
EXPLOITATIEPLAN ZENDERINK, 5E HERZIENING 2024

Gemeente Wierden

24 september 2024

RHO ADVISEURS



RHO ADVISEURS

DATUM 24 september 2024
KENMERK 20220835/125948/
IMRO-CODE NL.IMRO.0189.EP2023000001-VA01

PROJECT Wierden – Herziening Exploitatieplan Zenderink
PROJECTLEIDER ir. J.L.H.C. Bakker

OPDRACHTGEVER Gemeente Wierden
PROJECTNUMMER 20220835

AUTEUR Jody Bakker & Lizet Genefaas
STATUS Vastgesteld





DISCLAIMER

© Rho Adviseurs B.V.

Niets uit dit drukwerk mag door anderen dan de opdrachtgever worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Rho Adviseurs B.V., behoudens voor zover dit drukwerk wettelijk een openbaar karakter heeft gekregen. Dit drukwerk mag zonder genoemde toestemming niet worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.

AVG

Onze producten worden vrijgegeven conform het protocol en eisen uit het kwaliteitssysteem van Rho Adviseurs B.V.. Daarbij wordt niet gewerkt met handtekeningen en/of parafen. In het kader van de AVG worden, voorafgaand aan publicatie of bij uitlevering aan derden, persoonsgegevens van derden in onze producten geanonimiseerd. In het belang van de advisering en herkenbaarheid worden bedrijfsgegevens van Rho Adviseurs B.V., namen, e-mailadres(sen) en telefoonnummer(s) van adviseur(s), zijnde auteur(s) van het rapport of de projectleider van het onderhavige project, niet geanonimiseerd.

INHOUD

1. Inleiding	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Situering plangebied	6
1.3 Huidige planologische situatie	7
1.3.1 Het vigerende bestemmingsplan	7
1.3.2 Het vigerende exploitatieplan	9
1.4 Beoogde ontwikkeling	9
1.4.1 De herziening van het bestemmingsplan	9
1.4.2 De herziening van het exploitatieplan	10
1.5 Relatie tot planologische maatregel	11
1.6 Noodzaak en doel van het exploitatieplan	11
1.7 Leeswijzer bij het exploitatieplan	11
2. Toelichting op de beoogde ontwikkeling	12
2.1 De begrenzing van het exploitatiegebied	12
2.2 Het voorgenomen grondgebruik	12
2.3 Toerekenbaarheid van het voorgenomen grondgebruik	14
2.4 Eigendomssituatie	15
2.5 Doorlooptijd en fasering	16
3. Eisen en regels	17
3.1 Eisen en regels	17
3.2 Toelichting op artikel 2: Eisen en regels met betrekking tot werken en werkzaamheden en de uitvoering ervan	21
3.3 Toelichting op artikel 3: Regels met betrekking tot koppelingen tussen werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen	22
3.4 Toelichting op artikel 4: Regels met betrekking tot de fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen	22
3.5 Toelichting op artikel 5: Regels met betrekking tot de uitvoerbaarheid: woningbouwcategorieën	22
3.6 Toelichting op artikel 6: Verbodsbepalingen	22
3.7 Toelichting op artikel 7: Regels met inachtneming waarvan kan worden afgeweken van de bij dit exploitatieplan aangegeven regels	23
4. Exploitatieopzet	24
4.1 Algemeen	24
4.2 Resultaat exploitatieopzet	24
4.3 Toelichting op de rekentechnische uitgangspunten voor de exploitatieopzet	25
4.4 Toelichting op de aanduiding van het tijdvak	25
4.5 Toelichting op de aanduiding van fasering	25
4.6 Toelichting op de raming van de inbrengwaarden van de gronden	25
4.7 Toelichting op de raming van de andere kosten in verband met de exploitatie	26
4.7.1 Sloop-, en saneringswerkzaamheden	26
4.7.2 Bodemonderzoek en bodemsanering	26
4.7.3 Grondwerkzaamheden	26



4.7.4	Bouwrijp maken	26
4.7.5	Woonrijp maken	27
4.7.6	Plankosten	27
4.7.7	Kosten van planschade-uitkeringen	27
4.7.8	Kosten voor tijdelijk beheer	27
4.7.9	Kosten voor toekomstige grondexploitaties	27
4.7.10	Bovenwijkse afdrachten	27
4.7.11	Niet terugvorderbare BTW of andere niet terugvorderbare belastingen	27
4.7.12	Rente	27
4.7.13	Reeds gemaakte kosten	27
4.7.14	Overzicht	28
4.8	Toelichting op de raming van de opbrengsten van de exploitatie	28
4.9	Wijze van toerekening van te verhalen kosten aan de uit te geven gronden	29
4.10	Het percentage gerealiseerde kosten	29
5.	De procedure	31
5.1	Algemeen	31
5.2	De exploitatiebijdrage	31
5.3	Eindafrekening	32
5.4	Procedure	32

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het bestemmingsplan en exploitatieplan voor Zenderink uit 2010

In het noordoosten van Wierden wordt de nieuwe woonwijk Zenderink ontwikkeld. Op basis van de uitwerkingsregels uit het bestemmingsplan 'Zenderink' dat in 2010 is vastgesteld en het tegelijkertijd vastgestelde exploitatieplan (inclusief herzieningen) is hier de realisatie van 80 woningen planologisch-juridisch mogelijk gemaakt. De 80 woningen worden gefaseerd ontwikkeld en hiervoor is de wijk in drie gebieden onderverdeeld, te weten midden, oost en west. De uitwerkingsregels gaan uit van een fasering waarbij eerst het middengebied (Fase 1) tot ontwikkeling wordt gebracht, vervolgens het westelijk gebied (Fase 2) en tot slot het oostelijk gebied (Fase 3).

