28			0,28	€ 265,00	€ 74
		Twée-aaneengebouwd B (€ 132,50)				-	€ 132,50	€ -
		Vrijstaand A (€ 265,00)	355,12			355,12	€ 265,00	€ 94.107
		Vrijstaand B (€ 132,50)				-	€ 132,50	€ -
		Vrijstaand C (€ 51,00)				-	€ 51,00	€ -
12	PRINSENHOF BEHEER B.V.	Aaneengebouwd			348,62	348,62	€ 260,00	€ 90.641
		Appartementen				-	€ 123,71	€ -
		Sociaal				-	€ 184,89	€ -
		Twée-aaneengebouwd A (€ 265,00)			1.560,60	1.560,60	€ 265,00	€ 413.559
		Twée-aaneengebouwd B (€ 132,50)			222,48	222,48	€ 132,50	€ 29.479
		Vrijstaand A (€ 265,00)			867,74	867,74	€ 265,00	€ 229.951
		Vrijstaand B (€ 132,50)				-	€ 132,50	€ -
		Vrijstaand C (€ 51,00)				-	€ 51,00	€ -
	Correctieposten	nog toe te delen sociale huurwoningen				-	€ 164,29	€ -
		minder Aaneengebouwd				-	€ 260,00	€ -
		afnemende meeropbrengst 2*1 kap				-	€ -132,50	€ -
		afnemende meeropbrengst vrijstaand				-	€ -132,50	€ -
Eindtotaal			31.917,37	34.031,95	32.901,79	98.851,11		€ 22.931.819
Gerealiseerde opbrengsten 2014								
Gerealiseerde opbrengsten 2015								
Gerealiseerde opbrengsten 2016								
totaal gerealiseerd								
Nog te realiseren per fase								
						-		

Prijsadvies

OPDRACHTGEVER

Naam **Gemeente Bernheze**

Adviseurs

Naam **Deskundigencommissie Gemeente Bernheze**

Datum

Opdracht **15 juni 2017**

ONROEREND GOED

Soort / welk plan Woningbouw op basis van nieuw bestemmingsplan De Erven, gelegen ten westen van het dorp Heesch tussen De Bossche Baan en verlengde Beemdsweg in Heesch

Waardebepaling gebaseerd op (bijlagen) Verkavelingsplan De Erven
Verbeelding ontwerp bestemmingsplan 2017

Eerder advies taxatiecommissie Eind mei 2017 is door de commissie een uitgebreid taxatierapport opgesteld.

DOEL

Verkrijgen van inzicht in de marktconforme grondwaarde van woningbouwkavels in het plan De Erven, ten behoeve advies aan het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Bernheze. Het plan bestaat uit 4 deelgebieden met totaal 408 woningen. Er komen 24 appartementen en ongeveer 25% wordt gerealiseerd als sociale woningbouw.

ADVIES PER PEILDATUM

Voor de uitbreiding De Erven in westelijke richting is begin 2017 een afzonderlijk advies opgesteld. Gelet op de positieve prijsontwikkelingen in de markt is het advies op de prijzen licht te laten stijgen. Dit leidt tot het volgende advies:

Projectmatige uitgifte/verdeeld over het hele plan (prijzen exclusief BTW):

- Grondprijs voor rij- en hoekwoningen € 260,00/m²
- Grondprijs voor bouw van 2 kappers € 265,00/m²
- Voor kavels groter dan 250 m² € 132,50/m² extra
- Grondprijs voor vrijstaande woningen tot 500 m² € 265,00/m²
 - Voor kavels groter dan 500 – 1000 m² € 132,50m² extra
 - Voor kavels groter dan 1000 m² in de staffel € 51,00/m² extra

Grondprijzadvies voor gebouw met 24 appartementen:

- 20 appartementen tot € 185.000 (met 80 – 85 m² bvo) grondkosten
€ 35.700/appartement
- 4 appartementen tot € 275.000 (90 – 120 m² bvo) grondkosten
€ 40.800/appartement

Voor dit prijsadvies zijn de volgende gegevens vermeldenswaardig:

A. Ligging

- | | |
|-----------------------------|---|
| 1. Naaste omgeving en stand | Goed |
| 2. Belendingen | Nieuwbouw aan oostzijde, agrarisch gebied. |
| 3. Grootte kavels | Variabel per doeltype |
| 4. Bereikbaarheid | Goed, in directe nabijheid op/afrit snelweg A59 |
| 5. Parkeermogelijkheden | Goed, volgens normen |

B. COURANTHEID

- | | |
|---|-------------------|
| 1. Courantheid | Redelijk tot goed |
| 2. Bijzondere gebruiks- en /of verkoopbelemmerende bepalingen en/of vestigingseisen | Geen |

C. REFERENTIES

- | | |
|-----------------------------|--|
| 1. Binnen gemeente Bernheze | De Hoef II (oostzijde Heesch). Plangebied De Hoef aan de oostzijde van Heesch is net wat couranter dan De Erven. De Hoef is nagenoeg afgerond. |
| 2. Elders | Geen |

D. OVERIGE

- | | |
|--|--|
| 1. Advies grondwaarde | Prijsreferenties |
| 2. Hebben de commissieleden een belang bij het project | Nee |
| 3. Eventuele opmerkingen | Eind 2017 is door de commissie een uitgebreid taxatierapport opgesteld |

15 juni 2017,



R.C.P.M. Timmers



R. Cheizoo



G.J. Versteeg

TAXATIERAPPORT

Uitgifteprijsen uitbreiding De Erven Heesch



Datum: juni 2017

Colofon

Taxatierapport:	Uitgifte grondprijzen De Erven Heesch
Opdrachtgever:	Gemeente Bernheze
Project:	Uitbreidingsplan De Erven
Eigenaren:	Gemeente en een aantal particulieren
Datum opname:	10 februari 2017
Peildatum:	1 mei 2017
Taxateur:	R.C.P.M. Timmers
Taxateur:	ing. G.J. Versteeg
Toetser Plausibiliteit:	ing. R.K.W. Cheizoo

T 0487 - 512147
F 0487 - 517586
E raadgevers@delorijn.nl



Handelsregister 10041605
Geerstraat 8, 6651 CA Druten
Postbus 145, 6650 AC Druten



Inhoud

1	Algemene informatie	4
1.1	Opdrachtgever	4
1.2	Taxateurs	4
1.3	Project en aanleiding	4
1.4	Doel van de taxatie	4
1.5	Peildatum	4
1.6	Opname	4
1.7	Gehanteerde valuta	5
1.8	Ontvangen stukken	5
1.9	Opdrachtbrief en – voorwaarden	5
1.10	Gehanteerde werkwijze	5
1.11	Onafhankelijkheid taxateurs	6
1.12	Tuchtrecht	6
1.13	Aansprakelijkheid	6
1.14	Plausibiliteitsverklaring	6
2	Het te taxeren vastgoed	7
2.1	Korte omschrijving, kadastrale aanduiding	7
2.2	Publiekrechtelijke beperkingen	9
2.3	Zakelijke rechten	10
2.4	Persoonlijke rechten	10
2.5	Algemene omschrijving van het exploitatiegebied	10
2.6	Algemene omschrijving van de gebouwen	11
2.7	Bestaand gebruik van het exploitatiegebied	11
2.8	Vigerende planologie	11
2.9	Toegepaste planologie	12
2.10	Milieu	13
2.11	Fiscale aspecten	13
2.12	Opbrengsten grondexploitatie	13
3	Uitgangspunten en onderbouwingen	14
3.1	Gehanteerde waarde	14
3.2	Taxatiemethoden	14
3.3	Gekozen waarderingsmethode	14
3.4	Overige uitgangspunten	15
3.5	Referenties	15
3.6	Toelichting op de taxatie	16
3.7	Gevoeligheidsanalyse	16
3.8	Taxatieonzekerheid	17
4	Taxatie	18
4.1	Taxatie van de te hanteren uitgifteprijs De Erven (gebieden 1 tot en met 4)	18

Bijlagen

1. Kadastrale gegevens
2. Plausibiliteitsverklaring
3. Foto's

1 Algemene informatie

1.1 Opdrachtgever

Gemeente Bernheze, team Grondzaken, Postbus 19, 5384 ZG te Heesch (gemeente Bernheze). Contactpersonen zijn de heer M. Smits en mevrouw A. van Roessel.

1.2 Taxateurs

Dit taxatierapport is opgesteld door:

- De heer R.C.P.M. Timmers, makelaar/taxateur RT, ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (RT135026885 kamer Wonen en Bedrijfsmatig Vastgoed) en VBO makelaar, verbonden aan Walboomers & Timmers Woning-/Bedrijfsmakelaars in Heesch.
- De heer ing. G.J. Versteeg RT, ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (RT170220547, Kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed), lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs, beëdigd lid van de Nederlandse Vereniging van Rentmeesters, als taxateur werkzaam bij De Lorijn raadgevers o.g. postbus 145, 6650 AC Druten.

1.3 Project en aanleiding

De gemeente Bernheze ontwikkelt ten westen van de bestaande kern van Heesch een nieuw bestemmingsplan voor de uitbreiding van de woonwijk De Erven in westelijke richting. Voor deze planontwikkeling zijn een bestemmingsplan en een exploitatieplan in voorbereiding. De uitbreiding van De Erven wordt ontwikkeld in 4 deelgebieden.

Eén van de onderdelen van het exploitatieplan is het opstellen van een exploitatiebegroting met alle kosten en opbrengsten binnen het plan. De opbrengst wordt bepaald door de uitgifteprijs van de bouwpercelen. De gemeente heeft de taxatiecommissie gevraagd een taxatie van de uitgifteprijs van alle betrokken percelen in het exploitatiegebied op te stellen.

1.4 Doel van de taxatie

Het vaststellen van de uitgifteprijs per woningbouwcategorie. Dit zijn de verkoopprijzen van de gemeentelijke bouw kavels voor de verkoop aan particulieren en de verkoopopbrengsten van de gronden, die verkocht worden aan projectontwikkelaars en bouwers.

1.5 Peildatum

De taxatie is uitgevoerd per peildatum 1 mei 2017.

1.6 Opname

De opname van het plangebied is uitgevoerd door G.J. Versteeg op 10 februari 2017. Er zijn geen gebouwen opgenomen. De bestaande woningen blijven gehandhaafd en zijn ingepast in de planontwikkeling.

Sinds de opname hebben zich op de locatie geen wezenlijke veranderingen voorgedaan. Begin mei 2017 zijn op locatie nog enkele foto's gemaakt.

1.7 Gehanteerde valuta

Alle in het rapport vermelde bedragen zijn in euro's (€).

1.8 Ontvangen stukken

De taxateurs hebben de volgende documenten van de opdrachtgever ontvangen en bij de advisering gebruikt.

- Verkavelingstekeningen en voor deze definitieve versie de nagenoeg definitieve stedenbouwkundigetekeningen (april 2017)
- Kadastrale gegevens en grootte percelen
- Woning aantallen en typen

1.9 Opdrachtbrief en – voorwaarden

Tussen opdrachtgever en opdrachtnemer (taxateurs) is een opdrachtbrief opgesteld. De opdrachtbevestiging is per mail van opdrachtgever ontvangen.

1.10 Gehanteerde werkwijze

Er heeft met de opdrachtgever een overleg plaatsgevonden waarbij het doel van de taxatie is vastgesteld. Naar aanleiding van dit startoverleg zijn de diverse gegevens voor de taxatie overlegd en door de taxateurs doorgenomen.

Vervolgens zijn door de taxateurs in verschillende e-mails en telefoongesprekken met de contactpersoon nadere vragen gesteld. Deze vragen zijn door de opdrachtgever beantwoord, waarna de taxateurs op basis van deze uitgangspunten tot verdere uitwerking zijn overgegaan.

Na uitwerking is het conceptrapport op 6 maart 2017 toegezonden en besproken met opdrachtgever. Bij dit overleg bleek dat er nog diverse planwijzigingen zijn. De belangrijkste wijzigingen zijn: een nieuwe verkavelingstekening, actualiseren van de beoogde woningbouwaantallen en herschikking van de fasering/deelgebieden. Alvorens het rapport definitief kon worden gemaakt, diende eerst deze stukken beschikbaar te zijn. De nieuwe stukken hebben niet geleid tot een aanpassing van de waardering. Wel merken de taxateurs op dat er - zeker de afgelopen maanden - duidelijk sprake is van een stijgende prijsontwikkeling op de woningmarkt. Na overleg met opdrachtgever is de peildatum gehandhaafd.

1.11 Onafhankelijkheid taxateurs

De taxateurs verklaren niet in dienstbetrekking te staan tot de opdrachtgever of een aan hem gelieerde vennootschap. Taxateurs zijn vanuit de diverse werkzaamheden voor de taxatiecommissie wel eerder betrokken geweest bij taxaties in het huidige deel van De Erven. Taxateurs zijn niet betrokken bij transacties met betrekking tot het object en hebben geen zakelijke belangen bij de opdrachtgever of de te taxeren locatie.

1.12 Tuchtrecht

Op de totstandkoming van dit taxatierapport is de Regeling van Rentmeesters 2015 en (aanvullend) het tuchtrecht van het NRVt van toepassing.

1.13 Aansprakelijkheid

Ten aanzien van de inhoud van dit rapport aanvaarden ondergetekenden geen verantwoordelijkheid jegens anderen dan de opdrachtgever en anders dan het doel waarvoor het is opgesteld. Zonder schriftelijke toestemming van De Lorijn raadgevers o.g. mag niets uit dit taxatierapport worden vermenigvuldigd.

1.14 Plausibiliteitsverklaring

Onderdeel van het opstellen van een taxatierapport is de verplichting dat de uitkomst en onderbouwing van de waarde op plausibiliteit wordt getoetst door een taxateur. Voor dit rapport is de plausibiliteit getoetst door de heer ing. R.K.W. Cheizoo, makelaar/taxateur, ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (RT 809016303 kamer Wonen en Bedrijfsmatig Vastgoed) lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs, makelaar NVM en werkzaam bij Cheizoo Makelaardij en Taxatie, Hertogin Johannasingel 38, 5345 AJ Oss (bijlage 2).

2 Het te taxeren vastgoed

2.1 Korte omschrijving, kadastrale aanduiding

Aan de westzijde van het dorp Heesch, tussen de Bosschebaan en de Beemdstraat wil de gemeente Bernheze een uitbreidingswijk genaamd “De Erven” realiseren. Het plan omvat 4 deelgebieden samen ter grootte van ongeveer 19 ha. Dit is inclusief de bestaande woningen, welke worden ingepast. Dit is ook inclusief de bestaande en nieuwe infrastructuur. Netto omvat het plangebied ongeveer 16.92 ha.

Deelgebied 1 (noordzijde Zoggelsestraat)				
Gemeente	Sectie	Nummer	Opp. (ha)	Eigendom
Heesch	F	929	1.84.50	Gemeente Bernheze
Heesch	F	470	0.19.02	Gemeente Bernheze
Heesch	F	473	2.80.30	Gemeente Bernheze
Heesch	F	896	0.28.15	W.J.M. van den Heuvel
Heesch	F	930	0.44.10	J.F. van Oort
Heesch	F	928	0.09.75	½ eigendom D.D.J. van Oort ½ eigendom A.J.C.A. van de Ven
Heesch	F	471	0.18.75	Th.F. van Oort
Heesch	F	472	0.12.90	½ eigendom A.F.A. van den Hurk ½ eigendom A.A.F. van den Hurk
Heesch	F	895	0.14.45	J.D. den Heijer
Totaal			6.11.92	

Deelgebied 2 Noordzijde Nieuwe Erven				
Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte	Eigendom
Heesch	F	785	0.26.00	J.J.I.A. van den Hurk
Heesch	F	969	0.68.20	Gemeente Bernheze
Heesch	F	968	0.10.80	½ eigendom J. Vos ½ eigendom J. Tissingh
Heesch	F	963	0.14.55	½ eigendom J.M. Pauli ½ eigendom P.H.C. Kleeven
Heesch	F	962	0.16.33	Gemeente Bernheze
Heesch	F	786	0.05.26	Waterschap Aa en Maas
Heesch	F	787	0.47.88	Gemeente Bernheze
Heesch	F	794	0.54.40	Gemeente Bernheze
Heesch	F	480	0.94.40	Gemeente Bernheze
Heesch	F	479	0.72.80	Gemeente Bernheze
Heesch	F	478	0.58.70	Gemeente Bernheze
Heesch	F	663	1.26.72	Gemeente Bernheze
Totaal			5.96.04	

Bron: Kadaster (zie bijlage 1)

Peildatum: 14 februari 2017

Deelgebied 3 en deelgebied 4				
Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte	Eigendom
Heesch	A	5984	0.37.90	Prinsenhof Beheer B.V.
Heesch	A	959	0.55.10	½ eigendom Muller Projekt B.V. ½ eigendom Berghege Projektontwikkeling B.V.
Heesch	A	960	0.56.60	½ eigendom Muller Projekt B.V. ½ eigendom Berghege Projektontwikkeling B.V.
Heesch	A	961	0.56.20	Gemeente Bernheze
Heesch	A	5983	0.64.70	Olivina IV B.V.
Heesch	F	406	0.61.70	M.G.J.A.M. Meijs
Heesch	F	405	1.84.70	M.G.J.A.M. Meijs
Heesch	F	769	0.36.95	H.J.M. van Lieshout
Heesch	F	770	0.34.00	H.J.M. van Lieshout M.J.M. van Lieshout
Heesch	F	718	0.74.45	M.G.J.A.M. Meijs
Totaal			6.93.96	

Bron: Kadaster (zie bijlage 1)

Peildatum: 14 februari 2017

Deelgebied 3 vormt de overgang tussen de huidige woonwijk De Erven en de Kruishoekstraat.

Deelgebied 4 is gelegen ten zuiden van de rotonde in de Bosschebaan (rotonde verbindt de rijksweg A59 met Heesch), en ten noorden van de verlengde Beemdstraat.

Deelgebied 3 en 4 worden doorsneden door de nieuwe hoofdinfrastructuur die het plangebied ontsluit vanaf de rotonde Bosschebaan. In deelgebied 4 wordt het enige appartementengebouw gerealiseerd.



2.2 Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen op de kadastrale percelen publiekrechtelijke beperkingen geregistreerd.

2.3 Zakelijke rechten

Op de kadastrale uittreksels van de percelen Heesch, sectie F, nrs. 473, 794, 968 en 405 is een zakelijk recht als bedoeld in art. 5 lid 3 van de belemmeringenwet privaatrecht Brabant Water N.V. vermeld.

In het bijzonder geldt nog voor de percelen aan de Bosschebaan 21/21-A:

Perceel Heesch, sectie F, nr. 769	Dit is eigendom belast met een vruchtgebruik (onbekend aandeel) ten gunste van J.L. van Lieshout
Perceel Heesch, sectie F, nr. 770	Dit perceel is belast met een recht van opstal ten name van H.J.M. van Lieshout en een onbekend aandeel in vruchtgebruik ten gunste van J.L. van Lieshout

2.4 Persoonlijke rechten

Geen gegevens van bekend. Uitgangspunt voor de taxatie is dat de percelen vrij zijn van huur, pacht en/of gebruik. De woningen blijven verder buiten beschouwing.

2.5 Algemene omschrijving van het exploitatiegebied

Momenteel vigeert ten westen van Heesch het bestemmingsplan De Erven, vastgesteld in 2014. Voor een deel van fase 1 vigeert het bestemmingsplan Buitengebied in juni 2012.

Op basis van de structuurvisie 2010 en het Masterplan Wonen 2011 is het gebied aangewezen voor woningbouwontwikkeling. In het bestemmingsplan is slechts een beperkt deel aangeduid met een directe bouwtitel. Het merendeel van het plangebied heeft een agrarische bestemming. De beperking op de hoeveelheid woningen komt voort uit de crisis in de woningbouw welke duurde van einde 2007 tot medio 2015. Een uitbreiding van meer dan 30 woningen per jaar werd in het masterplan Wonen niet voorzien.

De gemeente wil nu voor een groter gebied woningbouw mogelijk maken. Het plangebied is gelegen tussen de nieuwbouwwoningen van Heesch aan de oostzijde, het tuincentrum aan de westzijde, de Bosschebaan aan de noordzijde en Nieuwe Erven aan de zuidzijde. Het gebied wordt in 4 deelgebieden verder ontwikkeld. De fasering wordt later nog in detail verder uitgewerkt. Totaal worden er 408 woningen ontwikkeld.

Deelgebied 1 omvat totaal 124 woningen, met momenteel de verdeling:

63 rijwoningen (inclusief sociale huurwoningen)

38 twee onder een kap woningen;

23 vrijstaande woningen.

Deelgebied 2 omvat totaal 138 woningen, met momenteel de verdeling:

70 rijwoningen (inclusief sociale huurwoningen);

46 twee onder een kap woningen;

22 vrijstaande woningen.

Deelgebied 3 en 4 omvatten samen 146 woningen, met momenteel de verdeling:

72 rijwoningen (inclusief sociale huurwoningen);

42 twee onder een kap woningen

8 vrijstaande woningen.

24 appartementen in een complex.

Totale plangebied omvat straks ongeveer 408 woningen. Hiervan wordt 25% tot 30% gerealiseerd als sociale huurwoningen, waaronder 110 rijwoningen.

2.6 Algemene omschrijving van de gebouwen

Deze taxatie heeft alleen betrekking op gronden welke door de gemeente worden uitgegeven, er zijn geen te taxeren gebouwen bij betrokken. Bestaande woningen aan de Beemdstraat, Zoggelsestraat, Kruishoekstraat en de Bosschebaan, worden ingepast.

2.7 Bestaand gebruik van het exploitatiegebied

De gronden zijn veelal in het gebruik als grasland, boomkwekerij, tuincentrum of andere landbouwkundige doeleinden.

2.8 Vigerende planologie

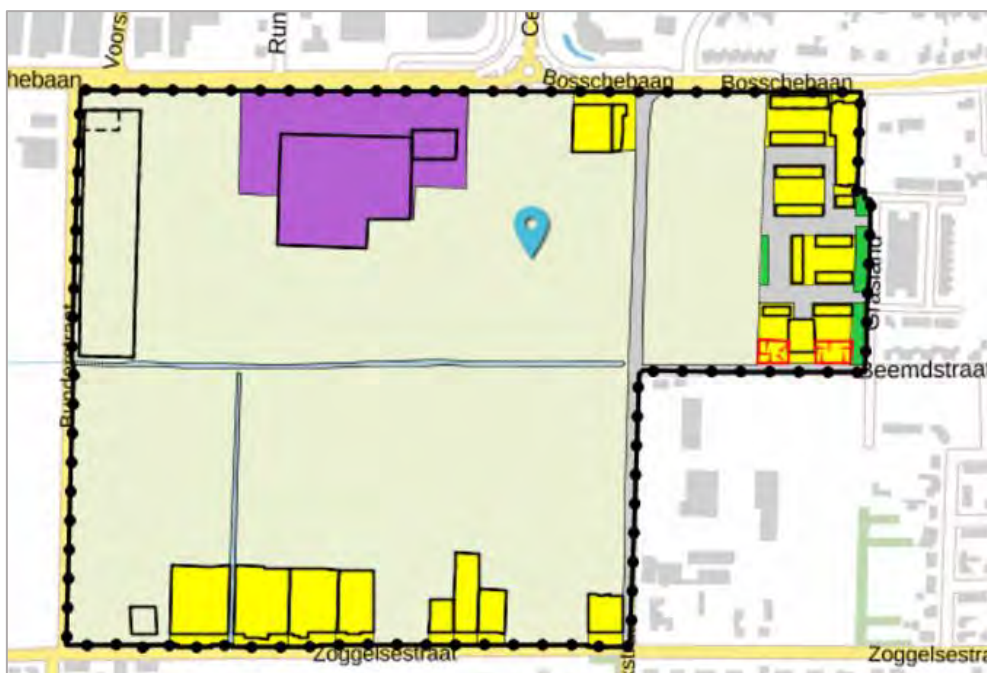
Het te taxeren vastgoed ligt in het bestemmingsplan De Erven vastgesteld 6 februari 2014.

Dit plangebied is groter dan het deel waarvoor nu een nieuw bestemmingsplan wordt voorbereid.

Binnen het vigerende bestemmingsplan De Erven gelden in hoofdlijnen twee bestemmingen.

De bestemming nog te ontwikkelen woningen (tegen de bestaande kern) en de conserverende bestemming waarin het bestaande agrarische gebruik wordt bestendigd.

Met het nieuwe plan wordt binnen een deel van het agrarisch gebied woningbouw mogelijk gemaakt. Bestaande woningen aan de Zoggelsestraat, Beemdsestraat en op de hoek van de Bosschebaan/ Kruishoekstraat worden ingepast.



Bron: www.ruimtelijskeplannen.nl

Voor het gebied ten zuiden van de Zoggelsestraat tot aan de Nieuwe Erven geldt het vigerende bestemmingsplan Buitengebied. De betrokken gronden hebben veelal een agrarische bestemming.



2.9 Toegedachte planologie

Het te taxeren vastgoed is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan “De Erven” van de gemeente Bernheze. Het ontwerp bestemmingsplan wordt waarschijnlijk nog in het 2^e kwartaal van 2017 ter inzage gelegd. De nieuwe verbeelding is nog niet beschikbaar.

2.10 Milieu

In het kader van deze taxatie is geen onderzoek gedaan naar verontreiniging van de grond en/of het grondwater. Ten tijde van de opmaak van dit rapport waren ondergetekenden geen gegevens bekend met betrekking tot bodem- en/of grondwaterverontreiniging. Uitgangspunt voor deze taxatie is de afwezigheid van een ernstige bodem- en/of grondwaterverontreiniging.

2.11 Fiscale aspecten

Alle bouwgronden, die de gemeente verkoopt, zijn belast met 21% omzetbelasting.

2.12 Opbrengsten grondexploitatie

De gemeente realiseert een opbrengst door de uitgifte van gronden aan projectontwikkelaars/bouwers. Zij realiseren projectmatig nieuwbouwwoningen. Daarnaast gaat het om gronden die als vrije sector kavels aan particulieren kunnen worden verkocht.

Voor het bestaande plan De Erven wordt voor de gronden aan de randen veelal een uitgifteprijs van € 260,--/m² gehanteerd. Voor gronden in het binnengebied geldt veelal een prijs van € 255/m². Deze prijs geldt voor bouwpercelen tot 500 m². Voor extra meters boven de 500 m² geldt een prijsadvies van € 130,--/m². Het betreft prijzen exclusief kosten koper en BTW.

De grondprijs voor sociale huurwoningen in Bernheze is veelal gekoppeld aan de termijn dat de woningen zeker verhuurd moeten worden. Voor woningen tot de huurliberalisatiegrens van € 710,68 ligt een voorstel om bij een minimale verhuurperiode van 10 jaar een grondprijs te hanteren van € 24.500 per woning en bij een minimale huurperiode van 15 jaar een grondprijs van € 22.500 per woning.

Voor woningen die verhuurd worden ligt een voorstel tot de zogenaamde 1^{ste} aftoppingsgrens (€ 592,55 per maand) een lagere grondprijs te hanteren. De grondprijs is aangepast naar rato van de lagere huuropbrengst. Huidige voorstellen samengevat:

Huurprijs (norm 2017) per maand	Gemeentelijke kavelprijs (gemiddeld 110 m ²)
Tot € 592,55 bij minimaal 10 jaar verhuur	€ 20.458 exclusief btw en kosten koper
Tot € 592,55 bij minimaal 15 jaar verhuur	€ 18.788 exclusief btw en kosten koper
Tussen € 592,55 – max € 710,68 bij minimaal 15 jaar verhuur	€ 22.500 exclusief btw en kosten koper
Tussen € 592,55 – max € 710,68, bij minimaal 10 jaar verhuur	€ 24.500, exclusief btw en kosten koper

3 Uitgangspunten en onderbouwingen

3.1 Gehanteerde waarde

Taxateurs hanteren het waarde begrip 'marktwaaarde'. Dit waarde begrip is als volgt omschreven:

'Marktwaaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de peildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.'

3.2 Taxatiemethoden

Er zijn verschillende methoden om de marktwaaarde te bepalen. Voor de taxatie van nog in ontwikkeling te nemen gronden ligt de vergelijkingsmethode, ook wel comparatieve methode, voor de hand als er vergelijksmateriaal voor handen is. Is dit niet het geval, dan zal moeten worden teruggevallen op de residuele grondwaardemethode. Is sprake van bestaand vastgoed dan zal voor woningen de vergelijkingsmethode het meest voor de hand liggen. Is sprake van bedrijfsmatig- of winkel-onroerend goed, dan zal de huurwaardekapitalisatie methode worden toegepast.

3.2.1 Vergelijkingsmethode

De vergelijkingsmethode ziet op een systeem waarbij de waarde van de grond wordt benaderd door gerealiseerde transacties voor vergelijkbare objecten in vergelijkbare situaties. Bij toepassing van de vergelijkingsmethode moet een oordeel worden gevormd over de mate van vergelijkbaarheid van de verschillende locaties, zodat ook de gerealiseerde verkoopprijzen kunnen worden vergeleken.

3.2.2 Residuele grondwaarde methode

De residuele grondwaardemethode gaat uit van het begroten van alle opbrengsten en het daarop in mindering brengen van alle kosten die samenhangen met het plan. Het residu wordt vervolgens gedeeld door de totale oppervlakte van de aan het plan toe te rekenen gronden.

3.2.3 Huurwaardekapitalisatie methode

In de huurwaardekapitalisatie methode wordt de huuropbrengst van het onroerend goed gekapitaliseerd met een bij het onroerend goed passend rendement. Op dit resultaat worden de kosten van verkrijging nog in mindering gebracht.

3.3 Gekozen waarderingsmethode

Voor deze taxatie is gekozen voor de vergelijkingsmethode. Er zijn voldoende prijsreferenties beschikbaar om de taxatie van dit gebied op te baseren.

3.4 Overige uitgangspunten

De taxatie is uitgevoerd onder de volgende uitgangspunten.

1. Deze rapportage is verricht op basis van het prijspeil per 1 mei 2017.
2. De door opdrachtgever verstrekte gegevens worden als juist verondersteld.
3. Ten behoeve van deze rapportage heeft kadastrale recherche plaatsgevonden. Er is geen erfdienstbaarhedenonderzoek ingesteld. Bij de taxatie is verondersteld dat de percelen ingebracht zullen worden vrij van hypotheek, zakelijke beperkingen, beslagen en andere mogelijke rechten van derden uit enige overeenkomst, tenzij uitdrukkelijk genoemd. Een overzicht van de kadastrale recherche is in het rapport samengevat in de tabellen van paragraaf 2.1
4. Ten behoeve van deze taxatie heeft bestemmingsplanonderzoek plaatsgevonden.
5. Voor zover van toepassing zijn de vermelde waarden van onroerende zaken "kosten koper", (overdrachts- en/of omzetbelasting, honorarium notaris, kadastraal recht etc.), tenzij anders vermeld.
6. Grondeigenaren die geen anterieure overeenkomst met de gemeente kunnen of willen sluiten zullen, als het op onteigening aankomt, een volledige schadeloosstelling vorderen.
7. Bij de taxatie is rekening gehouden met de huidige economische omstandigheden. De vastgoedmarkt trekt duidelijk aan en de vraag naar bouw kavels en nieuwbouwwoningen neemt fors toe. In 2016 was er nog sprake van een stabiele prijsvorming, maar verwacht wordt dat de prijzen in 2017 wel zichtbaar gaan stijgen. Verkoopprijzen van woningen zijn het 1^{ste} kwartaal 2017 gestegen. Hier staat tegenover dat de bouwkosten ook stijgen.
8. De percelen zijn gewaardeerd vrij van huur, pacht en of gebruiksrechten.

3.5 Referenties

Binnen de gemeente Bernheze zijn diverse nieuwbouwplannen waarbij de gronduitgifte door de gemeente verzorgd wordt. In Heesch zijn de bekendste locaties De Erven, deelgebied Oost en de nieuwwijk De Hoef.

Voor De Hoef, gelegen aan de oostzijde van Heesch, geldt een prijsadvies voor de projectmatige aaneengesloten en 2-onder-1-kap en nog niet verkavelde percelen in fase 3B een prijs een basisprijs van € 265,-- per m² exclusief BTW. Voor de grotere bouw kavels is het advies de grondprijs in ieder geval te staffelen. De eerste 500 m² à € 265,--, de volgende 500 m² à € 132,50 en de resterende oppervlakte à € 50,--/m². Voor de recent ontwikkelde particuliere bouw kavels nabij de Esperloop in De Hoef geldt een grondprijs van € 265 tot € 275/m², afhankelijk van ligging en de kavel grootte.

Voor het nieuw te ontwikkelen bestemmingsplan Rodenburg in Heeswijk Dinther zijn eind vorig jaar, veelal op basis van referenties van eerdere verkopen, de volgende prijzen geadviseerd.

Voor kavels die projectmatig worden uitgegeven:

- Rij- en hoekwoning: € 250,- per m²
- Patiowoning: € 260,- per m²
- Twee onder een kap: € 260,- per m²
- Kavels groter boven 250 m²: € 130,- per m²

Particuliere kavels voor vrijstaande woningen:

- € 260,- per m² (tot 500 m²)
- € 130,- per m² (500-1.000 m²)
- € 50,- per m² (meer dan 1.000 m²)

Overige door de gemeente in 2015 gerealiseerde verkopen in het plangebied De Erven Oost zijn de projectmatige gronden verkocht aan de Bosschebaan. Deze kavels zijn verkocht voor € 265/m².

3.6 Toelichting op de taxatie

De taxateurs baseren de taxatie veelal op basis van prijsreferenties. Welke prijzen zijn er gerealiseerd binnen de gehele gemeente Bernheze en hoe verhoudt deze prijs zich met de verkoopwaarde van de bouwgrond in de diverse dorpen en omliggende gemeenten zoals Oss en Uden.

Voor het uitbreidingsplan De Erven geldt in het bijzonder dat deze locatie goed bereikbaar is vanaf de A59 en dicht is gelegen nabij de voorzieningen in het centrum van Heesch. De locatie is iets minder populair dan De Hoef, maar is wel een courant te ontwikkelen locatie.

3.7 Gevoeligheidsanalyse

Een gevoeligheidsanalyse beschrijft de kansen, bedreigingen, sterke en zwakke punten van het te taxeren vastgoed.

Kansen: De marktomstandigheden zijn goed. De vraag naar nieuwbouwwoningen stijgt.

Bedreigingen: De locatie is vanuit het verleden gezien wat minder populair. Vraag is of het beoogde aanbod wel in zo'n korte periode kan worden verkocht. De laatst gerealiseerde fase verliep wel zeer goed.

Sterke punten: Bereikbaarheid vanaf de A59 is goed. Ook ligt De Erven niet ver van de centrumvoorzieningen van Heesch.

Zwakke punten: De Erven is door een minder afwisselende omgeving (weinig groen, minder afwisseling, maar ook door de ligging nabij het oudere bedrijventerrein aan de zijde van de Kruishoekstraat, soms wat minder gunstig gelegen.

3.8 Taxatieonzekerheid

Alle taxaties zijn professionele opinies gebaseerd op een vermelde taxatiebasis, gekoppeld met eventuele toepasselijke uitgangspunten of bijzondere uitgangspunten. Een taxatie is daarmee geen feit maar een schatting. De mate van subjectiviteit zal onvermijdelijk variëren, alsook de mate van zekerheid - dat wil zeggen, de waarschijnlijkheid dat de opinie van de taxateur over de marktwaarde precies overeenkomt met de prijs die bij een feitelijke verkoop op de taxatiedatum gerealiseerd wordt.

In de IVS worden vijf oorzaken van taxatieonzekerheid onderscheiden: status van de taxateur, reikwijdte van de opdracht, marktonzekerheid, modelonzekerheid en inputonzekerheid.

4 Taxatie

4.1 Taxatie van de te hanteren uitgifteprijsen De Erven (gebieden 1 tot en met 4)

De taxatiecommissie adviseert het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Bernheze, per de peildatum, voor de grondexploitatie behorende tot het nieuwe bestemmingsplan De Erven in Heesch de volgende uitgifteprijsen (exclusief BTW) te hanteren.

Projectmatige uitgifte/verdeeld over het hele plan

- Grondprijs voor rij- en hoekwoningen € 255,00/m²
- Grondprijs voor 2 kappers € 260,00/m²
- Projectmatige kavels groter dan 250 m² € 130,00/m² extra

24 appartementen

- 20 appartementen tot € 185.000 (met 80 – 85 m² bvo) grondkosten
€ 35.000/appartement
- 4 appartementen tot € 275.000 (90 – 120 m² bvo) grondkosten
€ 40.000/appartement
- Uitgangspunt ruime kavel, met voldoende parkeren op maaiveld, geen parkeergarage

Grondprijs sociale woningbouw

Grondprijs voor sociale woningbouw is gekoppeld aan de termijn dat deze woningen zeker verhuurd moeten worden. Minimale verhuur 10 jaar, grondprijs € 24.500/woning, minimale verhuur 15 jaar, grondprijs € 22.500/woning. Dit geldt voor woningen tot de huur liberalisatie grens.

De commissie adviseert de gemeente om voor woningen tot de lage aftoppingsgrens van € 592,55 een grondprijs te hanteren van € 20.458/woning. Deze prijs is gebaseerd op een procentuele verlaging gebaseerd op de lagere huuropbrengst. Dit is dan de kavelprijs, exclusief btw en kosten koper. Voorwaarde hierbij is dat ook deze goedkope huurwoningen minimaal 10 jaar beschikbaar moeten blijven als sociale huurwoning. Pas na 10 jaar mogen de woningen worden verkocht. Bij een huurperiode van 15 jaar geldt de laagste grondprijs namelijk € 18.788 kosten koper. De commissie adviseert hierbij kritisch te blijven op de kavelgrootte (± 110 m²) en op de inhoud van de te ontwikkelen woningen. Goedkopere woningen hebben in het huidige beleid een andere doelgroep en kunnen dus ook kleiner worden.

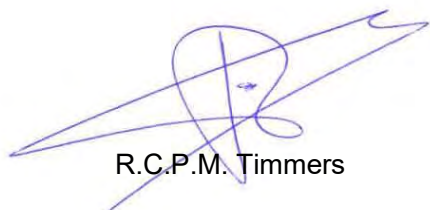
Tabel met samenvatting grondprijs sociale woningbouw

Huurprijs (norm 2017) per maand	Gemeentelijke kavelprijs (gemiddeld 110 m ²)
Tot € 592,55 bij minimaal 10 jaar verhuur	€ 20.458 exclusief btw en kosten koper
Tot € 592,55 bij minimaal 15 jaar verhuur	€ 18.788 exclusief btw en kosten koper
Tussen € 592,55 – tot max € 710,68 bij minimaal 15 jaar verhuur	€ 22.500 exclusief btw en kosten koper
Tussen € 592,55 – tot max € 710,68, bij minimaal 10 jaar verhuur	€ 24.500, exclusief btw en kosten koper

Particuliere kavels voor vrijstaande woningen op basis van grondstaffel

- Kavels tot een grootte van 500 m² € 260,00/m²
- Extra voor kavels tussen 500 – 1.000 m² € 130,00/m²
- Extra voor kavels groter dan 1.000 m² € 50,00/m²

Aldus gedaan te goeder trouw naar beste kennis en wetenschap en ondertekend te Heesch, Oss en Druten in de maand juni 2017,



R.C.P.M. Timmers



Ing. G.J. Versteeg

Bijlage 1

Kadastrale gegevens

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland

Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheek en beslagen

Betreft:	HEESCH F 929	14-2-2017
	Zoggelsestraat HEESCH	9:34:12
Uw referentie:	GJV / Bernheze	
Toestandsdatum:	13-2-2017	

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:	HEESCH F 929	
Grootte:	1 ha 84 a 50 ca	
Coördinaten:	163326-415582	
Omschrijving kadastraal object:	BEDRIJFVIGHEID (AGRARISCH) TERREIN (AKKERBOUW)	
Locatie:	Zoggelsestraat HEESCH	
Herinrichtingsrente:	€ 68,76	Eindjaar: 2027
Ontstaan op:	5-11-2009	
Ontstaan uit:	HEESCH F 927 gedeeltelijk	

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

Gerechtigde

EIGENDOM

Gemeente Bernheze

De Misse 6

5384 BZ HEESCH

Zetel:

HEESCH

KvK-nummer:

50475266 (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

Recht ontleend aan:

HYP4 54967/182 d.d. 1-7-2008

Eerst genoemde object in

HEESCH F 660 gedeeltelijk

brondocument:

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:

<u>HYP4 70067/177</u>	d.d. 13-2-2017
<u>HYP4 70067/176</u>	d.d. 13-2-2017
<u>HYP4 70067/132</u>	d.d. 13-2-2017
<u>HYP4 70067/61</u>	d.d. 10-2-2017
<u>HYP4 70067/60</u>	d.d. 10-2-2017
<u>HYP4 70054/147</u>	d.d. 9-2-2017
<u>HYP4 70054/146</u>	d.d. 9-2-2017
<u>HYP4 70054/67</u>	d.d. 8-2-2017
<u>HYP4 70054/66</u>	d.d. 8-2-2017
<u>HYP4 70040/135</u>	d.d. 7-2-2017

(Er zijn meer niet (volledig) verwerkte brondocumenten)

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland

Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheek en beslagen

Betreft: HEESCH F 470 14-2-2017
Zoggelsestraat 54 5384 LP HEESCH 9:34:27
Uw referentie: GJV / Bernheze
Toestandsdatum: 13-2-2017

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: HEESCH F 470
Grootte: 19 a 2 ca
Coördinaten: 163382-415526
Omschrijving kadastraal object: BEDRIJFVIGHEID (AGRARISCH) TERREIN (GRASLAND)
Locatie: Zoggelsestraat 54
5384 LP HEESCH
Koopsom: € 2.825.000 Jaar: 2008
(Met meer onroerend goed verkregen)
Ontstaan op: 9-12-1988

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

Gerechtigde

EIGENDOM

Gemeente Bernheze

De Misse 6

5384 BZ HEESCH

Zetel:

HEESCH

KvK-nummer:

50475266 (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

Recht ontleend aan: HYP4 54967/182 d.d. 1-7-2008

Eerst genoemde object in HEESCH F 470

brondocument:

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:

HYP4 70067/177 d.d. 13-2-2017

HYP4 70067/176 d.d. 13-2-2017

HYP4 70067/132 d.d. 13-2-2017

HYP4 70067/61 d.d. 10-2-2017

HYP4 70067/60 d.d. 10-2-2017

HYP4 70054/147 d.d. 9-2-2017

HYP4 70054/146 d.d. 9-2-2017

HYP4 70054/67 d.d. 8-2-2017

HYP4 70054/66 d.d. 8-2-2017

HYP4 70040/135 d.d. 7-2-2017

(Er zijn meer niet (volledig) verwerkte brondocumenten)

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland

Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheek en beslagen

Betreft: HEESCH F 473 14-2-2017
bij Zoggelsestraat 54 HEESCH 9:34:38
Uw referentie: GJV / Bernheze
Toestandsdatum: 13-2-2017

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: HEESCH F 473
Grootte: 2 ha 80 a 30 ca
Coördinaten: 163446-415580
Omschrijving kadastraal object: TERREIN (NATUUR)
Locatie: bij Zoggelsestraat 54
HEESCH
Koopsom: € 2.825.000 Jaar: 2008
(Met meer onroerend goed verkregen)
Herinrichtingsrente: € 42,92 Eindjaar: 2027
Ontstaan op: 9-12-1988

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

Gerechtigde

EIGENDOM

Gemeente Bernheze

De Misse 6

5384 BZ HEESCH

Zetel:

HEESCH

KvK-nummer:

50475266 (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

Recht ontleend aan: HYP4 54967/182 d.d. 1-7-2008

Eerst genoemde object in HEESCH F 473

brondocument:

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:

HYP4 70067/177 d.d. 13-2-2017

HYP4 70067/176 d.d. 13-2-2017

HYP4 70067/132 d.d. 13-2-2017

HYP4 70067/61 d.d. 10-2-2017

HYP4 70067/60 d.d. 10-2-2017

HYP4 70054/147 d.d. 9-2-2017

HYP4 70054/146 d.d. 9-2-2017

HYP4 70054/67 d.d. 8-2-2017

HYP4 70054/66 d.d. 8-2-2017

HYP4 70040/135 d.d. 7-2-2017

(Er zijn meer niet (volledig) verwerkte brondocumenten)

Betreft: HEESCH F 473
bij Zoggelsestraat 54 HEESCH
Uw referentie: GJV / Bernheze
Toestandsdatum: 13-2-2017

14-2-2017
9:34:38

Gerechtigde**ZAKELIJK RECHT ALS BEDOELD IN ART.5,LID 3,ONDER B,VAN DE
BELEMMERINGENWET PRIVAATRECHT**

Brabant Water N.V.

Magistratenlaan 200

5223 MA 'S-HERTOGENBOSCH

Postadres:

Postbus: 1068

5200 BC 'S-HERTOGENBOSCH

Zetel:

'S-HERTOGENBOSCH

KvK-nummer:

16005077 (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

Recht ontleend aan:

HYP4 8581/1 reeks EINDHOVEN

d.d. 9-12-1988

Brondocumenten mogelijk van
belang:

HYP4 68323/22 d.d. 25-5-2016

HYP4 14981/52 reeks EINDHOVEN

d.d. 20-4-2000

HYP4 10704/23 reeks EINDHOVEN

d.d. 12-1-1994

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland

Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheek en beslagen

Betreft: HEESCH F 896 14-2-2017
bij Zoggelsestraat 42 HEESCH 9:34:56
Uw referentie: GJV / Bernheze
Toestandsdatum: 13-2-2017

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: HEESCH F 896
Grootte: 28 a 15 ca
Coördinaten: 163510-415522
Omschrijving kadastraal object: TERREIN (GRASLAND)
Locatie: bij Zoggelsestraat 42
HEESCH
Ontstaan op: 17-2-2006
Ontstaan uit: HEESCH F 474

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

Gerechtigde

EIGENDOM

De heer Waltherus Johannes Maria van den Heuvel

Zoggelsestraat 42

5384 LP HEESCH

Geboren op: 13-10-1933

Geboren te: NISTELRODE

Overleden op: 26-09-2003

(Persoonsgegevens zijn ontleend aan Basisregistratie Personen)

Recht ontleend aan: HYP4 8581/1 reeks EINDHOVEN
d.d. 9-12-1988

Eerst genoemde object in
brondocument: HEESCH F 474

Brondocumenten mogelijk van
belang: HYP4 68323/22 d.d. 25-5-2016

HYP4 14981/52 reeks EINDHOVEN
d.d. 20-4-2000

HYP4 10704/23 reeks EINDHOVEN
d.d. 12-1-1994

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT GEHUWD

Betrokken persoon:

Mevrouw Lamberdina Maria Steenberg

't Geerken 15

5258 EE BERLICUM NB

Geboren op: 26-10-1934

Geboren te: BERLICUM

(Persoonsgegevens zijn ontleend aan Basisregistratie Personen)

Ontleend aan: BSA 505/13004 reeks EINDHOVEN d.d. 9-5-2005

Betreft: HEESCH F 896
bij Zoggelsestraat 42 HEESCH
Uw referentie: GJV / Bernheze
Toestandsdatum: 13-2-2017

14-2-2017
9:34:56

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland

Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheek en beslagen

Betreft: HEESCH F 930 14-2-2017
Zoggelsestraat HEESCH 9:47:45
Uw referentie: GJV / Bernheze
Toestandsdatum: 13-2-2017

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: HEESCH F 930
Grootte: 44 a 10 ca
Coördinaten: 163323-415460
Omschrijving kadastraal object: BEDRIJFVIGHEID (AGRARISCH) ERF - TUIN
Locatie: Zoggelsestraat
HEESCH
Herinrichtingsrente: € 16,43 Eindjaar: 2027
Ontstaan op: 5-11-2009
Ontstaan uit: HEESCH F 927 gedeeltelijk

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

Gerechtigde

EIGENDOM

De heer Josephus Franciscus van Oort
Bosschebaan 20
5384 VZ HEESCH

Geboren op: 27-05-1935
Geboren te: HEESCH
(Persoonsgegevens zijn ontleend aan Basisregistratie Personen)

Recht ontleend aan: HYP4 8581/1 reeks EINDHOVEN
d.d. 9-12-1988

Eerst genoemde object in
brondocument: HEESCH F 469

Brondocumenten mogelijk van
belang: HYP4 68323/22 d.d. 25-5-2016

HYP4 14981/52 reeks EINDHOVEN
d.d. 20-4-2000

HYP4 10704/23 reeks EINDHOVEN
d.d. 12-1-1994

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT ONBEKEND

Ontleend aan: BSA 504/22010 reeks
EINDHOVEN d.d. 18-4-2005

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland

Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheek en beslagen

Betreft: HEESCH F 928 14-2-2017
Zoggelsestraat 56 5384 LP HEESCH 9:47:56
Uw referentie: GJV / Bernheze
Toestandsdatum: 13-2-2017

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: HEESCH F 928
Grootte: 9 a 75 ca
Coördinaten: 163358-415439
Omschrijving kadastraal object: WONEN
Locatie: Zoggelsestraat 56
5384 LP HEESCH
Koopsom: € 320.000 Jaar: 2014
Herinrichtingsrente: € 3,63 Eindjaar: 2027
Ontstaan op: 27-7-2009
Ontstaan uit: HEESCH F 660 gedeeltelijk

Aantekening kadastraal object

LOCATIEGEGEVENS ONTLEEND AAN BASISREGISTRATIES ADRESSEN EN GEBOUWEN
Ontleend aan: ATG 75223 d.d. 5-8-2011

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

Gerechtigde 1/2

EIGENDOM

De heer Dennis Dennis Johannes van Oort

Zoggelsestraat 56

5384 LP HEESCH

Geboren op: 27-11-1980

Geboren te: HEESCH

(Persoonsgegevens zijn ontleend aan Basisregistratie Personen)

Recht ontleend aan: HYP4 65345/195 d.d. 15-12-2014

Eerst genoemde object in HEESCH F 928

brondocument:

Brondocumenten mogelijk van HYP4 65777/46 d.d. 27-2-2015

belang:

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT ONGEHUWD

Ontleend aan: HYP4 65345/195 d.d. 15-12-2014

Brondocumenten mogelijk van HYP4 65777/46 d.d. 27-2-2015

belang:

Betreft: HEESCH F 928
Zoggelsestraat 56 5384 LP HEESCH
Uw referentie: GJV / Bernheze
Toestandsdatum: 13-2-2017

14-2-2017
9:47:56

**Gerechtigde
1/2****EIGENDOM**

Mevrouw Anne Johanna Cunera Antonia van de Ven

Zoggelsestraat 56

5384 LP HEESCH

Geboren op: 28-07-1983

Geboren te: 'S-HERTOGENBOSCH

(Persoonsgegevens zijn ontleend aan Basisregistratie Personen)

Recht ontleend aan: HYP4 65345/195 d.d. 15-12-2014

Eerst genoemde object in HEESCH F 928

brondocument:

Brondocumenten mogelijk van HYP4 65777/46 d.d. 27-2-2015

belang:

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT ONGEHUWD

Ontleend aan: HYP4 65345/195 d.d. 15-12-2014

Brondocumenten mogelijk van HYP4 65777/46 d.d. 27-2-2015

belang:

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland

Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheeken en beslagen

Betreft: HEESCH F 471 14-2-2017
Zoggelsestraat 54 5384 LP HEESCH 9:48:06
Uw referentie: GJV / Bernheze
Toestandsdatum: 13-2-2017

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: HEESCH F 471
Grootte: 18 a 75 ca
Coördinaten: 163380-415490
Omschrijving kadastraal object: WONEN ERF - TUIN
Locatie: Zoggelsestraat 54
5384 LP HEESCH
Ontstaan op: 9-12-1988

Aantekening kadastraal object

LOCATIEGEGEVENS ONTLEEND AAN BASISREGISTRATIES ADRESSEN EN GEBOUWEN
Ontleend aan: ATG 75223 d.d. 5-8-2011

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

Gerechtigde

EIGENDOM

De heer Theodorus Franciscus van Oort

Zoggelsestraat 54

5384 LP HEESCH

Geboren op: 16-04-1949

Geboren te: HEESCH

(Persoonsgegevens zijn ontleend aan Basisregistratie Personen)

Recht ontleend aan: HYP4 8581/1 reeks EINDHOVEN
d.d. 9-12-1988

Eerst genoemde object in HEESCH F 471

brondocument:

Brondocumenten mogelijk van HYP4 68323/22 d.d. 25-5-2016

belang:

HYP4 14981/52 reeks EINDHOVEN
d.d. 20-4-2000

HYP4 10704/23 reeks EINDHOVEN
d.d. 12-1-1994

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT GEHUWD

Betrokken persoon:

Mevrouw Gertruda Hermina van Wanrooij

Zoggelsestraat 54

5384 LP HEESCH

Geboren op: 03-04-1951

Geboren te: GEFFEN

(Persoonsgegevens zijn ontleend aan Basisregistratie Personen)

Ontleend aan: BSA 505/6010 reeks EINDHOVEN d.d. 29-4-2005

Betreft:	HEESCH F 471	14-2-2017
	Zoggelsestraat 54 5384 LP HEESCH	9:48:06
Uw referentie:	GJV / Bernheze	
Toestandsdatum:	13-2-2017	

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland

Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheeken en beslagen

Betreft: HEESCH F 472 14-2-2017
Zoggelsestraat 52 5384 LP HEESCH 9:48:33
Uw referentie: GJV / Bernheze
Toestandsdatum: 13-2-2017

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: HEESCH F 472
Grootte: 12 a 90 ca
Coördinaten: 163402-415467
Omschrijving kadastraal object: WONEN ERF - TUIN
Locatie: Zoggelsestraat 52
5384 LP HEESCH
Koopsom: € 460.000 Jaar: 2010
Ontstaan op: 9-12-1988

Aantekening kadastraal object

LOCATIEGEGEVENS ONTLEEND AAN BASISREGISTRATIES ADRESSEN EN GEBOUWEN
Ontleend aan: ATG 75223 d.d. 5-8-2011

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

**Gerechtigde
1/2****EIGENDOM**

De heer Antonius Franciscus Adrianus van den Hurk
Berghemseweg 191
5348 CD OSS

Geboren op: 24-12-1970

Geboren te: HEESCH

(Persoonsgegevens zijn ontleend aan Basisregistratie Personen)

Recht ontleend aan: HYP4 58368/104 d.d. 1-6-2010

Eerst genoemde object in HEESCH F 472

brondocument:

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT GEHUWD

Ontleend aan: HYP4 58368/104 d.d. 1-6-2010

Betreft: HEESCH F 472
Zoggelsestraat 52 5384 LP HEESCH
Uw referentie: GJV / Bernheze
Toestandsdatum: 13-2-2017

14-2-2017
9:48:33

**Gerechtigde
1/2****EIGENDOM**

De heer Adrianus Antonius Franciscus van den Hurk
Kromstraat 8
5384 LT HEESCH

Geboren op: 16-04-1968

Geboren te: HEESCH

(Persoonsgegevens zijn ontleend aan Basisregistratie Personen)

Recht ontleend aan: HYP4 58368/104 d.d. 1-6-2010
Eerst genoemde object in HEESCH F 472
brondocument:

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT ONGEHUWD

Ontleend aan: HYP4 58368/104 d.d. 1-6-2010

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland

Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheek en beslagen

Betreft: HEESCH F 895 14-2-2017
Zoggelsestraat 42 5384 LP HEESCH 9:48:50
Uw referentie: GJV / Bernheze
Toestandsdatum: 13-2-2017

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: HEESCH F 895
Grootte: 14 a 45 ca
Coördinaten: 163516-415462
Omschrijving kadastraal object: WONEN ERF - TUIN
Locatie: Zoggelsestraat 42
5384 LP HEESCH
Koopsom: € 480.000 Jaar: 2006
Ontstaan op: 17-2-2006
Ontstaan uit: HEESCH F 474

Aantekening kadastraal object

LOCATIEGEGEVENS ONTLEEND AAN BASISREGISTRATIES ADRESSEN EN GEBOUWEN
Ontleend aan: ATG 75223 d.d. 5-8-2011

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

Gerechtigde

EIGENDOM

Mevrouw Joyce Debora den Heijer
Zoggelsestraat 42
5384 LP HEESCH
Geboren op: 09-10-1961
Geboren te: 'S-GRAVENHAGE
(Persoonsgegevens zijn ontleend aan Basisregistratie Personen)
Recht ontleend aan: HYP4 66199/17 d.d. 21-5-2015
Eerst genoemde object in
brondocument: HEESCH F 895
Recht ontleend aan: HYP4 40527/111 reeks EINDHOVEN
d.d. 2-5-2006
Eerst genoemde object in
brondocument: HEESCH F 895

Aantekening recht

AANVAARDING NALATENSCHAP ONDER VOORRECHT VAN BOEDELBSCHRIJVING
Ontleend aan: HYP4 66199/17 d.d. 21-5-2015
BURGERLIJKE STAAT ONGEHUWD
Ontleend aan: HYP4 66199/17 d.d. 21-5-2015

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland

Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheek en beslagen

Betreft:	HEESCH F 785	14-2-2017
	KRUISSHOEKSTR HEESCH	9:49:08
Uw referentie:	GJV / Bernheze	
Toestandsdatum:	13-2-2017	

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:	<u>HEESCH F 785</u>	
Grootte:	26 a	
Coördinaten:	163507-415363	
Omschrijving kadastraal object:	TERREIN (NATUUR)	
Locatie:	KRUISSHOEKSTR	
	HEESCH	
Herinrichtingsrente:	€ 5,45	Eindjaar: 2027
Ontstaan op:	29-2-1996	
Ontstaan uit:	<u>HEESCH F 475 gedeeltelijk</u>	

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

Betreft: HEESCH F 785
KRUISSHOEKSTR HEESCH
Uw referentie: GJV / Bernheze
Toestandsdatum: 13-2-2017

14-2-2017
9:49:08

Gerechtigde**EIGENDOM**

De heer Justinus Joannes Ivo Antonius van den Hurk

De Hoge Wal 17

5384 MK HEESCH

Geboren op: 15-04-1952

Geboren te: OSS

(Persoonsgegevens zijn ontleend aan Basisregistratie Personen)

Recht ontleend aan: HYP4 9500/7 reeks EINDHOVEN
d.d. 11-7-1991

Eerst genoemde object in
brondocument: HEESCH F 475

Recht ontleend aan: HYP4 8581/1 reeks EINDHOVEN
d.d. 9-12-1988

Eerst genoemde object in
brondocument: HEESCH F 475

Brondocumenten mogelijk van
belang: HYP4 68323/22 d.d. 25-5-2016

HYP4 14981/52 reeks EINDHOVEN
d.d. 20-4-2000

HYP4 10704/23 reeks EINDHOVEN
d.d. 12-1-1994

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT GEHUWD

Betrokken persoon:

Mevrouw Katharina Helena Maria Bolk

De Hoge Wal 17

5384 MK HEESCH

Geboren op: 02-02-1955

Geboren te: BERLICUM

(Persoonsgegevens zijn ontleend aan Basisregistratie Personen)

Ontleend aan: BSA 505/13009 reeks EINDHOVEN d.d. 9-5-2005

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland

Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheeken en beslagen

Betreft:	HEESCH F 969	14-2-2017
	Zoggelsestraat HEESCH	9:49:19
Uw referentie:	GJV / Bernheze	
Toestandsdatum:	13-2-2017	

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:	<u>HEESCH F 969</u>
Grootte:	68 a 20 ca
Coördinaten:	163459-415351
Omschrijving kadastraal object:	TERREIN (AKKERBOUW)
Locatie:	Zoggelsestraat HEESCH
Ontstaan op:	11-7-2014
Ontstaan uit:	<u>HEESCH F 793 gedeeltelijk</u>

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

Gerechtigde

EIGENDOM

Gemeente Bernheze

De Misse 6

5384 BZ HEESCH

Zetel:

HEESCH

KvK-nummer:

50475266 (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

Recht ontleend aan:	<u>HYP4 53994/133</u>	d.d. 3-3-2008
---------------------	-----------------------	---------------

Eerst genoemde object in	HEESCH F 793
--------------------------	--------------

brondocument:

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:

<u>HYP4 70067/177</u>	d.d. 13-2-2017
-----------------------	----------------

<u>HYP4 70067/176</u>	d.d. 13-2-2017
-----------------------	----------------

<u>HYP4 70067/132</u>	d.d. 13-2-2017
-----------------------	----------------

<u>HYP4 70067/61</u>	d.d. 10-2-2017
----------------------	----------------

<u>HYP4 70067/60</u>	d.d. 10-2-2017
----------------------	----------------

<u>HYP4 70054/147</u>	d.d. 9-2-2017
-----------------------	---------------

<u>HYP4 70054/146</u>	d.d. 9-2-2017
-----------------------	---------------

<u>HYP4 70054/67</u>	d.d. 8-2-2017
----------------------	---------------

<u>HYP4 70054/66</u>	d.d. 8-2-2017
----------------------	---------------

<u>HYP4 70040/135</u>	d.d. 7-2-2017
-----------------------	---------------

(Er zijn meer niet (volledig) verwerkte brondocumenten)

Betreft: HEESCH F 969
Zoggelsestraat HEESCH
Uw referentie: GJV / Bernheze
Toestandsdatum: 13-2-2017

14-2-2017
9:49:19

Gerechtigde**ZAKELIJK RECHT ALS BEDOELD IN ART.5,LID 3,ONDER B,VAN DE
BELEMMERINGENWET PRIVAATRECHT**

Brabant Water N.V.

Magistratenlaan 200

5223 MA 'S-HERTOGENBOSCH

Postadres:

Postbus: 1068

5200 BC 'S-HERTOGENBOSCH

Zetel: 'S-HERTOGENBOSCH

KvK-nummer: 16005077 (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

Recht ontleend aan: HYP4 8581/1 reeks EINDHOVEN

d.d. 9-12-1988

Brondocumenten mogelijk van HYP4 68323/22 d.d. 25-5-2016

belang:

HYP4 14981/52 reeks EINDHOVEN

d.d. 20-4-2000

HYP4 10704/23 reeks EINDHOVEN

d.d. 12-1-1994

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland

Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheek en beslagen

Betreft: HEESCH F 968 14-2-2017
Zoggelsestraat 41 5384 LL HEESCH 9:49:32
Uw referentie: GJV / Bernheze
Toestandsdatum: 13-2-2017

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: HEESCH F 968
Grootte: 10 a 80 ca
Coördinaten: 163454-415411
Omschrijving kadastraal object: WONEN ERF - TUIN
Locatie: Zoggelsestraat 41
5384 LL HEESCH
Ontstaan op: 11-7-2014
Ontstaan uit: HEESCH F 793 gedeeltelijk

Aantekening kadastraal object

LOCATIEGEGEVENS ONTLEEND AAN BASISREGISTRATIES ADRESSEN EN GEBOUWEN
Ontleend aan: ATG 75465 d.d. 16-9-2014

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

Gerechtigde

1/2

EIGENDOM

De heer Jakob Vos
Zoggelsestraat 41
5384 LL HEESCH
Geboren op: 04-07-1951
Geboren te: STEENWIJKERWOLD
(Persoonsgegevens zijn ontleend aan Basisregistratie Personen)
Recht ontleend aan: HYP4 62132/151 d.d. 5-11-2012
Eerst genoemde object in
brondocument: HEESCH F 793 gedeeltelijk

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT GEHUWD
Betrokken persoon:
Mevrouw Jantje Tissingh
Zoggelsestraat 41
5384 LL HEESCH
Geboren op: 27-07-1953
Geboren te: RUINEN
(Persoonsgegevens zijn ontleend aan Basisregistratie Personen)
Ontleend aan: HYP4 62132/151 d.d. 5-11-2012

Kadaster

Betreft: HEESCH F 968
Zoggelsestraat 41 5384 LL HEESCH
Uw referentie: GJV / Bernheze
Toestandsdatum: 13-2-2017

14-2-2017
9:49:32

Gerechtigde**1/2****EIGENDOM**Mevrouw Jantje Tissingh

Zoggelsestraat 41

5384 LL HEESCH

Geboren op:

27-07-1953

Geboren te:

RUINEN

(Persoonsgegevens zijn ontleend aan Basisregistratie Personen)

Recht ontleend aan:

HYP4 62132/151 d.d. 5-11-2012Eerst genoemde object in
brondocument:

HEESCH F 793 gedeeltelijk

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT GEHUWD

Betrokken persoon:

De heer Jakob Vos

Zoggelsestraat 41

5384 LL HEESCH

Geboren op:

04-07-1951

Geboren te:

STEENWIJKERWOLD

(Persoonsgegevens zijn ontleend aan Basisregistratie Personen)

Ontleend aan:

HYP4 62132/151 d.d. 5-11-2012

Gerechtigde**ZAKELIJK RECHT ALS BEDOELD IN ART.5,LID 3,ONDER B,VAN DE
BELEMMERINGENWET PRIVAATRECHT**Brabant Water N.V.

Magistratenlaan 200

5223 MA 'S-HERTOGENBOSCH

Postadres:

Postbus: 1068

5200 BC 'S-HERTOGENBOSCH

Zetel:

'S-HERTOGENBOSCH

KvK-nummer:

16005077 (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

Recht ontleend aan:

HYP4 8581/1 reeks EINDHOVEN

d.d. 9-12-1988

Brondocumenten mogelijk van
belang:HYP4 68323/22 d.d. 25-5-2016HYP4 14981/52 reeks EINDHOVEN

d.d. 20-4-2000

HYP4 10704/23 reeks EINDHOVEN

d.d. 12-1-1994

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland

Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheeken en beslagen

Betreft: HEESCH F 963 14-2-2017
Zoggelsestraat 43 5384 LL HEESCH 9:49:43
Uw referentie: GJV / Bernheze
Toestandsdatum: 13-2-2017

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: HEESCH F 963
Grootte: 14 a 55 ca
Coördinaten: 163388-415385
Omschrijving kadastraal object: WONEN ERF - TUIN
Locatie: Zoggelsestraat 43
5384 LL HEESCH
Koopsom: € 340.000 Jaar: 2013
Herinrichtingsrente: € 0,14 Eindjaar: 2027
Ontstaan op: 26-11-2013
Ontstaan uit: HEESCH F 662
HEESCH F 661

Aantekening kadastraal object

LOCATIEGEGEVENS ONTLEEND AAN BASISREGISTRATIES ADRESSEN EN GEBOUWEN
Ontleend aan: ATG 75430 d.d. 13-1-2014

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

**Gerechtigde
1/2****EIGENDOM**

De heer Johannes Maria Pauli
Zoggelsestraat 43
5384 LL HEESCH
Geboren op: 20-01-1964
Geboren te: HERWEN EN AERDT
(Persoonsgegevens zijn ontleend aan Basisregistratie Personen)
Recht ontleend aan: HYP4 63695/108 d.d. 17-12-2013
Eerst genoemde object in HEESCH F 963
brondocument:

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT ONGEHUWD
Ontleend aan: HYP4 63695/108 d.d. 17-12-2013

Betreft:	HEESCH F 963	14-2-2017
	Zoggelsestraat 43 5384 LL HEESCH	9:49:43
Uw referentie:	GJV / Bernheze	
Toestandsdatum:	13-2-2017	

**Gerechtigde
1/2****EIGENDOM**Mevrouw Petronella Hendrika Christina Kleeven

Zoggelsestraat 43

5384 LL HEESCH

Geboren op: 16-09-1964

Geboren te: HEESCH

(Persoonsgegevens zijn ontleend aan Basisregistratie Personen)

Recht ontleend aan: HYP4 63695/108 d.d. 17-12-2013

Eerst genoemde object in HEESCH F 963

brondocument:

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT ONGEHUWD

Ontleend aan: HYP4 63695/108 d.d. 17-12-2013

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland

Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheeken en beslagen

Betreft: HEESCH F 962 14-2-2017
Zoggelsestraat HEESCH 9:49:52
Uw referentie: GJV / Bernheze
Toestandsdatum: 13-2-2017

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: HEESCH F 962
Grootte: 16 a 33 ca
Coördinaten: 163390-415348
Omschrijving kadastraal object: TERREIN (AKKERBOUW)
Locatie: Zoggelsestraat
HEESCH
Herinrichtingsrente: € 0,16 Eindjaar: 2027
Ontstaan op: 26-11-2013
Ontstaan uit: HEESCH F 662

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPb en de Basisregistratie Kadaster.

Gerechtigde

EIGENDOM

Gemeente Bernheze

De Misse 6

5384 BZ HEESCH

Zetel:

HEESCH

KvK-nummer:

50475266 (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

Recht ontleend aan:

HYP4 40481/41 reeks EINDHOVEN

d.d. 2-2-2006

Eerst genoemde object in
brondocument:

HEESCH F 662

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:

<u>HYP4 70067/177</u>	d.d. 13-2-2017
<u>HYP4 70067/176</u>	d.d. 13-2-2017
<u>HYP4 70067/132</u>	d.d. 13-2-2017
<u>HYP4 70067/61</u>	d.d. 10-2-2017
<u>HYP4 70067/60</u>	d.d. 10-2-2017
<u>HYP4 70054/147</u>	d.d. 9-2-2017
<u>HYP4 70054/146</u>	d.d. 9-2-2017
<u>HYP4 70054/67</u>	d.d. 8-2-2017
<u>HYP4 70054/66</u>	d.d. 8-2-2017
<u>HYP4 70040/135</u>	d.d. 7-2-2017

(Er zijn meer niet (volledig) verwerkte brondocumenten)

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland

Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheek en beslagen

Betreft:	HEESCH F 786	14-2-2017
	KRUISSHOEKSTR HEESCH	9:50:05
Uw referentie:	GJV / Bernheze	
Toestandsdatum:	13-2-2017	

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:	<u>HEESCH F 786</u>
Grootte:	5 a 26 ca
Coördinaten:	163510-415300
Omschrijving kadastraal object:	BEDRIJFVIGHEID (NUTSVOORZIENING)
Locatie:	KRUISSHOEKSTR HEESCH
Ontstaan op:	29-2-1996
Ontstaan uit:	<u>HEESCH F 782 gedeeltelijk</u>

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

Betreft: HEESCH F 786
KRUISSHOEKSTR HEESCH
Uw referentie: GJV / Bernheze
Toestandsdatum: 13-2-2017

14-2-2017
9:50:05

Gerechtigde**EIGENDOM**

het Waterschap Aa en Maas
Pettelaarpark 70
5216 PP 'S-HERTOGENBOSCH
Postadres:

Postbus: 5049
5201 GA 'S-HERTOGENBOSCH
'S-HERTOGENBOSCH

Zetel:

KvK-nummer:

17251019 (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

Recht ontleend aan: HYP4 10820/8 reeks EINDHOVEN
d.d. 5-4-1994

Eerst genoemde object in
brondocument: HEESCH F 490 gedeeltelijk

Recht ontleend aan: HYP4 8581/1 reeks EINDHOVEN
d.d. 9-12-1988

Eerst genoemde object in
brondocument: HEESCH F 489

Recht ontleend aan: HYP4 40379/185 reeks EINDHOVEN
d.d. 14-7-2005

Eerst genoemde object in
brondocument: HEESCH F 786

Brondocumenten mogelijk van
belang: HYP4 68323/22 d.d. 25-5-2016

HYP4 14981/52 reeks EINDHOVEN
d.d. 20-4-2000

HYP4 10704/23 reeks EINDHOVEN
d.d. 12-1-1994

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:

HYP4 70070/112 d.d. 13-2-2017

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland

Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheeken en beslagen

Betreft:	HEESCH F 787	14-2-2017
	KRUISHOEKSTR HEESCH	9:50:17
Uw referentie:	GJV / Bernheze	
Toestandsdatum:	13-2-2017	

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:	<u>HEESCH F 787</u>	
Grootte:	47 a 88 ca	
Coördinaten:	163500-415240	
Omschrijving kadastraal object:	TERREIN (GRASLAND)	
Locatie:	KRUISHOEKSTR	
	HEESCH	
Herinrichtingsrente:	€ 10,45	Eindjaar: 2027
Ontstaan op:	29-2-1996	
Ontstaan uit:	<u>HEESCH F 783</u>	

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

Betreft: HEESCH F 787
KRUISSHOEKSTR HEESCH
Uw referentie: GJV / Bernheze
Toestandsdatum: 13-2-2017

14-2-2017
9:50:17

Gerechtigde**EIGENDOM**

Gemeente Bernheze

De Misse 6

5384 BZ HEESCH

Zetel:

HEESCH

KvK-nummer:

50475266 (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

Recht ontleend aan: HYP4 8581/1 reeks EINDHOVEN
d.d. 9-12-1988

Eerst genoemde object in
brondocument: HEESCH F 490

Recht ontleend aan: HYP4 10110/28 reeks EINDHOVEN
d.d. 7-12-1992

Eerst genoemde object in
brondocument: HEESCH F 489 gedeeltelijk

Recht ontleend aan: HYP4 13267/23 reeks EINDHOVEN
d.d. 19-11-1997

Eerst genoemde object in
brondocument: HEESCH F 787

Brondocumenten mogelijk van
belang: HYP4 68323/22 d.d. 25-5-2016

HYP4 14981/52 reeks EINDHOVEN
d.d. 20-4-2000

HYP4 10704/23 reeks EINDHOVEN
d.d. 12-1-1994

HYP4 15299/49 reeks EINDHOVEN
d.d. 27-10-2000

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:

HYP4 70067/177 d.d. 13-2-2017

HYP4 70067/176 d.d. 13-2-2017

HYP4 70067/132 d.d. 13-2-2017

HYP4 70067/61 d.d. 10-2-2017

HYP4 70067/60 d.d. 10-2-2017

HYP4 70054/147 d.d. 9-2-2017

HYP4 70054/146 d.d. 9-2-2017

HYP4 70054/67 d.d. 8-2-2017

HYP4 70054/66 d.d. 8-2-2017

HYP4 70040/135 d.d. 7-2-2017

(Er zijn meer niet (volledig) verwerkte brondocumenten)

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland

Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheek en beslagen

Betreft:	HEESCH F 794	14-2-2017
	Zoggelsestraat HEESCH	9:50:31
Uw referentie:	GJV / Bernheze	
Toestandsdatum:	13-2-2017	

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:	HEESCH F 794
Grootte:	54 a 40 ca
Coördinaten:	163442-415255
Omschrijving kadastraal object:	TERREIN (AKKERBOUW)
Locatie:	Zoggelsestraat HEESCH
(Met meer onroerend goed verkregen)	
Ontstaan op:	6-5-1996
Ontstaan uit:	HEESCH F 476 gedeeltelijk

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

Gerechtigde

EIGENDOM

Gemeente Bernheze

De Misse 6

5384 BZ HEESCH

Zetel:

HEESCH

KvK-nummer:

50475266 (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

Recht ontleend aan:	HYP4 53994/133	d.d. 3-3-2008
---------------------	----------------	---------------

Eerst genoemde object in	HEESCH F 794
--------------------------	--------------

brondocument:

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:

HYP4 70067/177	d.d. 13-2-2017
HYP4 70067/176	d.d. 13-2-2017
HYP4 70067/132	d.d. 13-2-2017
HYP4 70067/61	d.d. 10-2-2017
HYP4 70067/60	d.d. 10-2-2017
HYP4 70054/147	d.d. 9-2-2017
HYP4 70054/146	d.d. 9-2-2017
HYP4 70054/67	d.d. 8-2-2017
HYP4 70054/66	d.d. 8-2-2017
HYP4 70040/135	d.d. 7-2-2017

(Er zijn meer niet (volledig) verwerkte brondocumenten)

Betreft: HEESCH F 794
Zoggelsestraat HEESCH
Uw referentie: GJV / Bernheze
Toestandsdatum: 13-2-2017

14-2-2017
9:50:31

Gerechtigde**ZAKELIJK RECHT ALS BEDOELD IN ART.5,LID 3,ONDER B,VAN DE
BELEMMERINGENWET PRIVAATRECHT**

Brabant Water N.V.

Magistratenlaan 200

5223 MA 'S-HERTOGENBOSCH

Postadres:

Postbus: 1068

5200 BC 'S-HERTOGENBOSCH

Zetel: 'S-HERTOGENBOSCH

KvK-nummer: 16005077 (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

Recht ontleend aan: HYP4 8581/1 reeks EINDHOVEN

d.d. 9-12-1988

Brondocumenten mogelijk van HYP4 68323/22 d.d. 25-5-2016

belang:

HYP4 14981/52 reeks EINDHOVEN

d.d. 20-4-2000

HYP4 10704/23 reeks EINDHOVEN

d.d. 12-1-1994

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland

Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheek en beslagen

Betreft:	HEESCH F 480	14-2-2017
	Zoggelsestraat HEESCH	9:50:47
Uw referentie:	GJV / Bernheze	
Toestandsdatum:	13-2-2017	

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:	HEESCH F 480	
Grootte:	94 a 40 ca	
Coördinaten:	163247-415321	
Omschrijving kadastraal object:	TERREIN (NATUUR)	
Locatie:	Zoggelsestraat	
	HEESCH	
(Met meer onroerend goed verkregen)		
Herinrichtingsrente:	€ 8,08	Eindjaar: 2027
Ontstaan op:	9-12-1988	

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

Gerechtigde

EIGENDOM

Gemeente Bernheze

De Misse 6

5384 BZ HEESCH

Zetel:

HEESCH

KvK-nummer:

50475266 (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

Recht ontleend aan:	HYP4 57903/18	d.d. 12-2-2010
---------------------	---------------	----------------

Eerst genoemde object in	HEESCH F 480
--------------------------	--------------

brondocument:

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:

HYP4 70067/177	d.d. 13-2-2017
HYP4 70067/176	d.d. 13-2-2017
HYP4 70067/132	d.d. 13-2-2017
HYP4 70067/61	d.d. 10-2-2017
HYP4 70067/60	d.d. 10-2-2017
HYP4 70054/147	d.d. 9-2-2017
HYP4 70054/146	d.d. 9-2-2017
HYP4 70054/67	d.d. 8-2-2017
HYP4 70054/66	d.d. 8-2-2017
HYP4 70040/135	d.d. 7-2-2017

(Er zijn meer niet (volledig) verwerkte brondocumenten)

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland

Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheek en beslagen

Betreft:	HEESCH F 479	14-2-2017
	Zoggelsestraat HEESCH	9:51:04
Uw referentie:	GJV / Bernheze	
Toestandsdatum:	13-2-2017	

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:	HEESCH F 479	
Grootte:	72 a 80 ca	
Coördinaten:	163287-415322	
Omschrijving kadastraal object:	TERREIN (NATUUR)	
Locatie:	Zoggelsestraat	
	HEESCH	
(Met meer onroerend goed verkregen)		
Herinrichtingsrente:	€ 15,27	Eindjaar: 2027
Ontstaan op:	9-12-1988	

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

Gerechtigde

EIGENDOM

Gemeente Bernheze

De Misse 6

5384 BZ HEESCH

Zetel:

HEESCH

KvK-nummer:

50475266 (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

Recht ontleend aan:	HYP4 57903/18	d.d. 12-2-2010
---------------------	---------------	----------------

Eerst genoemde object in	HEESCH F 479
--------------------------	--------------

brondocument:

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:

HYP4 70067/177	d.d. 13-2-2017
HYP4 70067/176	d.d. 13-2-2017
HYP4 70067/132	d.d. 13-2-2017
HYP4 70067/61	d.d. 10-2-2017
HYP4 70067/60	d.d. 10-2-2017
HYP4 70054/147	d.d. 9-2-2017
HYP4 70054/146	d.d. 9-2-2017
HYP4 70054/67	d.d. 8-2-2017
HYP4 70054/66	d.d. 8-2-2017
HYP4 70040/135	d.d. 7-2-2017

(Er zijn meer niet (volledig) verwerkte brondocumenten)

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland

Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheeken en beslagen

Betreft: HEESCH F 478 14-2-2017
Zoggelsestraat HEESCH 9:51:13
Uw referentie: GJV / Bernheze
Toestandsdatum: 13-2-2017

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: HEESCH F 478
Grootte: 58 a 70 ca
Coördinaten: 163320-415327
Omschrijving kadastraal object: TERREIN (NATUUR)
Locatie: Zoggelsestraat
HEESCH
(Met meer onroerend goed verkregen)
Ontstaan op: 9-12-1988

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

Gerechtigde

EIGENDOM

Gemeente Bernheze

De Misse 6

5384 BZ HEESCH

Zetel: HEESCH

KvK-nummer: 50475266 (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

Recht ontleend aan: HYP4 57903/18 d.d. 12-2-2010

Eerst genoemde object in HEESCH F 478

brondocument:

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:

<u>HYP4 70067/177</u>	d.d. 13-2-2017
<u>HYP4 70067/176</u>	d.d. 13-2-2017
<u>HYP4 70067/132</u>	d.d. 13-2-2017
<u>HYP4 70067/61</u>	d.d. 10-2-2017
<u>HYP4 70067/60</u>	d.d. 10-2-2017
<u>HYP4 70054/147</u>	d.d. 9-2-2017
<u>HYP4 70054/146</u>	d.d. 9-2-2017
<u>HYP4 70054/67</u>	d.d. 8-2-2017
<u>HYP4 70054/66</u>	d.d. 8-2-2017
<u>HYP4 70040/135</u>	d.d. 7-2-2017

(Er zijn meer niet (volledig) verwerkte brondocumenten)

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland

Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheek en beslagen

Betreft: HEESCH F 663 14-2-2017
Zoggelsestraat HEESCH 9:51:24
Uw referentie: GJV / Bernheze
Toestandsdatum: 13-2-2017

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: HEESCH F 663
Grootte: 1 ha 26 a 72 ca
Coördinaten: 163371-415278
Omschrijving kadastraal object: TERREIN (GRASLAND)
Locatie: Zoggelsestraat
HEESCH
Koopsom: € 1.050.000 Jaar: 2006
(Met meer onroerend goed verkregen)
Herinrichtingsrente: € 1,22 Eindjaar: 2027
Ontstaan op: 24-10-1990
Ontstaan uit: HEESCH F 477 gedeeltelijk

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

Gerechtigde

EIGENDOM

Gemeente Bernheze

De Misse 6

5384 BZ HEESCH

Zetel: HEESCH

KvK-nummer: 50475266 (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

Recht ontleend aan: HYP4 40481/41 reeks EINDHOVEN
d.d. 2-2-2006

Eerst genoemde object in
brondocument: HEESCH F 663

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:

<u>HYP4 70067/177</u>	d.d. 13-2-2017
<u>HYP4 70067/176</u>	d.d. 13-2-2017
<u>HYP4 70067/132</u>	d.d. 13-2-2017
<u>HYP4 70067/61</u>	d.d. 10-2-2017
<u>HYP4 70067/60</u>	d.d. 10-2-2017
<u>HYP4 70054/147</u>	d.d. 9-2-2017
<u>HYP4 70054/146</u>	d.d. 9-2-2017
<u>HYP4 70054/67</u>	d.d. 8-2-2017
<u>HYP4 70054/66</u>	d.d. 8-2-2017
<u>HYP4 70040/135</u>	d.d. 7-2-2017

(Er zijn meer niet (volledig) verwerkte brondocumenten)

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland

Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheek en beslagen

Betreft: HEESCH A 5984 14-2-2017
KRUISSHOEKSTR HEESCH 9:31:41
Uw referentie: GJV / Bernheze
Toestandsdatum: 13-2-2017

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: HEESCH A 5984
Grootte: 37 a 90 ca
Coördinaten: 163584-415710
Omschrijving kadastraal object: TERREIN (AKKERBOUW)
Locatie: KRUISSHOEKSTR
HEESCH
Koopsom: € 1.317.324 Jaar: 1999
(Met meer onroerend goed verkregen)
Ontstaan op: 29-2-1996
Ontstaan uit: HEESCH A 962 gedeeltelijk

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKP en de Basisregistratie Kadaster.

Gerechtigde

EIGENDOM

Prinsenhof Beheer B.V.
Kruishoekstraat 13
5384 TK HEESCH
Zetel: HEESCH
KvK-nummer: 16054707 (Bron: Handelsregister)
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

Recht ontleend aan: HYP4 14803/47 reeks EINDHOVEN
d.d. 30-12-1999
Eerst genoemde object in
brondocument: HEESCH A 5984
Brondocumenten mogelijk van
belang: HYP4 14811/39 reeks EINDHOVEN
d.d. 4-1-2000

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:

HYP4 51379/142 d.d. 29-12-2006
NAAMSWIJZIGING

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland

Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheeken en beslagen

Betreft:	HEESCH A 959	14-2-2017
	Bosschebaan HEESCH	9:31:57
Uw referentie:	GJV / Bernheze	
Toestandsdatum:	13-2-2017	

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:	HEESCH A 959
Grootte:	55 a 10 ca
Coördinaten:	163644-415821
Omschrijving kadastraal object:	TERREIN (AKKERBOUW)
Locatie:	Bosschebaan
	HEESCH
(Met meer onroerend goed verkregen)	
Ontstaan op:	14-1-1988

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

**Gerechtigde
1/2****EIGENDOM**

Muller Projekt Bv

Gotenweg 17

5342 PP OSS

Zetel: OSS

KvK-nummer: 16066220 (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

Recht ontleend aan: HYP4 57776/2 d.d. 14-1-2010

Eerst genoemde object in
brondocument: HEESCH A 959

**Gerechtigde
1/2****EIGENDOM**

Berghege Projektontwikkeling Bv

Begijnenstraat 3

5341 BD OSS

Postadres: Postbus: 46
5340 AA OSS

Zetel: OSS

KvK-nummer: 16078810 (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

Recht ontleend aan: HYP4 57776/1 d.d. 14-1-2010

Eerst genoemde object in
brondocument: HEESCH A 959

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland

Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheeken en beslagen

Betreft:	HEESCH A 960	14-2-2017
	Bosschebaan HEESCH	9:32:10
Uw referentie:	GJV / Bernheze	
Toestandsdatum:	13-2-2017	

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:	<u>HEESCH A 960</u>
Grootte:	56 a 60 ca
Coördinaten:	163617-415822
Omschrijving kadastraal object:	TERREIN (AKKERBOUW)
Locatie:	Bosschebaan
	HEESCH
(Met meer onroerend goed verkregen)	
Ontstaan op:	14-1-1988

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

**Gerechtigde
1/2****EIGENDOM**

Muller Projekt Bv

Gotenweg 17

5342 PP OSS

Zetel: OSS

KvK-nummer: 16066220 (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

Recht ontleend aan: HYP4 57776/2 d.d. 14-1-2010

Eerst genoemde object in
brondocument: HEESCH A 960

**Gerechtigde
1/2****EIGENDOM**

Berghege Projektontwikkeling Bv

Begijnenstraat 3

5341 BD OSS

Postadres: Postbus: 46
5340 AA OSS

Zetel: OSS

KvK-nummer: 16078810 (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

Recht ontleend aan: HYP4 57776/1 d.d. 14-1-2010

Eerst genoemde object in
brondocument: HEESCH A 960

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland

Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheek en beslagen

Betreft: HEESCH A 961

14-2-2017

9:32:36

Uw referentie: GJV / Bernheze

Toestandsdatum: 13-2-2017

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: HEESCH A 961
Grootte: 56 a 20 ca
Coördinaten: 163594-415821
Omschrijving kadastraal object: TERREIN (AKKERBOUW)
Ontstaan op: 14-1-1988

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

Gerechtigde

EIGENDOM

Gemeente Bernheze

De Misse 6

5384 BZ HEESCH

Zetel:

HEESCH

KvK-nummer:

50475266 (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

Recht ontleend aan:

HYP4 15776/46 reeks EINDHOVEN

d.d. 2-8-2001

Eerst genoemde object in

HEESCH A 961

brondocument:

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:

<u>HYP4 70067/177</u>	d.d. 13-2-2017
<u>HYP4 70067/176</u>	d.d. 13-2-2017
<u>HYP4 70067/132</u>	d.d. 13-2-2017
<u>HYP4 70067/61</u>	d.d. 10-2-2017
<u>HYP4 70067/60</u>	d.d. 10-2-2017
<u>HYP4 70054/147</u>	d.d. 9-2-2017
<u>HYP4 70054/146</u>	d.d. 9-2-2017
<u>HYP4 70054/67</u>	d.d. 8-2-2017
<u>HYP4 70054/66</u>	d.d. 8-2-2017
<u>HYP4 70040/135</u>	d.d. 7-2-2017

(Er zijn meer niet (volledig) verwerkte brondocumenten)

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland

Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheek en beslagen

Betreft:	HEESCH A 5983	14-2-2017
	KRUISHOEKSTR HEESCH	9:32:53
Uw referentie:	GJV / Bernheze	
Toestandsdatum:	13-2-2017	

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:	<u>HEESCH A 5983</u>
Grootte:	64 a 70 ca
Coördinaten:	163562-415822
Omschrijving kadastraal object:	TERREIN (AKKERBOUW)
Locatie:	KRUISHOEKSTR HEESCH
Ontstaan op:	29-2-1996
Ontstaan uit:	<u>HEESCH A 963 gedeeltelijk</u>

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

Gerechtigde**EIGENDOM**

Olivina IV B.V.

Gotenweg 17

5342 PP OSS

Zetel: OSS

KvK-nummer: 67501117 (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

Recht ontleend aan: HYP4 69683/48 d.d. 19-12-2016

Eerst genoemde object in HEESCH A 5983

brondocument:

Recht ontleend aan: HYP4 9133/15 reeks EINDHOVEN

d.d. 31-5-1990

Eerst genoemde object in HEESCH A 5983

brondocument:

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland

Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheeken en beslagen

Betreft: HEESCH F 406 14-2-2017
Bosschebaan HEESCH 9:33:09
Uw referentie: GJV / Bernheze
Toestandsdatum: 13-2-2017

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: HEESCH F 406
Grootte: 61 a 70 ca
Coördinaten: 163390-415826
Omschrijving kadastraal object: TERREIN (NATUUR)
Locatie: Bosschebaan
HEESCH
Koopsom: € 25.198 Jaar: 1989
Oorspronkelijke koopsom is NLG 55.530
Herinrichtingsrente: € 9,45 Eindjaar: 2027
Ontstaan op: 9-12-1988

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

Gerechtigde

EIGENDOM

De heer Marinus Gijsbertus Johannes Adelbertus Maria Meijs
Bosschebaan 23
5384 VX HEESCH

Geboren op: 16-10-1948
Geboren te: OSS
(Persoonsgegevens zijn ontleend aan Basisregistratie Personen)

Recht ontleend aan: HYP4 8648/68 reeks EINDHOVEN
d.d. 10-2-1989

Eerst genoemde object in
brondocument: HEESCH F 406

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT GEHUWD

Betrokken persoon:

Mevrouw Maria Adriana Catharina Josephina Segers

Bosschebaan 23

5384 VX HEESCH

Geboren op: 16-09-1949

Geboren te: BERKEL-ENSCHOT

(Persoonsgegevens zijn ontleend aan Basisregistratie Personen)

Ontleend aan: BSA 504/22006 reeks
EINDHOVEN d.d. 18-4-2005

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland

Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheeken en beslagen

Betreft: HEESCH F 405 14-2-2017
RYKSWG OSS 9:33:23
Uw referentie: GJV / Bernheze
Toestandsdatum: 13-2-2017

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: HEESCH F 405
Grootte: 1 ha 84 a 70 ca
Coördinaten: 163436-415834
Omschrijving kadastraal object: TERREIN (TEELT - KWEEK)
Locatie: RYKSWG
OSS
Ontstaan op: 9-12-1988

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

Gerechtigde

EIGENDOM

De heer Marinus Gijsbertus Johannes Adelbertus Maria Meijs
Bosschebaan 23
5384 VX HEESCH

Geboren op: 16-10-1948
Geboren te: OSS
(Persoonsgegevens zijn ontleend aan Basisregistratie Personen)

Recht ontleend aan: HYP4 8581/1 reeks EINDHOVEN
d.d. 9-12-1988

Eerst genoemde object in HEESCH F 405

Brondocument:
Brondocumenten mogelijk van belang: HYP4 68323/22 d.d. 25-5-2016

HYP4 14981/52 reeks EINDHOVEN
d.d. 20-4-2000

HYP4 10704/23 reeks EINDHOVEN
d.d. 12-1-1994

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT GEHUWD

Betrokken persoon:

Mevrouw Maria Adriana Catharina Josephina Segers

Bosschebaan 23

5384 VX HEESCH

Geboren op: 16-09-1949

Geboren te: BERKEL-ENSCHOT

(Persoonsgegevens zijn ontleend aan Basisregistratie Personen)

Ontleend aan: BSA 504/22006 reeks
EINDHOVEN d.d. 18-4-2005

Betreft: HEESCH F 405
RYKSWG OSS
Uw referentie: GJV / Bernheze
Toestandsdatum: 13-2-2017

14-2-2017
9:33:23

Gerechtigde**ZAKELIJK RECHT ALS BEDOELD IN ART.5,LID 3,ONDER B,VAN DE
BELEMMERINGENWET PRIVAATRECHT**

Brabant Water N.V.