De stand van zaken in 2024

Het middengebied (Fase 1) is inmiddels grotendeels ontwikkeld. Voor twee zuidelijke kavels binnen Fase 1 is nog geen omgevingsvergunning voor bouwen afgegeven, maar met de eigenaren van deze kavels zijn reeds overeenkomsten gesloten waarmee het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Ook voor de ontwikkeling van het oostelijk deel zijn concrete ontwikkelplannen gemaakt. Echter, dit oostelijk deelgebied kan op basis van de geldende uitwerkingsregels pas gerealiseerd worden als het westelijk deel van Zenderink voor 75% tot ontwikkeling is gebracht. De ontwikkeling van Zenderink West is nog niet goed op gang gekomen. Hierdoor wordt op basis van de uitwerkingsregels de ontwikkeling van Zenderink Oost tijdelijk op slot gezet.

Daarnaast kon voorheen Zenderink Oost niet ontwikkeld worden vanwege een hindercirkel vanuit een varkensschuur. Met de recente sloop (2023) van deze varkensschuur is deze belemmering verdwenen en kan Zenderink Oost nu wel ontwikkeld worden.

Herziening van het bestemmingsplan en exploitatieplan

Om alsnog op korte termijn woningen binnen Zenderink Oost te kunnen ontwikkelen en zo in te kunnen spelen op de woonbehoefte binnen de gemeente, is besloten af te zien van de uitwerkingsregels in het geldende bestemmingsplan en te kiezen voor een nieuw juridisch-planologisch kader waarbinnen de beoogde woningbouw in fase Oost mogelijk wordt gemaakt. Hiertoe is het bestemmingsplan 'Zenderink, eerste herziening' opgesteld. Voor Zenderink West zijn in de herziening de uitwerkingsregels uit het vigerende plan overgenomen. De herziening van het bestemmingsplan vormt de aanleiding om ook het geldende exploitatieplan structureel te herzien. Hiervoor is dit exploitatieplan 'Exploitatieplan Zenderink, 5^e herziening 2024' opgesteld.

1.2 Situering plangebied

Het exploitatieplangebied ligt ten noordoosten van de kern Wierden (gemeente Wierden). Het plangebied ligt grofweg tussen de Hexelseweg en de 1e Lageveldseweg/West Kluinveenweg. De noordelijke grens ligt iets ten noorden van de Woestendijk en het verlengde daarvan tot de Hexelseweg. De zuidelijke grens wordt gevormd door een doorsteek tussen de Hexelseweg en West Kluinveenweg. Op Figuur 1 (zie volgende pagina) is de begrenzing van het exploitatieplangebied weergegeven.

Figuur 1 geeft ook de drie fases weer waarbinnen het plangebied ontwikkeld wordt. Hierbij geldt dat het middengebied (Fase 1), met uitzondering van twee zuidelijk gelegen kavels, reeds tot ontwikkeling is gebracht. Er zijn hier reeds 23 woningen gerealiseerd. Voor de twee zuidelijk gelegen kavels zijn met de eigenaren recent overeenkomsten voor de realisatie van nog twee woningen gesloten. De oostelijke en westelijke fases worden ook voor woningbouw ontwikkeld. In de huidige situatie zijn deze gronden nog in gebruik voor hoofdzakelijk agrarische doeleinden.

Tot slot geldt dat het exploitatieplangebied qua omvang niet gelijk is aan, maar een kleiner deel beslaat van het bestemmingsplangebied. Dit is nader toegelicht in paragraaf 2.1.



Figuur 1 Begrenzing plangebied

1.3 Huidige planologische situatie

1.3.1 Het vigerende bestemmingsplan

Ter plaatse van het exploitatieplangebied geldt het bestemmingsplan 'Zenderink' (vastgesteld op 7 december 2010). Op basis van het bestemmingsplan 'Zenderink' kent het plangebied drie uit te werken bestemmingen, namelijk:

- 'Wonen – 1 – Uit te werken' ter plaatse van het middengebied. Dit wordt ook wel Fase 1 genoemd in het geldend bestemmingsplan;
- 'Wonen – 2 – Uit te werken' ter plaatse van het westelijk gebied. Dit wordt ook wel Fase 2 genoemd in het geldend bestemmingsplan;
- 'Wonen – 3 – Uit te werken' ter plaatse van het oostelijk gebied. Dit wordt ook wel Fase 3 genoemd in het geldend bestemmingsplan;

Voor de als 'Wonen – 1 – Uit te werken' bestemde gronden is in 2011 een uitwerkingsplan vastgesteld ('Zenderink, uitwerkingsplan 1^e fase'). Met dit uitwerkingsplan is in het middengebied (Fase 1) de realisatie van 21 woningen planologisch-juridisch mogelijk gemaakt. Vervolgens zijn twee wijzigingsplannen en één bestemmingsplanherziening vastgesteld waarmee de regeling voor vier kavels is gewijzigd. Het gaat om het wijzigingsplan 'Zenderink, uitwerkingsplan 1^e fase, kavel' (vastgesteld 20 november 2011), wijzigingsplan 'Wijzigingbestemmingsplan Zenderink 1^e fase, West Kluiuveenweg' (vastgesteld 16 mei 2017) en herziening 'Zenderink, herziening West Kluiuveenweg 17' (vastgesteld 17 mei 2016). Daarnaast is voor het zuidelijk deel van Fase 1 het uitwerkingsplan in 2017 herzien. De herziening ('Zenderink 1^e fase, herziening CPO') voorziet ter plaatse van het zuidelijk deel van Fase 1 in een nieuwe verkaveling en een nieuwe regeling waarmee de

realisatie van 6 CPO-woningen planologisch-juridisch mogelijk is gemaakt. Fase 1 is inmiddels, op twee zuidelijk gelegen kavels na, volledig gerealiseerd.