Magistratenlaan 200

5223 MA 'S-HERTOGENBOSCH

Postadres:

Postbus: 1068

5200 BC 'S-HERTOGENBOSCH

Zetel:

'S-HERTOGENBOSCH

KvK-nummer:

16005077 (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

Recht ontleend aan:

HYP4 8581/1 reeks EINDHOVEN

d.d. 9-12-1988

Brondocumenten mogelijk van
belang:

HYP4 68323/22 d.d. 25-5-2016

HYP4 14981/52 reeks EINDHOVEN

d.d. 20-4-2000

HYP4 10704/23 reeks EINDHOVEN

d.d. 12-1-1994

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland

Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheeken en beslagen

Betreft: HEESCH F 769 14-2-2017
bij Bosschebaan 21 HEESCH 9:33:37
Uw referentie: GJV / Bernheze
Toestandsdatum: 13-2-2017

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: HEESCH F 769
Grootte: 36 a 95 ca
Coördinaten: 163489-415858
Omschrijving kadastraal object: BEDRIJVGHEID (INDUSTRIE) TERREIN (GRASLAND)
Locatie: bij Bosschebaan 21
HEESCH
Ontstaan op: 5-12-1995
Ontstaan uit: HEESCH F 717 gedeeltelijk
HEESCH F 717 gedeeltelijk

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPb en de Basisregistratie Kadaster.

Gerechtigde**EIGENDOM BELAST MET VRUCHTGEBRUIK**

De heer Hubertus Johannes Maria van Lieshout
Bosschebaan 21 A
5384 VX HEESCH

Geboren op: 17-10-1955

Geboren te: HEESCH

(Persoonsgegevens zijn ontleend aan Basisregistratie Personen)

Recht ontleend aan: HYP4 10989/32 reeks EINDHOVEN
d.d. 8-7-1994

Eerst genoemde object in
brondocument: HEESCH F 717 gedeeltelijk

Recht ontleend aan: HYP4 9293/28 reeks EINDHOVEN
d.d. 4-12-1990

Eerst genoemde object in
brondocument: HEESCH F 717 gedeeltelijk

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT ONBEKEND

Ontleend aan: BSA 505/13007 reeks EINDHOVEN d.d. 9-5-2005

Betreft: HEESCH F 769
bij Bosschebaan 21 HEESCH
Uw referentie: GJV / Bernheze
Toestandsdatum: 13-2-2017

14-2-2017
9:33:37

**Gerechtigde
Onbekend aandeel in****VRUCHTGEBRUIK**

De heer Johannes Laurentius van Lieshout

Mozartlaan 30

5384 CG HEESCH

Geboren op:

16-09-1908

Geboren te:

VEGHEL

Recht ontleend aan:

HYP4 9293/28 reeks EINDHOVEN
d.d. 4-12-1990

Eerst genoemde object in
brondocument:

HEESCH F 629 gedeeltelijk

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT GEHUWD

Betrokken persoon:

Mevrouw Jacomina Henrica Vos

Mozartlaan 30

5384 CG HEESCH

Geboren op:

19-08-1919

Geboren te:

HEESCH

Overleden op:

26-09-2004

(Persoonsgegevens zijn ontleend aan Basisregistratie Personen)

Ontleend aan:

BSA 504/29006 reeks
EINDHOVEN d.d. 25-4-2005

RAADPLEEG BRONDOCUMENT

Ontleend aan:

HYP4 9293/28 reeks EINDHOVEN
d.d. 4-12-1990

Betreft: HEESCH F 769
bij Bosschebaan 21 HEESCH
Uw referentie: GJV / Bernheze
Toestandsdatum: 13-2-2017

14-2-2017
9:33:37

**Gerechtigde
Onbekend aandeel in****VRUCHTGEBRUIK**

Mevrouw Jacomina Henrica Vos

Mozartlaan 30

5384 CG HEESCH

Geboren op: 19-08-1919

Geboren te: HEESCH

Overleden op: 26-09-2004

(Persoonsgegevens zijn ontleend aan Basisregistratie Personen)

Recht ontleend aan: HYP4 9293/28 reeks EINDHOVEN
d.d. 4-12-1990

Eerst genoemde object in
brondocument: HEESCH F 629 gedeeltelijk

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT GEHUWD

Betrokken persoon:

De heer Johannes Laurentius van Lieshout

Mozartlaan 30

5384 CG HEESCH

Geboren op: 16-09-1908

Geboren te: VEGHEL

Ontleend aan: BSA 504/29006 reeks
EINDHOVEN d.d. 25-4-2005

RAADPLEEG BRONDOCUMENT

Ontleend aan: HYP4 9293/28 reeks EINDHOVEN
d.d. 4-12-1990

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland

Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheeken en beslagen

Betreft: HEESCH F 770 14-2-2017
Bosschebaan 21 5384 VX HEESCH 9:33:48
Uw referentie: GJV / Bernheze
Toestandsdatum: 13-2-2017

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: HEESCH F 770
Grootte: 34 a
Coördinaten: 163518-415855
Omschrijving kadastraal object: BERGING-STALLING (GARAGE-SCHUUR) TERREIN (GRASLAND)
Locatie: Bosschebaan 21
5384 VX HEESCH
Ontstaan op: 5-12-1995
Ontstaan uit: HEESCH F 717 gedeeltelijk
HEESCH F 717 gedeeltelijk

Aantekening kadastraal object

LOCATIEGEGEVENS ONTLEEND AAN BASISREGISTRATIES ADRESSEN EN GEBOUWEN
Ontleend aan: ATG 75223 d.d. 5-8-2011

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

Gerechtigde

OPSTAL

De heer Hubertus Johannes Maria van Lieshout
Bosschebaan 21 A
5384 VX HEESCH
Geboren op: 17-10-1955
Geboren te: HEESCH
(Persoonsgegevens zijn ontleend aan Basisregistratie Personen)
Recht ontleend aan: HYP4 10989/32 reeks EINDHOVEN
d.d. 8-7-1994
Eerst genoemde object in
brondocument: HEESCH F 717 gedeeltelijk
Recht ontleend aan: HYP4 9293/28 reeks EINDHOVEN
d.d. 4-12-1990
Eerst genoemde object in
brondocument: HEESCH F 717 gedeeltelijk

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT ONBEKEND
Ontleend aan: BSA 505/13007 reeks EINDHOVEN d.d. 9-5-2005
OMSCHRIJVING ZAKELIJK RECHT
ZIE AKTE
Ontleend aan: LBD 7494 d.d. 22-12-1998

Betreft: HEESCH F 770
Bosschebaan 21 5384 VX HEESCH
Uw referentie: GJV / Bernheze
Toestandsdatum: 13-2-2017

14-2-2017
9:33:48

**Gerechtigde
Onbekend aandeel in****VRUCHTGEBRUIK**

De heer Johannes Laurentius van Lieshout

Mozartlaan 30

5384 CG HEESCH

Geboren op:

16-09-1908

Geboren te:

VEGHEL

Recht ontleend aan:

HYP4 9293/28 reeks EINDHOVEN
d.d. 4-12-1990

Eerst genoemde object in
brondocument:

HEESCH F 629 gedeeltelijk

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT GEHUWD

Betrokken persoon:

Mevrouw Jacomina Henrica Vos

Mozartlaan 30

5384 CG HEESCH

Geboren op:

19-08-1919

Geboren te:

HEESCH

Overleden op:

26-09-2004

(Persoonsgegevens zijn ontleend aan Basisregistratie Personen)

Ontleend aan:

BSA 504/29006 reeks
EINDHOVEN d.d. 25-4-2005

RAADPLEEG BRONDOCUMENT

Ontleend aan:

HYP4 9293/28 reeks EINDHOVEN
d.d. 4-12-1990

Betreft: HEESCH F 770
Bosschebaan 21 5384 VX HEESCH
Uw referentie: GJV / Bernheze
Toestandsdatum: 13-2-2017

14-2-2017
9:33:48

**Gerechtigde
Onbekend aandeel in****VRUCHTGEBRUIK**

Mevrouw Jacomina Henrica Vos

Mozartlaan 30

5384 CG HEESCH

Geboren op: 19-08-1919

Geboren te: HEESCH

Overleden op: 26-09-2004

(Persoonsgegevens zijn ontleend aan Basisregistratie Personen)

Recht ontleend aan: HYP4 9293/28 reeks EINDHOVEN
d.d. 4-12-1990

Eerst genoemde object in
brondocument: HEESCH F 629 gedeeltelijk

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT GEHUWD

Betrokken persoon:

De heer Johannes Laurentius van Lieshout

Mozartlaan 30

5384 CG HEESCH

Geboren op: 16-09-1908

Geboren te: VEGHEL

Ontleend aan: BSA 504/29006 reeks
EINDHOVEN d.d. 25-4-2005

RAADPLEEG BRONDOCUMENT

Ontleend aan: HYP4 9293/28 reeks EINDHOVEN
d.d. 4-12-1990

Betreft: HEESCH F 770
Bosschebaan 21 5384 VX HEESCH
Uw referentie: GJV / Bernheze
Toestandsdatum: 13-2-2017

14-2-2017
9:33:48

Gerechtigde**EIGENDOM BELAST MET BEPERKTE RECHTEN**

De heer Martinus Johannes Maria van Lieshout

Bosschebaan 21

5384 VX HEESCH

Geboren op: 08-09-1960

Geboren te: HEESCH

(Persoonsgegevens zijn ontleend aan Basisregistratie Personen)

Recht ontleend aan: HYP4 10989/32 reeks EINDHOVEN
d.d. 8-7-1994

Eerst genoemde object in
brondocument: HEESCH F 717 gedeeltelijk

Recht ontleend aan: HYP4 9293/28 reeks EINDHOVEN
d.d. 4-12-1990

Eerst genoemde object in
brondocument: HEESCH F 629 gedeeltelijk

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT ONBEKEND

Ontleend aan: BSA 505/6009 reeks EINDHOVEN d.d. 29-4-2005

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland

Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheek en beslagen

Betreft:	HEESCH F 718 KRUISHOEKSTR HEESCH	14-2-2017 9:33:59
Uw referentie:	GJV / Bernheze	
Toestandsdatum:	13-2-2017	

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:	<u>HEESCH F 718</u>
Grootte:	74 a 45 ca
Coördinaten:	163494-415747
Omschrijving kadastraal object:	TERREIN (TEELT - KWEEK)
Locatie:	KRUISHOEKSTR HEESCH
Ontstaan op:	11-11-1992
Ontstaan uit:	<u>HEESCH F 629 gedeeltelijk</u>

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

Gerechtigde

EIGENDOM

De heer Marinus Gijsbertus Johannes Adelbertus Maria Meijs

Bosschebaan 23
5384 VX HEESCH

Geboren op: 16-10-1948

Geboren te: OSS

(Persoonsgegevens zijn ontleend aan Basisregistratie Personen)

Recht ontleend aan: HYP4 9293/27 reeks EINDHOVEN
d.d. 4-12-1990

Eerst genoemde object in
brondocument: HEESCH F 629 gedeeltelijk

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT GEHUWD

Betrokken persoon:

Mevrouw Maria Adriana Catharina Josephina Segers

Bosschebaan 23
5384 VX HEESCH

Geboren op: 16-09-1949

Geboren te: BERKEL-ENSCHOT

(Persoonsgegevens zijn ontleend aan Basisregistratie Personen)

Ontleend aan: BSA 504/22006 reeks
EINDHOVEN d.d. 18-4-2005

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Bijlage 2

Plausibiliteitsverklaring

Plausibiliteitsverklaring

De heer ing. R.K.W. Cheizoo, makelaar/taxateur, ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (RT 809016303 kamer Wonen en Bedrijfsmatig Vastgoed) lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs, makelaar NVM en werkzaam bij Cheizoo Makelaardij en Taxatie, Hertogin Johannasingel 38, 5345 AJ Oss

- heeft het taxatierapport van "Uitgifte grondprijzen De Erven Heesch", getaxeerd door R.C.P.M. Timmers en ing. G.J. Versteeg beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde;
- heeft het taxatierapport d.d. juni 2017 beoordeeld;
- heeft geen interne en/of externe inspectie van het object gedaan;
- heeft alle bijlages in relatie tot de inhoud van het taxatierapport bekeken;
- geeft geen garantie op de compleetheid van het taxatierapport en de bijlagen;
- is op basis van de beoordeelde stukken van mening dat de waarde in het taxatierapport plausibel is.

Aldus door ing. R.K.W. Cheizoo,
Druten, 12 juni 2017



Bijlage 3

Foto's





Kenmerk: Bernheze 16001019

[illegible]

Bijlagen

Datum: 12 december 2017

Kenmerk: Bernheze 16001019

BIJLAGE 12 TAXATIERAPPORT INBRENGWAARDEN

TAXATIERAPPORT

Betreffende de inbrengwaarden in het kader van
Afdeling 6.4 (Grondexploitatie) van de Wet ruimtelijke ordening

inzake het project
"Woningbouw De Erven" te Heesch



In opdracht van:

Gemeente Bernheze
Postbus 19
5384 ZG Heesch

Datum:

1 december 2017

Inhoudsopgave

	<u>Pagina</u>
A. Opdracht en bezichtiging	
1. Opdrachtgever en opdracht	4
2. Opdrachtnemer (taxateur/deskundige)	4
3. Onderwerp van rapport (taxatie-object)	4
4. Bezichtiging	4
B. Doel van de taxatie	4
C. Verantwoording en aansprakelijkheden	
1. Aansprakelijkheid	4
2. Juistheid informatie van opdrachtgever	4
3. Bezichtiging in plaats van plaatsopname en waardepeildatum	5
4. Belangenverstrengeling, onpartijdigheid en onafhankelijkheid	5
5. Recht van kopie	5
6. Kamer NRVt (waardering) en taxatietype	5
7. Instructies van de opdrachtgever	5
8. Taxatiestandaarden	5
9. Toetsing en 4-ogen principe	5
10. Vereisten NRVt buiten toepassing	6
11. Overige voorwaarden, uitgangspunten en mededelingen	7
12. Bijzondere uitgangspunten	7
D. Waardering	8
E. Omschrijving plan en planologie	
1. Omschrijving (exploitatie)plan Woningbouw De Erven	9
2. Planologie en wijziging	11
2.1 Vigerende bestemmingsplannen	11
2.1.1 Huidige planologie - Bestemmingsplan "De Erven"	12
2.1.2 Huidige planologie - Bestemmingsplan "Buitengebied Bernheze"	13
2.2 Nieuwe planologie - Bestemmingsplan "Woningbouw De Erven"	14
F. Privaatrechtelijke aspecten	
1. Geraadpleegde informatie	15
2. Eigendom en bebouwing in het exploitatieplangebied	15
3. Erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten	15
4. Quota, productierechten en milieueffecten	15
5. Bodem- en asbestverontreiniging	15
G. Publiekrechtelijke aspecten	
1. Toegestaan gebruik	16
2. Wet voorkeursrecht gemeenten	16
3. Monumenten	16
H. Afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening	
1. Juridische uitgangspunten	17
2. Taxatie technische uitgangspunten, mede beschouwd in de wetsystematiek	18
2.1 Algemeen over waarde e.a.	18
2.2 Waardebegrip, uitgangspunten bij de waardebepaling en optimale aanwending	19
2.3 Waarderingsmethodieken	20
2.4 Conclusie ten aanzien van de waarderingsmethodieken door verzoening	20
2.5 Schattingsonzekerheid	20
3. Grond en waardebepaling	21
a. Waarderingsgrondslag	21
b. Grondwaarde	21
c. Waarderingsmethode	21

I. Grondmarkt

1. Geraadpleegde informatie	22
2. De invloed van de regievoerder	22
3. Marktinformatie Woningbouw	22
4. SWOT-analyse	24

J. Onderbouwing waardeoordeel ruwe bouwgrond

1. Complex	25
2. Complexprijs en bijzondere geschiktheid	25
3. Toegepaste methodiek	25
4. Waardebepaling vanuit analyse in verzoening	27

Bijlagen

A. Opdracht en bezichtiging

1. Opdrachtgever en opdracht

Opdrachtgever is de gemeente Bernheze, postbus 19, 5384 ZG Heesch.

Aan Steenhuijs Grondzaken B.V. is bij brief van 8 maart 2016 (registratienummer 795319/807278) opdracht verleend tot het opstellen van een taxatierapport inzake de inbrengwaarde voor het Exploitatieplan Woningbouw De Erven, een en ander zoals bedoeld in Afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: **Wro**). De taxatie is uitgevoerd conform de overeengekomen opdrachtvoorwaarden.

2. Opdrachtnemer (taxateur/deskundige)

De heer drs. K.F.J.P. de Bont RT RM, als adviseur bestuursrechtelijke schadevergoedingen en registertaxateur van onroerende zaken (NRVT) verbonden aan en in casu optredend namens Steenhuijs Grondzaken B.V., gevestigd Brede Haven 6, 5211 TL in 's-Hertogenbosch.

De heer drs. K.F.J.P. de Bont RT is als registertaxateur van onroerende zaken ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) onder registratienummer RT246295305. De heer De Bont (hierna ook: taxateur) voldoet aan de criteria voor permanente educatie van het NRVT en verklaart de kennis, de vaardigheden en het inzicht te hebben om de taxatie vakbekwaam uit te voeren. Taxateur verklaart voorts dat bij het uitvoeren van de taxatie is voldaan aan de fundamentele beginselen van objectiviteit en onafhankelijkheid. Deze objectiviteit en onafhankelijkheid wordt onder meer gewaarborgd door naleving van de Algemene gedrags- en beroepsregels zoals opgesteld door het NRVT.

3. Onderwerp van rapport (taxatie-object)

Het onderwerp van rapportage (het **taxatie-object**) betreft het exploitatieplangebied voor het Exploitatieplan Woningbouw De Erven. Nadere afbakening in (kadastrale) percelen en oppervlakte volgt later nog in dit rapport.

4. Bezichtiging

Op 1 juni 2017 zijn de betreffende percelen in het te taxeren exploitatieplangebied en de omgeving ervan vanaf de straatzijde bezichtigd. Met geen van de mogelijk belang- of rechthebbenden is in het kader van het opstellen van dit taxatierapport gesproken. Vanwege de aard van de opdracht acht taxateur dit voor opdrachtgever niet wenselijk (verwijs naar paragraaf C 10).

B. Doel van de taxatie

Het doel van de uitgevoerde taxatie is inzicht te verschaffen in de inbrengwaarden zoals bedoeld in artikel 6.13, lid 1 sub c onder 1° Wro inzake het project "Woningbouw De Erven" te Heesch.

C. Verantwoording en aansprakelijkheden

1. Aansprakelijkheid

De taxatie en dit rapport zijn uitsluitend bestemd voor genoemd doel en genoemde opdrachtgever. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard voor enig ander gebruik of gebruik door anderen dan de opdrachtgever, tenzij met schriftelijke toestemming van taxateur. Er kunnen geen rechtsgevolgen met betrekking tot mogelijke aansprakelijkheid dezerzijds jegens derden c.q. opdrachtgever verbonden worden aan de inhoud van dit rapport.

2. Juistheid informatie van opdrachtgever

De waardering is gedeeltelijk gebaseerd op door de opdrachtgever verstrekte gegevens. De door de opdrachtgever verstrekte gegevens zijn door taxateur wel zoveel mogelijk op juistheid gecontroleerd, maar hij neemt geen verantwoordelijkheid voor de juistheid van de door opdrachtgever aangeleverde gegevens. Bij gebruik van informatie in dit taxatierapport zal telkens de bron worden vermeld.

3. **Bezichtiging in plaats van plaatsopname en waardepeildatum**

Er heeft voor geen enkel getaxeerd perceel een volledige opname plaatsgevonden. De in het exploitatiegebied gelegen percelen zijn enkel vanaf de straatzijde **bezichtigd** en zo ook de omgeving van dit gebied. Taxateur heeft dit in het belang van opdrachtgever verstandig geacht (verwijs naar paragraaf A 4).

Als **waardepeildatum** voor de inbrengwaarden zal logischerwijs de datum van het vaststellen van het exploitatieplan gewenst zijn. Deze datum stond echter nog niet vast op het moment van het opstellen van dit taxatierapport. Op 1 juni 2017 heeft door taxateur laatstelijk een bezichtiging van het exploitatiegebied plaatsgevonden en deze datum wordt als waardepeildatum aangehouden. Daarbij wordt nog opgemerkt dat, wanneer ná de genoemde waardepeildatum maar vóór de datum van de rapportage een gebeurtenis met betrekking tot het getaxeerde plaatsvindt die van substantiële invloed is op de waardering, de geregistreerde taxateur (mits hem (redelijkerwijs) kenbaar) dit zal melden aan de opdrachtgever. In gezamenlijk overleg wordt dan bepaald hoe om te gaan met deze situatie. De uitkomst hiervan zal worden vastgelegd in het taxatierapport.

4. **Belangenverstrengeling, onpartijdigheid en onafhankelijkheid**

Taxateur verklaart dat hij de afgelopen jaren niet betrokken is geweest bij een transactie die eventueel ten grondslag ligt aan of te maken heeft (gehad) met het onderwerp van dit taxatierapport. Taxateur is voorts van mening dat hij onpartijdig, onafhankelijk (financieel en anderszins) en zonder belangenverstrengeling met opdrachtgever, in objectiviteit en geheel naar eigen inzichten, zorgvuldig en bekwaam en niet onder on gepaste druk de betreffende taxatie heeft kunnen uitvoeren en dit taxatierapport heeft kunnen opstellen.

Opgemerkt wordt dat taxateur wel eens eerder voor opdrachtgever taxatiewerkzaamheden heeft verricht, maar voor een ander project. Het door taxateur te ontvangen honorarium voorts, is georganiseerd op regiebasis (uren) en daarmee niet afhankelijk van de hoogte van de getaxeerde waarde.

5. **Recht van kopie**

Niets uit dit taxatierapport mag worden gewijzigd, gepubliceerd, gefotografeerd of vermenigvuldigd anders dan na schriftelijke toestemming van de taxateur.

6. **Kamer NRVt (waardering) en taxatietype**

Taxateur is van mening dat de onderhavige taxatie valt binnen het kader van de **Kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed (LAV)** van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT). Verwezen wordt wel naar punt 10 hierna. Volgens het Reglement Landelijk en Agrarisch Vastgoed (LAV), hoofdstuk 11, is er sprake van een **volledige taxatie**.

7. **Instructies van de opdrachtgever**

Door opdrachtgever zijn aan taxateur geen instructies gegeven voor de taxatie, anders dan eventueel en alsdan expliciet als zodanig vermeld in dit rapport.

8. **Taxatiestandaarden**

Taxateur verricht de onderhavige taxatie in overeenstemming met de versie 2017 van de IVS, die is opgesteld en wordt onderhouden door de International Valuation Standards Council (www.ivsc.org). Tevens verklaart taxateur op de hoogte te zijn van en heeft getracht te handelen overeenkomstig de (bedoeling en) inhoud van het Reglement Landelijk en Agrarisch Vastgoed (LAV) zoals opgesteld door het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT).

9. **Toetsing en 4-ogen principe**

Mevrouw M.E.A.J. Brands-Van Gils, eveneens verbonden aan opdrachtnemer, heeft dit rapport inhoudelijk en op plausibiliteit doorgenomen en als zodanig voor correct bevonden. Mevrouw M.E.A.J. Brands-Van Gils is taxateur (niet ingeschreven bij het NRVT) en deskundige op het gebied van Afdeling Grondexploitatie in de Wet ruimtelijke ordening en op het gebied van de Onteigeningswet (verwijs naar paragraaf C 10).

10. Vereisten NRVt deels buiten toepassing

De onderhavige professionele taxatiedienst (PTD) wordt beheerst door regels die voortkomen uit wet- en regelgeving, in casu de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Ontheffingswet (OW), de daarop gebaseerde jurisprudentie, alsmede ongeschreven regels van best-practice in advisering aangaande het taxeren van inbrengwaarden en op het gebied van ontheffing. Verwezen wordt ten deze daarbij en bovendien naar de "Toelichting op de regelgeving Wonen, BV en LAV" voor zover daarin wordt gesproken over niet-marktwaardetaxaties (versie juli 2017, te vinden op www.nrvt.nl). Te lezen valt in de toelichting onder meer dat de professionele taxatiediensten voor niet-marktwaardetaxaties in de regel worden beheerst door een wettelijk en jurisprudentieel kader en een vaste praxis onder deskundigen. Op deze professionele taxatiediensten zijn de Algemene gedrags- en beroepsregels van het NRVt onverkort van toepassing. Ingeval van tegenstrijdigheden tussen de wettelijke en jurisprudentiële kaders alsook de daarmee samenhangende bestendige praktijk en het voor de betreffende onroerende zaak toepasselijke kamerreglement staan de wettelijke en jurisprudentiële kaders alsook de daarmee samenhangende bestendige praktijk in rangorde evenwel boven de kamerreglementen. De vereisten van het NRVt die van toepassing zijn op taxateur als geregistreerde taxateur bij de uitvoering van de professionele taxatiedienst, gelden hiervoor en in casu dan ook niet allemaal, een en ander zoals hiervoor en onderstaand nog nader omschreven. Dit geldt bijvoorbeeld voor het in dit rapport gehanteerde waardebegrip, voor het achterwege blijven van een objectinspectie (opname) en het weergeven van een trackrecord voor dit taxatierapport. Het vorenstaande neemt echter niet weg dat taxateur zich zoveel als mogelijk, ter transparantie en in het kader van het leveren van zo hoog mogelijke en objectieve kwaliteit van taxeren, aan de regels en ethiek heeft proberen te houden die het NRVt voorstaan.

Wanneer regelgeving vanuit het NRVt niet of anders van toepassing wordt geacht in dit rapport of bij deze taxatie, dan wordt dat in het rapport nader en met redenen omkleed geduid, een en ander zoals bedoeld met de onderstaande praktijk van *Comply or explain*.

Begin Citaat-

Comply or explain

Voor de werkzaamheden die kwalificeren als professionele taxatiedienst, geldt dat artikel 16d van de Algemene gedrags- en beroepsregels niet onverkort van toepassing is, maar dat daarvan bij wijze uitzondering mag worden afgeweken. Verder zijn de hoofdstukken 7 en 9 tot en met 15 van het reglement (LAV) voor zover die concrete vereisten stellen aan de afzonderlijke professionele taxatiedienst LAV niet onverkort van toepassing en is de opdracht aldus niet met dezelfde waarborgen als een professionele taxatiedienst in de zin van dit reglement omkleed. De taxateur dient dit in de rapportage kenbaar te maken. Daar waar wordt afgeweken, moet in algemene zin worden toegelicht waarom daarvan wordt afgeweken (het principe van *comply or explain*). Een afwijking van het toepasselijke kamerreglement laat echter onverlet dat uit het taxatierapport duidelijk moet blijken welke taxatiemethode is toegepast en welke onderbouwing aan de taxatie ten grondslag ligt.

Het voorgaande geldt uitsluitend voor de volgende situaties waarin:

- het taxatierapport uitdrukkelijk wordt verschaft ter voorbereiding op, of gedurende (besprekingen in het kader van) gerechtelijke procedures;
- het taxatierapport wordt verschaft in afwachting van een optreden als getuigedeskundige.

De geregistreerde taxateur legt in zijn taxatierapport schriftelijk vast dat het rapport in het kader van voornoemde situaties, in het belang van één der betrokken partijen, is opgesteld en licht daarbij in het taxatierapport uitdrukkelijk zijn eventuele betrokkenheid bij de andere (financiële) dienst toe.

- einde Citaat

11. **Overige voorwaarden, uitgangspunten en mededelingen**

Onderstaand is een uiteenzetting gegeven van gehanteerde overige voorwaarden en uitgangspunten die door taxateur redelijkerwijs aanvaardbaar zijn geacht en volgens hem voor realistisch kunnen worden gehouden zonder de noodzaak van een specifiek (nader) onderzoek of verificatie, alsmede enkele mededelingen zijnerzijds.

De bijlagen vormen een onlosmakelijk deel van dit taxatierapport.

Aan omissies, tel- en/of schrijffouten, zulks ter beoordeling van taxateur, kunnen geen rechten worden ontleend.

De in dit rapport genoemde bedragen zijn exclusief BTW, tenzij expliciet anders wordt vermeld.

Alle bedragen in dit rapport zijn weergegeven in euro's (€).

De waarde- en eventuele schadebepaling en het onderzoek daartoe beogen niet te zijn een bouwkundig en/of locatie-technisch onderzoek. Dit rapport vormt tevens geen milieutechnisch onderzoek.

Er is geen rekening gehouden met rechten van derden anders dan in dit rapport gememoreerd.

Er is geen rekening gehouden met eventueel (nog) te verkrijgen, dan wel te restitueren premies, subsidies of overheidsbijdragen in welke vorm dan ook of hoe ook genaamd.

Tijdens het uitvoeren van de onderhavige opdracht, hebben zich geen afwijkingen voorgedaan ten opzichte van de ondertekende opdrachtbevestiging.

Taxateur streeft naar transparantie ten aanzien van diens bevindingen, maar blijft zich er daarbij van bewust dat de overwegingen die geleid hebben tot de waarde- en eventuele schadebepaling niet altijd eenvoudig noch uitputtend in een rapport weer te geven zijn. Tot nadere toelichting aan opdrachtgever bestaat, ook daarom, altijd bereidheid.

12. **Bijzondere uitgangspunten**

Taxateur heeft geen bijzondere uitgangspunten aangehangen bij het vervullen van de onderhavige opdracht, anders dan eventueel en alsdan expliciet als zodanig vermeld in dit rapport.

D. Waardering

De bruto inbrengwaarde verdeeld over de kostensoorten luidt als volgt:

1. Inbrengwaarden gronden:	€ 8.902.418,-
2. Inbrengwaarden opstellen met bijbehorende grond:	€ 50.000,-
3. Bijkomende onteigeningsvergoedingen:	--
4. Kosten van het vrijmaken van rechten en lasten(*):	--
5. Sloopkosten(*):	€ 45.000,-

Totale bruto inbrengwaarde:	€ 8.997.418,-

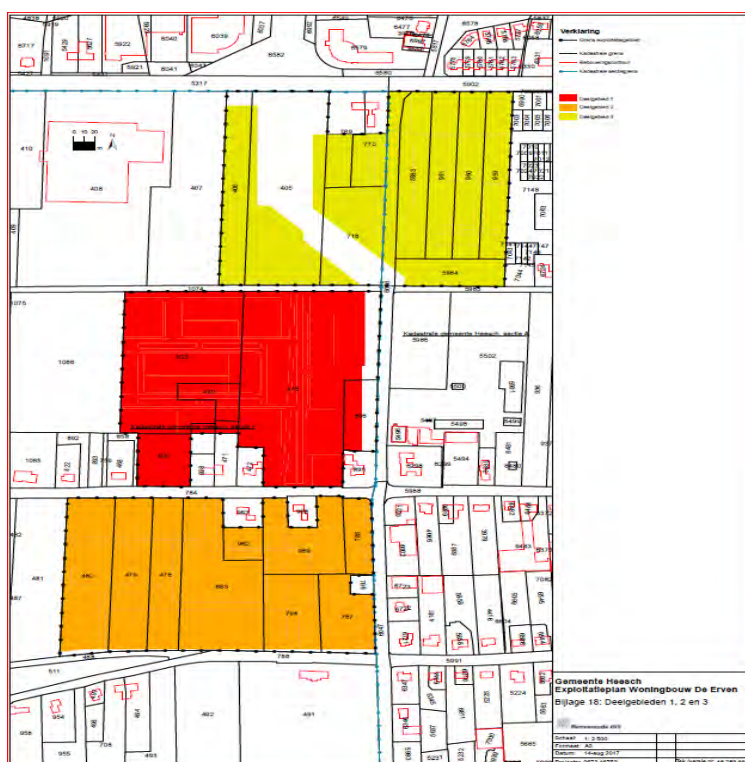
(*): Deze kostenposten zijn door taxateur niet zelfstandig geschat noch gecontroleerd, doch louter uit opgave door de gemeente in dit rapport opgenomen en voor juist gehouden.

E. Omschrijving plan en planologie

1. Omschrijving (exploitatie)plan Woningbouw De Erven

De gemeente Bernheze zal naar verwachting in het eerste kwartaal van 2018 het vastgestelde bestemmingsplan en het vastgestelde exploitatieplan voor het project "Woningbouw De Erven" ter inzage leggen. De woningbouwlocatie De Erven ligt op de grens van de bebouwde kern van Heesch en het buitengebied. De locatie kan gezien worden als overgangsgebied van het dorpse naar het landelijke gebied. Dit vormt het vertrekpunt van de stedenbouwkundige visie. Het plangebied kent een rechte planmatige structuur die doorkruist en begrensd wordt door daaraan parallel liggende wegen. Het merendeel van deze wegen kent een van oudsher aanwezige lanenstructuur. Tussen deze wegen ontstaan open velden, die de bouwvelden definiëren. De laanbomen en diepe achtertuinen van de reeds aanwezige woningen vormen, mede met de ligging aan het buitengebied het groene en landelijke karakter van de wijk.

Het project Woningbouw De Erven bevat in totaal drie deelgebieden zoals onderstaand op tekening weergegeven.



Bron: Exploitatieplan Woningbouw De Erven

De bruto-oppervlakte van het exploitatieplangebied voor de 3 deelgebieden tezamen, bedraagt ongeveer 17,8 hectare. Circa 10 hectare daarvan komt beschikbaar voor uitgifte ten behoeve van woningbouw. De overige gronden worden ingericht ten behoeve van infrastructuur (inclusief parkeren, fietspad, trottoir en overige verharding), groen en water. Verwezen wordt voor de aanduiding per kadastraal perceel en de oppervlakte binnen het exploitatieplangebied naar het als bijlage 1 aan dit taxatierapport gehechte waarderingsoverzicht. Daarmee is tevens het exploitatieplangebied afgebakend qua oppervlakte en qua kadastrale percelen per de voor dit taxatierapport aangehouden waardepeildatum.

In het plan Woningbouw De Erven komt een verscheidenheid aan woningtypen voor. De bestaande wegen en de nieuw in te richten Kruishoekstraat vormen, in combinatie met de groenstructuur verschillende bouwvelden, die gefaseerd kunnen worden ontwikkeld. Ieder bouwveld kan op eigen wijze worden verkaveld, rekening houdend met de toegestane woningtypologieën en marktbehoefte. Het plangebied is bij de indicatieve invulling onderverdeeld in 3 fases. Het nieuwe bestemmingsplan voorts, kent een flexibele invulling met de mogelijkheid om rijwoningen, twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen te realiseren. De definitieve invulling van het gebied wordt per fase bepaald en gebaseerd op de actuele marktbehoefte. De woningen en openbare ruimte krijgen een informele uitstraling passend bij Heesch. In totaal worden ongeveer 400 woningen gerealiseerd.

Bron: Bestemmings- en exploitatieplan "Woningbouw De Erven"

De gronden binnen het bestemmingsplan zijn nog niet gereed om als bouwkaavel voor woningen te kunnen worden uitgegeven. De kavels moeten nog bouwrijp worden gemaakt en de infrastructuur c.a. moet nog worden aangelegd (binnenplannen) en aangepast (buitenplannen). Onderstaand is een tekening weergegeven met daarop een inrichtingsplan voor het exploitatieplangebied



Bron: Exploitatieplan Woningbouw De Erven

Uit het taxatierapport 'Uitgifteprijs uitbreiding De Erven Heesch' van De Lorijn van juni 2017 en de aanpassing daarop van 15 juni 2017, constateert taxateur voorts dat de gemeente wordt geadviseerd de volgende uitgifteprijs aan te houden voor te verkopen bouwkaavels.

Projectmatige uitgifte/verdeeld over het hele plan:

- Grondprijs voor rij- en hoekwoningen € 260,00/m²
- Grondprijs voor 2 kappers € 265,00/m²
- Projectmatige kavels groter dan 250 m² € 132,50/m² extra

Particuliere kavels voor vrijstaande woningen op basis van grondstaffel:

- Kavels tot een grootte van 500 m², € 265,00/m²
- Extra voor kavels tussen 500 – 1.000 m², € 132,50/m²
- Extra voor kavels groter dan 1.000 m², € 51,00/m²

2. Planologie en wijziging

2.1 Vigerende bestemmingsplannen

Ter plaatse van het plangebied vigeren twee bestemmingsplannen, te weten het bestemmingsplan “De Erven” en het bestemmingsplan “Buitengebied Bernheze”.

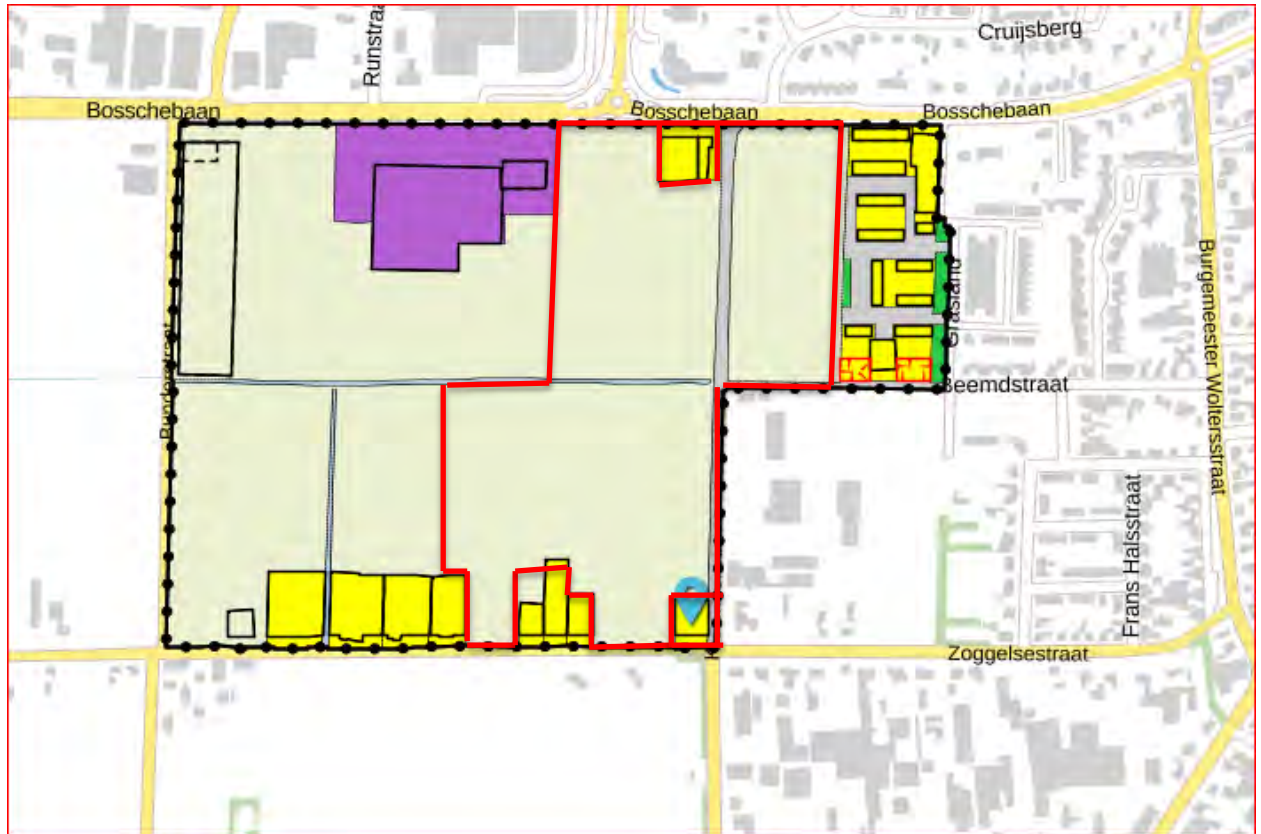
Onderstaand is de ruimtegebruiksaanwijzing voor het exploitatieplangebied “Woningbouw De Erven” weergegeven. In de verbeeldingen van voornoemde bestemmingsplannen vervolgens, zijn de contouren van dit exploitatieplangebied daarna globaal aangegeven.



Bron: Exploitatieplan Woningbouw De Erven

2.1.1 Huidige planologie - Bestemmingsplan “De Erven”

Voor het exploitatieplangebied is deels het bestemmingsplan “De Erven” vigerend. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 6 februari 2014, in werking getreden op 2 mei 2014 en per deze zelfde datum onherroepelijk geworden.



Verbeelding bij het bestemmingsplan “De Erven” (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl). Met rood zijn globaal de contouren van het Exploitatieplan “Woningbouw De Erven” aangegeven

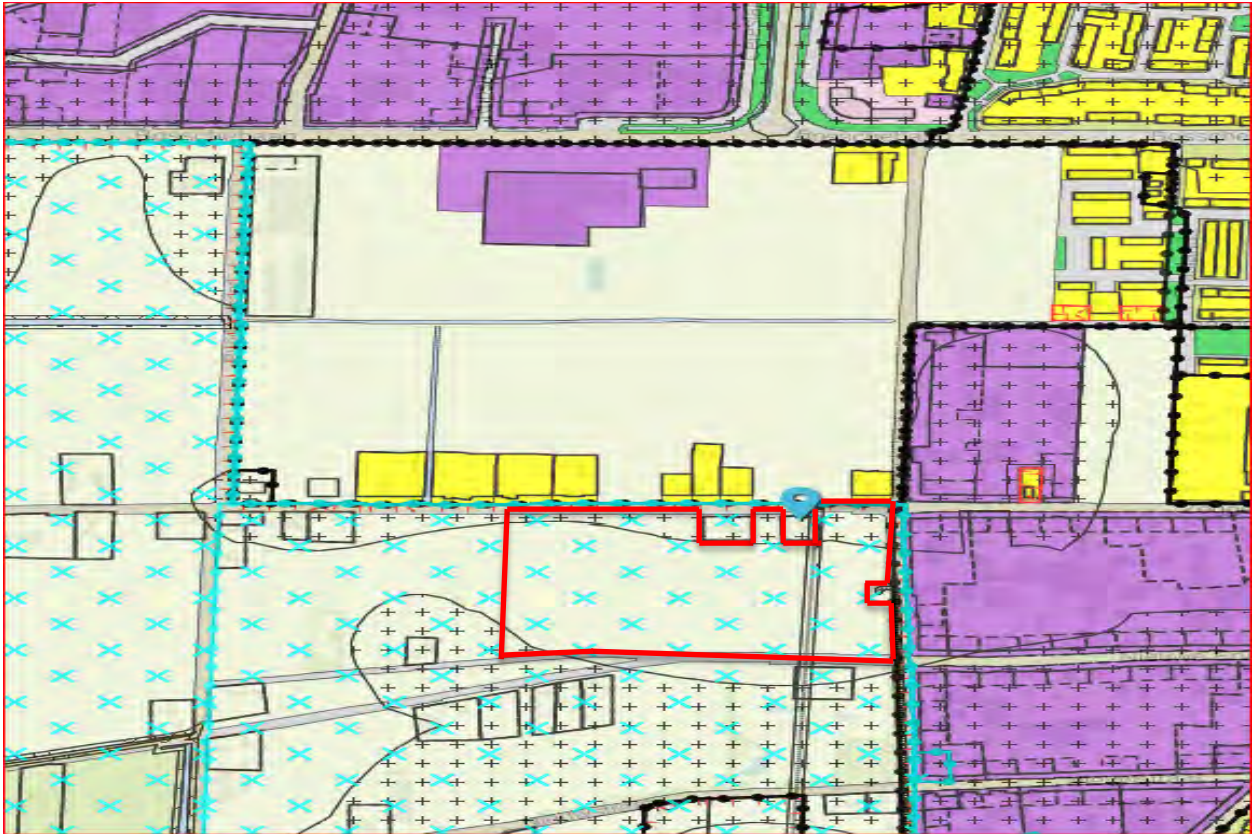
Voor zover taxateur heeft kunnen opmaken van de verbeelding uit het bestemmingsplan “De Erven”, vigeren de bestemmingen ‘Wonen-1’ en ‘Agrarisch’. Samengevat geven deze bestemmingen het volgende aan.

De voor **‘Wonen - 1’** aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen daaronder begrepen aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, water en toegangswegen.

De voor **‘Agrarisch’** aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van agrarische bedrijven, bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals groen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen en toegangswegen.

2.1.2 Huidige planologie - Bestemmingsplan “Buitengebied Bernheze”

Voor het overige gedeelte van het exploitatieplangebied, is het bestemmingsplan “Buitengebied Bernheze” vigerend. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 26 juni 2012, in werking getreden op 27 december 2012 en onherroepelijk geworden op 10 september 2014.



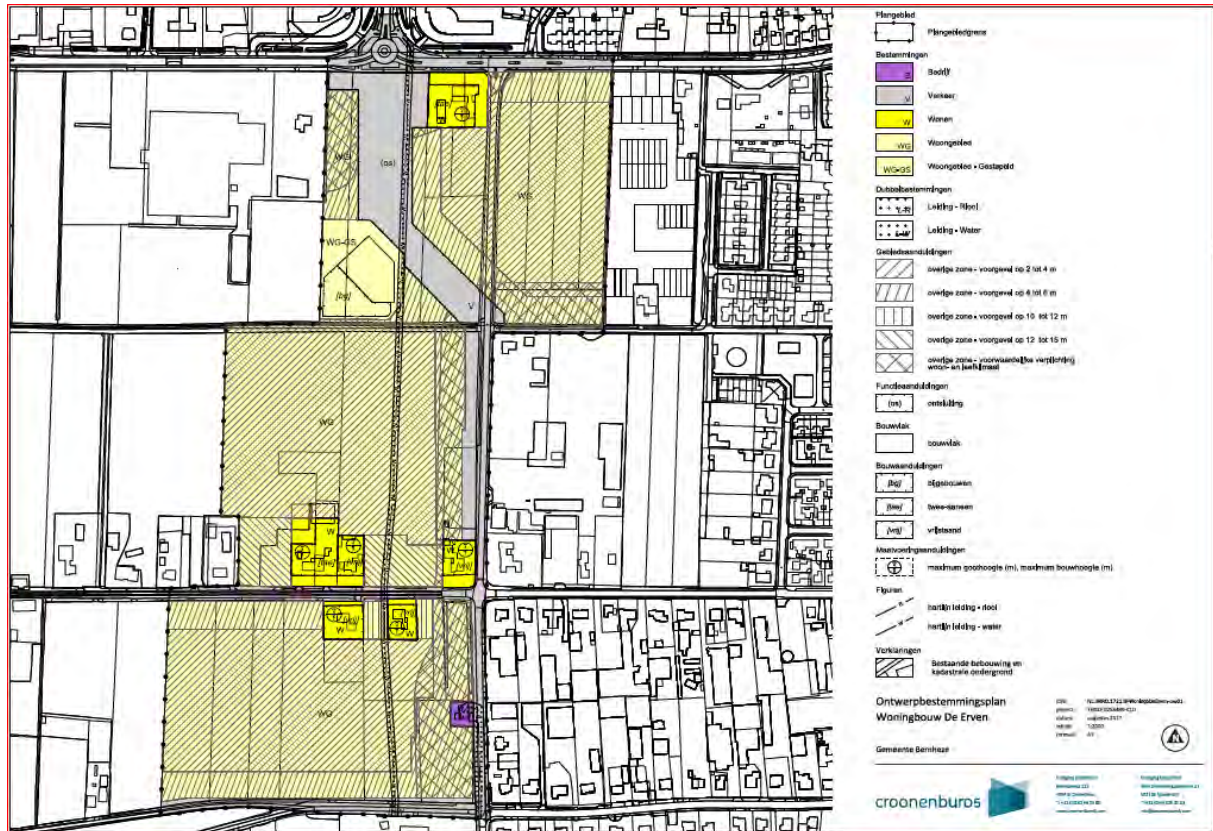
De verbeelding bij het bestemmingsplan “Buitengebied Bernheze, (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl). Met rood zijn globaal de contouren van het Exploitatieplan “Woningbouw De Erven” aangegeven

Dit bestemmingsplan is consoliderend, waardoor de bestemming ‘Agrarisch’ dominant vigeert, zo ook voor het betreffende gedeelte van het exploitatieplangebied “Woningbouw De Erven”.

De voor ‘Agrarisch’ aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarisch grondgebruik, de uitoefening van het agrarisch bedrijf, water en waterhuishoudkundige doeleinden, groenvoorzieningen, behoud van landschapselementen, extensieve dagrecreatie, doeleinden van openbaar nut, een en ander met bijbehorende voorzieningen, zoals perceel ontsluitingen, onverharde wegen, kavelpaden en sloten.

2.2 Nieuwe planologie - Bestemmingsplan “Woningbouw De Erven”

Het plangebied van is gelegen ten westen van de kern Heesch. Het plangebied wordt in het noorden en oosten begrensd door woningen en diverse bedrijfsgebouwen. In het zuiden en westen grenst het plangebied aan het buitengebied van de gemeente Bernheze.



Verbeelding bij het bestemmingsplan “Woningbouw De Erven”

De meest relevante bestemmingen in kwestie, zijn die voor 'Wonen', 'Woongebied', 'Woongebied-gestapeld', 'Bedrijf' en 'Verkeer'.

De voor **'Wonen'** aangewezen gronden zijn bestemd voor vrijstaande woningen, twee-aaneen gebouwde woningen, aan huis verbonden beroepen, met dien verstande dat per woning maximaal 40% van de vloeroppervlakte mag worden gebruikt voor het aan huis verbonden beroep tot een maximum van 50 m² met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven.

De voor **'Woongebied'** aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen in woningen, aan huis verbonden beroepen, verkeersvoorzieningen ten behoeve van wegverkeer en verblijf, groenvoorzieningen, bermen en beplanting, (voet- en fiets-)paden, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, verhardingen, parkeervoorzieningen, voorzieningen ter verbetering van het microklimaat, kunstwerken met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven.

De voor **'Bedrijf'** aangewezen gronden zijn bestemd voor nutsvoorzieningen, met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

De voor **'Verkeer'** aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen en straten, wandel- en fietspaden, parkeer-, groen- en speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen, met bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

F. Privaatrechtelijke aspecten

1. Geraadpleegde informatie

Taxateur heeft diverse bronnen en documenten geraadpleegd. Telkens is en wordt de bron daarvan in dit taxatierapport vermeld.

2. Eigendom en bebouwing in het exploitatieplangebied

Van de in totaal 26 kadastrale percelen die (al dan niet gedeeltelijk) binnen het exploitatieplangebied liggen, weergegeven in het waarderingsoverzicht dat als bijlage 1 is aangehecht, zijn er slechts twee gedeeltelijk bebouwd. Het betreft delen van de kadastrale percelen F 471 en F930, waarop een schuur/loods is gelegen achter de woning c.a. aan de Zoggelsestraat 54. Overige bebouwde percelen met daarop te handhaven bebouwing, zijn **buiten** het exploitatieplangebied gelaten. Wel is van enkele bebouwde objecten een deel van de onbebouwde grond dicht daar bij in het exploitatieplangebied betrokken. Dat betreft de volgende objecten en adressen. Deze adressen zijn dus, anders dan een onbebouwd deel ervan, zelf niet in het exploitatieplan(gebied) opgenomen en worden niet bij de schatting van de inbrengwaarden in dit rapport meegenomen.

1. Zoggelsestraat 42
2. Zoggelsestraat 52
3. Zoggelsestraat 54
4. Zoggelsestraat 56
5. Gedeeltelijk F 930 (bebouwd)
6. Zoggelsestraat 43
7. Zoggelsestraat 41
8. Kruishoekstraat (Waterschap Aa en Maas)
9. Bosschebaan 21
10. Bosschebaan 21a

De gemeente heeft voorts aangegeven nog een aantal percelen of gedeelten daarvan te willen verwerven. Dit betreft in elk geval gronden voor de in te richten openbare ruimte, maar overigens heeft taxateur nog geen uitsluitende informatie van de gemeente gekregen over welke gronden men nog wel of niet wenst te verwerven.

3. Erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten

Taxateur heeft uit de opname ter plaatse geen bijzondere erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten waargenomen die naar verwachting invloed zouden kunnen hebben op de (bepaling van de) inbrengwaarden. Er is door taxateur voorts geen nader onderzoek gedaan naar mogelijk verder met de onroerende zaken verbonden lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden, van kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 16 Boek 3 BW en akten waarbij voor omschreven rechten worden gevestigd. Uitgangspunt in dit taxatierapport is dat er geen sprake is van waarde-beïnvloedende omstandigheden dienaangaande.

4. Quota, productierechten en milieueffecten

Taxateur heeft geen expliciete kennis genomen van de mogelijke aanwezigheid of het bestaan van quota of productierechten en ook niet van eventuele milieueffecten of kosten die gepaard gaan met het teniet doen gaan daarvan, die de dit taxatierapport betreffende inbrengwaarde aangaan. In het kader van de waarderingen in dit taxatierapport zijn dergelijke rechten en effecten dan ook niet overwogen (uitgangspunt van afwezigheid).

5. Bodem- en asbestverontreiniging

In de tekst bij het Ontwerpbestemmingsplan "Woningbouw De Erven" van juni 2017, valt onder paragraaf 5.1 ('Bodem') onder meer te lezen dat van ernstige verontreiniging (inclusief asbest) na actualiserende onderzoeken niet is gebleken. Taxateur heeft verder geen informatie ontvangen van de gemeente over eventuele (onderzoeken naar) verontreiniging in of van bodem en/of grondwater binnen het exploitatieplangebied en asbestverontreiniging. Uitgangspunt in de rapport is afwezigheid van waarde-bepalende invloed daarvan.

G. Publiekrechtelijke aspecten

1. Toegestaan gebruik

Taxateur heeft onderzoek gedaan naar de in het exploitatieplangebied vigerende planologie. Wat betreft het gebruik thans nog ter plaatse, gaat taxateur ervan uit dat dit past binnen het vigerende planologische regime, al dan niet op basis van daarbij behorende overgangsrechtelijke bepalingen. Dit is als uitgangspunt als zodanig aangehouden.

2. Wet voorkeursrecht gemeenten

Taxateur heeft van opdrachtgever begrepen dat er in het exploitatieplangebied geen aanwijzingen zijn gelegd vanwege de Wet voorkeursrecht gemeenten. Dit is als uitgangspunt als zodanig aangehouden.

3. Monumenten

Taxateur heeft van opdrachtgever begrepen dat in het plangebied géén sprake is van een (adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving van objecten:

- als beschermd monument;
- tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe;
- tot door de gemeente of de provincie verklaard beschermd monument.

Dit is als uitgangspunt als zodanig aangehouden.

H. Afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening

1. Juridische uitgangspunten

In de betekenis van de artikelen 6.12 en verder van de Wro is onder meer bepaald dat door een gemeente bij het vaststellen van een bestemmingsplan tevens een exploitatieplan wordt vastgesteld, tenzij de gronden binnen het exploitatieplan reeds volledig eigendom zijn van de gemeente, dan wel dat kostenverhaal volledig anderszins is verzekerd. Een exploitatieplan dient voor het verhalen van kosten van de grondexploitatie en bevat onder meer een exploitatieopzet. Deze exploitatieopzet bestaat blijkens artikel 6.13, lid 1 onder c uit:

- 1°. voor zover nodig een raming van de inbrengwaarden van de gronden, welke inbrengwaarden voor de toepassing van deze afdeling worden beschouwd als kosten in verband met de exploitatie van die gronden;
- 2°. een raming van de andere kosten in verband met de exploitatie, waaronder een raming van de schade die op grond van artikel 6.1 voor vergoeding in aanmerking zou komen;
- 3°. een raming van de opbrengsten van de exploitatie, alsmede de peildatum van de onder 1° tot en met 3° bedoelde ramingen;
- 4°. een tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden;
- 5°. voor zover nodig een fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen, en zo nodig koppelingen hiertussen;
- 6°. de wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden.

In dit rapport zijn de inbrengwaarden van de gronden, bedoeld onder 1° hiervoor, binnen het betreffende exploitatieplangebied bepaald. Deze inbrengwaarden betreffen de waarden van de in het exploitatiegebied gelegen gronden, (te amoveren en geamoveerde) opstallen en indien van toepassing volgens artikel 6.13, lid 5 Wro, bijkomende schadevergoedingen zoals bedoeld in de Onteigeningswet. Deze waarden / vergoedingen tezamen worden in de praktijk de netto inbrengwaarden genoemd.

In artikel 6.2.3 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vermeld dat tot de kosten, bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, ten eerste van de wet, voor zover deze redelijkerwijs zijn toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, worden gerekend de ramingen van:

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

De kosten zoals vermeld in de leden c en d van artikel 6.2.3 Bro worden doorgaans, tezamen met de netto inbrengwaarden, de bruto inbrengwaarden genoemd.

2. Taxatietechnische uitgangspunten, mede beschouwd in de wetsystematiek

2.1 Algemeen over waarde e.a.

Artikel 6.13, lid 4 Wro stelt, dat voor de berekening van de kosten en opbrengsten ervan wordt uitgegaan dat het exploitatiegebied in zijn geheel in exploitatie wordt gebracht. In lid 5 van voormeld artikel wordt voorts ter bepaling van de inbrengwaarden gerefereerd aan de Onteigeningswet. Gesteld wordt dat, indien geen sprake is van onteigening, de inbrengwaarde van gronden vastgesteld wordt met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet en dat voor gronden welke onteigend zijn of waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of welke op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, de inbrengwaarde gelijk is aan de schadeloosstelling ingevolge de onteigeningswet. Een schadeloosstelling ingevolge de onteigeningswet vormt volgens **artikel 40** van de Onteigeningswet een volledige vergoeding voor alle schade die rechtstreeks en noodzakelijk door het verlies van de betreffende onroerende zaak of zaken wordt geleden.

De waardebepaling in dit rapport betreft derhalve een waardering op grond van artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet (OW). Dit is niet hetzelfde als een taxatie van de marktwaarde zoals die door het NRVt wordt voorgestaan, een en ander met name ook vanwege de correctiefactoren op de werkelijke waarde (40b OW) zoals die moeten worden toegepast volgens de artikelen 40c tot en met 40f OW. Dienaangaande en daarom wordt verwezen naar C.10. Voor eventuele schadebepaling anders dan die waarde aangaat, de bepaling derhalve van de bijkomende onteigeningsvergoedingen, gelden de Kamer-reglementen (LAV) van het NRVt overigens niet.

In **artikel 40b** is bepaald dat de waarde vastgesteld moet worden als zijnde de werkelijke waarde die tot stand zou komen bij een veronderstelde koop in het vrije commerciële verkeer tussen redelijk denkende en handelende partijen. Vanwege deze regel en de volgende te noemen artikelleden, heeft taxateur in dit rapport niet het waardebegrip van de marktwaarde gebruikt (verwijs naar C.10).

In **artikel 40c** is het zogenoemde eliminatiebeginsel neergelegd. De strekking hiervan is dat bij de waardebepaling met het (plan van het) werk waarvoor wordt onteigend geen rekening gehouden mag worden. Discussie is in dit kader, ook in rechtspraak, al geruime tijd gaande over de vraag of onder zo een (plan van het) werk, ook het bestemmingsplan moet worden verstaan op basis waarvan in voorkomende gevallen wordt onteigend. In een aantal maat- en richtinggevende arresten van 15 januari 2016 (ECLI:NL:HR:2016:24, ECLI:NL:HR:2016:25, ECLI:NL:HR:2016:66, ECLI:NL:HR:2016:67 en ECLI:NL:HR:2016:68), alsook daarna nog en specifieker, heeft de Hoge Raad - kort en goed - uitgemaakt dat het betreffende bestemmingsplan onder omstandigheden ook moet worden verstaan onder een plan voor het werk en de invloed daarvan op de waarde dan moet worden geëlimineerd. Dit is het geval als de onteigenaar een overheid is die de realisatie van het overheidswerk waarvoor wordt onteigend geheel voor eigen rekening en risico neemt en er bovendien een voldoende concreet plan vooraf is gegaan aan het bestemmingsplan, wat daardoor nog enkel het voor (de realisatie van) het werk noodzakelijke juridisch-planologische kader vormt. Wordt aan één der voornoemde criteria niet voldaan, dan mag het bestemmingsplan bij de waardebepaling niet worden weggedacht, niet worden geëlimineerd derhalve, een en ander evenwel indachtig overwogen de redelijkheid en billijkheid.

In de onderhavige kwestie, is het de gemeente Bernheze die de verwerving van een gedeelte van het gebied doet om tot grondexploitatie en uitgifte van percelen op het bedrijventerrein te komen. De gemeente is echter niet ook de partij die de opstal-exploitatie vervolgens voor haar rekening neemt. Uitgeefbaar gemaakte kavels worden aan marktpartijen verkocht die daarop vervolgens de diverse woningen realiseren en/of (door)verkoopen. Realisatie van de woningbouwlocatie is in voorkomend geval evenwel 'het werk waarvoor wordt onteigend'. Dit reeds maakt dat het werk waarvoor het nieuwe bestemmingsplan dienst zou moeten/kunnen doen bij onteigening, niet geheel voor rekening en risico van de gemeente wordt gerealiseerd en dat maakt vervolgens dat bij de waardebepaling in casu dit nieuwe bestemmingsplan derhalve niet moet worden weggedacht, niet moet worden geëlimineerd dus.

Artikel 40d stelt voorts dat binnen een als één geheel in exploitatie te brengen gebied alle bestemmingen worden 'omgeslagen'. Ofschoon wel genoemd in de Afdeling 6.4 Wro, wordt aan de **artikelen 40e en 40f** in de praktijk en jurisprudentie bij onteigening nauwelijks nog betekenis gegeven.

2.2 Waardebegrip, uitgangspunten bij de waardebeoordeling en optimale aanwending

In artikel 40b van de Ontheffingswet is neergelegd dat de werkelijke waarde van de onteigende zaak, niet de denkbeeldige die de zaak uitsluitend voor de persoon van de rechthebbende heeft, wordt vergoed. Bij het bepalen van de werkelijke waarde wordt uitgegaan van de prijs, tot stand gekomen bij een onderstelde koop in het vrije commerciële verkeer tussen de onteigende als redelijk handelende verkoper en de onteigenaar als redelijk handelende koper. In bijzondere gevallen wordt de werkelijke waarde naar andere maatstaf bepaald. De werkelijke waarde zoals hiervoor omschreven geeft hiermee het in dit rapport gehanteerde **waardebegrip**. Daarbij is reeds hiervoor geconstateerd, dat ook de correctiefactoren uit artikel 40, lid c tot en met f van de Ontheffingswet bij de waardebeoordeling betrokken dienen te worden.

Onderstaand is voorts een uiteenzetting weergegeven van de gehanteerde **uitgangspunten** bij de waardebeoordeling die naar de mening van taxateur redelijkerwijs aanvaardbaar zijn en voor realistisch kunnen worden gehouden zonder de noodzaak van een specifiek (nader) onderzoek of verificatie. Taxateur is ervan uitgegaan dat:

- koper en verkoper handelen in alle redelijkheid;
- de hypothetische verkoopperiode passend zou zijn voor de soort onroerende zaken en plaats zou vinden vóór de taxatiedatum waarin de marktomstandigheden en het prijsniveau gelijk zouden blijven;
- de onroerende zaken bij verkoop zo breed mogelijk in de markt zouden worden aangeboden;
- geen rekening zou worden gehouden met een uitzonderlijk bod van een speciale gegadigde;
- om de marktwarde te schatten taxateur éérs moet bepalen wat de optimale aanwending is, ofwel het meest doelmatige en meest doeltreffende gebruik;
- alle gebouw-gebonden installaties en systemen naar behoren functioneren tenzij expliciet anders wordt vermeld in deze rapportage;
- de nog bebouwde objecten thans onverhuurd zijn, althans als zodanig worden geleverd;
- de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik door koper;
- uitgangspunt is dat de van opdrachtgever of aan haar verbonden derden verkregen informatie en wijze van handelen correct en niet misleidend is.

De **optimale aanwending** is de meest waarschijnlijke bestemming van een vastgoedobject die binnen een reeks van gebruiksmogelijkheden op basis van haar fysieke, economische, sociale en juridische kwaliteiten mogelijk is en resulteert in een zo hoog mogelijk vastgestelde taxatiewaarde van de onroerende zaak. Volgens de taxatieleer en gebruik in de praktijk, moet de werkelijke waarde in het kader van de optimale aanwending bij een aanstaande planologische wijziging worden beschouwd als de hoogste van of de waarde uitgaande van een veronderstelde voortzetting van het huidige, reeds bestaande vastgoedgebruik (vaak genoemd: de gebruikswaarde) of de waarde uitgaande van de ontwikkelingspotentie vanwege het nieuwe, aanstaande bestemmingsplan (vaak genoemd: de complexwaarde).

De gebruiksmogelijkheden van de onbebouwde percelen in casu, zijn volgens taxateur gelegen in de toekomstige gebruiksmogelijkheden zoals voorgestaan met het project Woningbouw De Erven. Taxateur schat in dat dit gebruik als het meest optimale gebruik moet worden betiteld. Dat geldt ook voor gedeelten die in het exploitatieplangebied zijn gelegen en horen, hoorden of dichterbij liggen bij buiten het exploitatieplangebied gelegen bebouwd vastgoed zoals aangegeven onder F.2 hiervoor. Uit marktonderzoek naar momenteel te koop staande objecten is taxateur gebleken dat bij woonobjecten met zo'n 1.000m² grond, additionele grond een waarde vertegenwoordigt die niet meer uitstijgt boven € 50,- per vierkante meter en dat is, zoals hierna nog wordt toegelicht, de waarde die taxateur thans schat als ruwe bouwgrond. Er is dienaangaande sprake van afnemend grensnut van toe te voegen grond boven de kennelijk optimale hoeveelheid grond bij een bestaande woning ter plaatse van ongeveer 1.000m². Ook De Lorigen lijkt dit te constateren in haar taxatierapport van juni 2017 ('Uitgifteprijs uitbreiding De Erven Heesch') en de actualisatie daarvan van 15 juni 2017. Deze taxateur adviseert aangaande uitgifteprijs voor extra grond bij kavels groter dan 1.000 m² een prijs aan te houden van € 50,- (in de actualisatie € 51,-) per vierkante meter.

Enkel voor de schuur/loods op de kadastrale percelen F 471 en F 930 (gelegen achter de woning c.a. aan de Zoggelsestraat 54), geldt dat de optimale aanwending naar de mening van taxateur is gelegen in het huidige, reeds bestaande vastgoedgebruik. Aan deze schuur/loods, wordt door taxateur (opstal met bijbehorend 400m² ondergrond) een waarde toegekend van € 50.000,-. Voor een nadere onderbouwing hiervan, wordt verwezen naar bijlage 2 aan dit rapport. In bijlage 1 is de vorenstaande waarde gelijkelijk verdeeld (ook qua oppervlakte grond voor de beide kadastrale percelen) opgenomen.

2.3 Waarderingsmethodieken

Diverse taxatiemethoden bieden een taxateur de mogelijkheid om een waardering rekenkundig te onderbouwen. De geschatte waarde is daarbij het resultaat van verschillende onderzoeken en van één of meerdere waarderingsmethoden. Daarbij moet voortdurend bedacht worden dat een waarde zich niet gemakkelijk laat vangen in formules. De markt van vastgoed is uitermate complex, met als belangrijke kenmerken onder meer ondoorzichtigheid, immobiliteit, vertraagde prijsreacties, het ontbreken van consumentensoevereiniteit en emotionele binding. Een en ander maakt het een taxateur uitermate lastig, waarbij hij veel ervaring zal moeten inzetten om de markt-kenmerken in een evenwichtige verhouding te brengen tot de taxatiemethode. Voor de bepaling van de waarde van een vastgoedobject, doet een taxateur er verstandig aan gebruik te maken van één of meerdere waarderingsmethoden. Taxateur heeft in casu gebruik gemaakt van comparatieve systematiek met het vinden van referenties.

2.4 Conclusie ten aanzien van de waarderingsmethodieken door verzoening

In de conclusiefase komt taxateur aan de hand van de beschikbare gegevens en uitkomsten van de verschillende rekenkundige analyses, die de rekenkundige onderbouwing van andere informatie en analyses zijn, tot de finale waardering. Dit is de verzoening in het waarderingsproces, waarbij de uitkomst van iedere waarde- en (referentie)objectanalyse haar specifieke invloed heeft. Er moet een balans ontstaan tussen de objectieve en subjectieve elementen die het eindoordeel bepalen.

2.5 Schattingsonzekerheid

De mate van subjectiviteit in de waardebepaling is van invloed op de mate van schattingsonzekerheid en daardoor op de inschatting door taxateur van de risico's van een afwijking van materieel belang voor een bepaalde schatting. De schattingsonzekerheid kan het gevolg zijn van:

- de informatievoorziening;
- een gebrek aan marktinformatie;
- marktomstandigheden;
- algemene taxatie-onnauwkeurigheid.

Opdrachtgever wordt erop gewezen dat, ondanks de nagestreefde zorgvuldigheid door taxateur, een bepaalde schattingsonzekerheid onvermijdelijk is.

3. Grond en waardebepaling

a. Waarderingsgrondslag

Bij de raming van de inbrengwaarde(n) is van belang of er sprake zal zijn (of is geweest) van onteigening of minnelijke overeenstemming juist ter voorkoming daarvan. Artikel 6.13, lid 5 Wro geeft dienaangaande aan hoe de inbrengwaarden van grond moeten worden bepaald. Indien géén sprake is van onteigening, moet de inbrengwaarde van gronden worden vastgesteld met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet. Voor gronden welke onteigend zijn of waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of welke op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de onteigeningswet.

Aangaande de door de gemeente nog gewenst te verwerven gronden, heeft taxateur van opdrachtgever meegedeeld gekregen dat de gemeente over verwerving in onderhandeling is of nog wil gaan met diverse eigenaren van grond binnen het exploitatieplangebied. Onteigening wordt daarbij niet uitgesloten, maar in of voor het exploitatieplangebied is voornog geen sprake van vastgoed waarvoor reeds een aanwijzing tot onteigening bestaat of van een concreet voornemen daartoe van, dan wel een expliciete keuze door de gemeente in het kader van de Onteigeningswet. Om vorenstaande redenen is taxateur van mening dat als inbrengwaarden voor de voormelde percelen dan de waarde moet worden gehanteerd en niet ook bijkomende onteigeningsvergoedingen als bedoeld in de Onteigeningswet. Er staat immers nog niet vast dat er onteigend zal moeten of gaan worden, dan wel op onteigeningsbasis onderhandeld.

Voor de door de gemeente reeds verworven gronden, heeft taxateur voorts van de gemeente geen informatie gekregen over de vragen of, zo ja waarom en hoe dan, die gronden zijn verworven op onteigeningsbasis of niet. Reeds om de reden dat taxateur derhalve geen duidelijkheid heeft over het vorenstaande, is er door hem voornog voor geopteerd de waarde als inbrengwaarde te hanteren en niet ook bijkomende onteigeningsvergoedingen als bedoeld in de Onteigeningswet.

b. Grondwaarde

Voor de onbebouwde gronden in het exploitatieplangebied ontleent de hoogste waarde zich naar de mening van taxateur, zoals hiervoor reeds gesteld, aan de toekomstige ontwikkelingspotentie. Deze gronden zijn door taxateur gewaardeerd op **€ 50,- per vierkante meter**. Deze waarde is geschat op basis van bij taxateur beschikbare informatie over transacties, projecten en waardebepalingen die door de gemeente en andere (markt)partijen zijn gedaan, rekening houdend met de markt voor onroerende zaken in Heesch, de gemeente Bernheze en omgeving, alsmede verder in Nederland, de status van de herontwikkelingsplannen en tevens met de economische situatie. De door taxateur gebruikte referenties worden onder de Hoofdstukken J en K nader toegelicht.

c. Waarderingsmethode

Naar de mening van taxateur prevaleert als meest geschikte taxatie- of waarderingsmethode voor plannen in de fase waarin het project thans verkeert, een vergelijkingsmethode. Die prevaleert ook boven bijvoorbeeld een residuele methode voor grondwaardeberekening. Hoewel het mogelijk is om alle kosten en opbrengsten die samenhangen met de exploitatie van het gehele complex te ramen naar de te hanteren waardepeildatum, geldt dat een dergelijke exercitie (voornog) zeer theoretisch is hetgeen weer tot gevolg heeft dat de uitkomsten van de berekening in sterke mate worden bepaald door te hanteren uitgangspunten, veelal nog fictief. Met inachtneming hiervan en rekening houdend met de omstandigheid dat naar de mening van taxateur voldoende referentie aan ruwe bouwgrond voor woningbouw hem beschikbaar is, ziet taxateur af van toepassing van residuele grondwaardebepaling. Terzijde merkt taxateur op dat dit overigens in lijn is met het standpunt van de Hoge Raad in onteigeningskwesies, die vindt dat deze methode sowieso met de nodige terughoudendheid moet worden toegepast (zie bijvoorbeeld de onteigeningsarresten HR van 13 augustus 2004, NJ, 2005, 151, HR van 15 februari 2008, LJN: BB4775 (art. 81 RO) en HR van 15 februari 2008, LJN: BB7646 (art. 81 RO)). De in casu gebruikte **comparatieve benadering** voorts, kenmerkt zich door de in de markt gerealiseerde transacties, door Rechtbanken afgegeven prijsadviezen en geanalyseerde complexprijzen uit andere projecten in Nederland, binnen de huidige economische contouren te vergelijken met de vastgoedobjecten in het exploitatieplangebied die getaxeerd moeten worden. Dat houdt in dat - voor zover mogelijk - de onderzochte transacties en prijzen met de te taxeren vastgoedobjecten vergelijkbaar gemaakt moeten worden.

I. Grondmarkt

1. Geraadpleegde informatie

Taxateur heeft kennis genomen van macro-economische analyses van de analyseafdelingen van (inter)nationaal opererende taxatie- en makelaarskantoren. Voorts is er kennis genomen van de meeste grondtransacties in het gebied en vergelijkbare ontwikkelingen, als ook van prijsvaststellingen door rechtbanken (onder andere Wvg) en in andere projecten bepaalde en geschatte complexprijzen.

2. De invloed van de regievoerder

De regievoerder in deze, de gemeente Bernheze, heeft invloed op de grondmarkt. Zij oefent die thans -en al geruime tijd- uit, door de in het gebied gepleegde grondverwerving. Taxateur voorziet en verwacht evenwel geen verstoring van de markt(werking) hierdoor.

3. Marktinformatie Woningbouw

Algemeen en nationaal:

Het aantal transacties op de bestaande koopwoningmarkt neemt nog steeds toe, maar aan de grote groei lijkt langzaam een einde te komen. Positief is dat de markt in grote delen van Nederland profiteert van de stijgende lijn. Er werden in het 1ste kwartaal van 2017 ruim 10% meer woningen verkocht dan in dezelfde periode een jaar eerder. Dat brengt het aantal transacties door NVM-makelaars op bijna 38.700, en in de totale markt op naar schatting 50.200. Over de laatste vier kwartalen zijn dat ruim 168.500 bestaande koopwoningen (totale markt circa 219.000).

De prijs is in het eerste kwartaal 2017 met 1,1% maar licht toegenomen ten opzichte van het laatste kwartaal van 2016. Vergeleken met een jaar eerder is de gemiddelde koopwoning 8,8% duurder geworden. De looptijd van verkochte woningen wordt steeds korter en bedraagt nu 77 dagen. Dat is 31 dagen minder dan een jaar geleden.

Een potentiële koper kon in het eerste kwartaal 2017 kiezen uit ruim 6 woningen. De verkoopkans van woningen die te koop komen, neemt verder toe: 62% van de nieuw in aanbod gekomen woningen is binnen 90 dagen verkocht. Het woningaanbod in Nederland daalt zeer snel. Ten opzichte van een jaar geleden staan er 32,7% minder woningen in aanbod bij NVM-makelaars. Het aantal te koop staande woningen in het afgelopen kwartaal bedraagt bijna 79.000 (totale markt ongeveer 103.000). Behoeft aan nieuwbouwwoningen is groot met name in en rondom de steden.

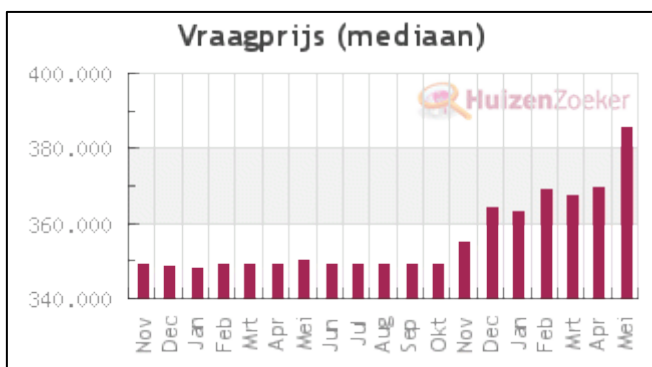
Bron: NVM

Lokale ontwikkeling:

Uit cijfers van de NVM blijkt dat in de regio Oss (regio 62) e.o. gedurende het tweede kwartaal van 2017 de transactieprijzen circa 4,6% zijn gestegen ten opzichte van het jaar daarvoor. De verwachting is dat voor het gehele jaar 2017 deze tendens zal doorzetten.

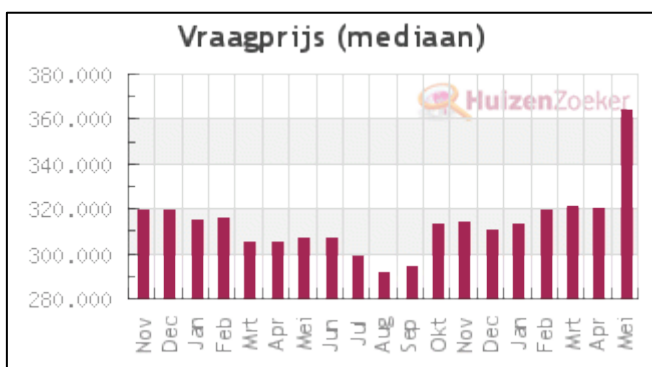
Bron: NVM

Trends woningmarkt gemeente Bernheze



Vraagprijs (mediaan)	€ 385.452	+4.26%
Vraagprijs (gemiddeld)	€ 433.916	+1.59%
Gemiddelde vraagprijs / m²	€ 2.483	+0.54%
Woningen met prijsdaling	27.21%	+3.55%
Woningen met prijsstijging	24.49%	+2.09%

Trends woningmarkt Heesch



Vraagprijs (mediaan)	€ 364.355	+13.80%
Vraagprijs (gemiddeld)	€ 444.817	+5.77%
Gemiddelde vraagprijs / m²	€ 2.547	+2.70%
Woningen met prijsdaling	19.09%	+5.14%
Woningen met prijsstijging	19.09%	+7.46%

Bron: www.huizenzoeker.nl en www.oozo.nl

4. **SWOT-analyse**

Hierna volgen de resultaten uit een kwalitatieve analyse van de onderwerpen die ook de meeste kopers van bouwpercelen ten behoeve van wonen waarschijnlijk in ogenschouw zullen nemen en die naar de mening van taxateur van belang zijn bij de waarderingen in dit taxatierapport. De onderstaande, zogenoemde SWOT-analyse, is gebaseerd op bedrijfseconomisch gedachtengoed waarbij de sterktes en zwaktes van het vastgoed zelf en extern de kansen en bedreigingen uit de omgeving worden beschouwd. Op basis van dergelijke beschouwingen komt taxateur tot het onderstaande beeld.

Sterktes:

- Het plangebied ligt nabij de Rijksweg A59, ligt ten zuiden van Oss en in de nabijheid van 's-Hertogenbosch en Nijmegen. Hierdoor bestaan ruime afzetmogelijkheden voor de nieuw te bouwen woningen.
- Het plangebied grenst aan het dorp Heesch en het buitengebied en heeft daarmee een landelijke ligging.

Zwaktes:

- Door grootschaligheid van het project ontstaat wellicht teveel aanbod versus vraag, zeker voor het relatief kleinschalige woongebied in en rondom Heesch zelf.

Kansen:

- De economie, nationaal, regionaal en lokaal, trekt aan.
- De vraag naar woningen neemt toe, ook in Heesch en omgeving.
- Lage hypotheekrentestanden.
- Grote diversiteit in woningaanbod en type woningen.

Bedreigingen:

- De Erven is niet uniek in zijn soort, qua type toegestane woningen ter plaatse en qua omvang.

J. Onderbouwing waardeoordeel ruwe bouwgrond

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de uitgangspunten en de systematiek die in dit rapport zijn gehanteerd ten behoeve van het bepalen van de inbrengwaarden.

1. Complex

In dit rapport is bij het bepalen van de inbrengwaarden aansluiting gezocht bij de artikelen artikel 40b tot en met f van de Onteigeningswet, een en ander zoals voorgeschreven in artikel 6.13, lid 5 Wro. Daarbij zijn in beginsel allerlei taxatiemethoden toegestaan. Een voorkomende taxatiemethode bij gronden met ontwikkelingspotentie is die van het bepalen van de residuele grondwaarde, een andere bijvoorbeeld die van het gebruiken van vergelijkbare transacties (in diverse taxatiemethoden). De methode van het bepalen van de residuele grondwaarde bestaat in feite uit een taxatie op basis van een exploitatieopzet voor een bepaald (ontwikkelings)gebied en heeft daarmee raakvlakken met hetgeen is bepaald in artikel 40d Onteigeningswet waarin wordt gesproken over een als één geheel in exploitatie te brengen complex. De strekking van artikel 40d Ow, waarop in essentie artikel 6.13, lid 4 Wro aansluit, heeft naar de mening van taxateur toepassing bij de waardebepaling in dit rapport. Er is weliswaar niet residueel gerekend, maar vergelijkenderwijs is wel met resultanten gewerkt die uit zulke berekeningen kunnen voortkomen. Er is ter waardebepaling voor de onbebouwde percelen, daarom aansluiting gezocht bij de ruwe bouwgrondprijs (deze is hoger dan de agrarische gebruikswaarde zonder bebouwingsmogelijkheden).

2. Complexprijs en bijzondere geschiktheid

Bij waardebepaling van gronden op basis van ontwikkelingspotentie moet, althans, dat is in casu door de taxateur als zodanig beschouwd, conform artikel 6.13, lid 4 Wro gekeken worden naar de omslag van alle baten en lasten en conform artikel 40d OW naar omslag van (toekomstige) bestemmingen. Bij toepassing van artikel 40d OW wordt dus voorbij gegaan aan 'toevallige' bestemmingen die op een betrokken perceel of perceelgedeelte zullen worden gelegd; de bestemmingen worden uitsluitend op complexniveau in aanmerking genomen. Een en ander kan in beginsel geschieden door de grondwaarde te bepalen voor het gehele plangebied en deze vervolgens toe te rekenen aan alle vierkante meters die in het plangebied zijn betrokken. Dan wordt het zogenoemde egalisatiebeginsel uit artikel 40d Ow toegepast, de strekking daarvan althans, en per vierkante meter eenzelfde waarde vastgesteld, de ruwe bouwgrondprijs, ook wel pot- of planprijs genoemd. Ook in dit rapport is voor de gronden binnen het exploitatiegebied een dergelijke ruwe bouwgrondprijs geschat.

Enkel wanneer zich percelen of gedeelten daarvan als bijzonder (on)geschikt voor de toekomstige ontwikkeling manifesteren, kan een uitzondering op het vorenstaande beginsel van toepassing zijn. Taxateur is evenwel niet gebleken dat er binnen het exploitatiegebied sprake is van percelen met bijzondere (on)geschiktheid en dit is dan ook als uitgangspunt genomen.

3. Toegepaste methodiek

De inbrengwaarden als prijzen voor ruwe bouwgrond, zijn door taxateur geschat op € 50,- per vierkante meter. Eerst en vooral heeft taxateur zich daartoe laten leiden door de hierna aangegeven en door hem onderzochte transacties, prijsstellingen en projecten (met getaxeerde inbrengwaarden, door andere taxateurs dan hemzelf en verder gelegen in het land).

Overwogen zijn de volgende prijsstellingen:

Door taxateur is van de gemeente een overzicht ontvangen en overwogen waarin uitgifteprijzen worden genoemd voor woningbouwgrond (januari 2012 tot en met juli 2016, op basis van periodiek advies door een taxatiecommissie uit drie makelaars en taxateurs) in Heesch, Nistelrode, Vorstenbosch, Heeswijk-Dinther en Loosbroek. Tevens is het taxatierapport van De Lorijn van juni 2017 ('Uitgifteprijzen uitbreiding De Erven Heesch') en de actualisatie daarop van 15 juni 2017 door taxateur overwogen.

In het project "Rodenburg" te Heeswijk-Dinther, gemeente Bernheze, wordt een nieuwe woonwijk gerealiseerd. Het betreft circa 150 nieuwe woningen. Er wordt in een periode van 8 tot 10 jaar gebouwd. De inbrengwaarde voor het exploitatieplan (waardepeildatum 30 juni 2016) aan complexprijs/ruwe bouwgrond is geschat op € 50,- per vierkante meter (bron: het exploitatieplan en het taxatierapport door De Bont ABS van 19 oktober 2016, opgesteld door ondergetekende).

Buiten het grondgebied van de gemeente Bernheze, heeft taxateur ook nog andere vastgoedinformatie overwogen ten behoeve van zijn waardeoordeel over ruwe bouwgrond in de vorm van projectmatige vergelijkingen. Nu er recent weinig transacties in of rondom het projectgebied van Woningbouw De Erven hebben plaatsgevonden, heeft taxateur gemeend op deze wijze nog additionele informatie te moeten overwegen bij het schatten van de waarde voor ruwe bouwgrond zoals in dit rapport door hem is gedaan. Overwogen is dienaangaande nog het volgende.

Een deskundigen-rapport van 3 november 2014 aangaande onteigening van de percelen Oosterhout (N-Br.) U 828 en 829, plaatselijk bekend als Herweg 17 te Oosterhout (Requestnummer 13-249, rolnummer 14-51), een en ander in het kader van het woningbouwplan de Contreie in Oosterhout. Het betreft plan circa 800 nieuwe woningen. De waarde als ruwe bouwgrond is door de rechtbankdeskundigen bepaald op € 45,- per vierkante meter. In het taxatierapport "Herziening Inbrengwaarden de Contreie te Oosterhout" van Van Heijst & partners, opgesteld op 23 oktober 2012 word de waarde van ruwe bouwgrond binnen het complex bedoeld voor woningen nog bepaald op € 55,- per vierkante meter, een en ander gebaseerd op diverse transacties uit de periode tot (en met) 2012. In een taxatierapport van 28 september 2016 (De Bont ABS, opgesteld door ondergetekende), wordt de inbrengwaarde als ruwe bouwgrond voorts geschat op € 50,- per vierkante meter per waardepeildatum 18 augustus 2016.

In het project "Sweensstraat-West" te Kaatsheuvel, gemeente Loon op Zand, wordt een nieuwe woonwijk gerealiseerd. Het betreft circa 450 nieuwe woningen en de wijk biedt een hoogwaardige leefomgeving doorweven met groen- en watervoorzieningen. Er wordt in 2 fasen gebouwd in de periode vanaf 2015 tot 2025. Het bestemmingsplan voor Fase 1 is (tijdens de hierna genoemde waardebepaling in concept-fase. De inbrengwaarde voor het exploitatieplan (waardepeildatum 9 maart 2015) aan complexprijs/ruwe bouwgrond is geschat op € 20,- per vierkante meter (bron: het exploitatieplan en het taxatierapport door R/W Grondzaken van 9 maart 2015, opgesteld door ondergetekende). Opgemerkt wordt dat deze waarde is gebaseerd op enkel en alleen de gunstige ligging van de gronden voor toekomstige woningbouw en het voornemen daartoe, maar expliciet geëlimineerd daarbij de plannen, planning en het bestemmingsplan dat voor de betreffende woningbouw in procedure is gebracht (toepassing van artikel 40, lid c van de Onteigeningswet (eliminatie) op het nieuwe bestemmingsplan).

De gemeente Waalwijk heeft met het Plan Landgoed Driessen, tussen de noordkant van de kern Sprang-Capelle en het Halve Zolenfietspad, in ongeveer 2.700 nieuwe woningen voorzien. Het landgoed Driessen is een deelontwikkeling van het exploitatiegebied Driessen. Het gaat om een bruto plangebied van 127 ha, waarvan 44 ha uitgeefbaar voor woningen. Het bestemmingsplan is vastgesteld op 14 juni 2013. Bureau Gloudemans beredeneert in het taxatierapport inbrengwaarde (ex art. 6.13 Wro) dat een complexwaarde voor ruwe bouwgrond (per peildatum juli 2012) van € 30,- per vierkante meter aannemelijk is.

In het project "Oude Tempel" te Soest (op Landgoed Oude Tempel worden in een bosrijke omgeving 230 tot 300 nieuwe woningen gebouwd, onderdeel van het regionale programma Hart van de Heuvelrug, start bouw eind 2017 (naar verwachting, bestemmingsplan is nog in voorontwerpfase)) heeft de gemeente in maart 2016 grond aangekocht aan complexprijs/ruwe bouwgrond, voor € 42,- per vierkante meter.

Door de gemeente Waddinxveen wordt in het kader van de herontwikkeling van het project Triangel momenteel gerekend met en verworven tegen een complexprijs voor ruwe bouwgrond ad € 50,- tot € 50,- per vierkante meter. Dit project is planologisch reeds ingepast en een deel van de nieuwe woningbouw is reeds gerealiseerd.

In het project "Hooghkamer" te Voorhout (een nieuw te bouwen woonwijk aan de rand van Voorhout in de gemeente Teylingen waarin circa 800 nieuwe woningen worden gebouwd in een hoogwaardige leefomgeving met een centraal gelegen groot park en water. Hooghkamer wordt in fasen gebouwd in de periode vanaf 2012 tot 2020. Het gebied gaat bestaan uit vijf woonbuurten (zones), elk met een eigen identiteit. Het bestemmingsplan is onherroepelijk) is de inbrengwaarde voor het exploitatieplan (peildatum 1-4-2015) aan complexprijs/ruwe bouwgrond geschat op € 57,50,- per vierkante meter (bron: het exploitatieplan). Op 22-12-2015 is in het exploitatiegebied een transactie gedaan voor 0.37.64 ha op circa € 61,- per vierkante meter.

In het woningbouwproject “Hoef en Haag” te Vianen is bij deskundigenbericht, peildatum 22-4-2015, in een onteigeningsprocedure een complexprijs geschat op € 25,- per vierkante meter. Hoef en Haag in Vianen wordt een nieuw duurzaam woongebied dat in fases uitgroeit tot een eigentijds dorp (circa 1.800 woningen, te bouwen in een periode tot over ongeveer 20 jaar) met een breed aanbod aan woningen en voorzieningen. Het aanbod wordt afgestemd op de wensen van de toekomstige bewoners. De stedenbouwkundige opzet van Hoef en Haag is geïnspireerd op de lintbebouwing en het dorpse karakter van vestingstadjes langs de Lek.

In het project “De Vijfde Hoek” te Deventer (een nieuw te bouwen woonwijk met circa 340 tot 350 woningen en een school met voor- en naschoolse opvang. De wijk biedt een moderne en betaalbare leefomgeving, er worden relatief veel sociale huur en sociale koopwoningen gebouwd naast vrije sector woningen. Er wordt in meerdere fasen gebouwd in de periode tot 2025. Bestemmingsplan (uit 2010) is in de 6e Herziening thans) is de inbrengwaarde voor het exploitatieplan (waardepeildatum 1 juli 2016) aan complexprijs/ruwe bouwgrond geschat op € 38,- per vierkante meter (bron: het exploitatieplan en het taxatierapport door Arcadis van 12 juli 2016).