Alvorens gebouwd mag worden op de als 'Wonen – 2 – Uit te werken' en 'Wonen – 3 – Uit te werken' bestemde gronden dient op basis van de uitwerkingsregels in het vigerende plan 'Zenderink' voor deze gronden een uitwerkingsplan vastgesteld te worden. De bestemmingen dienen uitgewerkt te worden met inachtneming van de volgende regels:

Tabel 1 Overzicht uitwerkingsregels vigerend bestemmingsplan

Uitwerkingsregels 'Wonen – 2 – Uit te werken'	Uitwerkingsregels 'Wonen – 3 – Uit te werken'
a. de uitwerking zal eerst in procedure worden gebracht nadat vergunning is verleend voor de bouw van minimaal 75% van het aantal woningen dat op grond van de bestemming 'Wonen - 1 - Uit te werken' mag worden gebouwd; b. van het bestemmingsvlak dient niet minder dan 20% te worden bestemd voor groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, wei en/of water; c. het bebouwingspercentage van het bestemmingsvlak mag niet meer dan 50 bedragen; d. hoofdgebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd; e. het aantal te bouwen woningen mag niet meer dan 34 bedragen; f. de oppervlakte van een bouwperceel mag niet minder dan 600 m² bedragen; g. een woonhuis mag uitsluitend vrijstaand worden gebouwd; h. de oppervlakte van een vrijstaand woonhuis mag niet minder dan 120 m² bedragen; i. de goothoogte van een woonhuis mag niet meer dan 3 m bedragen; j. de bouwhoogte van een woonhuis mag niet meer dan 10 meter bedragen; k. de bouwhoogte van een woongebouw mag niet meer dan 12 m bedragen; l. het gezamenlijk oppervlak aan aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen buiten het bouwvlak mag niet meer dan 150 m² bedragen; m. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid; n. burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het plan en bij een omgevingsvergunning een vermeerdering toestaan van het aantal te bouwen woningen met niet meer dan 10%, en het realiseren van woongebouwen toestaan; o. burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van beeldkwaliteit en een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld nadere eisen stellen aan de plaats, afmetingen, kapsoort en nokrichting van bebouwing.	a. de uitwerking zal eerst in procedure worden gebracht, nadat vergunning is verleend voor de bouw van minimaal 75% van het aantal woningen dat op grond van de bestemming 'Wonen - 2 - Uit te werken' mag worden gebouwd; b. van het bestemmingsvlak dient niet minder dan 10% te worden bestemd voor groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en/of water; c. het bebouwingspercentage van het bestemmingsvlak mag niet meer dan 50 bedragen; d. hoofdgebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd; e. het aantal te bouwen woningen mag niet meer dan 25 bedragen; f. de oppervlakte van een bouwperceel mag niet minder dan 400 m² bedragen; g. een woonhuis mag vrijstaand of twee-aaneen worden gebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' uitsluitend vrijstaande woonhuizen mogen worden gebouwd; h. ter plaatse van de aanduiding 'kap' geldt dat uitsluitend met een kap mag worden gebouwd en dat de goothoogte niet meer dan 6 m mag bedragen; i. de oppervlakte van een vrijstaand woonhuis mag niet minder dan 120 m² bedragen; j. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer dan 10 meter bedragen; k. het gezamenlijk oppervlak van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen buiten het bouwvlak mag bij een perceelgrootte van 400 - 500 m² niet meer dan 100 m² bedragen en bij een perceelgrootte groter dan 500 m² niet meer dan 150 m² ; l. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid; m. burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het plan en bij een omgevingsvergunning een vermeerdering toestaan van het aantal te bouwen woningen met niet meer dan 15%; n. burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van beeldkwaliteit en een samenhangend straat- en

bebouwingsbeeld nadere eisen stellen aan de plaats, afmetingen, kapsoort en nokrichting van bebouwing.

Uit de uitwerkingsregels volgt o.a. dat Fase 3 (oostelijk deel van het plangebied) pas ontwikkeld mag worden wanneer Fase 2 (westelijk deel van het plangebied) voor 75% tot ontwikkeling is gebracht. Er is gebleken dat de ontwikkeling van Fase 2 moeilijk tot stand komt, waardoor Fase 3 op basis van de uitwerkingsregels ook niet ontwikkeld kan worden. Dit terwijl de ontwikkeling van Fase 3 op korte termijn gewenst is en ook mogelijk wordt geacht. Omdat de kaders van de huidige uitwerkingsplicht niet meer passen bij de huidige situatie, is er voor gekozen om een nieuw bestemmingsplan op te stellen.

1.3.2 Het vigerende exploitatieplan

Gelijktijdig met het bestemmingsplan 'Zenderink' is tevens een exploitatieplan vastgesteld en dit exploitatieplan is meerdere malen herzien. De laatste herziening vond plaats in 2017 en deze herziening is bekend onder de naam: 'Exploitatieplan Zenderink, 4^e herziening 2017'. Met het exploitatieplan wordt het kostenverhaal via het publiekrechtelijk spoor geborgd. Aanvullend zijn in het exploitatieplan, overeenkomstig de uitwerkingsregels in het bestemmingsplan, regels opgenomen met betrekking tot:

- werken en werkzaamheden en de uitvoering ervan;
- de fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen;
- koppelingen tussen werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen;
- de uitvoerbaarheid: aangewezen woningbouwcategorieën.