Rekening houdend met onderlinge verschillen en overeenkomsten, waaronder planologische status, omvang van de te ontwikkelen gebieden, verschillen qua typologie (bv. vanwege soort en aard van de woningbouw), uitgifteprijs, percentages uitgeefbaarheid, planhorizon, enzovoorts, meent taxateur in het onderhavige taxatierapport resumerend uit te moeten gaan van een ruwe bouwgrondprijs van € 50,- per vierkante meter.

4. Waardebepaling vanuit analyse in verzoening

Resumerend, rekening houdend met onderlinge verschillen en overeenkomsten, waaronder planologische status, omvang van de te ontwikkelen gebieden, verschillen qua typologie aan voorgestane woningbouw, uitgifteprijs, percentages uitgeefbaarheid, planhorizon en meer, meent taxateur voor het onderhavige exploitatieplangebied van Woningbouw De Erven uit te moeten gaan van een ruwe bouwgrondprijs (als inbrengwaarde) per peildatum van € 50,- per vierkante meter voor de in het exploitatieplan gelegen onbebouwde gronden. Dit is het resultaat van de verzoening zoals die in paragraaf 2.4 onder Hoofdstuk I. word omschreven en maakt dat taxateur thans, in de conclusiefase en aan de hand van de beschikbare gegevens en uitkomsten van de verschillende rekenkundige analyses, die de rekenkundige onderbouwing van andere informatie en analyses zijn, tot de finale waardering komt. Taxateur hecht er overigens nog aan te melden dat de inbrengwaarde in dit rapport in ieder geval ook mede is geschat op basis van zijn ervaring en kennis.

Aldus gedaan naar beste kunnen en weten te Rijsbergen op 1 december 2017.



Drs. K.F.J.P. de Bont RT RM

Bijlagen:

1. Waarderingsoverzicht
2. Waardering schuur/loods achter de woning c.a. aan de Zoggelsestraat 54 te Heesch.

Kadastrale aanduiding	Kadastrale oppervlakte (m2)	Oppervlakte in het EP-gebied (m2)	Waarde onbebouwde grond	Waarde opstellen met ondergrond	Bijkomende vergoedingen Ow	Totale IBW	Opmerking
A 5983	6.470	6.470	€ 323.500	€ -	€ -	€ 323.500	
A 5984	3.790	3.790	€ 189.500	€ -	€ -	€ 189.500	
A 6046	6.529	3.460	€ 172.985	€ -	€ -	€ 172.985	
A 959	5.510	5.510	€ 275.500	€ -	€ -	€ 275.500	
A 960	5.660	5.660	€ 282.999	€ -	€ -	€ 282.999	
A 961	5.620	5.620	€ 281.001	€ -	€ -	€ 281.001	
F 405	18.470	18.470	€ 923.500	€ -	€ -	€ 923.500	
F 406	6.170	6.170	€ 308.500	€ -	€ -	€ 308.500	
F 470	1.902	1.902	€ 95.100	€ -	€ -	€ 95.100	
F 471	1.875	357	€ 7.850	€ 25.000,00	€ -	€ 32.850	Op 471 en 930 schuur/loods (met 400m2 en evenredig toegerekend)
F 473	28.030	28.030	€ 1.401.499	€ -	€ -	€ 1.401.499	
F 478	5.870	5.870	€ 293.502	€ -	€ -	€ 293.502	
F 479	7.280	7.280	€ 363.999	€ -	€ -	€ 363.999	
F 480	9.440	9.440	€ 471.999	€ -	€ -	€ 471.999	
F 663	12.672	12.672	€ 633.600	€ -	€ -	€ 633.600	
F 718	7.445	7.445	€ 372.250	€ -	€ -	€ 372.250	
F 769	3.695	1.741	€ 87.062	€ -	€ -	€ 87.062	
F 770	3.400	2.222	€ 111.121	€ -	€ -	€ 111.121	
F 785	2.600	2.600	€ 130.000	€ -	€ -	€ 130.000	
F 787	4.788	4.788	€ 239.400	€ -	€ -	€ 239.400	
F 794	5.440	5.440	€ 272.000	€ -	€ -	€ 272.000	
F 896	2.815	2.815	€ 140.750	€ -	€ -	€ 140.750	
F 929	18.450	18.450	€ 922.500	€ -	€ -	€ 922.500	
F 930	4.410	3.793	€ 179.650	€ 25.000,00	€ -	€ 204.650	Op 471 en 930 schuur/loods (met 400m2 en evenredig toegerekend)
F 962	1.633	1.633	€ 81.650	€ -	€ -	€ 81.650	
F 969	6.820	6.820	€ 341.000	€ -	€ -	€ 341.000	
Totalen	186.784	178.448	€ 8.902.418	€ 50.000	€ -	€ 8.952.418	

Bijlage 2:

Op de percelen, kadastraal bekend als:

gemeente Heesch, sectie F nummer 471, groot 0.18.75 hectare en eigendom van de heer T.F. van Oort, Zoggelsestraat 54, 5384 LP te Heesch

en

gemeente Heesch, sectie F nummer 930, groot 0.44.10 hectare en eigendom van de heer J.F. van Oort, Bosschebaan 20, 5384 VZ te Heesch

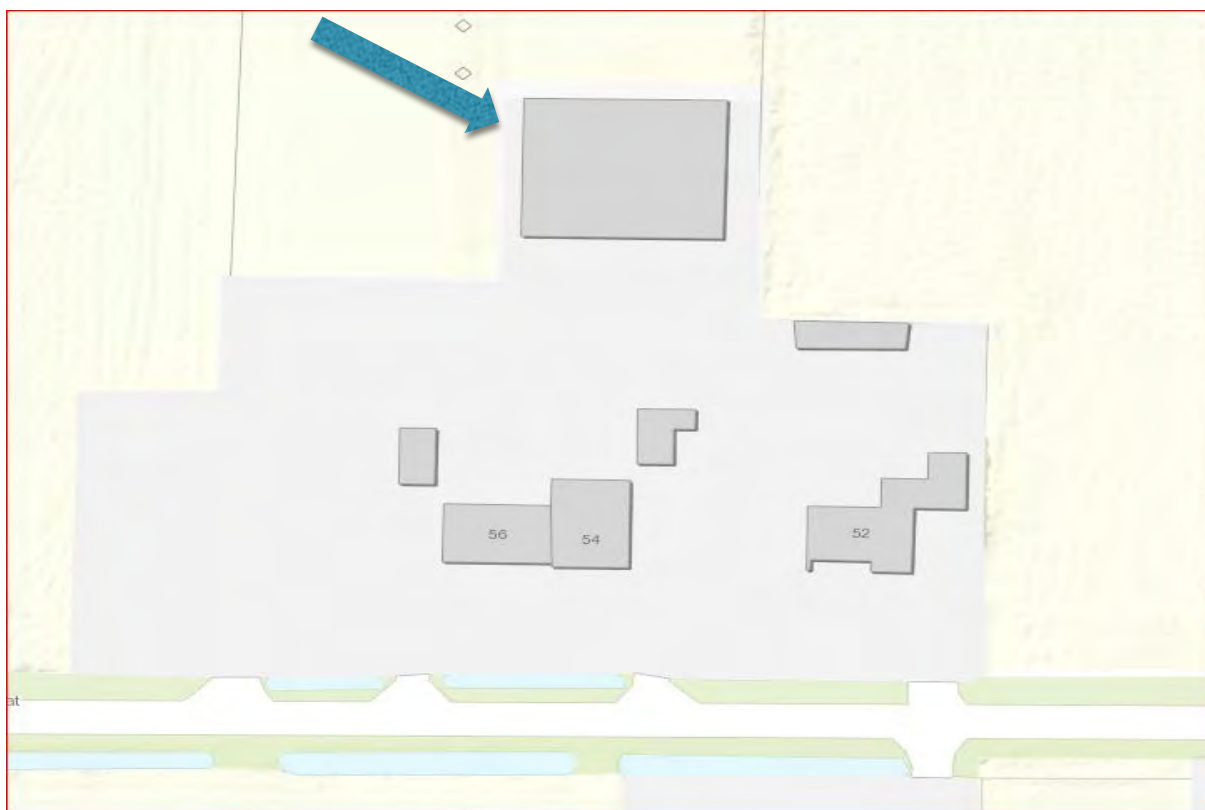
achter de woning c.a. aan de Zoggelsestraat 54 te Heesch, bevindt zich een schuur/loods, op de onderstaande uitsnede met een blauwe pijl aangeduid.



Vanaf de straatzijde, is deze schuur/loods op 1 juni 2017 gefotografeerd. Op de onderstaande foto is de betreffende schuur/loods met een blauwe pijl aangeduid.



Voor zover is geschat bij de opname, betreft het hier een schuur/loods uit staalplaten met een hoogte van circa 5,50 tot 6 meter en (blijkens informatie van www.arcgis.com, zie het onderstaande fragment) van ongeveer (22,5x17,5m) 400m² Bruto Vloer Oppervlakte.



Hoewel de waarde van een schuur/loods als de onderhavige lastig is in te schatten als zelfstandig vastgoedobject, komt het taxateur voor (bijvoorbeeld op basis van een vervangingswaarde, waarbij stichtingskosten worden gecorrigeerd voor enkele jaren afschrijving) dat de waarde van de betreffende loods met daaronder 400m² grond zo ongeveer € 50.000,- zal bedragen per waardepeildatum van 1 juni 2017. Dit bedrag, € 50.000,-, is voor de betreffende 400m² grond dan ook in het taxatierapport alsmede in de bijlage 1 daarbij opgenomen.

Bijlagen

Datum: 12 december 2017

Kenmerk: Bernheze 16001019

BIJLAGE 13 PLANSCHADERISICOANALYSE



Risicoanalyse planschade

Woningbouw De Erven te Heesch

projectnummer 253489
definitief
29 november 2017

Risicoanalyse planschade

Woningbouw De Erven te Heesch

projectnummer 253489

definitief
29 november 2017

Auteur

mr. M. van der Made

Opdrachtgever

Gemeente Bernheze
Postbus 19
5384 ZG Heesch

datum vrijgave	beschrijving revisie	goedkeuring	vrijgave
29 november 2017	definitief	C.T.A. Stolzenbach	A.A.J.M. Smeets

Inhoudsopgave

		Blz.
1	Opdracht	1
2	Deskundige	1
3	Overgelegde documenten	1
4	Achtergrond van Afdeling 6.1 Wro: tegemoetkoming in schade	1
5	Het plangebied	3
6	Het vigerende planologische regime	5
7	Het nieuwe planologische regime	9
8	Planologische vergelijking	13
9	Omliggende objecten	15
10	Waardering	24
11	Eindoordeel	25

1 Opdracht

Opdrachtgever heeft om een risicoanalyse planschade verzocht in verband met de beoogde woningbouwontwikkeling op basis van het ontwerp bestemmingsplan 'Woningbouw De Erven'.

2 Deskundige

Als deskundige is opgetreden de heer mr. M. van der Made, adviseur op het gebied van bestuursrechtelijke schadevergoeding met planschade als expertise, werkzaam binnen het team Vastgoed & Recht van Antea Group.

3 Overgelegde documenten

Ten behoeve van het opstellen van de risicoanalyse planschade zijn de volgende stukken als uitgangspunt opgenomen:

- bestemmingsplan 'De Erven';
- bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze';
- ontwerp bestemmingsplan 'Woningbouw De Erven';
- quickscan bedrijven en milieuzonering, De Erven Heesch van 26 september 2017.

4 Achtergrond van Afdeling 6.1 Wro: tegemoetkoming in schade

Artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening luidt als volgt:

1. Burgemeester en wethouders kennen degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een in het tweede lid genoemde oorzaak, op aanvraag een tegemoetkoming toe, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd.
2. Een oorzaak als bedoeld in het eerste lid is:
 - a. een bepaling van een bestemmingsplan, beheersverordening of inpassingsplan, niet zijnde een bepaling als bedoeld in artikel 3.3, artikel 3.6, eerste lid, of artikel 3.38, derde of vierde lid;
 - b. een bepaling van een wijziging krachtens artikel 3.6, eerste lid, onder a, niet zijnde een bepaling als bedoeld in artikel 3.6, tweede lid, of van een uitwerking krachtens artikel 3.6, eerste lid, onder b, of een nadere eis krachtens artikel 3.6, eerste lid, onder d;
 - c. een besluit omtrent een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder b, c of g, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
 - d. de aanhouding van een besluit omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning ingevolge artikel 3.3, eerste lid, of 3.4 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

- e. een bepaling van een provinciale verordening als bedoeld in artikel 4.1, derde lid, of van een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 4.3, derde lid, voor zover die bepaling een weigeringsgrond bevat als bedoeld in artikel 2.10, eerste lid, onder c, of 2.11, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
 - f. een bepaling van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, voor zover die bepaling een weigeringsgrond bevat als bedoeld in artikel 2.10, eerste lid, onder c, 2.11, eerste lid, of 2.12, eerste lid, onder b, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
 - g. een koninklijk besluit als bedoeld in artikel 10.4.
- 3. De aanvraag bevat een motivering, alsmede een onderbouwing van de hoogte van de gevraagde tegemoetkoming.
 - 4. Een aanvraag voor een tegemoetkoming in schade ten gevolge van een oorzaak als bedoeld in het tweede lid, onder a, b, c, e, f of g, moet worden ingediend binnen vijf jaar na het moment waarop die oorzaak onherroepelijk is geworden.
 - 5. Een aanvraag voor een tegemoetkoming in schade ten gevolge van een aanhouding als bedoeld in het tweede lid, onder d, kan eerst, en moet worden ingediend binnen vijf jaar na terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan.
 - 6. Schade als gevolg van een bepaling als bedoeld in artikel 3.3 of artikel 3.6, eerste lid, onder c, of artikel 3.38, derde of vierde lid, wordt eerst vastgesteld op grond van een krachtens die bepalingen genomen besluit.

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

Wanneer uit de planologische vergelijking volgt dat er planologisch nadeel zou kunnen ontstaan, moet worden bezien in hoeverre dit planologisch nadeel zich zou kunnen vertalen in planschade. Daarvoor worden getroffen objecten gewaardeerd onder vigeur van de beide planologische regimes. Omdat bij een risicoanalyse planschade de peildatum nog niet vaststaat, gaan wij uit van de datum van de beoordeling. Bij planschade in de vermogenssfeer dient de waardedaling geobjectiveerd te worden vastgesteld. Het gaat erom hoe de markt voor onroerende zaken reageert op mogelijk planologisch nadeel. Bij een risicoanalyse kan geen inkomensschade berekend worden. Mocht hiervan sprake zijn, dan zullen wij dit wel benoemen.

In het kader van een risicoanalyse planschade wordt in beginsel geen onderzoek gedaan naar voorzienbaarheid of schadebeperkende mogelijkheden, omdat de beoordeling daarvan een afzonderlijke toetsing vergt van ieder mogelijk getroffen object en de daarvoor benodigde informatie bovendien in de regel ontbreekt.

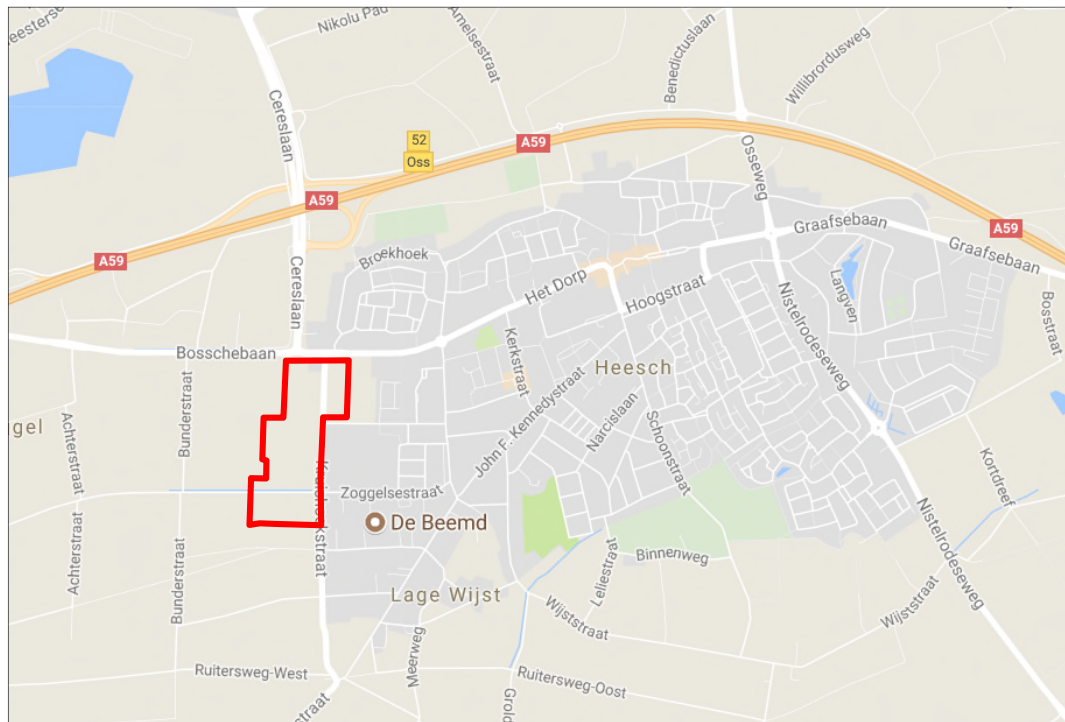
De Wet ruimtelijke ordening regelt verder dat schade, die binnen het normale maatschappelijke risico valt, voor rekening van de aanvrager blijft. In deze rapportage passen wij het forfait van in ieder geval 2%, te weten 2% van de waarde van de getroffen onroerende zaak, reeds toe bij de berekening van de tegemoetkoming in schade.

Hoewel deze rapportage een duidelijke indicatie geeft van de te verwachten gevolgen van een voorgenomen ontwikkeling op de nabije omgeving, is het niet uitgesloten dat de adviseur die

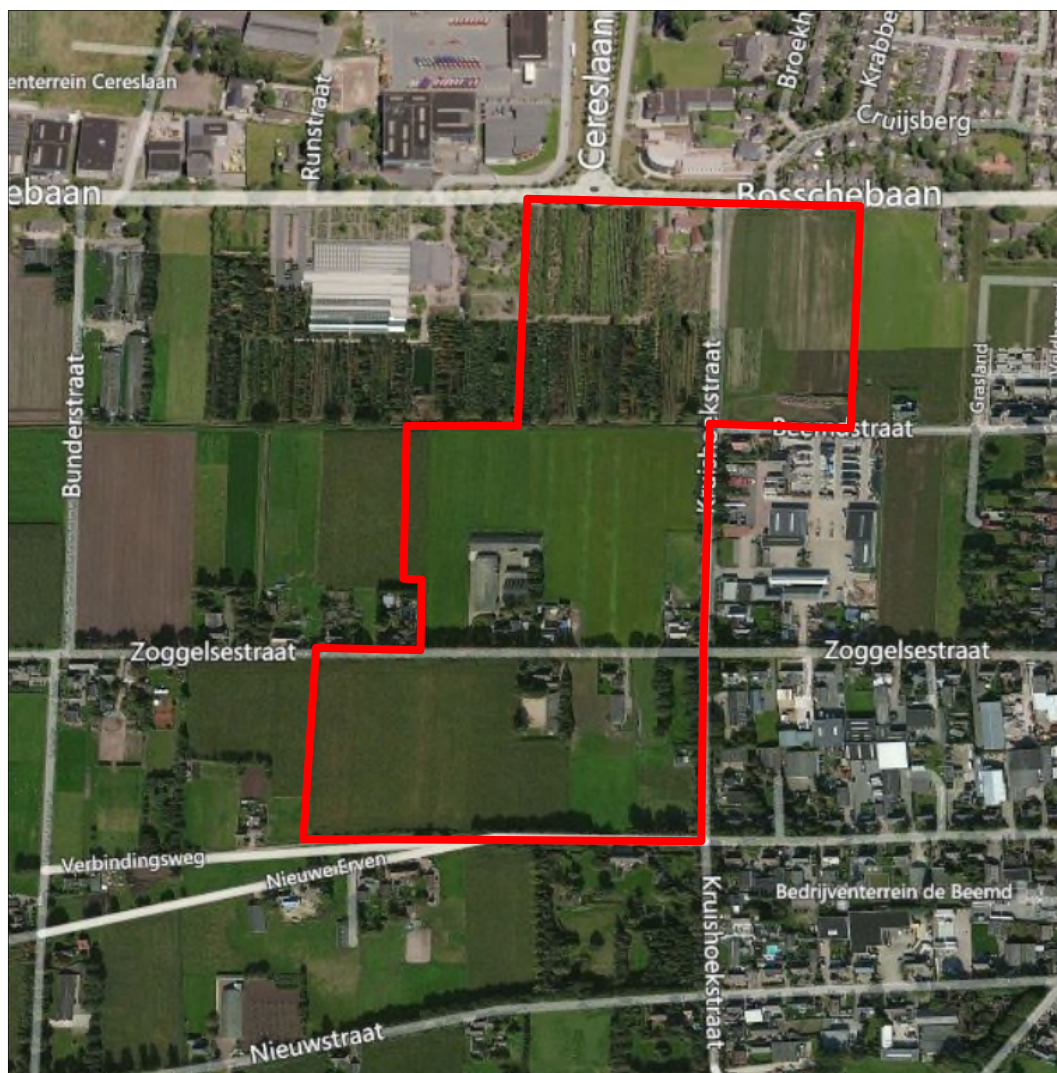
door burgemeester en wethouders wordt ingeschakeld om over concrete aanvragen om tegemoetkoming in schade advies uit te brengen, te zijner tijd tot een ander oordeel kan komen. Op dit moment staat de peildatum (moment waarop de planologische maatregel in werking treedt) nog niet vast en is de situatie beoordeeld naar de ons thans bekende gegevens en jurisprudentie, die in de toekomst kunnen wijzigen. Voorts zijn de objecten niet inpassig opgenomen en is niet gesproken met eventuele belanghebbenden, waardoor het kan voorkomen dat relevante informatie niet mede is betrokken bij de beoordeling. Ten slotte is het rechterlijk oordeel uiteindelijk beslissend voor de definitieve beoordeling van een aanvraag om tegemoetkoming in schade.

5 Het plangebied

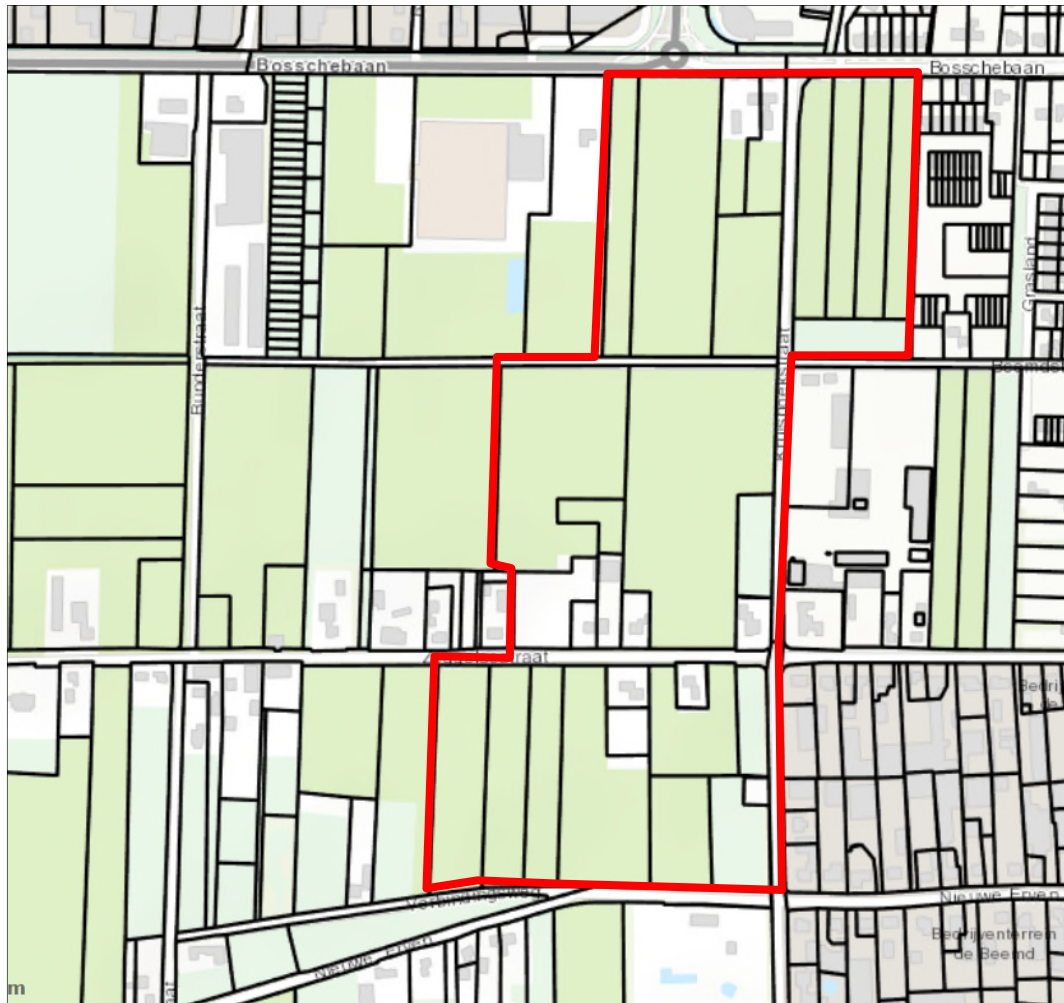
Aan de westkant van Heesch ligt het plangebied waarop het ontwerp bestemmingsplan 'Woningbouw De Erven' betrekking heeft. Het plangebied bevindt zich in het buitengebied, grenzend aan het bebouwd gebied van de kern Heesch.



Afbeelding 1: globale ligging van het plangebied



Afbeelding 2: luchtfoto van het plangebied



Afbeelding 3: kadastrale kaart van het plangebied

6 Het vigerende planologische regime

Voor de gronden van het plangebied vigeren momenteel de bestemmingsplannen 'De Erven' en 'Buitengebied Bernheze'. Deze bestemmingsplannen zijn vastgesteld door de gemeenteraad van Bernheze bij besluit van respectievelijk 6 februari 2014 en 26 juni 2012.

Op basis van het bestemmingsplan 'De Erven' gelden binnen het plangebied de bestemmingen 'Agrarisch', 'Water', 'Wonen' en 'Verkeer'. Waar het bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze' vigeert zijn de gronden van het plangebied bestemd als 'Agrarisch' en 'Verkeer'.

Deze bestemmingen worden hieronder, voor zover relevant, beschreven.

6.1 Bestemmingsplan 'De Erven'

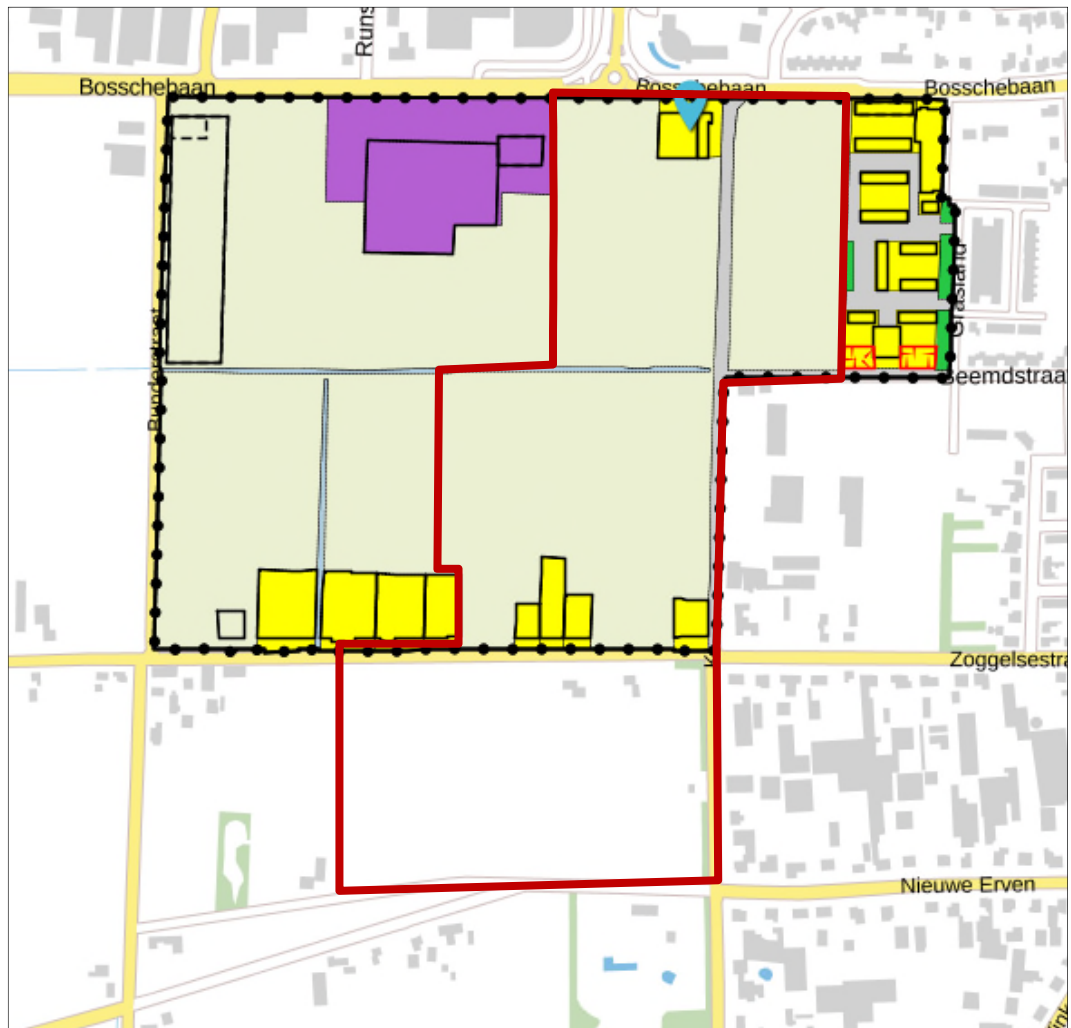
Agrarisch (artikel 3)

Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van agrarische bedrijven. Daarnaast zijn de voor 'Agrarisch' aangewezen gronden bestemd voor bijbehorende voorzieningen zoals groen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen en toegangswegen.

Bouwregels

Gebouwen zijn alleen binnen een bouwvlak toegestaan. Binnen het plangebied zijn geen agrarische bouwvlakken aanwezig. Wel zijn overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan met een hoogte van maximaal 2 m.



Afbeelding 4: uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan 'De Erven'

Verkeer (artikel 6)

Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met ten hoogste 2 x 1 doorgaande rijstrook, alsmede opstelstroken, busstroken, voet- en fietspaden;
- b. verblijfsgebied met een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals geluidswerende voorzieningen, groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, reclame-uitingen en water.

Bouwregels

Uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd. De bouwhoogte van deze bouwwerken, anders dan ten behoeve van de verkeersregeling, de wegaanduiding of de verlichting, bedraagt maximaal 3 m.

Wonen - 1 (artikel 8)

Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen, waaronder begrepen aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. Daarnaast zijn deze gronden bestemd voor bijbehorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, water en toegangswegen.

Bouwregels

Hoofdgebouwen dienen te worden gebouwd binnen het bouwvlak met een maximale goot- en bouwhoogte van 7 m respectievelijk 11 m.

Bijgebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd waarbij de gezamenlijke oppervlakte per bouwperceel nooit meer dan 100 m² bedraagt en een maximale bouwhoogte van 5,5 m geldt.

6.2 Bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze'

Agrarisch (artikel 3)

Bestemmingsomschrijving

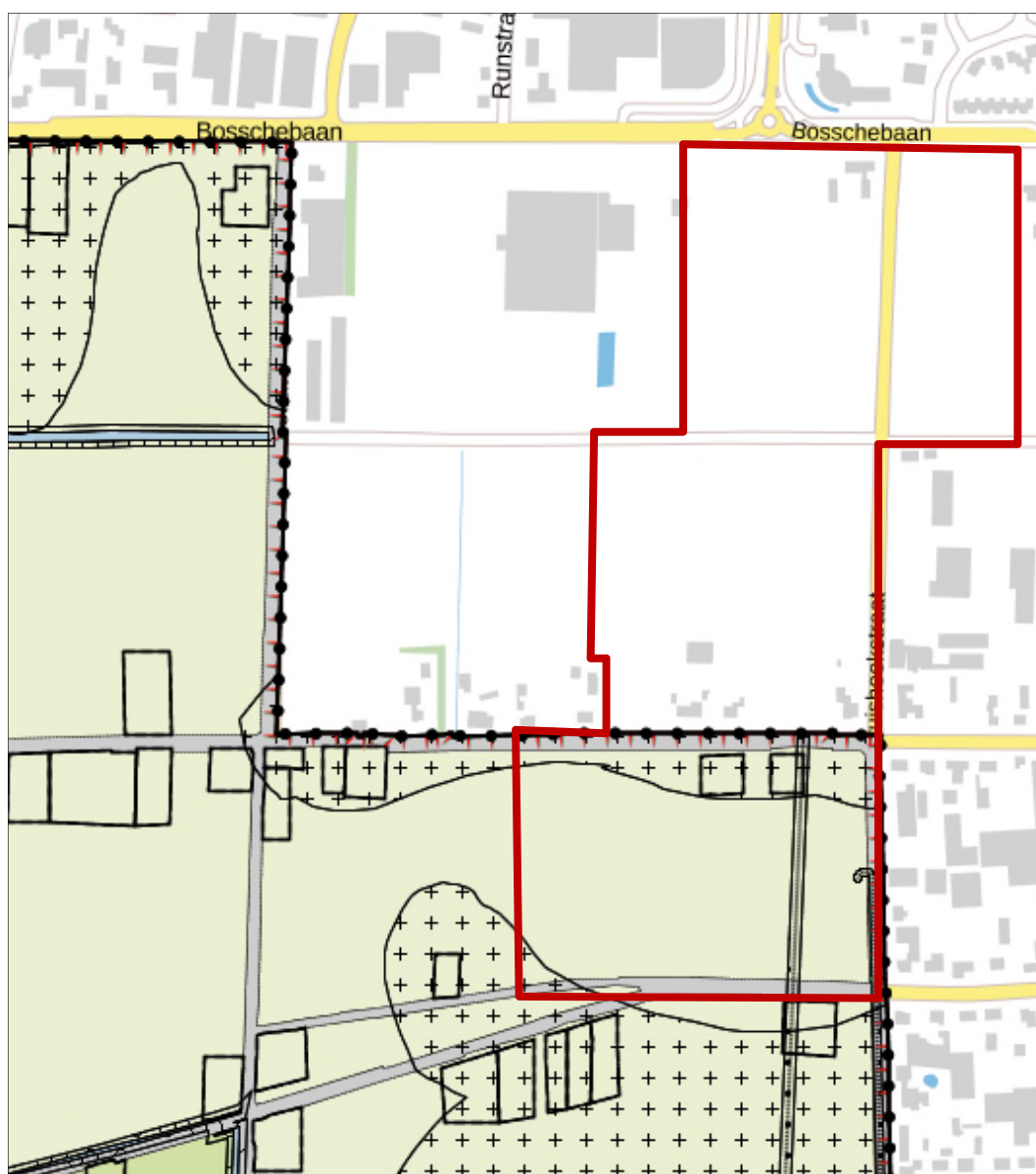
De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarisch grondgebruik, de uitoefening van het agrarisch bedrijf en ter plaatse van de aanduidingen 'wonen' voor een burgerwoning. Daarnaast zijn de gronden in verband met de aanduiding 'wro-zone - woonwerkontwikkelingsgebied' bestemd voor de ontwikkeling van een aantrekkelijk en gevarieerd woon- en werkklimaat.

Bouwregels

Gebouwen worden uitsluitend opgericht binnen het bouwvlak. Buiten het bouwvlak zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitgezonderd erfafscheidingen, toegestaan tot een maximale bouwhoogte van 2 m. Daarnaast mogen permanente palen ten behoeve van vraatnetten/hagelkappen of ter ondersteuning van bomen tot 4,5 m hoog en teeltondersteunende voorzieningen, anders dan bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een

tijdelijk karakter (maximaal zes aaneengesloten maanden per jaar) worden opgericht buiten het bouwvlak.

De twee bouwvlakken die binnen het plangebied aanwezig zijn hebben beide de aanduiding 'wonen'. Per bouwvlak is maximaal één woning toegestaan met een maximale goot- en bouwhoogte van 6 m respectievelijk 11 m.



Afbeelding 5: uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze'

7 Het nieuwe planologische regime

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is het ontwerp bestemmingsplan 'Woningbouw De Erven' opgesteld. Op basis van het nieuwe bestemmingsplan zullen de gronden van het plangebied worden bestemd als:

- Bedrijf;
- Verkeer;
- Wonen;
- Woongebied;
- Woongebied - Gestapeld.

Deze bestemmingen worden hieronder, voor zover relevant, beschreven.

Bedrijf (artikel 3)

Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor nutsvoorzieningen en de bij deze bestemming behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

Bouwregels

Bedrijfsgebouwen dienen te worden gebouwd binnen het bouwvlak met een bouwhoogte die niet meer mag bedragen dan 5 m.

De bouwhoogte van bedrijfsinstallaties en lichtmasten bedraagt maximaal 7 m, voor erf- en terreinafscheidingen geldt 2 m en voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, 3 m.

Verkeer (artikel 4)

Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor onder meer wegen en straten, fietspaden en parkeer-, speel- en nutsvoorzieningen.

Bouwregels

Op deze gronden mogen gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen worden gebouwd. Ook zijn onder meer maximaal 6 m hoge lichtmasten en kunstwerken toegestaan.

Wonen (artikel 5)

Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen in woningen (het bestaande aantal woningen) en voor aan huis verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.

Bouwregels

Hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. De goot- en bouwhoogte bedragen ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' aangegeven goothoogte respectievelijk bouwhoogte.

Vrijstaande en niet-vrijstaande bijgebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd. De gezamenlijke oppervlakte per bouwperceel van deze bijgebouwen, voor zover gebouwd buiten de bebouwingscontour van het hoofdgebouw, bedraagt nooit meer dan 100 m². Per hoofdgebouw zijn maximaal drie vrijstaande bijgebouwen toegestaan met daarbij een maximale goothoogte en bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen van 3,25 m respectievelijk 5,5 m.

Woongebied (artikel 6)

Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen in woningen (het bestaande aantal woningen) en aan huis verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. Daarnaast zijn deze gronden bestemd voor onder meer verkeers-, parkeer- en speelvoorzieningen.

Ingevolge artikel 6.2.1 van de planregels mag het aantal woningen binnen de bestemmingen 'Woongebied' en 'Woongebied - Gestapeld' gezamenlijk niet meer bedragen dan 408.

Ingevolge artikel 6.5.2 is ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – voorwaardelijke verplichting woon- en leefklimaat' het gebruiken van de gronden en van daarop aanwezige bebouwing ten behoeve van de woonfunctie uitsluitend toegestaan indien maatregelen zijn getroffen zodat ter plaatse van de woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat in relatie tot de geluid-, geur- en stofhinder afkomstig van de omringende bedrijven en deze maatregelen in stand worden gehouden.

Bouwregels

Voor het bouwen van hoofdgebouwen geldt onder andere dat per bouwperceel één hoofdgebouw is toegestaan. De goothoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 7 m, de bouwhoogte maximaal 11 m.

Vrijstaande en niet-vrijstaande bijgebouwen zijn toegestaan binnen het bouwperceel en de gezamenlijke oppervlakte per bouwperceel van vrijstaande en niet-vrijstaande bijgebouwen voor zover gebouwd buiten de bebouwingscontour van het hoofdgebouw bedraagt niet meer dan 100 m². Per hoofdgebouw zijn maximaal drie vrijstaande bijgebouwen toegestaan waarvan de goothoogte maximaal 3,25 m bedraagt en de bouwhoogte 5,5 m bedraagt.

Woongebied - Gestapeld (artikel 7)

Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied - Gestapeld' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor het wonen in gestapelde woningen en bestemd voor aan huis verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. Eveneens zijn verkeers-, parkeer- en speelvoorzieningen toegestaan.

Ingevolge artikel 7.2.1 van de planregels mag het aantal woningen binnen de bestemmingen 'Woongebied' en 'Woongebied - Gestapeld' gezamenlijk niet meer bedragen dan 408. Het aantal woningen binnen de bestemming 'Woongebied - Gestapeld' mag niet meer bedragen dan 24.

Bouwregels

Hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd met een bouwhoogte van maximaal 14 m.

Bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'. Er zijn maximaal drie vrijstaande bijgebouwen en/of overkappingen toegestaan. De gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen bedraagt maximaal 100 m². Bijgebouwen en overkappingen mogen maximaal 3,25 m hoog zijn.



Afbeelding 6: uitsnede van de verbeelding van het ontwerp bestemmingsplan 'Woningbouw De Erven'

8 Planologische vergelijking

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

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

Wanneer de conclusie luidt dat in beginsel sprake is van een planologische verslechtering, wordt voor de objecten die binnen de invloedssfeer van de voorgenomen ontwikkeling zijn gesitueerd aangegeven wat de te verwachten planschade kan zijn.

Algemeen

Voor deze risicoanalyse planschade zijn met name de wijzigingen relevant die plaatsvinden als gevolg van de nieuwe bestemmingen 'Woongebied' en 'Woongebied - Gestapeld'. Daarom wordt hieronder alleen op deze bestemmingen ingegaan. Waar nodig worden overige planologische wijzigingen onder het hoofdstuk Omliggende objecten benoemd.

Bebouwing

De nieuwe bestemmingen 'Woongebied' en 'Woongebied - Gestapeld' gaan gelden voor gronden die momenteel nog een agrarische bestemming hebben. De bestemmingsplannen 'De Erven' en 'Buitengebied Bernheze' staan momenteel ter plaatse 2 m hoge overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toe. Binnen de zuidelijk gelegen gronden van het plangebied, waar het bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze' vigeert, mogen bovendien 4,5 m hoge palen en teeltondersteunende voorzieningen voor zes aaneengesloten maanden per jaar aanwezig zijn.

In de nieuwe planologische situatie worden 408 woningen toegestaan van 11 m hoog binnen de bestemming 'Woongebied' en 14 m hoog binnen de bestemming 'Woongebied - Gestapeld'. Bovendien wordt het oprichten van bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen, mogelijk gemaakt.

Het nieuwe bestemmingsplan houdt aanzienlijk massievere bebouwing in dan op grond van het vigerende planologische regime mogelijk is. De bouwhoogte binnen het plangebied neemt fors toe, zodat voor omwonenden het uitzicht vanuit hun woning en/of de tuin verslechtert. Daarnaast gaat de nieuwe woonbebouwing in vergelijking met de momenteel nog geldende bestemmingen gepaard met een grotere ruimtelijke impact. Wegens de toename van de bouwhoogte kan ter plaatse van omliggende woonpercelen bovendien schaduwhinder, dan wel een vermindering van zonlichttoetreding in woningen, ontstaan.

In mindere mate is van belang dat het open karakter verdwijnt als gevolg van de nieuwe woonbestemmingen. Binnen de agrarische bestemming kunnen reeds 2 m hoge agrarische bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gerealiseerd. Daarbij kan gedacht worden aan niet voor mensen toegankelijke tunnelkassen en dierenverblijven en stellages ten behoeve van containerteelt. Met een dergelijke bebouwing zou het feitelijke open karakter van het gebied reeds in aanzienlijke mate kunnen worden aangetast.

Gebruik

Met de komst van de woonwijk is sprake van een totaal andere functie voor het gebied. Afgezet tegen de voordien vigerende bestemming voor agrarische doeleinden, leidt de woonfunctie tot een aanzienlijke intensivering van het ter plaatse toegestane gebruik. De intensivering bestaat niet alleen uit het feit dat de gebruiksfrequentie per vierkante meter toeneemt, ook is het gebruik dat in het algemeen van woningen wordt gemaakt vrijwel permanent van aard zodat de aan de woonfunctie te relateren vormen van hinder zich voor omwonenden vrijwel permanent ondervonden kunnen worden. Met name kan worden gedacht aan een verlies van privacy, geluidhinder en lichthinder.

Verlies van privacy vindt plaats doordat vanuit de in de dichtstbij gelegen te realiseren woningen en de daarbij behorende tuinen in omliggende bestaande woningen en tuinen kan worden gekeken. Ook kan een aantasting van de privacy plaatsvinden als gevolg van de aanwezigheid van mensen ter plaatse van de planologische mogelijke verkeers-, parkeer- of speelvoorzieningen.

Omdat verkeersvoorzieningen binnen de nieuwe woonbestemmingen mogelijk worden gemaakt kan bovendien sprake zijn van geluidhinder van het verkeer alsmede lichthinder door naar binnen schijnende koplampen. Dit kan een negatieve invloed hebben op de planologische positie van omliggende objecten. Daarbij is relevant dat ook onder vigour van het oude planologische regime al enige mate van geluidhinder, maar ook geurhinder, kon worden ondervonden van de agrarische bedrijfsvoering. De beide functies tegen elkaar afwegende, zijn wij van oordeel dat de overlast in de situatie van een woonwijk groter is.

Als gevolg van de huidige agrarische bestemming kan hinder worden ondervonden van agrarisch gebruik tot aan de perceelsgrenzen van omliggende objecten. Het vrije uitzicht kan daarbij nu reeds deels verdwijnen. Echter, in de nieuwe planologische situatie zal het karakter van het uitzicht veranderen van landelijk in stedelijk alsmede zijn er andere vormen van hinder ontstaan zoals privacyverlies, geluidhinder en lichthinder. Waar nu nog sprake is van gronden met een agrarische uitstraling, zal in de nieuwe planologische situatie sprake zijn van een meer verstedende omgeving.

Als gevolg van de nieuwe woonbestemming is op voorhand niet uit te sluiten dat omliggende bedrijfsperven worden beperkt in de exploitatiemogelijkheden omdat de gevoelige objecten dichterbij de aanwezige bedrijven komen te liggen.