1.4 Beoogde ontwikkeling

1.4.1 De herziening van het bestemmingsplan

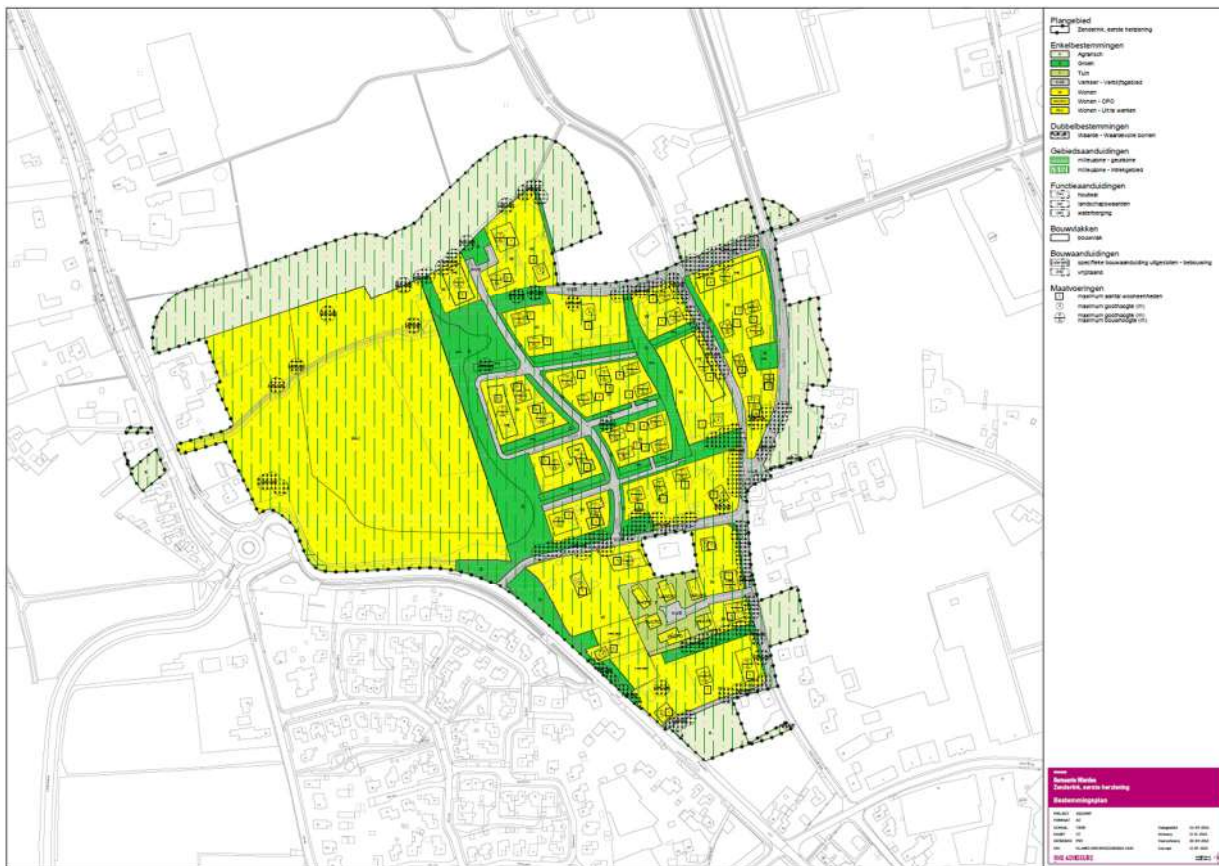
Om te voorkomen dat de ontwikkeling van Zenderink Oost in afwachting op de ontwikkeling van fase West op slot komt te staan, wordt het geldende bestemmingsplan 'Zenderink' herzien. Hiervoor is het bestemmingsplan 'Zenderink, eerste herziening' opgesteld. De benaming van de deelgebieden wijkt in het vast te stellen bestemmingsplan af van het geldend bestemmingsplan. Onderstaande tabel 2 vat de benaming voor de deelgebieden/fases samen:

Tabel 2 Benaming deelgebieden/fases

Deelgebied	Benaming in geldend bestemmingsplan	Benaming in vast te stellen bestemmingsplan
Midden	Fase 1	Fase 1
Oost	Fase 3	Fase Oost
West	Fase 2	Fase West

De verbeelding behorend bij het bestemmingsplan 'Zenderink, eerste herziening' is opgenomen in Figuur 2 op de volgende pagina. Het bestemmingsplan gaat uit van de volgende punten:

- Ter plaatse van het middengebied (Fase 1) is de geldende regeling overgenomen. Er worden geen nieuwe (woningbouw)mogelijkheden geboden. Uitzondering hierop zijn twee bouwpercelen in het zuiden. Net als in het vigerende bestemmingsplan is hier de realisatie van twee woningen mogelijk. Wel wordt met de herziening van het bestemmingsplan voor wat betreft de situering van de woningen afgeweken van de eerdere plannen. De twee woningen op de zuidelijke kavels zijn nog niet gerealiseerd, maar hier is wel over gecontracteerd;
- Ter plaatse van het oostelijk deel van het plangebied (Fase Oost) is de uit te werken bestemming vervangen door een meer gedetailleerde regeling met woon-, verkeers- en groenbestemmingen. In Fase Oost worden de bestaande woningen positief bestemd en wordt de realisatie van 34 vrijstaande woningen planologisch-juridisch gezien mogelijk gemaakt. Zeven van deze woningen liggen in de zuidpunt van Fase Oost en maken geen deel uit van het exploitatieplan-gebied;
- Ter plaatse van het westelijk deel van het plangebied (Fase West) is de uit te werken bestemming met bijbehorende regeling overgenomen. De realisatie van 34 vrijstaande woningen is op basis van een volgende planologische procedure (inclusief goedgekeurd stedenbouwkundig ontwerp) mogelijk.



Figuur 2 Verbeelding bestemmingsplan 'Zenderink, eerste herziening' (d.d. 24 september 2024)

1.4.2 De herziening van het exploitatieplan

Met de herziening van het bestemmingsplan wordt de gerealiseerde c.q. gecontracteerde situatie in Fase 1 vastgelegd en wordt voor Fase Oost het planologisch-juridisch kader vastgesteld waarbinnen maximaal 34 woningen ontwikkeld kunnen worden. Voor Fase West wordt de uitwerkingsregeling overgenomen waarmee op basis van een uit te werken plan maximaal 34 woningen kunnen worden gerealiseerd. De herziening van het bestemmingsplan is de aanleiding om ook het exploitatieplan bij te stellen. Hiertoe wordt het geldende exploitatieplan structureel herzien. Het exploitatieplangebied is hierbij gelijk aan het exploitatieplangebied zoals opgenomen in 'Exploitatieplan Zenderink, 4^e herziening 2017'. Hierdoor vallen zeven te realiseren woningen in Fase Oost buiten het exploitatieplangebied. Verder maakt een gedeelte van de watergang in het noordelijk deel van het plangebied geen onderdeel uit van het exploitatieplangebied. Dit vanwege het feit dat een deel van deze watergang geen onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan 'Zenderink, eerste herziening', waardoor dit deel van de watergang ook geen onderdeel van dit bijbehorend exploitatieplan uit kan maken.

Met de herziening van het exploitatieplan worden de ramingen van de kosten en opbrengsten verder uitgewerkt, geactualiseerd en gedetailleerd. Dit wordt gedaan aan de hand van het plan wat nu voor ligt. Dit plan wijkt af van de situatie in 2017 doordat het plan inmiddels verder vorm heeft gekregen. Zo is het woningbouwprogramma gewijzigd en zijn ook de beoogde werken en werkzaamheden van andere aard. Ook geldt een ander uitgangspunt ten aanzien van fasering: nadat Fase 1 is ontwikkeld, wordt naar verwachting eerst Fase Oost ontwikkeld alvorens Fase West ontwikkeld wordt. Tot slot geldt dat in de herziening, waar mogelijk, de geraamde kosten en opbrengsten worden vervangen door de gerealiseerde kosten en opbrengsten. Dit is met name relevant voor Fase 1 (het middengebied) wat reeds grotendeels tot ontwikkeling is gebracht.

1.5 Relatie tot planologische maatregel

Dit exploitatieplan, hierna genoemd 'Exploitatieplan Zenderink, 5^e herziening 2024', behoort bij het bestemmingsplan 'Zenderink, eerste herziening'. Dit betreft het bestemmingsplan dat gelijktijdig met dit exploitatieplan wordt vastgesteld. De verbeelding van het bestemmingsplan (d.d. 24 september 2024) staat weergegeven op Bijlage 1 Verbeelding bestemmingsplan die als bijlage deel uitmaakt van dit exploitatieplan.

Degenen die in de kadastrale registratie staan vermeld als eigenaar van de gronden in het exploitatiegebied zullen in kennis worden gesteld van dit exploitatieplan.

1.6 Noodzaak en doel van het exploitatieplan

De gemeente Wierden bezit circa 40% van de gronden binnen het gehele exploitatieplangebied. De rest van de gronden is in het bezit van 39 particuliere grondeigenaren. Voor het middengebied (Fase 1) geldt dat dit reeds ontwikkeld is of dat overeenkomsten zijn gesloten waarmee het kostenverhaal verzekerd is. Voor wat betreft de nog te ontwikkelen deelgebieden Oost en West geldt dat de gemeente Wierden hier ca. 41% van de gronden in bezit heeft. Binnen deelgebieden Oost en West is sprake van 11 private grondeigenaren.

Aangezien de gemeente Wierden niet alle gronden in eigendom heeft, die binnen het bestemmingsplangebied gelegen zijn en waarop bouwplannen mogelijk worden gemaakt, en ook niet met alle eigenaren van die gronden een koopovereenkomst of anterieure overeenkomst heeft gesloten, is het kostenverhaal niet anderszins verzekerd. Om die reden is de gemeente op grond van artikel 6.12 lid 1 Wro verplicht om bij de vaststelling van het bestemmingsplan tevens een exploitatieplan vast te stellen. Met het exploitatieplan worden de volgende doelen nagestreefd:

- Het bereiken van een goede ruimtelijke kwaliteit van de ontwikkeling door het stellen van eisen en regels, waardoor bepalingen zijn opgenomen omtrent de kwaliteit van de inrichting en een juiste uitvoering van de werken en werkzaamheden;
- Een eerlijke verdeling van de kosten en opbrengsten binnen de grenzen van het exploitatieplan;
- De borging van de omgevingskwaliteit door het opnemen van documenten met daarin beschreven de ruimtelijke kwaliteitseisen, die de gemeente stelt.