Samenvatting

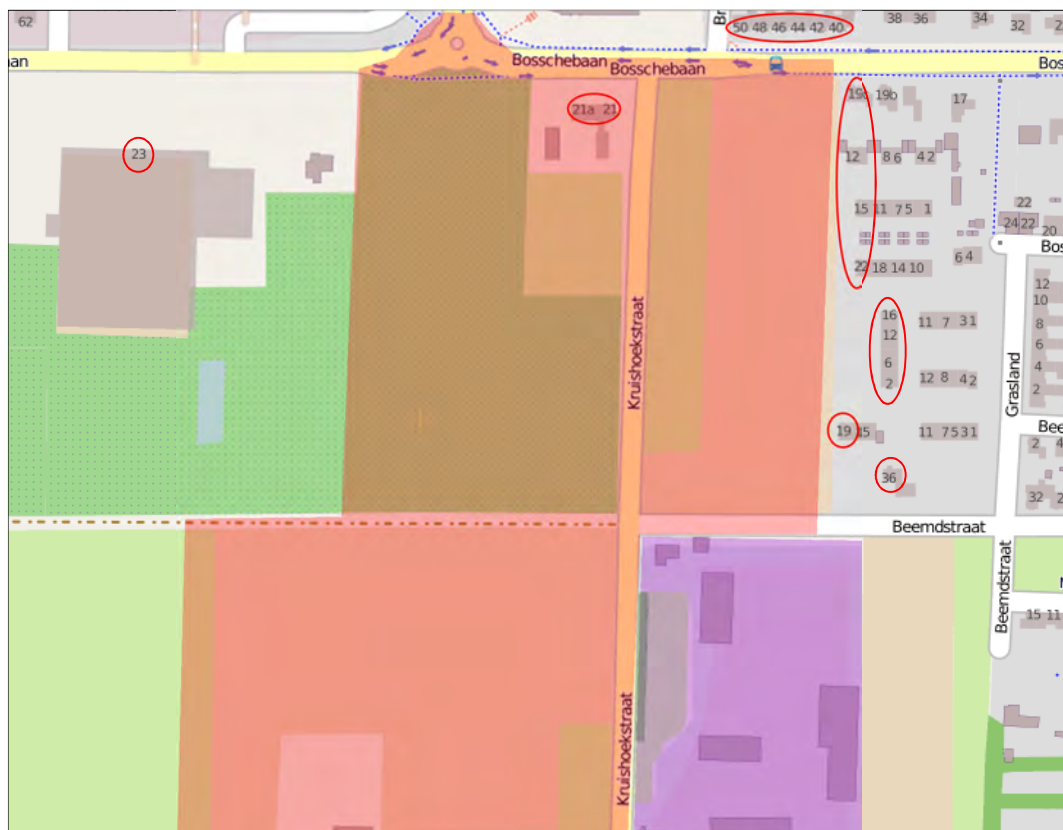
Het nieuwe bestemmingsplan kan voor omliggende objecten leiden tot:

- verslechtering van het uitzicht;
- vermindering van de zonlichttoetreding / meer schaduwwerking;
- toename van de verstening van de omgeving;
- verandering van het karakter van de omgeving;

- verlies van privacy;
- meer/andersoortige geluidhinder;
- verkeershinder;
- grotere parkeerdruk;
- lichthinder;
- vermindering van geurhinder;
- minder stofhinder;
- een beperking van de exploitatiemogelijkheden.

9 Omliggende objecten

Zowel binnen als om het plangebied zijn meerdere woningen aanwezig die een (zicht)relatie hebben ten opzichte van de nieuwe woonwijk. Daarnaast zijn bedrijfsperven aanwezig ten noordwesten en ten zuidoosten van het plangebied. Hieronder wordt per omliggend object of per cluster van omliggende objecten nagegaan in hoeverre het nieuwe bestemmingsplan invloed kan hebben op de situeringswaarde van deze objecten. In het volgende hoofdstuk worden de te verwachte planologische nadelen per object gewaardeerd.



Afbeelding 7: overzichtskaart 1 met omliggende objecten

Bosschebaan 23 (tuincentrum Meijs)

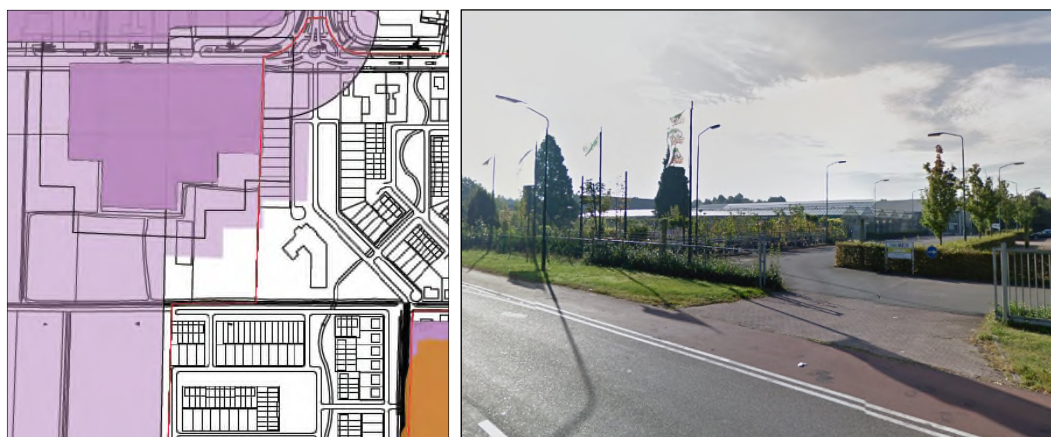
Ten noordwesten van het plangebied is tuincentrum Meijs aanwezig. Voor dit type bedrijf geldt volgens de VNG-brochure een indicatieve richtafstand van 30 m voor het aspect geluid. Aangezien het bedrijf tegen het plangebied ligt, komt een deel van de geluidzone over het plangebied te liggen. Binnen deze zone wordt in het nieuwe bestemmingsplan woningbouw toegestaan. Om de bestaande bedrijfsvoering als gevolg van de nieuwe woonbestemming niet onevenredig te beperken is in de planregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen die beoogt de bestaande bedrijfsvoering te handhaven. In principe is daarom de bestaande bedrijfsvoering voldoende beschermd. Het uitgangspunt is dat bij aanwezigheid van de nieuwe woningen de bestaande activiteiten van het tuincentrum gehandhaafd kunnen worden.

Voor het tuincentrum vigeert de bestemming 'Bedrijf', waarbinnen alleen tuincentrum en hoveniersbedrijf worden toegelaten. Er is geen sprake van andere bedrijfsactiviteiten die mogelijk beperkt kunnen worden wegens het nieuwe bestemmingsplan.

Voor het object Bosschebaan 23 verwachten wij geen planschade die op grond van artikel 6.1 Wro voor tegemoetkoming in aanmerking komt.



Afbeelding 8: het tuincentrum in de vigerende en in de nieuwe planologische situatie

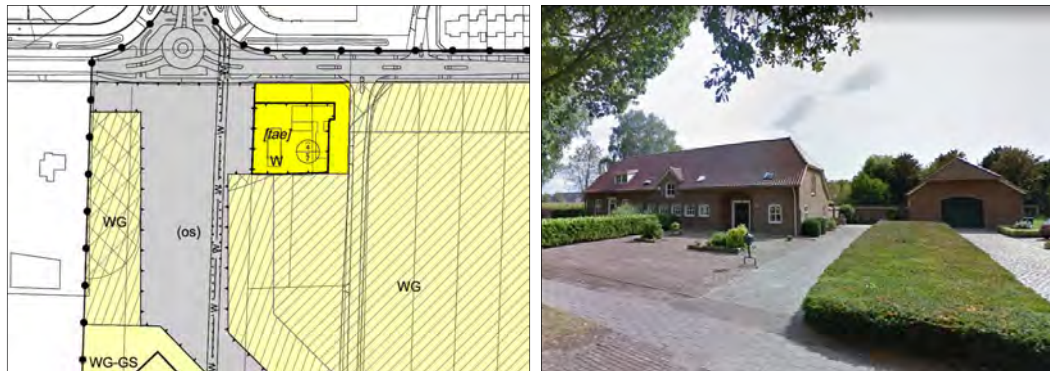


Afbeelding 9: de zonering rondom het tuincentrum en het tuincentrum gezien vanaf de Bosschebaan

Bosschebaan 21 en 21a

In het noorden van het plangebied zijn de twee woningen Bosschebaan 21 en 21a aanwezig. Rondom deze woningen zijn momenteel gronden aanwezig met een agrarische of met een verkeersbestemming. Van belang is dat in de nieuwe planologische situatie direct ten westen van de woningen de ontsluiting van de nieuwe woonwijk wordt gerealiseerd en ten zuiden en ten oosten aangrenzend een fors aantal woningen mogelijk wordt gemaakt (zie ook afbeelding 10).

Daarnaast wordt opgemerkt dat op basis van het vigerende planologische regime voor de woningen aan de Bosschebaan 21 en 21a een maximale bouwhoogte van 11 m geldt. In het nieuwe bestemmingsplan wordt de bouwhoogte gemaximeerd op 7 m. Dit betreft een planologisch nadeel.



Afbeelding 10: de woningen in de nieuwe planologische situatie en de woningen gezien vanaf de Bosschebaan

Het nieuwe bestemmingsplan kan voor deze woningen leiden tot:

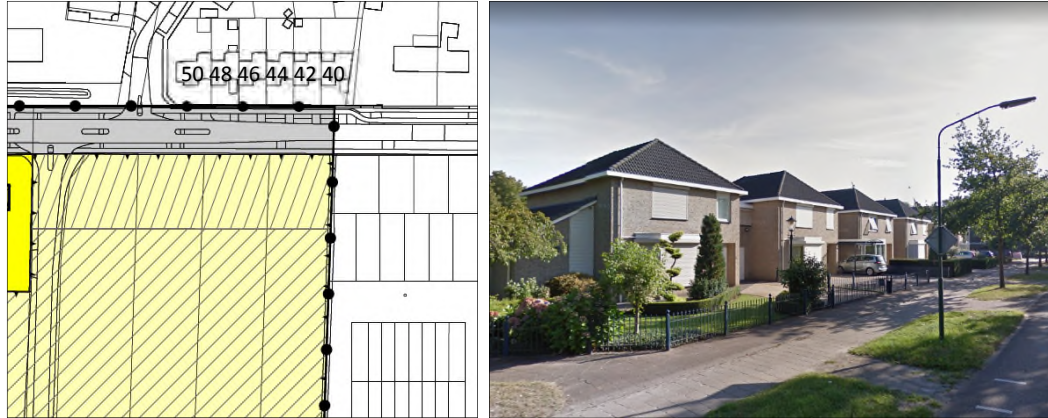
- verslechtering van het uitzicht vanuit de achterzijde en de zijkanten van de woningen;
- vermindering van de zonlichttoetreding / meer schaduwwerking;
- toename van de verstening van de omgeving;
- verandering van het karakter van de omgeving;
- verlies van privacy;
- meer/andersoortige geluidhinder;
- verkeershinder;
- grotere parkeerdruk;
- lichthinder;
- vermindering van geurhinder;
- minder stofhinder.

Vaststaat voor deze woningen dat per saldo een planologische verslechtering optreedt. Dit nadeel heeft invloed op de waarde van deze woningen, waardoor sprake is van planschade zoals bedoeld in artikel 6.1 Wro.

Bosschebaan 40-50

Ten noord(oost)en van het plangebied zijn de rijwoningen Bosschebaan 40-50 aanwezig. Vanuit deze woningen bestaat vanuit de voorzijde zicht op het plangebied en de gronden met de bestemming 'Woongebied'. De woonpercelen liggen op circa 20 m afstand van de nieuwe woonbestemming. Van belang is dat de Bosschebaan tussen de nieuwe woonbestemming en deze omliggende objecten aanwezig is. Vanuit de woning Bosschebaan 40 bestaat al deels

uitzicht op de nieuwbouwwoning aan de Bosschebaan 19c. Van deze woning verwachten wij dat de mogelijke planschade binnen het normaal maatschappelijk risico van 2% valt.



Afbeelding 11: de woningen nabij de nieuwe planologische situatie en de woningen gezien vanaf de Bosschebaan

Het nieuwe bestemmingsplan kan voor deze woningen leiden tot:

- verslechtering van het uitzicht vanuit de voorzijde van de woningen;
- vermindering van de zonlichttoetreding / meer schaduwwerking;
- toename van de verstening van de omgeving;
- verandering van het karakter van de omgeving;
- verlies van privacy;
- meer/andersoortige geluidhinder;
- verkeershinder;
- grotere parkeerdruk;
- lichthinder;
- vermindering van geurhinder;
- minder stofhinder.

Vaststaat voor deze woningen dat per saldo een planologische verslechtering optreedt. Wij verwachten dat dit nadeel invloed heeft op de waarde van deze woningen, waardoor sprake kan zijn van planschade zoals bedoeld in artikel 6.1 Wro.

Bosschebaan 19c, Windhalm 12/ 15, Parelgras 22, Veldbies 2-16, Struisgras 19, Beemdstraat 36

De woningen binnen dit cluster betreffen recente nieuwbouwwoningen, met uitzondering van de woning Beemdstraat 36 (bouwjaar 2002), en liggen ten oosten van het plangebied. Er bestaat een zichtrelatie met het plangebied vanuit de voorzijde van de woningen (Veldbies 2-16) of vanuit de zijkant van de woningen (overige objecten).



Afbeelding 12: de woningen nabij de nieuwe planologische situatie en de woning Bosschebaan 19c



Afbeelding 13: de rijwoningen Veldbies 2-16 met aan de linkerkzijde de rijwoningen Parelgras 22 en Windhalm 12

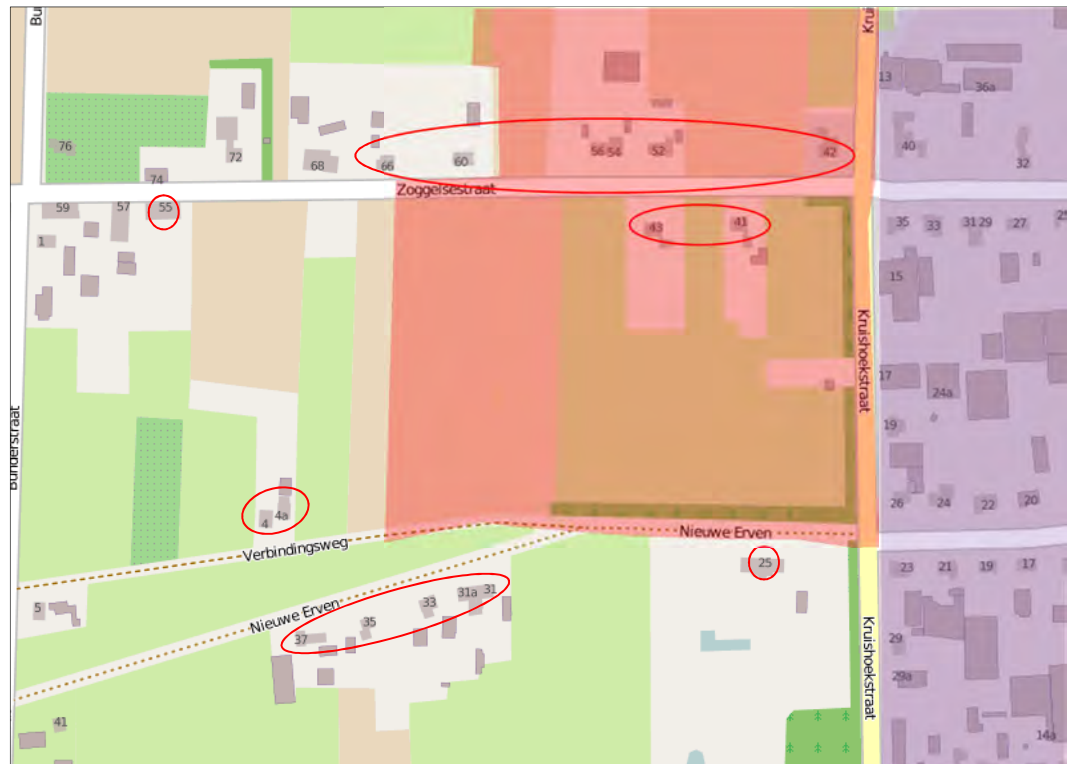
Het nieuwe bestemmingsplan kan voor deze woningen leiden tot:

- verslechtering van het uitzicht vanuit de voorzijde of vanuit de zijkant van de woningen;
- vermindering van de zonlichttoetreding / meer schaduwwerking;
- toename van de verstening van de omgeving;
- verandering van het karakter van de omgeving;

en in enige mate:

- verlies van privacy;
- meer/andersoortige geluidhinder;
- verkeershinder;
- grotere parkeerdruk;
- lichthinder;
- vermindering van geurhinder;
- minder stofhinder.

Vaststaat voor deze woningen dat per saldo een planologische verslechtering optreedt. Wij verwachten dat dit nadeel invloed heeft op de waarde van deze woningen, waardoor sprake kan zijn van planschade zoals bedoeld in artikel 6.1 Wro.



Afbeelding 14: overzichtkaart 2 met omliggende objecten

Bedrijfspercelen (zuid)oostkant

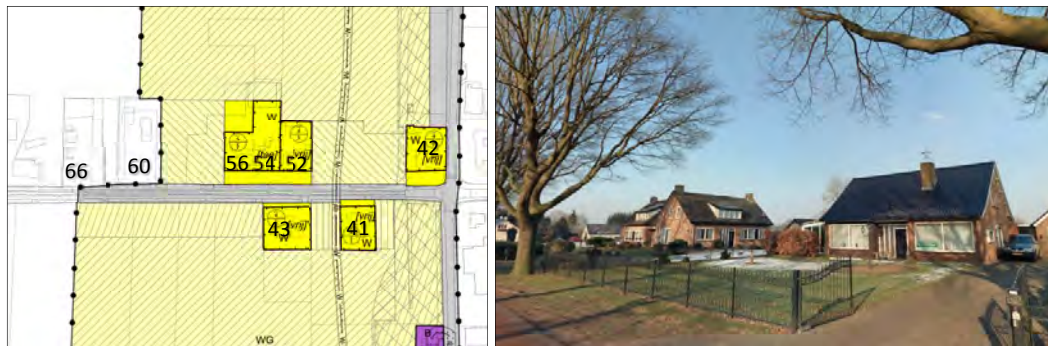
Ten oosten en ten zuidoosten van het plangebied is een groot aantal bedrijfspercelen in bedrijfscategorie 2 aanwezig. Aan de Kruishoekstraat 13 een aannemingsbedrijf gevestigd. Uitgangspunt is dat er geen bedrijfsvoering beperkt wordt als gevolg van de beoogde woningbouw. Ook worden de directe planologische mogelijkheden niet beperkt. Verwacht mag worden dat de exploitatiemogelijkheden voldoende ruim blijven. In dat geval verwachten wij geen zodanig planologisch nadeel dat invloed heeft op de waarde van de bedrijfsobjecten.



Afbeelding 15: de bedrijfspertelen in de vigerende en in de nieuwe planologische situatie

Zoggelsestraat 42-66 en 41-43

Binnen het plangebied zijn de woningen Zoggelsestraat 41, 42, 43, 52, 54 en 56 aanwezig. Ten westen van het plangebied zijn de woningen Zoggelsestraat 60 en 66 gesitueerd.



Afbeelding 16: de woningen in de nieuwe planologische situatie en de woningen Zoggelsestraat 56-52

Van belang is dat de woningen Zoggelsestraat 41-43 momenteel een agrarische bestemming met de aanduiding 'wonen' hebben en ter plaatse op basis van het nieuwe bestemmingsplan de bestemming 'Wonen' gaat gelden. Dit merken wij als een planologisch voordeel aan.

Voor de woning Zoggelsestraat 56 worden de noordelijk gelegen gronden bestemd voor 'Wonen' terwijl daar momenteel nog een agrarische bestemming geldt. Ook dit wordt als een planologisch voordeel aangemerkt.

Op basis van het vigerende planologische regime geldt voor de woningen van dit cluster die binnen het plangebied liggen een maximale bouwhoogte van 11 m. In het nieuwe bestemmingsplan wordt de bouwhoogte gemaximeerd op 7 m. Dit betreft een planologisch nadeel.

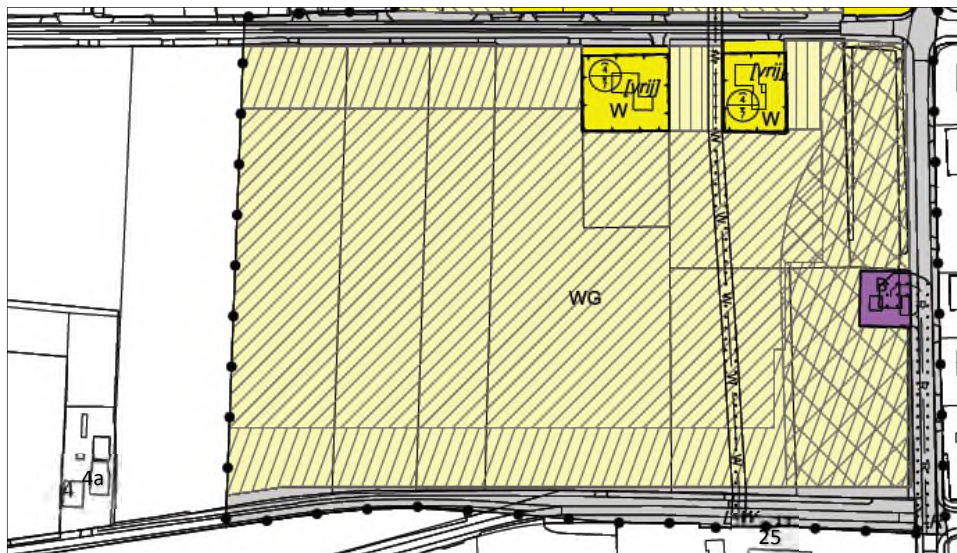
Als gevolg van de nieuwe woonbestemmingen rondom de woningen van dit cluster ontstaan verschillende planologische verslechtingen. Het nieuwe bestemmingsplan kan voor deze woningen leiden tot:

- verslechtering van het uitzicht vanuit de woningen;
- vermindering van de zonlichttoetreding / meer schaduwwerking;
- toename van de verstening van de omgeving;
- verandering van het karakter van de omgeving;
- verlies van privacy;
- meer/andersoortige geluidhinder;
- verkeershinder;
- grotere parkeerdruk;
- lichthinder;
- vermindering van geurhinder;
- minder stofhinder.

Vaststaat voor deze woningen dat per saldo een planologische verslechtering optreedt. Wij verwachten dat dit nadeel invloed heeft op de waarde van deze woningen, waardoor sprake kan zijn van planschade zoals bedoeld in artikel 6.1 Wro.

Nieuwe Erven 25 en 31-37 en Verbindingsweg 4-4a

Ten zuiden en ten zuidwesten van het plangebied zijn enkele woningen aanwezig met een zichtrelatie tot het plangebied. Voor de meeste van deze woningen is de afstand tot het plangebied iets groter dan bij de clusters die hiervoor beschreven zijn. Niettemin zal ook voor deze woning planologisch nadeel optreden als gevolg van het nieuwe bestemmingsplan.



Afbeelding 17: ligging van de woningen Nieuwe Erven 25 en Verbindingsweg 4-4a



Afbeelding 19: de woningen Nieuwe Erven 31-37

Als gevolg van de nieuwe woonbestemmingen nabij de woningen van dit cluster ontstaan verschillende planologische verslechtingen. Het nieuwe bestemmingsplan kan voor deze woningen leiden tot:

- verslechtering van het uitzicht vanuit de voorzijde van de woningen;
- vermindering van de zonlichttoetreding / meer schaduwwerking;
- toename van de verstening van de omgeving;
- verandering van het karakter van de omgeving;

en in enige mate:

- verlies van privacy;
- meer/andersoortige geluidhinder;
- verkeershinder;
- grotere parkeerdruk;
- lichthinder;
- vermindering van geurhinder;
- minder stofhinder.

Vaststaat voor deze woningen dat per saldo een planologische verslechtering optreedt. Wij verwachten dat dit nadeel invloed heeft op de waarde van deze woningen, waardoor sprake kan zijn van planschade zoals bedoeld in artikel 6.1 Wro.

Overige objecten

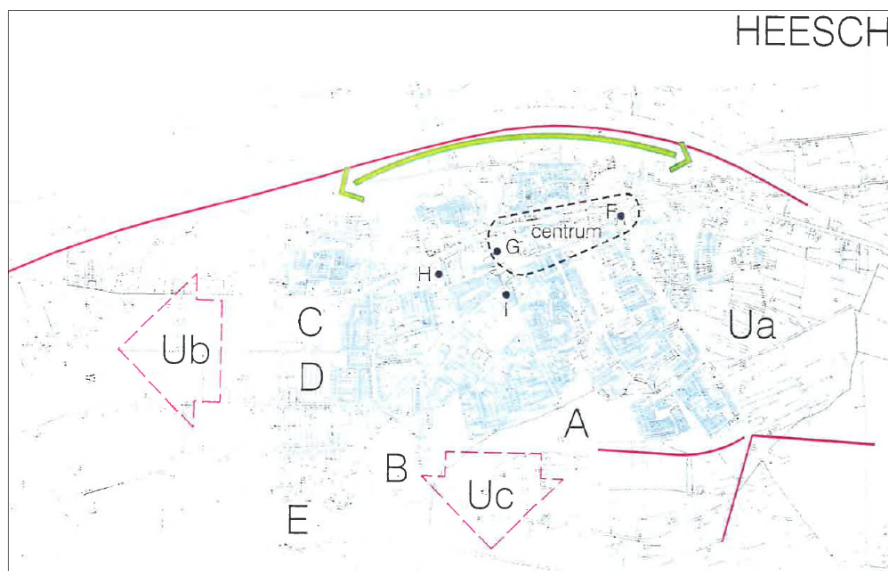
Wij verwachten dat voor de overige om het plangebied gelegen objecten, gelet op de afstand en oriëntatie tot het gebied, geen planologisch nadeel zal optreden dat tot een waardedaling van deze objecten zal leiden, dan wel dat deze binnen het normaal maatschappelijk risico van 2% zal blijven. Om die reden zijn deze objecten in deze risicoanalyse niet expliciet benoemd.

10 Voorzienbaarheid

Voor de beantwoording van de vraag of de schade voor tegemoetkoming in aanmerking dient te komen, wordt onderzocht in hoeverre sprake is van omstandigheden op grond waarvan de schade geheel of gedeeltelijk voor rekening van aanvrager dient te blijven. Voor het oordeel of sprake is van een planologisch nadeligere situatie die voorzienbaar was, zijn onder meer maatgevend de concrete beleidsvoornemens die openbaar waren gemaakt vóór de datum van aankoop van het object door aanvrager (zie o.a. ABRvS 21 december 2011, nr. 201101503, LJN: BU8882, Schouwen-Duiveland). Als criterium hiervoor geldt of voor een "redelijk denkend en handelend koper" op het moment van aankoop aanleiding bestond rekening te houden met de kans dat de planologische situatie voor hem in ongunstige zin zou veranderen. Indien dit het geval was, wordt de koper geacht het risico van de schade te hebben aanvaard en komt hij niet in aanmerking voor een tegemoetkoming in de geleden schade, zowel directe als indirecte planschade.

Van gemeentewege is aangegeven dat er sprake is van beleidsvoornemens op grond waarvan de schadeveroorzakende planologische wijziging, het bestemmingsplan 'Woningbouw De Erven', voorzienbaar kan zijn. Voor de onderhavige risicoanalyse is daarbij de Structuurvisie-Plus 'Bernheze op Koers' uit 2003 relevant.

In deze structuurvisie is een kaart met inbreidingslocaties opgenomen. Het plangebied ligt op deze kaart binnen locaties C en D. Voor deze locaties is in de structuurvisie bepaald dat hier woningbouw wordt voorzien. Ook in de opvolgende Structuurvisie Bernheze (2010) wordt expliciet op woningbouw binnen het plangebied uitgegaan.



Afbeelding 20: kaart met inbreidingslocaties uit de structuurvisie uit 2003

Gelet hierop wordt geconcludeerd dat het planologische besluit als voorzienbaar en bekend wordt verondersteld indien de eigendom van een woning na openbaarmaking van de structuurvisie (2003) is verworven.

11 Waardering tegemoetkoming in planschade

Hieronder wordt per object aangegeven wat de te verwachten planschade is die voor tegemoetkoming in aanmerking kan komen. Hierbij is rekening gehouden met een aftrek van 2% normaal maatschappelijk risico. Geen rekening is gehouden met een eventueel hoger normaal maatschappelijk risico, omdat in dit stadium geen zekerheid gegeven kan worden over het percentage dat burgemeester en wethouders in een te nemen besluit betrekken.

Wanneer sprake is van voorzienbaarheid als gevolg van de Structuurvisie-Plus 'Bernheze op Koers' wordt de betreffende woning hieronder niet benoemd. Hetzelfde geldt wanneer de schade anderszins verzekerd is door bijvoorbeeld privaatrechtelijke afspraken.

Woning	Planschade (-2% NMR)
Bosschebaan 21	€ 13.000,-
Bosschebaan 21a	€ 25.000,-
Bosschebaan 42	€ 3.000,-
Zoggelsestraat 56	€ 10.000,-
Zoggelsestraat 60	€ 17.000,-
Zoggelsestraat 66	€ 10.000,-
Nieuwe Erven 31a	€ 5.000,-
Nieuwe Erven 25	€ 30.000,-
Nieuwe Erven 33	€ 8.000,-
Verbindingsweg 4	€ 2.000,-
Verbindingsweg 4a	€ 5.000,-
Totaal	€ 128.000,-

12 Eindoordeel

Wij verwachten dat de voorgenomen planologische ontwikkeling tot planschade leidt die op grond van artikel 6.1 Wro mogelijk voor tegemoetkoming in aanmerking kan komen. Wij waarderen deze schade op een bedrag van de orde van grootte van:

€ 128.000,-

Oosterhout, 29 november 2017

Antea Nederland B.V.

mr. M. van der Made
adviseur Vastgoed & Recht

Over Antea Group

Van stad tot land, van water tot lucht; de adviseurs en ingenieurs van Antea Group dragen in Nederland sinds jaar en dag bij aan onze leefomgeving. We ontwerpen bruggen en wegen, realiseren woonwijken en waterwerken. Maar we zijn ook betrokken bij thema's zoals milieu, veiligheid, assetmanagement en energie. Onder de naam Oranjewoud groeiden we uit tot een allround en onafhankelijk partner voor bedrijfsleven en overheden. Als Antea Group zetten we deze expertise ook mondiaal in. Door hoogwaardige kennis te combineren met een pragmatische aanpak maken we oplossingen haalbaar én uitvoerbaar. Doelgericht, met oog voor duurzaamheid. Op deze manier anticiperen we op de vragen van vandaag en de oplossingen van de toekomst. Al meer dan 60 jaar.

Contactgegevens

Beneluxweg 125
4904 SJ OOSTERHOUT
Postbus 40
4900 AA OOSTERHOUT

E. martijn.vandermade@anteagroup.com

www.anteagroup.nl

Copyright © 2017

Niets uit deze uitgave mag worden
verveelvoudigd en/of openbaar worden
gemaakt door middel van druk, fotokopie,
elektronisch of op welke wijze dan ook,
zonder schriftelijke toestemming van de
auteurs.

Bijlagen

Datum: 12 december 2017

Kenmerk: Bernheze 16001019

BIJLAGE 14 JAARSCHIJVEN GRONDEXPLOITATIE

[illegible]

[illegible]

Bijlagen

Datum: 12 december 2017

Kenmerk: Bernheze 16001019

BIJLAGE 15 OVERZICHT MACROAFTOPPING

Berekening macroaftopping		contante waarde 1-1-2017
Geraamde kosten	€	21.384.899
Bijdrage provincie	€	-
Bijdrage toekomstige gebiedsexploitatie	€	-
Netto kosten	€	21.384.899
Geraamde opbrengsten	€	21.871.922
maximaal te verhalen kosten	€	21.384.899
aantal contante gewogen eenheden		83.289,9
maximaal te verhalen per contante gewogen eenheid	€	256,75

Bijlagen

Datum: 12 december 2017

Kenmerk: Bernheze 16001019

BIJLAGE 16 GEWOGEN EENHEDEN PER EIGENDOM

Eigendom	Gerechtigd	Omschrijving	Oppervlakte	Woningbouw			Gewogen eenheden	
				Grondprijs	Grondopbrengst	Totale opbrengsten	factor	aantal
1	BERGHEGE PROJECTONTWIKKELING BV / MULLER PROJECT BV	Aaneengebouwd	2.396,14	€ 260,00	€ 622.996	€ 622.996	1,00	2.396,1
		Appartementen	-	€ 123,71	€ -	€ -	0,48	-
		Sociaal	1.160,66	€ 184,89	€ 214.598	€ 214.598	0,71	825,4
		Twee-aaneengebouwd A (€ 265,00)	1.142,16	€ 265,00	€ 302.672	€ 302.672	1,02	1.164,1
		Twee-aaneengebouwd B (€ 132,50)	16,76	€ 132,50	€ 2.221	€ 2.221	0,51	8,5
		Vrijstaand A (€ 265,00)	1.383,31	€ 265,00	€ 366.577	€ 366.577	1,02	1.409,9
		Vrijstaand B (€ 132,50)	113,30	€ 132,50	€ 15.012	€ 15.012	0,51	57,7
		Vrijstaand C (€ 51,00)	-	€ 51,00	€ -	€ -	0,20	-
2	GEMEENTE BERNHEZE	Aaneengebouwd	8.892,52	€ 260,00	€ 2.312.055	€ 2.312.055	1,00	8.892,5
		Appartementen	-	€ 123,71	€ -	€ -	0,48	-
		Sociaal	12.503,82	€ 184,89	€ 2.311.868	€ 2.311.868	0,71	8.891,8
		Twee-aaneengebouwd A (€ 265,00)	22.011,25	€ 265,00	€ 5.832.981	€ 5.832.981	1,02	22.434,5
		Twee-aaneengebouwd B (€ 132,50)	2.717,74	€ 132,50	€ 360.101	€ 360.101	0,51	1.385,0
		Vrijstaand A (€ 265,00)	15.693,46	€ 265,00	€ 4.158.767	€ 4.158.767	1,02	15.995,3
		Vrijstaand B (€ 132,50)	1.254,14	€ 132,50	€ 166.174	€ 166.174	0,51	639,1
		Vrijstaand C (€ 51,00)	-	€ 51,00	€ -	€ -	0,20	-
3		Appartementen	-	€ 123,71	€ -	€ -	0,48	-
		Aaneengebouwd	-	€ 260,00	€ -	€ -	1,00	-
		Twee-aaneengebouwd	-	€ 184,89	€ -	€ -	0,71	-
		Vrijstaand	-	€ 132,50	€ -	€ -	0,51	-
4	HEUVEL, W.J.M. VAN DEN	Aaneengebouwd	-	€ 260,00	€ -	€ -	1,00	-
		Appartementen	-	€ 123,71	€ -	€ -	0,48	-
		Sociaal	-	€ 184,89	€ -	€ -	0,71	-
		Twee-aaneengebouwd A (€ 265,00)	-	€ 265,00	€ -	€ -	1,02	-
		Twee-aaneengebouwd B (€ 132,50)	-	€ 132,50	€ -	€ -	0,51	-
		Vrijstaand A (€ 265,00)	1.541,05	€ 265,00	€ 408.378	€ 408.378	1,02	1.570,7
		Vrijstaand B (€ 132,50)	-	€ 132,50	€ -	€ -	0,51	-
		Vrijstaand C (€ 51,00)	-	€ 51,00	€ -	€ -	0,20	-
5	HURK, J.J.I.A. VAN DEN	Aaneengebouwd	-	€ 260,00	€ -	€ -	1,00	-
		Appartementen	-	€ 123,71	€ -	€ -	0,48	-
		Sociaal	-	€ 184,89	€ -	€ -	0,71	-
		Twee-aaneengebouwd A (€ 265,00)	313,08	€ 265,00	€ 82.966	€ 82.966	1,02	319,1
		Twee-aaneengebouwd B (€ 132,50)	-	€ 132,50	€ -	€ -	0,51	-
		Vrijstaand A (€ 265,00)	1.097,75	€ 265,00	€ 290.904	€ 290.904	1,02	1.118,9
		Vrijstaand B (€ 132,50)	-	€ 132,50	€ -	€ -	0,51	-
		Vrijstaand C (€ 51,00)	-	€ 51,00	€ -	€ -	0,20	-
6	LIESHOUT, H.J.M. VAN / LIESHOUT, J.L. VAN / VOS, J.H.	Aaneengebouwd	611,38	€ 260,00	€ 158.959	€ 158.959	1,00	611,4
		Appartementen	-	€ 123,71	€ -	€ -	0,48	-
		Sociaal	-	€ 184,89	€ -	€ -	0,71	-
		Twee-aaneengebouwd A (€ 265,00)	996,30	€ 265,00	€ 264.020	€ 264.020	1,02	1.015,5
		Twee-aaneengebouwd B (€ 132,50)	-	€ 132,50	€ -	€ -	0,51	-
		Vrijstaand A (€ 265,00)	-	€ 265,00	€ -	€ -	1,02	-
		Vrijstaand B (€ 132,50)	-	€ 132,50	€ -	€ -	0,51	-
		Vrijstaand C (€ 51,00)	-	€ 51,00	€ -	€ -	0,20	-
7	LIESHOUT, M.J.M. VAN / LIESHOUT, H.J.M. VAN /	Aaneengebouwd	714,49	€ 260,00	€ 185.767	€ 185.767	1,00	714,5
		Appartementen	-	€ 123,71	€ -	€ -	0,48	-
		Sociaal	-	€ 184,89	€ -	€ -	0,71	-
		Twee-aaneengebouwd A (€ 265,00)	-	€ 265,00	€ -	€ -	1,02	-
		Twee-aaneengebouwd B (€ 132,50)	-	€ 132,50	€ -	€ -	0,51	-
		Vrijstaand A (€ 265,00)	-	€ 265,00	€ -	€ -	1,02	-
		Vrijstaand B (€ 132,50)	-	€ 132,50	€ -	€ -	0,51	-
		Vrijstaand C (€ 51,00)	-	€ 51,00	€ -	€ -	0,20	-
8	MEUS, M.G.J.A.M.	Aaneengebouwd	663,03	€ 260,00	€ 172.388	€ 172.388	1,00	663,0
		Appartementen	7.068,10	€ 123,71	€ 874.383	€ 874.383	0,48	3.363,0
		Sociaal	-	€ 184,89	€ -	€ -	0,71	-
		Twee-aaneengebouwd A (€ 265,00)	4.783,50	€ 265,00	€ 1.267.628	€ 1.267.628	1,02	4.875,5
		Twee-aaneengebouwd B (€ 132,50)	700,91	€ 132,50	€ 92.871	€ 92.871	0,51	357,2
		Vrijstaand A (€ 265,00)	500,00	€ 265,00	€ 132.500	€ 132.500	1,02	509,6
		Vrijstaand B (€ 132,50)	353,09	€ 132,50	€ 46.784	€ 46.784	0,51	179,9
		Vrijstaand C (€ 51,00)	-	€ 51,00	€ -	€ -	0,20	-

Bijlagen

Datum: 12 december 2017

Kenmerk: Bernheze 16001019

Eigendom Gerechtigd	Omschrijving	Oppervlakte	Woningbouw			Gewogen eenheden	
			Grondprijs	Grondopbrengst	Totale opbrengsten	factor	aantal
9 OLIVINA IV B.V.	Aaneengebouwd	983,96	€ 260,00	€ 255.830	€ 255.830	1,00	984,0
	Appartementen	-	€ 123,71	-	€ -	0,48	-
	Sociaal	912,13	€ 184,89	€ 168.646	€ 168.646	0,71	648,6
	Twee-aaneengebouwd A (€ 265,00)	657,53	€ 265,00	€ 174.245	€ 174.245	1,02	670,2
	Twee-aaneengebouwd B (€ 132,50)	-	€ 132,50	-	€ -	0,51	-
	Vrijstaand A (€ 265,00)	500,00	€ 265,00	€ 132.500	€ 132.500	1,02	509,6
	Vrijstaand B (€ 132,50)	20,57	€ 132,50	€ 2.726	€ 2.726	0,51	10,5
	Vrijstaand C (€ 51,00)	-	€ 51,00	-	€ -	0,20	-
10 OORT, J.F. VAN	Aaneengebouwd	-	€ 260,00	-	€ -	1,00	-
	Appartementen	-	€ 123,71	-	€ -	0,48	-
	Sociaal	-	€ 184,89	-	€ -	0,71	-
	Twee-aaneengebouwd A (€ 265,00)	-	€ 265,00	-	€ -	1,02	-
	Twee-aaneengebouwd B (€ 132,50)	-	€ 132,50	-	€ -	0,51	-
	Vrijstaand A (€ 265,00)	1.792,70	€ 265,00	€ 475.066	€ 475.066	1,02	1.827,2
	Vrijstaand B (€ 132,50)	1.460,74	€ 132,50	€ 193.548	€ 193.548	0,51	744,4
	Vrijstaand C (€ 51,00)	539,26	€ 51,00	€ 27.502	€ 27.502	0,20	105,8
11 OORT, T.F. VAN	Aaneengebouwd	1,44	€ 260,00	€ 374	€ 374	1,00	1,4
	Appartementen	-	€ 123,71	-	€ -	0,48	-
	Sociaal	-	€ 184,89	-	€ -	0,71	-
	Twee-aaneengebouwd A (€ 265,00)	0,28	€ 265,00	€ 74	€ 74	1,02	0,3
	Twee-aaneengebouwd B (€ 132,50)	-	€ 132,50	-	€ -	0,51	-
	Vrijstaand A (€ 265,00)	355,12	€ 265,00	€ 94.107	€ 94.107	1,02	361,9
	Vrijstaand B (€ 132,50)	-	€ 132,50	-	€ -	0,51	-
	Vrijstaand C (€ 51,00)	-	€ 51,00	-	€ -	0,20	-
12 PRINSENHOF BEHEER B.V.	Aaneengebouwd	348,62	€ 260,00	€ 90.641	€ 90.641	1,00	348,6
	Appartementen	-	€ 123,71	-	€ -	0,48	-
	Sociaal	-	€ 184,89	-	€ -	0,71	-
	Twee-aaneengebouwd A (€ 265,00)	1.560,60	€ 265,00	€ 413.559	€ 413.559	1,02	1.590,6
	Twee-aaneengebouwd B (€ 132,50)	222,48	€ 132,50	€ 29.479	€ 29.479	0,51	113,4
	Vrijstaand A (€ 265,00)	867,74	€ 265,00	€ 229.951	€ 229.951	1,02	884,4
	Vrijstaand B (€ 132,50)	-	€ 132,50	-	€ -	0,51	-
	Vrijstaand C (€ 51,00)	-	€ 51,00	-	€ -	0,20	-
Correctieposten	nog toe te delen sociale huurwoningen	-	€ 164,29	-	€ -	0,63	-
	minder Aaneengebouwd	-	€ 260,00	-	€ -	1,00	-
	afnemende meeropbrengst 2 nd kap	-	€ -132,50	-	€ -	0,51	-
	afnemende meeropbrengst vrijstaand	-	€ -132,50	-	€ -	0,51	-
Eindtotaal		98.851,11		€ 22.931.819	€ 22.931.819		88.199,30

Bijlagen

Datum: 12 december 2017

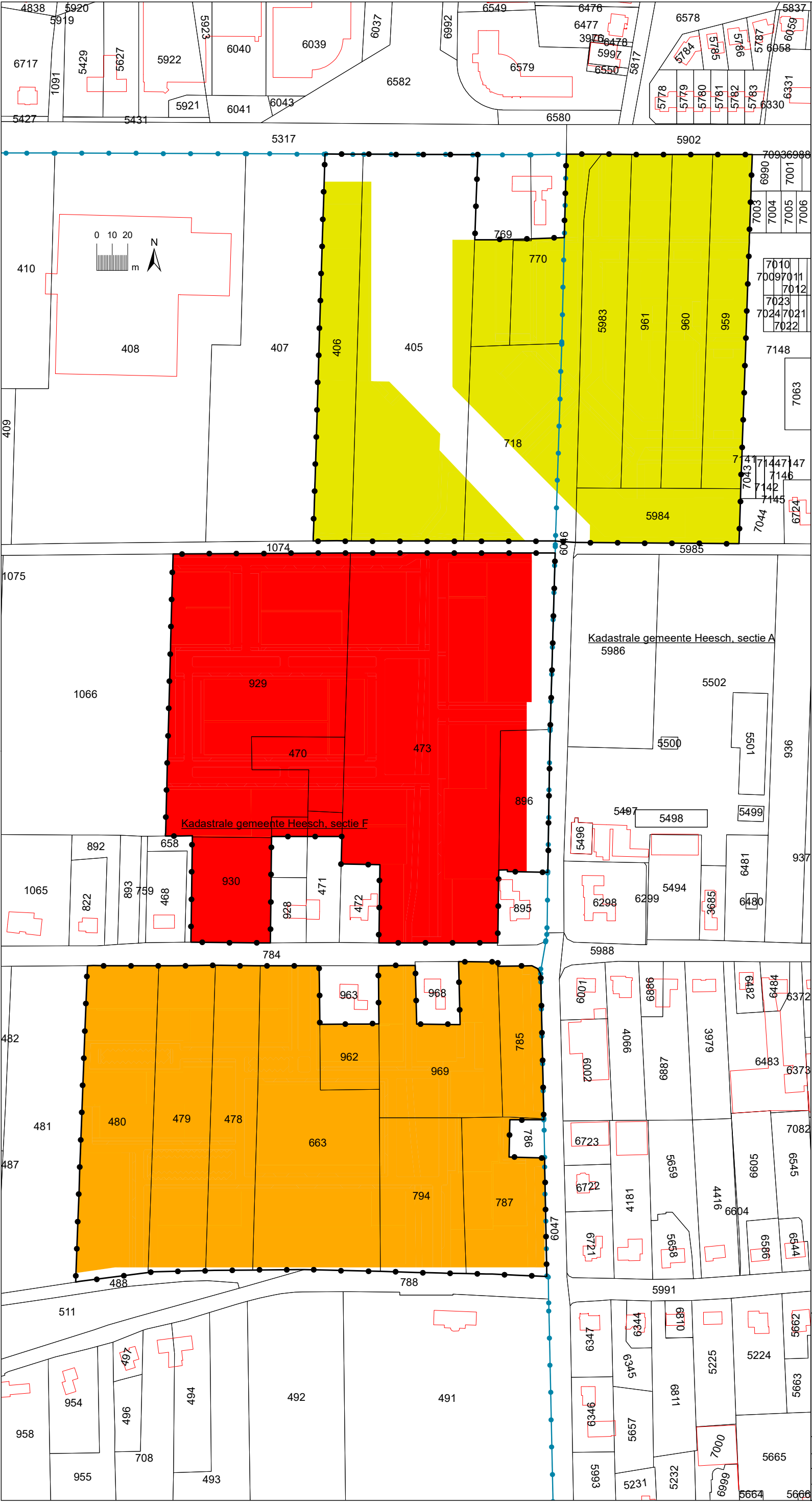
Kenmerk: Bernheze 16001014

BIJLAGE 17 SPECIFICATIE EXPLOITATIEBIJDRAGE PER EIGENDOM

Eigendom	Omschrijving eigenaar	totale oppervlakte	Aantal contante gewogen eenheden	bijdrage per gewogen eenheid NCW 1-1-2017	te betalen bijdrage per 1-1-2017	oppervlakte uitgeefbaar	inbrengwaarde uitgeefbaar terrein per 1-1-2017	inbrengwaarde opstallen per 1-1- 2017	te corrigeren inbrengwaarde uitgeefbaar terrein	te betalen	oppervlakte openbaar terrein	door gemeente aan te kopen ondergrond openbare ruimte	saldo voor eigenaar					
1	BERGHEGE PROJECTONTWIKKELING BV / MULLER PROJECT BV	11.170	5.414,8	€	256,75	€	1.390.255	6.212	€	310.617	€	1.079.638	4.958	€	247.880	€	831.757	
2	GEMEENTE BERNHEZE	111.405	55.396,1	€	256,75	€	14.223.095	63.073	€	3.153.637	€	11.069.459	48.332	€	2.416.598	€	8.652.861	
3		-	-	€	256,75	€	-	-	€	-	€	-	-	€	-	€	-	
4	HEUVEL, W.J.M. VAN DEN	2.815	1.515,16	€	256,75	€	389.022	1.541	€	77.053	€	311.970	1.274	€	63.687	€	248.283	
5	BURK, J.J.A. VAN DEN	2.600	1.357,39	€	256,75	€	348.515	1.411	€	70.541	€	277.974	1.189	€	59.459	€	218.515	
6	LIESHOUT, H.J.M. VAN / LIESHOUT, J.L. VAN / VOS, J.H.	1.741	1.502,76	€	256,75	€	385.839	1.608	€	80.384	€	305.455	134	€	6.679	€	298.776	
7	LIESHOUT, M.J.M. VAN / LIESHOUT, H.J.M. VAN / LIESHOUT, J.L. VAN / VOS, J.H.	2.222	660,00	€	256,75	€	169.456	714	€	35.725	€	133.731	1.508	€	75.396	€	58.335	
8	MEIS, M.G.J.A.M.	32.085	9.189,55	€	256,75	€	2.359.441	14.069	€	703.431	€	1.656.010	18.016	€	900.819	€	755.191	
9	OLIVINA IV B.V.	6.470	2.607,58	€	256,75	€	669.503	3.074	€	153.709	€	515.793	3.396	€	169.791	€	346.002	
10	OORT, J.F. VAN	3.793	2.582,73	€	256,75	€	663.122	3.793	€	179.635	€	25.000	-	€	-	€	458.487	
11	OORT, T.F. VAN	357	350,82	€	256,75	€	90.074	357	€	7.842	€	25.000	-	€	-	€	57.232	
12	PRINSENHOF BEHEER B.V.	3.790	2.713,04	€	256,75	€	696.579	2.999	€	149.973	€	546.606	791	€	39.527	€	507.079	
	Totaal	178.448	83.289,88	€		€	21.384.899	98.851	€	4.922.546	€	50.000	€	4.972.546	€	16.412.353	€	12.432.518

Bijlagen
Datum: 12 december 2017
Kenmerk: Bernheze 16001014

BIJLAGE 18 DEELGEBIEDEN



- Verklaring**
- Grens exploitatiegebied
 - Kadastrale grens
 - Bebouwingscontour
 - Kadastrale sectiegrens

- Deelgebied 1
- Deelgebied 2
- Deelgebied 3

Gemeente Heesch
Exploitatieplan Woningbouw De Erven
Bijlage 18: Deelgebieden 1, 2 en 3

Schaal: 1: 2 500		
Formaat: A3		
Datum: 14-aug 2017		
Projectnr. 0673.16753		Tek./versie nr. 16.753.002

Bijlagen

Datum: 12 december 2017

Kenmerk: Bernheze 16001019

BIJLAGE 19 INRICHTINGSPLAN



- Verklaring**
- Grens exploitatiegebied
 - Kadastrale grens
 - Bebouwingscontour
 - Kadastrale sectiegrens

Uitgeefbaar:

Kavels met woning

- Woningtypologie**
- Vrijstaand
 - Tweeaaneengebouwd
 - Aaneengebouwd (vrije sector)
 - Aaneengebouwd (sociale huur)
 - Gestapeld

Brandgang

- Overig**
- Groen
 - Groen (berm)
 - Fietspad
 - Rijbaan
 - Trottoir
 - Parkeren

Gemeente Heesch
Exploitatieplan Woningbouw De Erven
Bijlage 19: Inrichtingsplan

Schaal: 1: 2 500		
Formaat: A3		
Datum: 20-nov 2017		
Projectnr. 0673.16753		Tek./versie nr. 16.753.002a



Nota zienswijzen

Bestemmingsplan “Woningbouw De Erven” te Heesch

Versie 4 december 2017

Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Ontwerpbestemmingsplan “Woningbouw De Erven”

Voorliggende Nota zienswijzen heeft betrekking op het ontwerpbestemmingsplan ‘Woningbouw De Erven’ te Heesch, het ontwerp exploitatieplan en het ontwerp beeldkwaliteitsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan, het ontwerp exploitatieplan en het ontwerp beeldkwaliteitsplan ‘Woningbouw De Erven’ hebben gedurende zes weken, van 31 augustus 2017 tot en met 11 oktober 2017 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode heeft eenieder de mogelijkheid gekregen een zienswijze in te dienen.