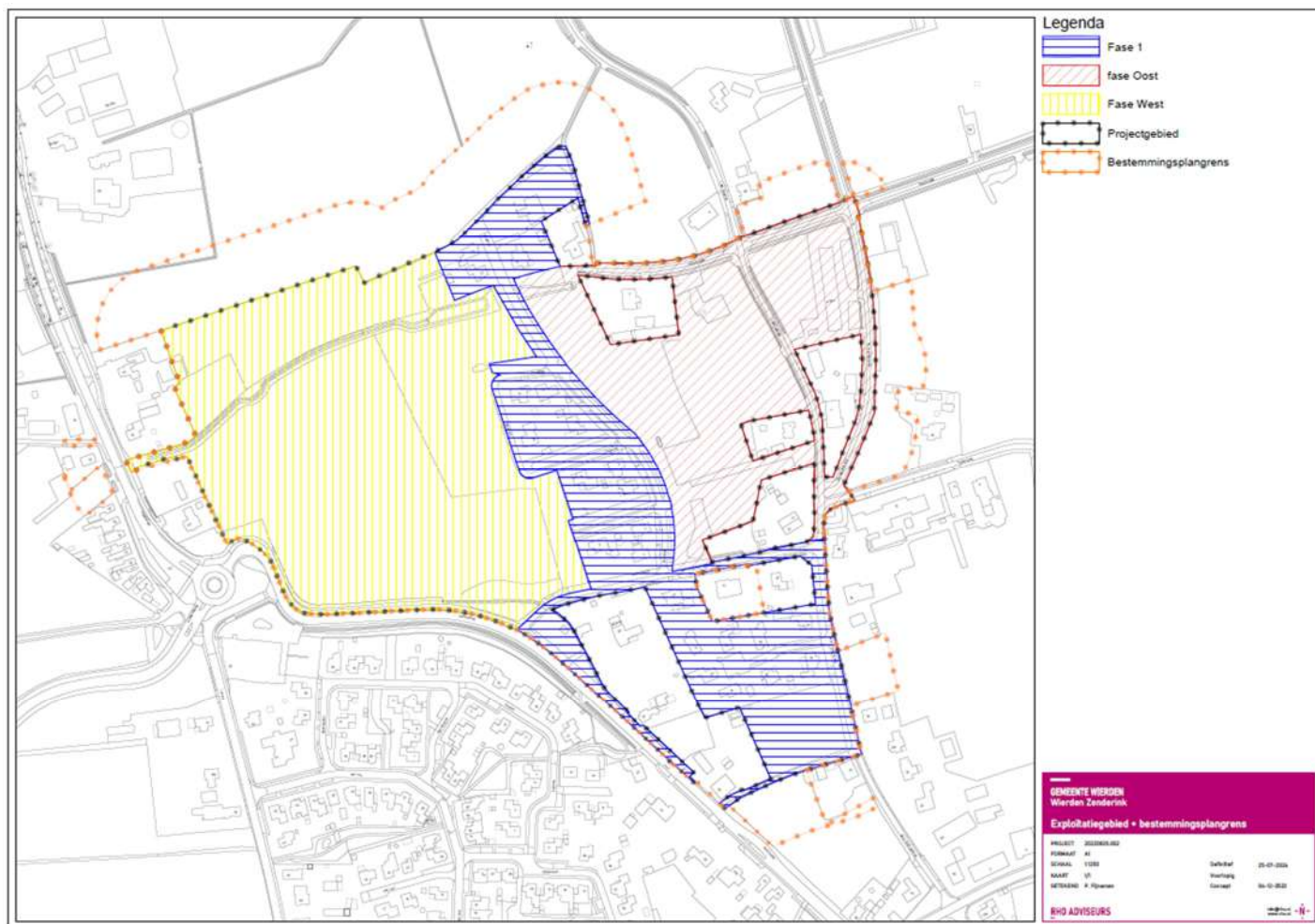
1.7 Leeswijzer bij het exploitatieplan

Het exploitatieplan begint met een inleidend hoofdstuk. In hoofdstuk 2 wordt een toelichting gegeven op de beoogde ontwikkeling, waarin de uitgangspunten en kaders van dit exploitatieplan nader worden toegelicht. Hoofdstuk 3 gaat in op de eisen en regels zoals die van toepassing zijn op dit exploitatieplan. Hoofdstuk 4 behandelt de exploitatieopzet en tot slot wordt in hoofdstuk 5 ingegaan op de (formele) procedure zoals die geldt voor een exploitatieplan.

2. TOELICHTING OP DE BEOOGDE ONTWIKKELING

2.1 De begrenzing van het exploitatiegebied

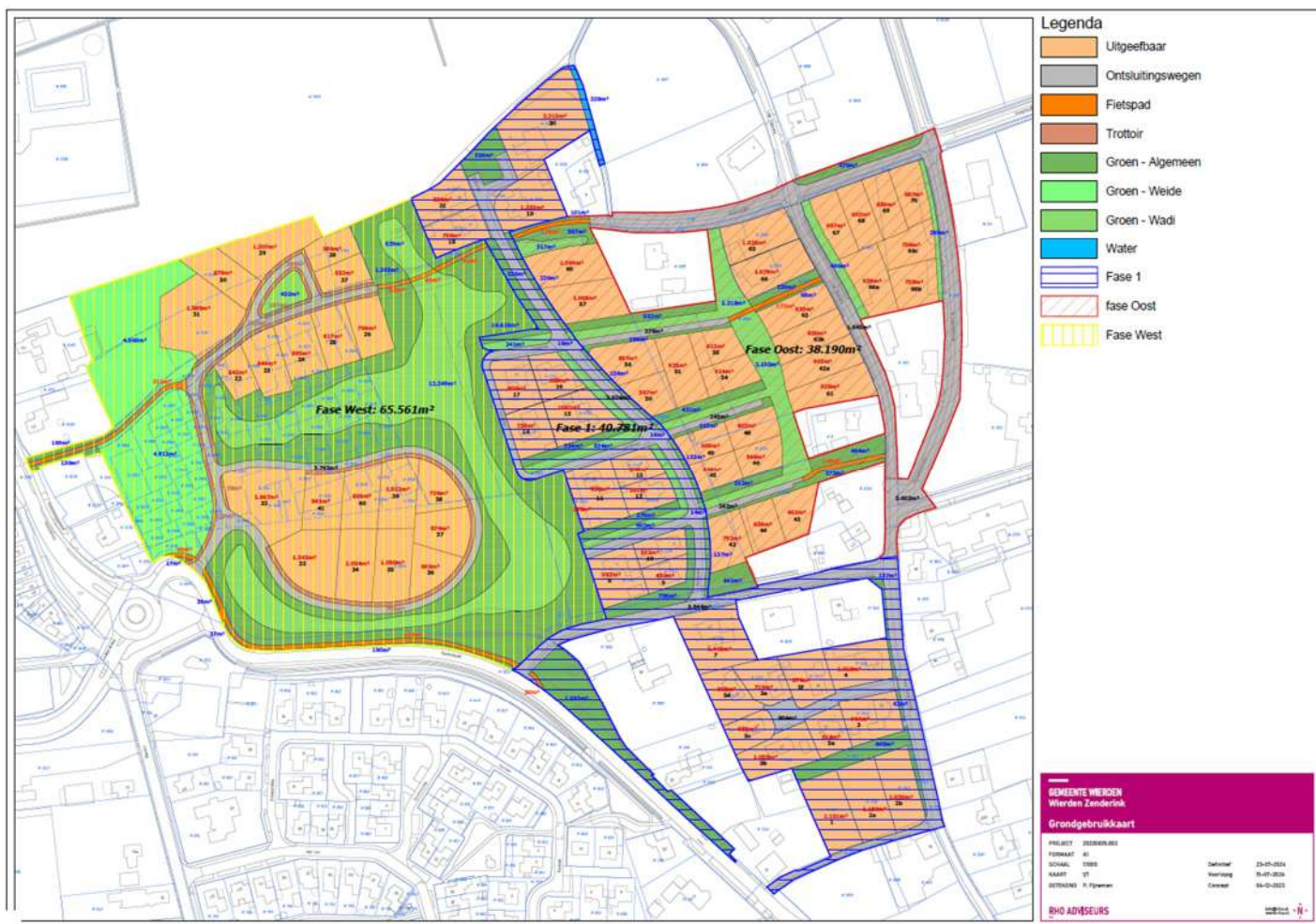
Het exploitatiegebied is kleiner dan het plangebied van het bestemmingsplan. Het exploitatiegebied omvat 146 (gedeeltes van) kadastrale percelen met een totale oppervlakte van 144.532 m². Het bestemmingsplan omvat ook gedeeltes van andere kadastrale percelen. Het gaat om woonpercelen die al zijn gerealiseerd en een aantal agrarische percelen aan de noord-, oost- en zuidrand van het exploitatieplangebied. Ter plaatse van deze agrarische percelen geldt op basis van het vast te stellen bestemmingsplan een spuitverbod voor gewasbeschermingsmiddelen. Op deze gronden zijn verder geen bouwplannen beoogd, vinden geen werkzaamheden plaats en worden geen kosten gemaakt. Vandaar dat de keuze is gemaakt om die delen van percelen niet mee te nemen in het exploitatieplan. Het exploitatiegebied is weergegeven op de kaart Begrenzing exploitatiegebied, die als bijlage deel uitmaakt van dit exploitatieplan (Bijlage 2). Figuur 3 geeft ook de begrenzing van het bestemmingsplangebied (oranje contour) ten opzichte van het exploitatieplangebied weer.



Figuur 3 Begrenzing exploitatieplangebied i.r.t. bestemmingsplangebied

2.2 Het voorgenomen grondgebruik

Voor de ontwikkeling van Zenderink is een stedenbouwkundig plan opgesteld. Dit stedenbouwkundig plan vormt de basis voor het beoogde ruimtegebruik binnen het exploitatieplangebied. De visualisatie van de mogelijke ruimtelijke inrichting is opgenomen in Figuur 4 (Grondgebruikskaart). Een vergrote weergave is opgenomen als Bijlage 3 bij dit exploitatieplan.



Figuur 4 Grondgebruikskaart

De grondgebruikskaart is tevens vertaald naar de verbeelding van het bestemmingsplan. Voor de verschillende fases wordt van verschillende bestemmingen en regels uitgegaan:

- **Fase 1:** Fase 1 is grotendeels gerealiseerd. Het bestemmingsplan bestemt de bestaande woningen binnen Fase 1 als 'Wonen' of 'Wonen – CPO' en maakt geen nieuwe woningen mogelijk. De tuinen behorend bij de CPO-woningen zijn als 'Tuin' bestemd. Het openbaar gebied is bestemd als 'Groen' of 'Verkeer – Verblijfsgebied'.
- **Fase Oost:** De wens bestaat om Fase Oost op korte termijn te ontwikkelen. Binnen Fase Oost is ter plaatse van de uitgeefbare kavels de bestemming 'Wonen' opgenomen. Het bestemmingsplan maakt binnen Fase Oost de ontwikkeling van maximaal 27 vrijstaande woningen mogelijk. Het openbaar gebied is als 'Groen' of 'Verkeer – Verblijfsgebied' bestemd.
- **Fase West:** Gelet op de complexe eigendomssituatie binnen het westelijk deel van het plangebied, wordt verwacht dat Fase West relatief laat tot ontwikkeling komt. Omdat de ontwikkelplannen voor het westelijk deel van het plangebied minder concreet zijn, is voor Fase West geen gedetailleerde regeling opgenomen maar wordt uitgegaan van een uit te werken bestemming. Hiervoor is de regeling uit het geldende bestemmingsplan 'Zenderink' overgenomen. Hieruit volgt dat binnen Fase West maximaal 34 vrijstaande woningen op basis van een nog uit te werken plan mogelijk worden gemaakt.