De zienswijzen nummer 1 tot en met 12 zijn binnen de wettelijke termijn ontvangen en derhalve ook betrokken in de besluitvorming rondom het bestemmingsplan. De zienswijzen nummer 13 tot en met 18 zijn buiten de termijn ontvangen. Deze zijn wel inhoudelijk behandeld, echter dienen niet-ontvankelijk te worden verklaard.

In deze nota zijn de ingekomen zienswijzen gebundeld, samengevat en beantwoord.

ZIENSWIJZE 1 – d.d. 13 september 2017 – binnengekomen 19 september 2017

	<i>Samenvatting</i>	<i>Reactie</i>
1.	De werkzaamheden van het bedrijf (lossen bakwagens, bussen, aanhangers, opleggers) gebeuren grotendeels in de nacht. Reclamant voorziet problemen m.b.t. geluidhinder, trillingen en handelingen met bussen c.q. vrachtwagens voor de 6 geplande vrijstaande woningen tegenover bedrijf.	Door de gemeente Bernheze is de geluidsbelasting afkomstig van uw bedrijfsvoering inzichtelijk gemaakt op de geprojecteerde woningen. Hieruit blijkt dat er met name in de nachtperiode sprake kan zijn van enige mate van overlast in de woningen en dat de bedrijfsvoering door de komst van de woningen beperkt wordt. Door de woningen te voorzien van voldoende geluidswering van de relevante gevels wordt het binnengeluidsniveau in de woningen geborgd, zodat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De bedrijfsvoering van uw bedrijf zal niet beperkt worden door de realisatie van de woningen, aangezien de gemeente Bernheze specifieke maatwerkvoorschriften m.b.t. geluid gaat opnemen. Deze maatwerkvoorschriften zijn gebaseerd op de aangegeven bedrijfsvoering. Door het borgen van de minimaal vereiste geluidswering van de gevels in de regels en op de verbeelding kan onderbouwd worden dat de maatwerkvoorschriften opgelegd mogen worden, aangezien het woon- en leefklimaat in de woningen aanvaardbaar is. Het vaststellen van de maatwerkvoorschriften is een procedure welke niet direct gekoppeld is aan dit bestemmingsplan, maar via het milieuspoor wordt geregeld. De gemeente Bernheze draagt hier zorg voor.
2.	Bedrijventerrein komt nu midden in het dorp te liggen.	Aan de overzijde van de Kruishoekstraat zijn middels dit bestemmingsplan woningen voorzien.
3.	Reclamant stelt voor om een aarden wal achter de beschermde bomen op te richten.	Door de woningen die het dichtst bij uw bedrijf liggen te verplichten geluidsisolerende maatregelen te treffen en door het opstellen van maatwerkvoorschriften voor uw bedrijf is geen extra wal nodig.
4.	Woningen ver genoeg van bedrijf plaatsen, liefst in combinatie met een aarden wal.	De woningen liggen ver genoeg van het bedrijf met de bij 1.c genoemde maatregelen. Zie ook het antwoord op zienswijze 1a.

Gevolgen bestemmingsplan

Naar aanleiding van de zienswijze is het bestemmingsplan op de volgende punten aangepast:

- Borging van de minimale vereiste geluidswering van de gevels in de planregels en verbeelding.

ZIENSWIJZE 2 – d.d. 13 september 2017 – binnengekomen 18 september 2017

	<i>Samenvatting</i>	<i>Reactie</i>
1.	Reclamant had de uitbreiding met 450 woningen niet verwacht en vindt dit erg veel	Dit aantal woningen (408) is nodig om de woningbehoefte voor Heesch te faciliteren.
2.	Reclamant stelt dat de overgang naar het buitengebied nu geen of beperkte overgang kent.	De verkaveling van het onderste deelgebied (gebied 2 op de verkaveling) is aangepast om ruimte te creëren voor een groene buffer. Gebied 1 heeft een zodanige stedenbouwkundige opzet dat er een tweetal oost westelijk georiënteerde doorzichten zijn gecreëerd naar het naastgelegen landelijk gebied. Er wordt tevens een landschappelijk inpassingsplan opgesteld dat als bijlage bij het bestemmingsplan wordt toegevoegd. Daarnaast zijn de woningen op dusdanige wijze stedenbouwkundig geprojecteerd om een zo optimaal mogelijke verkaveling te krijgen, waarbij de gemeente kan voldoende aan de doelstelling tot het aantal te bouwen woningen en waarbij tevens rekening wordt gehouden met de bestaan de (groen)structuren in het plangebied.
3.	Reclamant stelt dat er weinig groen wordt gerealiseerd , kunnen er niet minder woningen komen en meer groen?	De gemeente kent bij projectmatige woningbouw een ondergrens van minimaal 20% van het totale plangebied welke een groene invulling dient te krijgen. In het bestemmingsplan is groen overal binnen het woongebied mogelijk. Dit is nu uitgewerkt in het landschappelijk inpassingsplan. Hiermee wordt voldaan aan de minimale eis van 20%. Het is niet mogelijk het woningbouwprogramma bij te stellen in verband met de woningbouwopgave die de gemeente Bernheze vanuit de regio heeft en omdat er dient te worden voldaan aan de woningbehoefte.
4.	Is er verkeerskundig onderzoek geweest naar of de Kruishoekstraat al deze (nieuwe) bewegingen aan kan	Er is onderzoek gedaan naar de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid op de kruispunten (Kruishoekstraat met Bosschebaan, Beemdstraat, Kruishoekstraat en Nieuwe Erven). Hieruit is gebleken dat de alleen op het kruispunt Kruishoekstraat met Bosschebaan in de toekomst mogelijk een knelpunt ontstaat. Door de Kruishoekstraat te verleggen en aan te sluiten op rotonde Cereslaan wordt dit knelpunt verholpen.
5.	De Bunderstraat wordt nu al als sluipt-route gebruikt. Wordt het nemen van	De meest logische en snelste route richting de Cereslaan en Bosschebaan is via de Kruishoek-

	Samenvatting	Reactie
	deze sluiproute door de gemeente straks gedemotiveerd?	straat. Door de Kruishoekstraat te verleggen en aan te sluiten op de rotonde Cereslaan wordt de doorstroming verbeterd. Het is dus niet de verwachting dat er (meer) sluipverkeer gebruik zal gaan maken van de Bunderstraat. Indien op een later moment blijkt dat er alsnog overlast is, dan worden alsnog voorzieningen getroffen.
6.	Reclamant heeft 5 jaar geleden aanvraag gedaan voor RvR woning aan Verbindingsweg, dit is toen afgewezen omdat de Verbindingsweg geen woonstraat zou zijn en omdat er mogelijk milieutechnische aspecten zouden spelen. Spelen deze zaken nu niet meer (is dat onderzocht?) Zou een nieuwe aanvraag wel kans maken?	In september 2011 heeft reclamant een principeverzoek (Verseon 374092) ingediend voor het oprichten RvR woning aan de Verbindingsweg (antwoordbrief Verseon 397744) Er is destijds geen medewerking verleend omdat dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk was. Daarnaast is er eerste inschatting geweest van het milieutechnische aspect. Toen is geconcludeerd of het milieutechnisch de vraag is of er mogelijkheden zijn een woning op te richten op die locatie. Hiervoor is nader onderzoek nodig. Er zijn in de tussentijd geen gewijzigde inzichten gekomen. Het staat reclamant wel altijd vrij een nieuw principeverzoek in te dienen.

Gevolgen bestemmingsplan

Naar aanleiding van de zienswijze is het bestemmingsplan op het volgende punt aangepast:

Toelichting:

- Aanvullen toelichting van het bestemmingsplan met inventarisatie landschappelijke waarden en landschappelijk inpassingsplan, alsmede een tekstuele passage met betrekking tot de beleidsregel landschappelijke kwaliteitsverbetering.

Gevolgen exploitatieplan

Naar aanleiding van de zienswijze is het exploitatieplan op het volgende punt aangepast:

- In deelgebied 2 van het exploitatiegebied is de verkaveling aangepast waardoor er meer groen is opgenomen in het plangebied. Naar aanleiding van deze gewijzigde verkaveling zijn de kosten (meer groen) en de opbrengsten (minder uitgeefbaar gebied) gewijzigd. Deze wijzigingen zijn verwerkt in een nieuw exploitatieopzet. Ook is de nieuwe verkaveling verwerkt in de bijlagen 2 (Ruimtegebruiksk kaart) en 19 (Inrichtingsplan).

ZIENSWIJZE 3 – d.d. 26 september 2017 – binnengekomen 26 september 2017

	<i>Samenvatting</i>	<i>Reactie</i>
1.	Verordening ruimte Noord-Brabant zoals deze luidt per 15 juli 2017. Ten aanzien van de kwaliteitsverbetering van het landschap zijn wij van mening dat het plan nog in strijd is met de Verordening. Het is niet duidelijk waar in het buitengebied, (dus buiten onderhavig plangebied) dit besteed zal worden aan kwaliteitsverbeterende maatregelen. Bij de vaststelling van het plan moet duidelijk zijn op welke wijze invulling is gegeven aan de vereiste kwaliteitsverbetering van het landschap (inclusief borging) conform artikel 3.2 van de Verordening (zowel kwalitatief als kwantitatief).	In de toelichting van het bestemmingsplan is een beschrijving opgenomen hoe de kwaliteitsverbetering vorm wordt gegeven. Daarnaast wordt de toelichting aangevuld met een passage m.b.t. de 1% regeling vanuit de beleidsregel landschappelijke kwaliteitsverbetering.

Gevolgen bestemmingsplan

Naar aanleiding van de zienswijze is het bestemmingsplan op het volgende punt aangepast:

Toelichting:

- Aanvullen toelichting van het bestemmingsplan met inventarisatie landschappelijke waarden en landschappelijk inpassingsplan, alsmede een tekstuele passage met betrekking tot de beleidsregel landschappelijke kwaliteitsverbetering.

Planregels:

- De borging van de uitvoering van de landschappelijke inpassing zal vorm krijgen middels een voorwaardelijke verplichting in de planregels.

ZIENSWIJZE 4 – d.d. 2 oktober 2017 – binnengekomen 2 oktober 2017

	<i>Samenvatting</i>	<i>Reactie</i>
1.	Volgens reclamant gaat de gemeente voorbij aan het feit dat midden in dit plan een ontsluitingsweg ligt voor bedrijven-terrein de Beemd. Daar het de ontwikkeling van nieuwe wijken betreft is de verwachting dat hier ook jonge gezinnen zich huisvesten heel goed denkbaar. De kinderen van deze gezinnen zullen hoe dan ook als verkeersdeelnemer op deze ontsluitingsweg terecht komen, waar wij als bedrijf met redelijk veel vrachtverkeer ook veel gebruik maken van deze weg. Dat gaat onherroepelijk leiden tot gevaarlijke verkeerssituaties met alle mogelijke gevolgen van dien	Voor fietsers en voetgangers komt een veilige noord - zuid route door de wijk te liggen. Ook komt er deels een parallelweg langs de Kruishoekstraat te liggen. Fietsers en voetgangers hoeven dus geen gebruik te maken van de Kruishoekstraat. Wel moeten zij deze weg oversteken. Daarom worden de oversteken ter hoogte van de Beemdstraat, Zoggelsestraat en Nieuwe Erven verbeterd door het aanleggen van een middengeleider, waardoor de weg in twee fase overgestoken kan worden.

Gevolgen bestemmingsplan

De zienswijzen heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

ZIENSWIJZE 5 – d.d. 5 oktober 2017 – binnengekomen 6 oktober 2017

	<i>Samenvatting</i>	<i>Reactie</i>
1.	De in- en uitrit vanuit “boserf” komt op de Zoggelsestraat recht tegenover onze woning uit. Dit geeft ons veel overlast met betrekking tot de veiligheid van onze kinderen	De Zoggelsestraat wordt straks een 30km gebied. Gelijkwaardige kruisingen zijn hier minder gevaarlijk.
2.	Reclamant vreest voor lichtinval van de koplampen welke in de woning zullen schijnen.	Tegenover uw woning is de rijrichting het Bos-erf in. Er is geen sprake van inschijning van koplampen.
3.	Reclamant vreest geluidoverlast door omwonenden en toename van het (auto)verkeer	Het verkeer zal door de woningbouw toemen. De Zoggelsestraat wordt heringericht als 30 km/u gebied waardoor er minder hard wordt gereden en ook minder geluid zal worden geproduceerd. De geluidsbelasting afkomstig van dit extra wegverkeer is in het akoestisch onderzoek inzichtelijk gemaakt en beoordeeld als aanvaardbaar.
4.	Horizon vervuiling. Reclamant kijkt nu aan de voor- en achterzijde weg over een prachtig landschap, wat straks geheel bebouwd zal worden.	Er bestaat geen recht op vrij uitzicht. De woningbouw is noodzakelijk om aan de woningbehoefte in Heesch te voldoen.
5.	Algemeen vreest reclamant voor de afname van de verkeersveiligheid, te meer door de huidige situatie van de bomen aan de zijde van de Zoggelsestraat. Deze belemmeren nu al het uitzicht, dit zal met toename van verkeersbelasting alleen maar toenemen.	De Zoggelsestraat wordt straks een 30km gebied. Hierdoor zal het verkeer langzamer rijden en ook de uitritten minder gevaarlijk zijn.
6.	Bij deze wil reclamant graag aanspraak maken op planschade. Hiervoor zouden wij graag vernemen welke vervolg stappen we hiervoor moeten nemen.	Het staat eenieder vrij om een verzoek om planschadevergoeding in te dienen. Dit kan na inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

Gevolgen bestemmingsplan

De zienswijzen heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

ZIENSWIJZE 6 – d.d. 5 oktober 2017 – binnengekomen 6 oktober 2017

	<i>Samenvatting</i>	<i>Reactie</i>
1.	De in- en uitrit vanuit “boserf” komt op de Zoggelsestraat recht tegenover onze woning uit. Dit geeft ons veel overlast met betrekking tot de veiligheid van onze kinderen	De Zoggelsestraat wordt straks een 30km gebied. Gelijkwaardige kruisingen zijn hier minder gevaarlijk.
2.	Reclamant vreest voor lichtinval van de koplampen welke in de woning zullen schijnen.	Indien gewenst kunnen wij in de berm Zoggelstraat (eigendom gemeente) struweel zoals voorgesteld in het landschapsinrichtingsplan planten, op deze wijze wordt lichtinval tegen gegaan.
3.	Reclamant vreest geluidoverlast door omwonenden en toename van het (auto)verkeer	Het verkeer zal door de woningbouw toenemen. De Zoggelsestraat wordt heringericht als 30km/u gebied waardoor er minder hard wordt gereden en ook minder geluid zal worden geproduceerd. De geluidsbelasting afkomstig van dit extra wegverkeer is in het akoestisch onderzoek inzichtelijk gemaakt en beoordeeld als aanvaardbaar.
4.	Horizon vervuiling. Reclamant kijkt nu aan de voor- en achterzijde weg over een prachtig landschap, wat straks geheel bebouwd zal worden.	Er bestaat geen recht op vrij uitzicht. De woningbouw is noodzakelijk om aan de woningbehoefte in Heesch te voldoen.
5.	Algemeen vreest reclamant voor de afname van de verkeersveiligheid, te meer door de huidige situatie van de bomen aan de zijde van de Zoggelsestraat. Deze belemmeren nu al het uitzicht, dit zal met toename van verkeersbelasting alleen maar toenemen.	De Zoggelsestraat wordt straks een 30km gebied. Hierdoor zal het verkeer langzamer rijden en ook de uitritten minder gevaarlijk zijn.
6.	Bij deze wil reclamant graag aanspraak maken op planschade. Hiervoor zouden wij graag vernemen welke vervolgstappen we hiervoor moeten nemen.	Het staat eenieder vrij om een verzoek om planschadevergoeding in te dienen. Dit kan na inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

Gevolgen bestemmingsplan

De zienswijzen heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

ZIENSWIJZE 7 – d.d. 9 oktober 2017 – binnengekomen 10 oktober 2017

	<i>Samenvatting</i>	<i>Reactie</i>
1.	Een B.V. (1) van reclamant geen schriftelijke kennisgeving van deze beoogde wijzingen van zowel het exploitatieplan als bestemmingsplan heeft ontvangen. Een andere B.V. (2) heeft wel een schriftelijke kennisgeving ontvangen van de terinzagelegging van het exploitatieplan, maar niet van het bestemmingsplan	B.V.1 heeft geen eigendommen in het exploitatiegebied van de Erven, B.V.2 wel, daarom heeft die de wettelijk verplichte aankondiging ontvangen. Het ontwerp bestemmingsplan is via de gebruikelijke en wettelijk voorgeschreven wijze gepubliceerd.
2.	In het akoestisch onderzoek 'Woningbouw De Erven te Heesch' door CroonenBuro5 met als kenmerk 9 augustus 2017, RAOOI-0253489-Olb, hierna te noemen akoestisch onderzoek, zijn uitgangspunten weergegeven onder §4.2 omtrent verkeersgegevens. De conclusies zijn gebaseerd op metingen in 2017. De aannahme en de conclusie die volgen uit deze meting komt niet overeen met de aannahme en conclusie uit het onderzoek dat deel uit maakt van het exploitatieplan. De toename van de verkeersintensiteit zal mogelijk consequenties hebben voor de resultaten van de berekeningen die benoemd zijn in hoofdstuk 5 van het akoestisch onderzoek.	In het onderzoek bij het exploitatieplan wordt uitgegaan van de totale verkeersgeneratie van het gebied (bij een fictief bouwplan van 750 woningen). In het bestemmingsplan staan de gegevens van de verkeerstoename per wegdeel. Beide gegevens zijn niet zondermeer vergelijkbaar. De gegevens uit het bestemmingsplan zijn het meest actueel. Voor de conclusie van het rapport in het exploitatieplan maakt dit geen verschil.
3.	In het bestemmingsplan wordt in §5.2 Geluid, aangegeven dat alleen het toepassen van stil asfalt als geluidsbeperkende maatregel wordt gerealiseerd. In de rapportage wordt aangegeven dat deze maatregel voor aantal geprojecteerde woningen niet voldoende is, maar vanwege diverse redenen waaronder financiële consequenties geen (verdere) geluid beperkende maatregelen worden uitgevoerd. Reclamant maakt zich zorgen dat dit consequenties in relatie tot klachten kan hebben als men toch overlast ervaart van geluid. Reclamant verzoekt daarom eventuele vervolgmaatregelen te realiseren.	Akoestisch onderzoek Wegverkeerslawaaï in het kader van de Wet geluidhinder is uitgevoerd ten gevolge van het toekomstige verkeer over de ontsluitingswegen. De te verwachten verkeersintensiteiten op de omliggende wegen zijn inzichtelijk gemaakt over een periode van 10 jaar en vervolgens is hiervan de geluidsbelasting berekend op de geprojecteerde woningen. Indien er niet wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde Wet geluidhinder wordt afgewogen of er aanvullende geluidsreducerende maatregelen kunnen worden getroffen. Aangezien het wegdek van de Kruishoekstraat wordt voorzien in een geluidsreducerend asfalt en overdrachtsmaatregelen redelijkerwijs niet mogelijk zijn, evenals het nemen van verkeerskundige en vervoerskundige maatregelen, wordt gekozen om een hogere waarde voor de

	Samenvatting	Reactie
		hoger belaste woningen te verlenen. Een gevolg hiervan is dat de woningen met een hogere waarde van voldoende geluidwering van de gevels moeten worden voorzien vanwege de voorschriften van het Bouwbesluit. Dat is dus een verplichting. Hiermee wordt het binnengedruide geluidsniveau in de woningen geborgd. Hiermee wordt het risico op klachten sterk verminderd en zijn klachten redelijkerwijs ook niet te verwachten.
4.	In het document 'Memo uitgangspunten inrichting' opsteller Advin met als kenmerk 8 december 2016, INF1655700 versie A zijn op blz. 3 onder Intensiteiten transportintensiteiten benoemd. Deze transportintensiteiten komen niet overeen met de transportintensiteiten (verkeersgegevens) die zijn benoemd in het akoestisch onderzoek onder §4.2 Verkeersgegevens. Mogelijk dat dit invloed heeft op een van de rapporten en de daarin benoemde conclusies. Het doel van dit onderzoek is de geluidbelasting van de wegen op de gevels van de geprojecteerde geluidsgevoelige bebouwing te bepalen c.q. inzichtelijk te maken en deze te toetsen aan de grenswaarden die in de Wet geluidshinder zijn gesteld. Wat reclamant mist in dit onderzoek is de onderbouwing c.q. mogelijke invloed van de geluidsbelasting die ontstaat door de nabijgelegen bedrijven die zijn gevestigd op het bedrijventerrein (waaronder bedrijf van reclamant). Eventuele geluidbelasting die wordt veroorzaakt door de bedrijven kunnen tevens invloed hebben op het woon- en leefklimaat van de geprojecteerde woningbouw. Met de beoogde bestemmingsplanwijziging en de beoogde realisatie van de woningen is dit een risico voor uitvoering van de onze bedrijfsvoering.	Het verkeersonderzoek in het exploitatieplan is uitgevoerd ten behoeve van de bepaling van de noodzakelijke capaciteit van de wegen. En gaat uit van een hoger aantal voertuigbewegingen. Het onderzoek in het bestemmingsplan gaat uit van de meest recente gegevens en is voor het akoestisch onderzoek gebruikt. In de paragraaf bedrijven en milieuzonering is nader ingegaan op de toegestane milieucategorie en de daarbij horende richtafstanden m.b.t. geluid, geur, gevaar en stof van de omliggende bedrijven. Voor de bedrijven waarvoor de komst van de nieuwe woningen een belemmering kan zijn, zijn nader onderzocht. Hier valt uw bedrijf ook onder. Door het treffen van geluidswerende voorzieningen aan de gevels van de omliggende woningen wordt de bedrijfsvoering niet belemmerd. Er is dus geen sprake van een onaanvaardbaar risico voor de bedrijfsvoering.
5.	In het bestemmingsplan wordt onder §5.3.1 Vervoer van gevaarlijke stoffen niet gesproken over transport van gasflessen en levering van brandstoffen	Deze activiteiten hebben geen consequenties i.r.t. de geprojecteerde woningen. Het transport van gasflessen is niet relevant voor externe veiligheid, omdat ongevallen met gasflessen-

	Samenvatting	Reactie
	door een tankauto voor uitvoering van de bedrijfsactiviteiten van reclamant. Mogelijk dat deze vervoersbewegingen consequenties hebben voor de realisatie van de geprojecteerde woningen c.q. plangebied.	transporten doorgaans niet leiden tot een calamiteit waarbij effecten op grotere afstand optreden. Bij het bepalen van de externe veiligheidsrisico's wordt alleen gekeken naar het bulkvervoer van gevaarlijke stoffen. Het vervoer van stukgoed (zoals drums, vaten, gasflessen etc.), wordt hierbij niet beschouwd. Uit onderzoek is gebleken dat het vervoer van stukgoed niet bijdraagt aan het risico op enige afstand van de transportas. Bij een ongeval met stukgoed zijn de afstanden tot waarop dodelijke effecten kunnen optreden en het groepsrisico van de vervoerde gevaarlijke stoffen immers klein. In de risicoberekeningen wordt het transport van stukgoed dan ook niet meegenomen. De vervoersstroom van brandbare vloeistoffen is te laag om hier een externe veiligheidsrisico te genereren. In het algemeen geldt dat de effecten van een ongeval met brandbare stoffen beperkt zijn. Dat is ook de reden dat voor het bepalen of er überhaupt sprake is van een externe veiligheidsrisico, uitgegaan moet worden van het aantal tankwagens met een licht ontvlambaar gas (LPG, propaan). Van dergelijk vervoer is in onderhavig geval geen sprake. Het hier plaatsvindende transport met brandstoffen (diesel, benzine) is dus niet relevant voor de risico's m.b.t. externe veiligheid.
6.	Reclamant maakt zich zorgen omtrent de geprojecteerde woningen in de nabijheid van onze inrichting (Kruishoekstraat & Beemdstraat). Reclamant is benieuwd naar de uitgangspunten en de conclusies van het 'uitonderzoek'. Tevens wordt er geconcludeerd dat aanwezige bedrijven een mogelijke belemmering vormen voor het bestemmingsplan en dat dit nader onderzoek dient te worden. Op basis van deze bevindingen maakt reclamant zich zorgen over eventuele belemmeringen die kunnen ontstaan bij uitoefening van de bedrijfsactiviteiten en daarbij wordt reclamant graag betrokken en geïnformeerd in het genoemde vervolg onder-	Door de gemeente Bernheze is de geluidsbelasting afkomstig van de bedrijfsvoering van reclamant inzichtelijk gemaakt op de geprojecteerde woningen. Hieruit blijkt dat er sprake kan zijn van enige mate van overlast in de woningen en dat de bedrijfsvoering door de komst van de woningen beperkt kan worden. Door de nieuwe woningen te voorzien van voldoende geluidswering van de relevante gevels wordt het binnengeluidsniveau in de woningen geborgd, zodat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De bedrijfsvoering van het bedrijf zal niet beperkt worden door de realisatie van de woningen, aangezien de gemeente Bernheze specifieke maatwerkvoorschriften m.b.t. geluid gaat opnemen. Deze maatwerkvoorschriften zijn gebaseerd op de

	Samenvatting	Reactie
	zoek.	redelijkerwijs te verwachten en aangegeven bedrijfsvoering. Door het borgen van de minimaal vereiste geluidswering van de gevels in de regels en op de verbeelding kan onderbouwd worden dat de maatwerkvoorschriften opgelegd mogen worden, aangezien het woon- en leefklimaat in de woningen aanvaardbaar is. Het vaststellen van de maatwerkvoorschriften is een procedure welke niet direct gekoppeld is aan dit bestemmingsplan, maar via het milieuspoor wordt geregeld. De gemeente Bernheze draagt hier zorg voor.
7.	Tenslotte wil ik nog melden dat vanuit het bestemmingsplan o.a. pagina 36 is op te maken dat de gedoogbeschikking d.d. 20-11-2015 met registratienummer 781783/850883 niet is opgenomen. Hierbij het verzoek, zoals destijds besproken en afgestemd, om ook deze gedoogbeschikking mee te nemen in het bestemmingsplan.	In het akoestisch onderzoek is rekening gehouden met alle gerealiseerde en in aanbouw zijnde bebouwing. Met de gedoogbeschikking is dus rekening gehouden.

Gevolgen bestemmingsplan

Naar aanleiding van de zienswijze is het bestemmingsplan op de volgende punten aangepast:

Planregels:

- Borging van de minimale vereiste geluidswering van de gevels in de planregels en verbeelding.

Toelichting:

- Paragraaf externe veiligheid aanvullen met advies van de Veiligheidsregio

ZIENSWIJZE 8 – d.d. 10 oktober 2017 – binnengekomen 11 oktober 2017

	<i>Samenvatting</i>	<i>Reactie</i>
1.	Waarom is het RvR perceel niet meegenomen in de planontwikkeling en staat aangegeven als "akkerland" op figuur 3.1. Reclamant verzoekt het plan hierop aanpassen.	De Ruimte voor Ruimte kavel zal in figuur 3.1 worden aangeduid.
2.	In het inrichtingsplan (bijlage 19 exploitatieplan) is geen sprake van afronding van het woongebied. Bezwaar tegen het ontbreken van landschappelijke inpassing op perceelsgrens.	Daar waar de kavel grenst aan toekomstig openbaar gebied is een groenere invulling gezocht.
3.	Landschappelijk inpassingsplan ontbreekt in toelichting van het bestemmingsplan.	Er is een landschappelijk inpassingsplan aan het bestemmingsplan toegevoegd.
4.	Groene geleding (zoals voorgeschreven door Provincie ontbreekt in het ontwerpplan). Er wordt allen groen ter plaatse van de leidingenstrook aangelegd.	Er is een landschappelijk inpassingsplan aan het bestemmingsplan toegevoegd waarin het groen uitgebreider wordt beschreven.
5.	Rijwoningen direct op perceelsgrens mogen tot goot 7,7m en nok 12,1m hoog worden. Volgens reclamant komen deze woningen te dichtbij en te hoog gebouwd. Voorstel om de woningen grenzend aan perceel max 7 meter hoog met een gedraaide kap. Of parkeervoorzieningen aan de grens. Of vrijstaande woningen i.p.v. rijtjes woningen.	De verkaveling van het onderste deelgebied (gebied 2 op de verkaveling) is aangepast om ruimte te creëren voor een groene buffer. Hierdoor komen de rijwoningen op afstand van minimaal 7m van de perceelsgrens te liggen.
6.	Geen regels voor erfafscheiding aan andere woningkavels. Dit leidt tot verrommeling op grens met perceel indiener.	In een bestemmingsplan worden alleen het gebruik van de gronden en de bouw mogelijkheden bepaald. De uiterlijke verschijningsvorm van erfafscheidingen is des eigenaars. Het bestemmingsplan kan hier niet op worden aangepast.
7.	Gemeente meet met 2 maten, indiener moet van gemeente alle erfafscheidingen uit groene hagen of begroeid spijlenhekwerk. Voor de nieuwe woningen hoeft dit niet. Voorstel: meidoornhaag langs de volledige lengte van de perceelsgrens.	In een bestemmingsplan worden alleen het gebruik van de gronden en de bouw mogelijkheden bepaald. De uiterlijke verschijningsvorm van erfafscheidingen is des eigenaars. Het bestemmingsplan kan hier niet op worden aangepast.

Gevolgen bestemmingsplan

Naar aanleiding van de zienswijze is het bestemmingsplan op de volgende punten aangepast:

- De Ruimte voor Ruimte kavel zal in figuur 3.1 worden aangeduid.
- Inrichtingsplan wordt aangepast en toegevoegd aan het bestemmingsplan

Gevolgen exploitatieplan

Naar aanleiding van de zienswijze is het exploitatieplan op het volgende punt aangepast:

- De inrichting is aangepast in die zin dat op de plaatsen waar een bouwkavel grenst aan de openbare ruimte een groenere invulling is voorzien. Naar aanleiding van deze gewijzigde inrichting zijn de kosten (meer groen) en –voor zover van toepassing- de opbrengsten (minder uitgeefbaar gebied) gewijzigd. De gewijzigde inrichting is verwerkt in een nieuw exploitatieopzet. Ook is de nieuwe verkaveling verwerkt in de bijlagen 2 (Ruimtegebruiksk kaart) en 19 (Inrichtingsplan) van het Exploitatieplan.

ZIENSWIJZE 9 – d.d. 11 oktober 2017 – binnengekomen 12 oktober 2017

	<i>Samenvatting</i>	<i>Reactie</i>
1.	Om de bedrijfsvoering van het bedrijf van reclamant te kunnen uitbreiden wil reclamant op de garage met de daarnaast gelegen grond een andere bestemming. Dit om een kantoorruimte en verkooppunt van materiaal te kunnen oprichten. De naast de garage gelegen groenstrook wil reclamant daarbij aankopen.	Het stedenbouwkundigplan gaat van een ruime toegangszone naar de nieuwe wijk. Daarom wordt een groenzone vrijgehouden. Wijziging van de bestemming van de garage in kantoor en verkooppunt op deze locatie wijkt af van de huidige bestemmingsregels. Voor de bestaande woningen zijn de bestaande bestemmingsregels overgenomen uit het geldende bestemmingsplan. De vraag om de bestemming ter plaatse van de garage en de naastgelegen grond te wijzigen zou middels het indienen van een principeverzoek moeten worden beoordeeld en zal dan eventueel met een afzonderlijke procedure doorlopen moeten worden.
2.	Op het perceel aan de achterzijde waar woningen zijn gepland wil reclamant de exploitatie van de rij- en twee onder een kap woningen in eigen beheer uitvoeren. Dit met het doel een aantal rijwoningen te behouden om te verhuren. Om dat mogelijk te maken wil reclamant weten of van de 11 geplande rijwoningen meerdere woningen zijn te maken. Dan denkt reclamant aan bijvoorbeeld 14 woningen in 2 lagen. Dit om goedkope huurwoningen te realiseren (studio's van 60-70m ²) met een aantrekkelijke huurprijs.	Het exploitatieplan geeft de verdeling van type woningen per perceel weer. Een eigenaar mag alleen binnen het verkavelingsplan op eigen terrein schuiven met aantallen en types.
3.	De herinrichting van de tuin aan de achterzijde en zijkant een punt van aandacht. De tuinmuur aan de achterzijde moet ter plaatse van de dubbele poorten worden aangeheeld met metselwerk. Aan de zijkant gaat de voorkeur uit naar een gemetselde tuinmuur zoals deze aan de achterzijde staat. Een vergoeding om dat mogelijk te maken wil reclamant graag met de gemeente bespreken.	Zowel de ontwikkelingslocatie als de tuin zijn eigendom van reclamant. Bij verkoop van de ontwikkelingslocatie aan de gemeente is dit een mogelijk bespreekpunt. Bij zelfrealisatie of verkoop aan een derde dient reclamant zelf afspraken daarover te maken.

Gevolgen bestemmingsplan

De zienswijze vormt geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

ZIENSWIJZE 10 – d.d. 11 oktober 2017 – binnengekomen 11 oktober 2017

	<i>Samenvatting</i>	<i>Reactie</i>
1.	Reclamant maakt zich zorgen over verdwijnen Nieuwe Erven als historisch zandpad.	Vanuit cultuurhistorie is vooral de oriëntatie van De Nieuwe Erven belangrijk. Deze blijft op het oorspronkelijke tracé liggen. Het historisch deel van het zandpad is gelegen buiten het plangebied.
2.	De eikenbomen langs de Nieuwe Erven zullen moeten wijken voor de inritten van de woningen.	Conform het gemeentelijk bomenbeleid wordt gestreefd naar het behoud van zoveel mogelijk van de aanwezige bomen. Hierin pogen we met het positioneren van de inritten rekening te houden. Enkel indien er geen alternatieven voor behoud zijn, wordt een kapvergunning verleend.
3.	De Nieuwe Erven zal gebruikt gaan worden als toegangsweg voor grote wijk.	Het Boserf met 130 woningen wordt ontsloten via de Nieuwe Erven en de Zoggelsestraat.
4.	Onduidelijk hoe de auto-ontsluiting naast fietspad op Nieuwe Erven komt. Op een tekening staat dat het fietspad uitkomt op de zandweg, op de andere is er ook een auto-ontsluiting.	De Nieuwe Erven zal ook een verharde 30km weg worden. Naast het fietspad komt ook een auto-ontsluiting op de Nieuwe Erven vanuit het Boserf.
5.	Waarom ook geen parallelweg net als naast Kruishoekstraat?	De Kruishoekstraat is een gebiedsontsluitingsweg (van 50 km/u) waarop zo min mogelijk inritten moeten worden aangesloten i.v.m. de verkeersveiligheid. De Nieuwe Erven is een erf-toegangsweg (30 km/u) waar rechtstreekse erfaansluitingen mogelijk zijn. Een parallelweg is dus niet nodig.
6.	De Nieuwe Erven (zandpad) wordt nu al volop gebruikt als hondenuitlaatplaats vanuit de diverse wijken. Als het nieuwe plan klaar is vreest reclamant dat het nog veel erger worden omdat er in de nieuwe wijk weinig of geen groen is gepland en ook geen plaats is waar honden uitgelaten kunnen worden.	In de inrichting van het openbaar groen binnen het plangebied of in de directe omgeving hiervan wordt gezocht naar een geschikte locatie voor een honden uitlaat voorziening.
7.	Aan het begin van ons deel van de Nieuwe Erven, begin zandpad, staat het bord "einde bebouwde kom" en dat zien veel hondenuitlaters als een vrijbrief om daar dan ook de honden los te laten en zijn behoefte te laten doen. Regelmatig vinden wij nu al de resultaten daarvan recht voor onze inrit.	Conform de gemeentelijke APV en het gemeentelijk hondenbeleid hoeven honden buiten de bebouwde komgrenzen van Bernheze niet aangelijnd te worden, en zijn eigenaren niet verplicht hondenpoep op te ruimen. Bij de ontwikkeling van het Boserf zal de grens bebouwde kom naar het westen verschuiven zodat dit deel van de Nieuwe Erven binnen de bebouwde kom komt te liggen.
8.	In de toekomst achten wij het niet uit-	Het is aan eenieder vrij om een verzoek in te

	<i>Samenvatting</i>	<i>Reactie</i>
	gesloten dat wij planschade indienen als wij daar aanleiding toe zien.	dienen voor een planschadevergoeding. Een verzoek daartoe kan na inwerkingtreding van het bestemmingsplan worden ingediend.

Gevolgen bestemmingsplan

De zienswijze vormt geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

ZIENSWIJZE 11 – d.d. 11 oktober 2017 – binnengekomen 11 oktober 2017

	<i>Samenvatting</i>	<i>Reactie</i>
1.	Reclamant vreest hinder nu zijn carrossierestylingsbedrijf wordt ingesloten door woningbouw, Voor zover thans te overzien houdt het plan geen dan wel onvoldoende rekening met het bedrijf van reclamant.	Het perceel van reclamant is gelegen in het bestemmingsplan De Erven en heeft de bestemming “ Wonen-1” . Hier is toegestaan "het wonen daaronder begrepen aan-huisgebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten". Kleinschalige bedrijfsactiviteiten zijn activiteiten die in een woning door een bewoner op bedrijfsmatige wijze worden uitgeoefend, voor zover sprake is van een inrichting type A, zoals bedoeld in het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) waarbij de woning in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt met een ruimtelijke uitstraling die daarbij past. Dit type bedrijfsactiviteit is toegestaan in een woongebied omdat dit geen hinder veroorzaakt. Een carrossierestylingsbedrijf waar werkzaamheden worden verricht is op het perceel niet toegestaan. Zodat hier bij de planvorming ook geen rekening mee gehouden hoeft te worden.
2.	Reclamant vreest bovendien overlast in de vorm van geluid, uitzicht, vuil, (forse) toename van verkeer, etc. welke nu eenmaal gepaard gaan met de komst van de beoogde nieuwe woonwijken, die nota bene zowel aan de oostzijde, achterzijde als aan de voorzijde van zijn woning vrijzen, Van de Wijgert zou graag zien dat (bij voortzetting van de plannen) er enige afstand wordt aangehouden en dat er een (natuurlijke) afscheiding komt tussen de woningen en zijn perceel kadastraal bekend als gemeente Heesch, sectie F, nr. 1066.	In de huidige verkaveling is reeds rekening gehouden et voldoende (buffer)ruimte tussen het perceel van reclamant en de toekomstige woningen. Er is geen reden de verkaveling hierop aan te passen.
3.	Het plan voorziet in de realisatie van 408 extra woningen, bovenop de 60 woningen die thans (recent) worden (zijn) gerealiseerd. Niet duidelijk wordt waarom thans met 408 woningen moet worden uitgebreid. Verstandiger is dit in twee of drie stappen naar gelang van de concrete (in plaats van een theoretische) behoefte te bereiken. Temeer omdat in Heesch nog	De behoefte aan 408 woningen, zoals opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan, is gebaseerd op de Woonvisie. In het Exploitatieplan is geregeld dat het plangebied uit 3 deelgebieden bestaat. Deze deelgebieden kunnen niet gelijktijdig worden ontwikkeld; Deelgebied 3 mag pas worden ontwikkeld nadat 70 % van de vergunningen voor de woningen in Deelgebied 2 is verleend. Dit bete-

	<i>Samenvatting</i>	<i>Reactie</i>
	inbreidingslocaties voorhanden zijn.	kent dat de woningen in het bestemmingsplan gefaseerd op de markt komen.
4.	In het bestemmingsplan De Erven uit 2014 was nog sprake van fase A waarin deelgebieden 1 en 2 waren ondergebracht. Fase A betreft de noordzijde van het plangebied en ligt ten noorden van de Zoggelsestraat. Niet duidelijk is wat er in een paar jaar tijd is veranderd en waarom thans fase 2 (ten zuiden van de Zoggelsestraat) planologisch moet worden geregeld.	Het aantal woningen dat noodzakelijk is voor de woningbehoefte van Heesch is vastgesteld in de Woonvisie uit 2016.
5.	Het plangebied is omringd door verschillende bedrijven die in het kader van de (milieu)aspecten: geluid, stof, geur en gevaar belemmeringen vormen voor de beoogde woningbouw,	In de paragraaf bedrijven en milieuzonering is nader ingegaan op de toegestane milieucategorie en de daarbij horende richtafstanden m.b.t. geluid, geur, gevaar en stof van de omliggende bedrijven. Voor de bedrijven waarvoor de komst van de nieuwe woningen een belemmering kan zijn, zijn nader onderzocht. Hiermee is de milieubelasting van de omliggende bedrijven afgewogen en is geconcludeerd dat de bedrijfsvoering niet belemmerd wordt en er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.
6.	In het kader van duurzaam ruimtegebruik (zoals de ladder voor duurzame verstedelijking dat voorschrijft) is het raadzaam om aannemingsbedrijf Van den Heuvel ten oosten van fase 1 te verplaatsen en deze locatie een woonbestemming te geven, temeer omdat ten oosten van het aannemingsbedrijf (tegen bestaand woongebied) nog een lege plek voorhanden is. Dat is niet alleen de visie van reclamant, maar blijkt ook uit de Bedrijven-terreinenvisie Gemeente Bernheze, waar de locatie van het aannemingsbedrijf en de lege plek als transformatie (H) en herstructureren (H) (de kaders van de ladder) wordt aangeduid	Aannemersbedrijf van den Heuvel ligt buiten het bestemmingsplangebied. Het transformeren van het bedrijventerrein tussen Beemdstraat en Zoggelsestraat zoals aangeven in de bedrijventerreinenvisie uit 2013 van de gemeente blijft ook in het kader van de woningbouwontwikkeling De Erven en wenselijke ontwikkeling. Echter is er geen overeenkomst tot stand gekomen tussen de gemeente Bernheze en aannemersbedrijf Van den Heuvel over een verplaatsing. Het bestemmingsplan heeft vervolgens rekening gehouden met de (toekomstige) bedrijfsvoering van dit bedrijf op de huidige locatie.
7.	Zodoende kan de realisatie van de woningen van oost naar west ten noorden van de Zoggelsestraat aansluitend aan bestaand woongebied plaatsvinden.	Aannemersbedrijf van den Heuvel ligt buiten het bestemmingsplangebied. Het transformeren van het bedrijventerrein tussen Beemdstraat en Zoggelsestraat zoals aangeven in de bedrijventerreinenvisie uit 2013 van de gemeente blijft ook in het kader van de woningbouwontwikkeling De Erven en wenselijke

	Samenvatting	Reactie
		ontwikkeling. Echter is er geen overeenkomst tot stand gekomen tussen de gemeente Bernheze en aannemersbedrijf Van den Heuvel over een verplaatsing. Het bestemmingsplan heeft vervolgens rekening gehouden met de (toekomstige) bedrijfsvoering van dit bedrijf op de huidige locatie.
8.	In het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking dient het zuidelijke woongebied fase 2 (ten zuiden van de Zoggelsestraat) te worden geschrapt. Bedrijventerrein De Beemd ten oosten hiervan vormt dan ook geen belemmeringen meer.	Onduidelijk is wat reclamant hiermee betoogt. In paragraaf 4.1.3. van het bestemmingsplan wordt de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking nader onderbouwd. Hieruit blijkt dat de voorgestelde ontwikkeling passend is binnen de kaders van de Ladder.
9.	Bij handhaving van de huidige plannen zit straks het bedrijventerrein De Beemd met probleemveroorzaker (overlast) Van Munster Recyclers (zoals ook blijkt uit de bedrijventerreinenvisie) en het aannemingsbedrijf ingekapseld tussen woongebieden in.	In de toelichting van het bestemmingsplan is hiermee rekening gehouden, zie onderzoek wegverkeerslawaaï. De conclusie is dat er geen onevenredige sprake is van overlast voor de omwonenden.
10.	Met geen woord wordt gerept over de verkeersafwikkeling van Bedrijventerrein De Beemd en het aannemingsbedrijf, anders dan dat de Kruishoekstraat als ontsluiting van het nieuwe woongebied (en naar het aanzien bedrijventerrein De Beemd en het aannemingsbedrijf) wordt heringericht en verlegd	De Kruishoekstraat wordt de ontsluitingsweg voor zowel De Erven als voor het bedrijventerrein. De weg wordt geschikt voor vrachtverkeer. Ook zal de Kruishoekstraat weer 50 km/u worden en een betere ontsluiting op de Bosschebaan krijgen via de rotonde.
11.	Aannemingsbedrijf Van den Heuvel wordt in de stukken (ten aanzien van geluid) ten onrechte aangeduid als een categorie 3.1 bedrijf, maar daar is (qua omvang) geen onderbouwing voor. We hebben het hier echter over een categorie 3.2 bedrijf waarvoor andere richtafstanden gelden, die de plannen in de huidige vorm in de weg staan.	Het perceel van Aannemersbedrijf Van den Heuvel heeft de functieaanduiding bedrijf tot en met categorie 2 en de functieaanduiding specifieke vorm van bedrijf – aannemersbedrijf. Een aannemersbedrijf is conform de VNG-brochure een categorie 3.1 bedrijf met een richtafstand van 50 meter voor geluid en 30 meter voor stof. De bedrijfsvoering van aannemersbedrijf Van den Heuvel is in overleg met dit bedrijf akoestisch inzichtelijk gemaakt. Er worden geluidsreducerende maatregelen aan de omliggende geprojecteerde woningen opgelegd middels het vereisten van een minimale geluidswering van de gevels van deze woningen. Hiermee wordt de bedrijfsvoering niet belemmerd en wordt er in de woningen geborgd dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

	Samenvatting	Reactie
12.	Het vorenstaande vormt geen basis voor een goede ruimtelijke ordening. Het is een onzalig idee om de plannen op deze manier vorm te geven. Reclamant herhaalt hier om de plannen voor het zuidelijke woongebied fase 2 (ten zuiden van de Zoggelsestraat) te schrappen en de plannen vorm te geven zoals onder 3.5 en bijlage 2 geschetst. Bijkomstig voordeel is dat archeologisch proefsleuvenonderzoek dan achterwege kan blijven	Aannemersbedrijf van den Heuvel ligt buiten het bestemmingsplangebied. Het transformeren van het bedrijventerrein tussen Beemdstraat en Zoggelsestraat zoals aangeven in de bedrijventerreinvisie uit 2013 van de gemeente blijft ook in het kader van de woningbouwontwikkeling De Erven en wenselijke ontwikkeling. Echter is er geen overeenkomst tot stand gekomen tussen de gemeente Bernheze en aannemersbedrijf Van den Heuvel over een verplaatsing. Het bestemmingsplan heeft vervolgens rekening gehouden met de (toekomstige) bedrijfsvoering van dit bedrijf op de huidige locatie.
13.	Voor de ontsluiting van bedrijventerrein De Beemd dient een andere oplossing te worden bedacht	De Kruishoekstraat voldoet ook in de toekomst als ontsluiting voor het bedrijventerrein.
14.	Ik het kader van het vorenstaande is het daarnaast raadzaam in verband met de individuele richtafstanden endotoxine de pluimveehouderij aan de Bosschebaan 27 Heesch (op termijn) te verplaatsen.	Uit het onderzoek endotoxine blijkt dat er geen sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico. De inrichting Bosschebaan 27 is hiermee geen belemmering voor het bestemmingsplan De Erven.
15.	Reclamant heeft vraagtekens bij de economische uitvoerbaarheid (in deze vorm) van het voorliggende ontwerp bestemmingsplan dat mede gebaseerd is op het exploitatieplan. Nog niet alle gronden zijn in eigendom verworven en er is nog een bijzondere opgave te gaan inzake de kwestie met de bomenkwekerij en het tuincentrum nabij de ontsluitingsrotonde. Reclamant houdt zich het recht voor de financiële paragraaf alsmede het exploitatieplan nader ter discussie te stellen indien en voor zover hiertoe aanleiding bestaat dan wel blijft bestaan.	In het Exploitatieplan zijn de kosten en de opbrengsten geraamd. Uit deze raming blijkt dat de opbrengsten lager zijn dan de kosten die kunnen worden toegerekend. Het Exploitatieplan bepaalt daarmee echter niet dat het voorliggende bestemmingsplan niet uitvoerbaar is. Een exploitatieplan is een wettelijk voorgeschreven plan (artikel 6.12 Wro) waaruit blijkt welke kosten worden verhaald op private grondexploitanten en op wijze waarop deze kosten worden omgeslagen op deze grondexploitanten. De Wro bevat meerdere bepalingen over de inhoud van een exploitatieplan, deze bepalingen zijn in acht genomen. De financiële opzet van een exploitatieplan dient daarmee een ander doel en is anders van inhoud en opbouw dan de reguliere exploitatieopzet die de gemeente heeft opgesteld. Deze laatstbedoelde exploitatieopzet kent geen tekort waardoor het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is.

Gevolgen bestemmingsplan

De ingediende zienswijze heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

ZIENSWIJZE 12 – d.d. 11 oktober 2017 – binnengekomen 12 oktober 2017

	<i>Samenvatting</i>	<i>Reactie</i>
1.	De aansluiting van de ontsluitingsweg op de rotonde is te royaal geprojecteerd. Het totaal aan wegen is te breed waardoor er onnodig veel ruimte wordt gebruikt voor de ontsluitingsweg. De weg wordt verderop veel smaller waaruit blijkt dat die breedte ook voldoende is. Een smallere weg zal leiden tot een lagere snelheid van de gebruikers en daardoor meer veiligheid. Verder gaat er minder oppervlakte verloren voor verkeer en blijft er dus meer grond over om daadwerkelijk te benutten voor het bouwen van woningen;	De strook met de bestemming verkeersdoel-einden in het bestemmingsplan is aan de noordzijde breed. Dit is omdat hierin zowel de nieuwe toegangsweg, twee parallelwegen en een fietspad plaats moeten krijgen. De breedte van de nieuwe Kruishoekstraat zelf zal niet groter zijn dan verderop in het plangebied.
2.	De kavel van reclamant in het plan welke kadastraal bekend staat als gemeente Heesch, sectie F, nummers 405, 406 en 718, is aan twee zijden gelegen als voorstrook langs bestaande wegen. Deze worden in uw plan niet benut. Hierdoor gaan deze voorstroken verloren hetgeen leidt tot een minder efficiënt plan. Er moeten nu immers meer wegen worden aangelegd terwijl bestaande wegen niet worden gebruikt. Het zou beter zijn wanneer u de bestaande wegenstructuur gebruikt	Aan de keuze om de Kruishoekstraat te verleggen, zodat deze kan aantakken aan de rotonde, ligt een verkeerskundig onderzoek ten grondslag. Verkeerskundig onderzoek heeft namelijk aangetoond dat de kruising met de Bosschebaan in het kader van een beter doorstroming en verkeersveiligheid dient te worden verplaatst naar de rotonde. Er is vervolgens vanuit stedenbouwkundig oogpunt gekozen om de entree naar de nieuwe wijk ruim op te zetten. Naast het perceel 718 is de bestaande weg Kruishoekstraat gelegen. De enige weg in de directe omgeving van alle drie de genoemde percelen. Deze weg blijft in stand en wordt gebruikt voor bestemmingsverkeer deelgebied 3.
3.	Het plan ligt in de directe nabijheid van het woonhuis van reclamant op voornoemd adres. Naast zijn huis zijn woningen geprojecteerd met hun achtertuinen gericht op zijn woonhuis. Hierdoor verliest reclamant zijn uitzicht, heeft hij overlast te verwachten van zijn nieuwe burens, gaat zijn privacy verloren en daalt de waarde van zijn huis. Het zou beter zijn om meer afstand te houden van zijn woonhuis	De afstand tot de dichtstbijzijnde woonkavel is ca. 16 meter, de huidige kadastrale grens van het perceel F406. De afstand tot de dichtstbijzijnde geprojecteerde woning bedraagt ca. 25 meter. Hiermee wordt voldoende afstand in acht genomen tot de bestaande woning.
4.	De aanleg van de verkeersontsluiting over het perceel van reclamant ligt ook in de directe nabijheid van zijn woonhuis. re-	De afstand tot de toekomstige ontsluiting van de wijk De Erven is gelegen op een afstand van ca. 60 meter uit de gevel van de bestaan-

	Samenvatting	Reactie
	clamant ondervindt hierdoor geluidsoverlast van remmende en optrekkende auto's met daarnaast fijn stof hetgeen een aanslag betekent de gezondheid van hem en zijn familie. Zijn woongenot zal ook hierdoor dalen	de woning van reclamant. De geluidsbelasting wegverkeerslawaaï is inzichtelijk gemaakt in het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï. Hieruit blijkt dat er geen sprake is van een reconstructie Wet geluidhinder voor deze woning.
5.	De gronden waarop uw plan is geprojecteerd zijn bij reclamant in gebruik als boomkwekerij en fungeert als voorraad bij zijn tuincentrum. Bezoekers van het tuincentrum kunnen door de directe ligging van de kwekerij naast het tuincentrum gelijk zelf hun gewenste bomen uitzoeken. Vooral hoveniers maken gebruik van deze unieke optie. Het verband tussen het tuincentrum en de boomkwekerij leidt tot synergie in de vorm van koppelverkoop tussen kwekerij en tuincentrum. Door de aanleg van de woonwijk op de kwekerij verliest reclamant de mogelijkheid om bezoekers de gelegenheid te geven zelf hun bomen uit te zoeken tegelijk met het bezoek aan het tuincentrum terwijl dit juist een belangrijke beweegreden is voor kopers om het tuincentrum te bezoeken.	Het specifieke gebruik van de gronden is agrarisch, het gebruiken van de gronden ten behoeve van boomkwekerij valt hieronder. Als gevolg van inkomensschade door wijziging van het gebruik kan reclamant zich beroepen op planschade.
6.	Een deel van het plan voor woningbouw op de kavel van reclamant is belast met milieucirkels. Het betreft milieucirkels van het tegenover gelegen bedrijfsterrein echter ook van zijn eigen overblijvende bedrijf. Te denken valt aan spuitcirkels van gif dat gaat drijven bij het spuiten van de bomen in de overblijvende kwekerij. Het opnemen van woningbouw in het plan binnen een milieucirkel / spuitcirkel strookt niet met elkaar en dus dient ook op dit punt het plan te worden aangepast	Milieucirkels van bedrijven terrein zijn na onderzoek komen te vervallen. Voor de spuitzone is nader onderzoek uitgevoerd waaruit blijkt dat deze geen belemmering vormen voor de voorgestelde ontwikkeling.
7.	De woningdichtheid op de kavel van reclamant is te laag. Door meer woningen per hectare in te tekenen hoeft elders minder grond te worden "versteend" hetgeen volgens de "Ladder duurzame verstedelijking" wordt verlangd.	In verband met het creëren van een laanachtige entree voor het woongebied is gekozen voor een toegang met een lagere woningdichtheid. Daarnaast ligt de leidingstrook over het perceel van reclamant. In het kader van de beschermingszone kunnen hier geen woningen gebouwd worden. Hier is rekening mee gehouden met de situering van de woningen.

	Samenvatting	Reactie
8.	Een adviseur van reclamant heeft de grondwaarde in het plan getaxeerd op € 50 /m ² . De onderbouwing van genoemd bedrag bestaat veelal uit taxaties in andere plannen in andere gemeenten. Het baseren van een taxatie op een taxatie maakt dat die verder van de realiteit komt te staan. € 50 /m ² is te laag gezien de aantrekkende markt voor bouwkavels voor woningbouw. Er is geen rekening gehouden met de stijging van deze waarde tot het moment van daadwerkelijke verkoop van de bouwkavels	De taxatie in het kader van een exploitatieplan dient te worden opgesteld door een onafhankelijk taxateur. Dit is ook gebeurd. Taxateur heeft in zijn brief van 29 november 2017 gereageerd. De taxateur is van mening dat er geen aanleiding is om zijn taxatie aan te passen. Korthedshalve wordt naar deze reactie verwezen.
9.	De grond van reclamant is getaxeerd op € 50 /m ² echter daarbij wordt geheel voorbijgegaan aan de boomopstand. De kavel staat bomvol waardevolle bomen en deze waarde dient ook te worden opgenomen in de taxatie welke de basis vormt voor de "inbrengwaarde" van de kavel van reclamant	De taxateur is van mening dat er geen aanleiding is om zijn taxatie aan te passen. Zie de reactie van de taxateur in zijn brief van 29 november 2017
10.	De bedrijfsschade welke reclamant ondervindt van uw plan is gigantisch. Deze schade is niet opgenomen in uw exploitatieplan	Het betreft een onafhankelijke taxatie. Er is geen rekening gehouden met onteigening in het exploitatieplan. Het maakt verschil of reclamant zelf gaat ontwikkelen of dat reclamant de grond verkoopt aan de gemeente.
11.	Het woonhuis en zijn verder overblijvende eigendommen dalen fors in waarde als gevolg van het plan. Deze schade is niet opgenomen in uw taxatie	Het instrument hiervoor is planschade. Van dat recht kan mogelijk gebruikt worden gemaakt. Een verzoek om planschade kan worden ingediend na inwerkingtreding van het bestemmingsplan.
12	Volgens het exploitatieplan is van de kavel van reclamant groot 3.20.85 ha circa 1.02.34 ha bestemd als groen. Dit is veel te veel. Het is een plan voor woningbouw zodat het onverantwoord is om circa 1/3 van zijn kavel te bestemmen voor groen in plaats van woningbouw	In verband met het creëren van een laanachtige entree voor het woongebied is gekozen voor een toegang met een lagere woningdichtheid. Daarnaast ligt de leidingenstrook over het perceel van reclamant. In het kader van de beschermingszone kunnen hier geen woningen gebouwd worden. Hier is rekening mee gehouden met de situering van de woningen. Daarnaast worden op de percelen van reclamant gestapelde woningbouw mogelijk gemaakt, waardoor de woningdichtheid per hectare voldoende is.
13.	Gezien het vorenstaande verzoekt reclamant u vriendelijk uw ontwerp bestemmingsplan zodanig aan te passen dat zijn eigendom niet wordt geraakt en hij zo-	Zie de beantwoording van de punten 12.1 t/m 12.12 hierboven.

	<i>Samenvatting</i>	<i>Reactie</i>
	doende zijn huidige gebruik als boomkwekerij ter plaatse kan voortzetten. Wanneer u desalniettemin uw plan handhaaft, dient de grondwaarde in het plan te worden verhoogd en aangevuld met alle schadecomponenten welke reclamant ondervindt als gevolg van het verlies van zijn grond	

Gevolgen bestemmingsplan

Naar aanleiding van de zienswijze is het bestemmingsplan op de volgende punten aangepast:

- Toevoegen onderzoek spuitzones aan de toelichting van het bestemmingsplan.

ZIENSWIJZE 13 – d.d. 12 oktober 2017 – binnengekomen 16 oktober 2017

Deze zienswijze is buiten de termijn verzonden aan de gemeente.

	<i>Samenvatting</i>	<i>Reactie</i>
1.	Exploitatieplan: uitgeefbare oppervlakte (55%) is veel te laag.	Het percentage aan uitgeefbare grond is vergelijkbaar met andere woningbouwlocaties in Bernheze.
2..	Exploitatieplan: De inbrengwaarde gronden is vastgesteld op € 50,- m2. Gezien het feit dat de prijs van bouwgrond gehalveerd is in prijs zou de inbrengwaarde €25,- moeten zijn. De Gemeente Bernheze heeft in het verleden de grond te duur aangekocht en gaat deze nu verhalen op de grondeigenaren. Dat is niet fair.	De taxatie in het kader van een exploitatieplan dient te worden opgesteld door een onafhankelijk taxateur. Dit is ook gebeurd. Taxateur heeft in zijn brief van 29 november 2017 gereageerd. De taxateur is van mening dat er geen aanleiding is om zijn taxatie aan te passen. Korthedshalve wordt naar deze reactie verwezen.
3.	Voorzieningen binnen plangebied € 10.147.280,- zijn normaliter €40,- per m2 uitgeefbare oppervlakte derhalve € 3.963.000,-.	Deze zienswijze bestaat in feite uit een stelling waarbij deze stelling noch het bedrag dat daarin wordt vermeld, is onderbouwd. De kosten die in het Exploitatieplan zijn opgenomen, zijn gebaseerd op de voorgenomen inrichting, het daarbij behorende pakket aan maatregelen en voorzieningen en de beoogde kwaliteit. Vervolgens is dit alles conform de wettelijke voorschriften op marktconforme wijze vertaald in de exploitatieopzet. Niet valt in te zien waarom de wijze van raming van de kosten leid tot een te hoog bedrag.
4.	Plankosten zijn normaliter €2.500,- per woning x 408 woningen = € 1.020.000,- in plaats van € 2.315.655,-	De plankosten die in het Exploitatieplan zijn opgenomen, zijn gebaseerd op de Regeling Plankosten Exploitatieplan die met ingang van 1 april 2017 in werking is getreden. Er is geen reden om aan te nemen dat deze Regeling in dit exploitatieplan niet kan worden toegepast.
5.	De planschade ad € 151.493,- wordt helemaal niet onderbouwd.	Betrokkene stelt terecht dat de raming van de planschade niet is onderbouwd. Dit onderzoek was ten tijde van het ter visieleggen van het ontwerp van het Exploitatieplan niet gereed. Inmiddels het onderzoek naar de mogelijke planschade wel gereed en zijn de resultaten hiervan verwerkt in de exploitatieopzet (hoofdstuk 5) en in bijlage 13 van het Exploitatieplan
6.	Sloopkosten ad € 127.613,- wordt dubbel geteld zit al in de inbrengwaarde van de grond.	De sloopkosten betreffen opstallen die in het verleden door de gemeente voor de ontwikkeling van de onderhavige woningbouwlocatie zijn aangekocht. Deze kosten zijn niet verwerkt in inbrengwaarde zoals deze door de

	Samenvatting	Reactie
		taxateur geraamd. De reden hiervan is dat deze opstallen zijn gesloopt ruimschoots voordat de taxateur de betreffende gronden heeft gewaardeerd. Voor er ten tijde van de taxatie nog wel opstallen aanwezig waren en die voor de nieuwe woningbouw niet kunnen worden gehandhaafd, zijn deze kosten alsnog opgenomen in de inbrengwaarde. Per saldo is er dus geen sprake van het dubbel opnemen van sloopkosten. Overigens is ook deze zienswijze voorgelegd aan de taxateur. De taxateur is van mening dat zijn taxatie dient te worden aangepast door de waarde van de bestaande opstal (schuur) te verwerken. Kortheidshalve wordt verwezen naar de brief van de taxateur van 29 november 2017
7.	De aanleg van de rotonde aan de Cereslaan moet toch aangelegd worden en heeft niets met het plangebied te maken. Nu wordt 75 % van de kosten toegerekend. Realistisch is maximaal 25 %.	De rotonde fungeert als een directe ontsluiting van het plangebied en is daarmee onlosmakelijk verbonden aan het voorliggende bestemmingsplan. De rotonde is echter niet uitsluitend functioneel voor het verkeer van en naar het onderhavige plangebied maar ook voor ander verkeer. De rotonde is een voorziening die functioneel is voor meerdere gebieden en daarmee bovenwijks. Deze functie is onderkend in het rapport van Advin d.d. 12 juli 2016. Op basis van dit rapport zijn de kosten van de aan te passen rotonde voor 21 % toegerekend aan het onderhavige plan en opgenomen in het Exploitatieplan. In tegenstelling tot dat wat betrokkene stelt, is de rotonde wel functioneel voor het plangebied en is slechts 21 % hieraan toegerekend in plaats van 75 %.
8.	De gronduitgifte €21.877.843,- zijnde € 220,- is veel te laag. Bouwbedrijven verkopen de bouwgrond voor ruim €400,- tot €500,- per m2.	Met het oog op de te betrachten zorgvuldigheid is over de hoogte van de te hanteren uitgifteprijs advies gevraagd aan deskundigen. Deze deskundigen komen in hun taxatierapport van juli 2017 (onderdeel Bijlage 10 van het Exploitatieplan) tot de prijzen die in het Exploitatieplan worden gehanteerd. Tegen deze achtergrond kan dan ook niet worden gesteld dat de uitgifteprijs die zijn verwerkt in het Exploitatieplan te laag zijn.
9.	De te betalen bijdrage van € 978.867,- is nergens op gebaseerd. Een bijdrage van €20.000,- per bouwperceel zijnde € 60.000,- zou realistisch zijn. Alle voorzie-	De berekening van de exploitatiebijdrage is gebaseerd op de uitgangspunten, kosten en opbrengsten zoals deze in het exploitatieplan zijn verwerkt. Deze kosten en opbrengsten

	Samenvatting	Reactie
	ningen zijn reeds al meer dan 20 jaar aanwezig.	vormen de basis voor de berekening van de exploitatiebijdrage waarbij geldt dat alle gronden binnen het exploitatiegebied en waarop woningen kunnen worden gerealiseerd bijdragen in de kosten die met de beoogde gebiedsontwikkeling samenhangen. Betrokkene stelt dat een ander bijdrage realistischer is overigens zonder deze stelling ook daadwerkelijk te onderbouwen. De zienswijze is op dit onderdeel ook voorgelegd aan de taxateur. Korthedshalve wordt verwezen naar de brief van de taxateur van 29 november 2017
10.	De Gemeente Bernheze maakt misbruik van macht om de eigendom reclamant op een goedkope manier in eigendom te krijgen.	Het bestemmingsplan geeft de percelen van reclamant de bestemming woongebied en het exploitatieplan maakt de bouw van 3 vrijstaande woningen mogelijk. Hiertoe is namens reclamant een verzoek bij de gemeente ingediend. Het exploitatieplan ziet juist toe op uitvoering van de bouwplannen door reclamant, zodat de gemeente de gronden niet persé hoeft aan te kopen.
11.	Bij de onderhandelingen bij de verkoop van het varkensbedrijf is altijd besproken dat er 3 bouwpercelen aan de Zoggelsestraat over zouden blijven. Hiermede is met de verkoopprijs ook altijd rekening gehouden.	Dergelijke afspraken zijn ons niet bekend. Ook niet in lijn met de vaststellingsovereenkomst van 25 juni 2008.
12.	Er is sprake van rechtsongelijkheid. In de Zoggelsestraat zijn de laatste jaren meerdere woningen gebouwd en deze eigenaren hoeven uitsluitend de kosten te betalen van wijziging van het bestemmingsplan.	De planologische situatie is niet vergelijkbaar. Het betroffen plannen in het buitengebied. Initiatiefnemers hebben RvR titels aangekocht.
13.	Wij verzoeken u de exploitatiebijdrage voor reclamant nader vast te stellen op € 60.000,-.	De berekening van de exploitatiebijdrage is gebaseerd op de uitgangspunten, kosten en opbrengsten zoals deze in het exploitatieplan zijn verwerkt. Deze kosten en opbrengsten vormen de basis voor de berekening van de exploitatiebijdrage waarbij geldt dat alle gronden binnen het exploitatiegebied en waarop woningen kunnen worden gerealiseerd bijdragen in de kosten die met de beoogde gebiedsontwikkeling samenhangen. Betrokkene stelt dat een ander bijdrage realistischer is overigens zonder deze stelling ook daadwerkelijk te onderbouwen. De zienswijze is op dit onderdeel ook voorge-

	<i>Samenvatting</i>	<i>Reactie</i>
		legd aan de taxateur. Korteidshalve wordt verwezen naar de brief van de taxateur van 29 november 2017

Gevolgen bestemmingsplan

De zienswijze heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

ZIENSWIJZE 14 – d.d. 12 oktober 2017 – binnengekomen 16 oktober 2017

Deze zienswijze is buiten de termijn verzonden aan de gemeente.

	<i>Samenvatting</i>	<i>Reactie</i>
1.	Exploitatieplan: uitgeefbare oppervlakte (55%) is veel te laag.	Het percentage aan uitgeefbare grond is vergelijkbaar met andere woningbouwlocaties in Bernheze.
2.	Exploitatieplan: De inbrengwaarde gronden is vastgesteld op € 50,- m2. Gezien het feit dat de prijs van bouwgrond gehalveerd is in prijs zou de inbrengwaarde €25,- moeten zijn. De Gemeente Bernheze heeft in het verleden de grond te duur aangekocht en gaat deze nu verhalen op de grondeigenaren. Dat is niet fair.	De taxatie in het kader van een exploitatieplan dient te worden opgesteld door een onafhankelijk taxateur. Dit is ook gebeurd. Taxateur heeft in zijn brief van 29 november 2017 gereageerd. De taxateur is van mening dat er geen aanleiding is om zijn taxatie aan te passen. Korthedshalve wordt naar deze reactie verwezen.
3.	Voorzieningen binnen plangebied € 10.147.280,- zijn normaliter €40,- per m2 uitgeefbare oppervlakte derhalve € 3.963.000,-.	Deze zienswijze bestaat in feite uit een stelling waarbij deze stelling noch het bedrag dat daarin wordt vermeld, is onderbouwd. De kosten die in het Exploitatieplan zijn opgenomen, zijn gebaseerd op de voorgenomen inrichting, het daarbij behorende pakket aan maatregelen en voorzieningen en de beoogde kwaliteit. Vervolgens is dit alles conform de wettelijke voorschriften op marktconforme wijze vertaald in de exploitatieopzet. Niet valt in te zien waarom de wijze van raming van de kosten leid tot een te hoog bedrag.
4.	Plankosten zijn normaliter €2.500,- per woning x 408 woningen = € 1.020.000,- in plaats van € 2.315.655,-	De plankosten die in het Exploitatieplan zijn opgenomen, zijn gebaseerd op de Regeling Plankosten Exploitatieplan die met ingang van 1 april 2017 in werking is getreden. Er is geen reden om aan te nemen dat deze Regeling in dit exploitatieplan niet kan worden toegepast.
5.	De planschade ad € 151.493,- wordt helemaal niet onderbouwd.	Betrokkene stelt terecht dat de raming van de planschade niet is onderbouwd. Dit onderzoek was ten tijde van het ter visieleggen van het ontwerp van het Exploitatieplan niet gereed. Inmiddels het onderzoek naar de mogelijke planschade wel gereed en zijn de resultaten hiervan verwerkt in de exploitatieopzet (hoofdstuk 5) en in bijlage 13 van het Exploitatieplan
6.	Sloopkosten ad € 127.613,- wordt dubbel geteld zit al in de inbrengwaarde van de grond.	De sloopkosten betreffen opstallen die in het verleden door de gemeente voor de ontwikkeling van de onderhavige woningbouwlocatie zijn aangekocht. Deze kosten zijn niet verwerkt in inbrengwaarde zoals deze door de

	Samenvatting	Reactie
		taxateur geraamd. De reden hiervan is dat deze opstallen zijn gesloopt ruimschoots voordat de taxateur de betreffende gronden heeft gewaardeerd. Voor er ten tijde van de taxatie nog wel opstallen aanwezig waren en die voor de nieuwe woningbouw niet kunnen worden gehandhaafd, zijn deze kosten alsnog opgenomen in de inbrengwaarde. Per saldo is er dus geen sprake van het dubbel opnemen van sloopkosten. Overigens is ook deze zienswijze voorgelegd aan de taxateur. De taxateur is van mening dat zijn taxatie dient te worden aangepast door de waarde van de bestaande opstal (schuur) te verwerken. Kortheidshalve wordt verwezen naar de brief van de taxateur van 29 november 2017
7.	De aanleg van de rotonde aan de Cereslaan moet toch aangelegd worden en heeft niets met het plangebied te maken. Nu wordt 75 % van de kosten toegerekend. Realistisch is maximaal 25 %.	De rotonde fungeert als een directe ontsluiting van het plangebied en is daarmee onlosmakelijk verbonden aan het voorliggende bestemmingsplan. De rotonde is echter niet uitsluitend functioneel voor het verkeer van en naar het onderhavige plangebied maar ook voor ander verkeer. De rotonde is een voorziening die functioneel is voor meerdere gebieden en daarmee bovenwijks. Deze functie is onderkend in het rapport van Advin d.d. 12 juli 2016. Op basis van dit rapport zijn de kosten van de aan te passen rotonde voor 21 % toegerekend aan het onderhavige plan en opgenomen in het Exploitatieplan. In tegenstelling tot dat wat betrokkene stelt, is de rotonde wel functioneel voor het plangebied en is slechts 21 % hieraan toegerekend in plaats van 75 %.
8.	De gronduitgifte €21.877.843,- zijnde € 220,- is veel te laag. Bouwbedrijven verkopen de bouwgrond voor ruim €400,- tot €500,- per m2.	Met het oog op de te betrachten zorgvuldigheid is over de hoogte van de te hanteren uitgifteprijs advies gevraagd aan deskundigen. Deze deskundigen komen in hun taxatierapport van juli 2017 (onderdeel Bijlage 10 van het Exploitatieplan) tot de prijzen die in het Exploitatieplan worden gehanteerd. Tegen deze achtergrond kan dan ook niet worden gesteld dat de uitgifteprijs die zijn verwerkt in het Exploitatieplan te laag zijn.
9.	De te betalen bijdrage van € 978.867,- is nergens op gebaseerd. Een bijdrage van €20.000,- per bouwperceel zijnde € 60.000,- zou realistisch zijn. Alle voorzie-	De berekening van de exploitatiebijdrage is gebaseerd op de uitgangspunten, kosten en opbrengsten zoals deze in het exploitatieplan zijn verwerkt. Deze kosten en opbrengsten

	Samenvatting	Reactie
	ningen zijn reeds al meer dan 20 jaar aanwezig.	vormen de basis voor de berekening van de exploitatiebijdrage waarbij geldt dat alle gronden binnen het exploitatiegebied en waarop woningen kunnen worden gerealiseerd bijdragen in de kosten die met de beoogde gebiedsontwikkeling samenhangen. Betrokkene stelt dat een ander bijdrage realistischer is overigens zonder deze stelling ook daadwerkelijk te onderbouwen. De zienswijze is op dit onderdeel ook voorgelegd aan de taxateur. Korthedshalve wordt verwezen naar de brief van de taxateur van 29 november 2017
10.	De Gemeente Bernheze maakt misbruik van macht om de eigendom reclamant op een goedkope manier in eigendom te krijgen.	Het bestemmingsplan geeft de percelen van reclamant de bestemming woongebied en het exploitatieplan maakt de bouw van 3 vrijstaande woningen mogelijk. Hiertoe is namens reclamant een verzoek bij de gemeente ingediend. Het exploitatieplan ziet juist toe op uitvoering van de bouwplannen door reclamant, zodat de gemeente de gronden niet persé hoeft aan te kopen.
11.	Bij de onderhandelingen bij de verkoop van het varkensbedrijf is altijd besproken dat er 3 bouwpercelen aan de Zoggelsestraat over zouden blijven. Hiermede is met de verkoopprijs ook altijd rekening gehouden.	Dergelijke afspraken zijn ons niet bekend. Ook niet in lijn met de vaststellingsovereenkomst van 25 juni 2008.
12.	Er is sprake van rechtsongelijkheid. In de Zoggelsestraat zijn de laatste jaren meerdere woningen gebouwd en deze eigenaren hoeven uitsluitend de kosten te betalen van wijziging van het bestemmingsplan.	De planologische situatie is niet vergelijkbaar. Het betroffen plannen in het buitengebied. Initiatiefnemers hebben RvR titels aangekocht.
13.	Wij verzoeken u de exploitatiebijdrage voor reclamant nader vast te stellen op € 60.000,-.	De berekening van de exploitatiebijdrage is gebaseerd op de uitgangspunten, kosten en opbrengsten zoals deze in het exploitatieplan zijn verwerkt. Deze kosten en opbrengsten vormen de basis voor de berekening van de exploitatiebijdrage waarbij geldt dat alle gronden binnen het exploitatiegebied en waarop woningen kunnen worden gerealiseerd bijdragen in de kosten die met de beoogde gebiedsontwikkeling samenhangen. Betrokkene stelt dat een ander bijdrage realistischer is overigens zonder deze stelling ook daadwerkelijk te onderbouwen. De zienswijze is op dit onderdeel ook voorge-

	<i>Samenvatting</i>	<i>Reactie</i>
		legd aan de taxateur. Korteidshalve wordt verwezen naar de brief van de taxateur van 29 november 2017

Gevolgen bestemmingsplan

De zienswijze heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

ZIENSWIJZE 15 – d.d. 12 oktober 2017 – binnengekomen 16 oktober 2017

Deze zienswijze is buiten de termijn verzonden aan de gemeente.

	<i>Samenvatting</i>	<i>Reactie</i>
1.	De ontsluitingsweg van het tegenoverliggende perceel komt uit op de Zoggelsestraat. Daardoor ontstaan er aanzienlijke meer verkeersbewegingen. Hierdoor ontstaat geluidsoverlast.	Het verkeer zal door de woningbouw toenemen. De Zoggelsestraat wordt 30km gebied waardoor er minder hard wordt gereden en ook minder geluid zal worden geproduceerd. De geluidsbelasting afkomstig van dit extra wegverkeer is in het akoestisch onderzoek inzichtelijk gemaakt en beoordeeld als aanvaardbaar.
2.	Door ontsluitingsweg op Zoggelsestraat ontstaat meer fijnstof.	Zoals in de paragraaf luchtkwaliteit is omschreven wordt er voldaan aan de luchtkwaliteitsvereisten Wet milieubeheer. De toename van emissies draagt niet in betekenende mate bij. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten gevolge van de luchtkwaliteit.
3.	Door ontsluitingsweg lichtinval door koplampen van auto's	De woning van reclamant is gelegen ver buiten het plangebied. Niet zonder meer kan gesteld worden dat de lichtinval van de koplampen te wijten valt aan onderhavig plan.
4.	Minder bezonning door de bebouwing.	De woning van reclamant is gelegen op een afstand van ca. 140 meter van het plangebied. De bouw van de woningen heeft derhalve geen effect op de bezonning.

Gevolgen bestemmingsplan

De zienswijze heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

ZIENSWIJZE 16 – d.d. 12 oktober 2017 – binnengekomen 16 oktober 2017

Deze zienswijze is buiten de termijn verzonden aan de gemeente.

	<i>Samenvatting</i>	<i>Reactie</i>
1.	De ontsluitingsweg van het tegenoverliggende perceel komt uit op de Zoggelsestraat. Daardoor ontstaan er aanzienlijke meer verkeersbewegingen. Hierdoor ontstaat geluidsoverlast.	Het verkeer zal door de woningbouw toenemen. De Zoggelsestraat wordt 30km gebied waardoor er minder hard wordt gereden en ook minder geluid zal worden geproduceerd. De geluidsbelasting afkomstig van dit extra wegverkeer is in het akoestisch onderzoek inzichtelijk gemaakt en beoordeeld als aanvaardbaar.
2.	Door ontsluitingsweg op Zoggelsestraat ontstaat meer fijnstof.	Zoals in de paragraaf luchtkwaliteit is omschreven wordt er voldaan aan de luchtkwaliteitsvereisten Wet milieubeheer. De toename van emissies draagt niet in betekende mate bij. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten gevolge van de luchtkwaliteit.
3.	Door ontsluitingsweg lichtinval door koplampen van auto's	Indien gewenst kunnen wij in de berm Zoggelsestraat (eigendom gemeente) struweel zoals voorgesteld in het landschapinrichtingsplan planten, op deze wijze wordt lichtinval tegen gegaan.
4.	Minder bezonning door de bebouwing.	De dichtstbijzijnde woning wordt geprojecteerd op een afstand van ca. 35-40 meter van de woning van reclamant. Gezien de toegestane bouwhoogte kan gesteld worden dat er geen hinder wordt ondervonden ten aanzien van de bezonning.

Gevolgen bestemmingsplan

De zienswijze heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

ZIENSWIJZE 17 – d.d. - oktober 2017 – binnengekomen 16 oktober 2017

Deze zienswijze is buiten de termijn verzonden aan de gemeente.

	<i>Samenvatting</i>	<i>Reactie</i>
1.	Parkeerplaats en tuinkade hoe op te lossen?	Er zal worden gezorgd dat de huidige oprit voor bestemmingsverkeer bereikbaar blijft via het fietspad.

Gevolgen bestemmingsplan

De zienswijze heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

ZIENSWIJZE 18 – d.d. 14 oktober 2017 – binnengekomen 14 oktober 2017

Deze zienswijze is buiten de termijn verzonden aan de gemeente.

	<i>Samenvatting</i>	<i>Reactie</i>
1.	De bouwgrens is 4 tot 6 meter vanaf de perceelsgrens aan de voorzijde; ik verzoek u deze afstand aanzienlijk te vergroten om de volgende redenen: De Bosschebaan is een erg drukke doorgaande weg, nu al is er soms sprake van te weinig parkeerruimte, vooral voor de huizen uit de eerste fase van De Erven, ondanks dat deze nog dicht op de weg staan; nu al staan vaak meerdere auto's geparkeerd voor de toekomstige woningen aan beide zijden van de weg ; als huizen op 4 meter gebouwd kunnen worden, gaat de ontwikkelaar er vanuit dat alle auto's op de openbare weg , lees berm, openbare parkeerplaatsen en op de doorgaande weg worden geparkeerd. Dit zal leiden tot zeer onveilige situaties. Om dit te voorkomen zou de bouwgrens minimaal zo ver van de weg moeten liggen als de woningen aan de overzijde (onze woningen), waardoor op elk perceel minimaal 2 tot 4 auto's geparkeerd kunnen worden, waardoor de berm niet altijd vol zal staan en wij en onze kleine kinderen veilig kunnen blijven oversteken. De afstand van de weg tot de bouwgrens dient dan minimaal 15 meter te bedragen.	Je kunt je huis op 4 meter van de perceelsgrens bouwen en de auto naast de woning parkeren. De bouwgrens hoeft dus geen belemmering te zijn voor het parkeren. Elke nieuwe woning dient minimaal te voorzien in 2 parkeerplaatsen op eigen terrein, dan wel dient er een oplossing te worden gezocht in de openbare ruimte om de parkeerdruk op te vangen.
2.	De geluidsbelasting op onze gevels blijkt uit eerdere onderzoeken n.a.v. de Erven al te hoog; door aan de andere zijde van deze drukke weg op korte afstand te bouwen zal dit nog meer toenemen, door voldoende afstand te houden, zal de overlast beperkt blijven, een andere oplossing is door stiller asfalt te gebruiken, waardoor de bestaande normen behaald kunnen worden. Het fietspad en voetpad aan de zuidzijde van de Bosschebaan zijn al zeer smal; aan de noordzijde is de afstand de rand van de weg tot aan de bouwgrens ongeveer 15 meter (waarschijnlijk vanwege de geluidsoverlast langs deze	Er is sprake van een uitstralingseffect indien er vanwege een uitbreidingsplan en/of reconstructie van een weg sprake is van een significante toename van verkeersbewegingen vanwege het plan/de ontwikkeling en daarmee van de geluidbelasting op de gevels van bestaande woningen in de nabije omgeving. Bij de beoordeling van het uitstralingseffect wordt doorgaans de normering uit de Wet geluidhinder gehanteerd. Uit de berekeningen vanwege de reconstructie bleekt dat er nergens sprake is van een reconstructie. Omdat voor de beoordeling van het uitstralingseffect de autonome groei niet in de ver-

	Samenvatting	Reactie
	drukke weg) de afstand aan de zuidzijde dient minimaal ook 15 meter te bedragen, van de rand van de weg tot aan de bouwgrens, teneinde overlast te voorkomen.	schilberekening wordt meegenomen (het gaat immers alleen om de toename vanwege de toekomstige woningen) is er dus ook geen sprake van een toename vanwege het uitstralingseffect.
3.	De capaciteit van de huidige riolering in dit gedeelte van Heesch blijkt bij zware regenval nu al niet toereikend te zijn, door nogmaals 30 hectare huizen toe te voegen verwachten wij overlast doordat rioolwater via de riolering en toiletten de woning gaat binnenkomen, tot op heden is dit nog niet gebeurd, maar de fietspaden, zelfs voetpaden staan regelmatig enkele centimeters onder water en water borrelt in de toiletten; om uitbreiding mogelijk te maken denk ik dat het noodzakelijk is om eerst de capaciteit van de hoofdriolering te vergroten	Het regenwater vanuit het plan wordt aangesloten op een eigen systeem dat geen koppeling heeft met het bestaande gemengde rioolstelsel. Dit nieuwe systeem is ontworpen op veel zwaardere buien (nieuwste eisen voor nieuwbouw) dan waar het bestaande gemengde stelsel op is berekend. Verder vinden er een aantal verbeteringen plaats aan het bestaande stelsel om de realisatie van De Erven mogelijk te maken. Hierdoor wordt de hoeveelheid water waarmee het riool in de Bosschebaan wordt belast terug gebracht. Borrelende toiletten etc. treden alleen op als de ontluchting binnen een woning niet op orde is en worden niet direct veroorzaakt door overbelasting van een rioolstelsel. De gemeente Bernheze ondersteunt woningeigenaren met problemen met de binnenhuisriolering met advies hoe een en ander op te lossen.
4.	Ons (vrije) uitzicht wordt enorm beperkt door deze ontwikkeling, kunt u contact met mij opnemen omtrent de procedure voor het vergoeden van de waardedaling van mijn woning en de wijze waarop de gemeente mij hiervoor gaat vergoeden? Enkele jaren geleden heb ik deze woning gekocht, en zowel makelaar als gemeente stelden toen niet op de hoogte te zijn van planologische wijzigingen in dit gebied, derhalve hadden wij kunnen verwachten dat de bestaande situatie gehandhaafd zou blijven.	Een verzoek om planschade kunt u indienen na inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Indien nadere informatie gewenst is, kunt u daartoe contact opnemen met de gemeente.

Gevolgen bestemmingsplan

De zienswijze heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.