Het uitgeefbare deel van het exploitatieplangebied heeft betrekking op gronden die in het ontwerpbestemmingsplan zijn voorzien van de enkelbestemmingen 'Wonen', 'Wonen – CPO', 'Tuin' en 'Wonen – Uit te werken' (gedeeltelijk). Hierbij geldt dat een deel van de uitgeefbare kavels al is ontwikkeld of dat hierover is gecontracteerd (Fase 1) en een deel nog ontwikkeld zal worden (Fase Oost en Fase West).

Het niet uitgeefbare deel van de gronden heeft betrekking op gronden die in het ontwerpbestemmingsplan voorzien zijn van de enkelbestemmingen 'Groen', 'Verkeer - Verblijfsgebied' en 'Wonen – Uit te werken' (gedeeltelijk). Binnen de groenbestemming gaat het hierbij om de groenzones rondom de woningen, de wadi's en een sloot in het noorden van Fase 1. Ook valt een deel van de te realiseren halfverharde fiets-/voetpaden binnen de groenbestemming. Binnen de verkeersbestemming gaat het om de ontsluiting voor autoverkeer binnen het plangebied. Voor wat betreft het parkeren geldt dat dit hoofdzakelijk op eigen terrein wordt opgelost. Het bezoekersparkeren vindt plaats op de openbare weg.

Het exploitatiegebied heeft een totale oppervlakte van 144.532 m². Van het totale exploitatiegebied is circa 45% van de gronden uitgeefbaar. Het beoogde ruimtegebruik is weergegeven in tabel 3.

Tabel 3 Beoogd ruimtegebruik

	Fase 1, Oost en West	Fase 1	Fase Oost	Fase West
Totaal	144.532 m²	40.782 m²	38.189 m²	65.561 m²
Niet-uitgeefbaar gebied	80.211 m²	16.815 m²	17.173 m²	46.223 m²
<i>Verkeer</i>	<i>20.527 m²</i>	<i>8.655 m²</i>	<i>8.109 m²</i>	<i>3.763 m²</i>
<i>Halfverhard fiets-/voetpad</i>	<i>3.550 m²</i>	<i>30 m²</i>	<i>445 m²</i>	<i>3.075 m²</i>
<i>Groen</i>	<i>36.411 m²</i>	<i>6.184 m²</i>	<i>4.153 m²</i>	<i>26.074 m²</i>
<i>Wadi</i>	<i>19.495 m²</i>	<i>1.719 m²</i>	<i>4.466 m²</i>	<i>13.310 m²</i>
<i>Water</i>	<i>228 m²</i>	<i>228 m²</i>	<i>0 m²</i>	<i>0 m²</i>
Uitgeefbaar gebied	64.322 m²	23.967 m²	21.016 m²	19.339 m²
<i>Wonen</i>	<i>64.322 m²</i>	<i>23.967 m²</i>	<i>21.016 m²</i>	<i>19.339 m²</i>

2.3 Toerekenbaarheid van het voorgenomen grondgebruik

Met betrekking tot de toerekenbaarheid van de kosten wordt een onderscheid gemaakt tussen drie soorten kosten:

1. Kosten die binnen het exploitatiegebied gemaakt worden en volledig toerekenbaar zijn aan het exploitatiegebied;
2. Kosten die binnen het exploitatiegebied gemaakt worden en deels op basis van de in de Wro genoemde criteria profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid (ppt) toerekenbaar zijn aan het exploitatiegebied.
3. Kosten die buiten het exploitatiegebied gemaakt worden en (deels) toerekenbaar zijn aan het exploitatiegebied.

Ad 1. In de eerste plaats zijn er de kosten van werken, maatregelen en voorzieningen die uitsluitend ten dienste van dit exploitatiegebied worden gemaakt (volledig toerekenbaar). Het gaat hier om de kosten, die staan beschreven in de kostensoortenlijst (Bro artikelen 6.2.3 t/m 6.2.5). Deze kosten worden volledig aan het exploitatiegebied toegerekend.

Ad 2. Ten tweede kan er sprake zijn van kosten van werken, maatregelen en voorzieningen die mede van belang zijn voor andere exploitatiegebieden en/of bestaande wijken (bovenwijkse of meerwijkse voorzieningen). In het geval van het exploitatieplan voor Zenderink is in de gemaakte kosten (boekwaarde) een naar rato van profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid berekend bedrag opgenomen voor het opknappen van een deel van de West Kluinveenweg.

Ad 3. Tot slot kan er sprake zijn van kosten, maatregelen, werken en werkzaamheden, grondwerkzaamheden en het maken van voorzieningen buiten het exploitatiegebied die (mede) van belang zijn voor het exploitatiegebied (zoals b.v. bovenwijkse afdrachten). Ook hier is in dit geval geen sprake van en zijn dergelijke kosten niet in dit exploitatieplan meegenomen.

- In Fase 1 sprake is van 29 particuliere eigenaren die gezamenlijk 25 uitgifbare kavels in het bezit hebben. De uitgifbare kavels zijn reeds tot ontwikkeling gebracht, met uitzondering van de twee meest zuidelijk gelegen kavels. Hier is inmiddels wel over gecontracteerd. Ook is in Fase 1 één gedeelte van een perceel in het bezit van een utiliteitsbedrijf. Hier is een elektriciteitshuisje aanwezig. Daarnaast is één (deel van) een perceel in eigendom bij het waterschap en is één deel van een niet-uitgifbaar perceel (bestemd voor groendoeleinden) in bezit van een particulier;
- Binnen Fase Oost sprake is van vijf particuliere grondeigenaren en twee marktpartijen die gezamenlijk negen percelen in bezit hebben. Eén van de eigenaren betreft het utiliteitsbedrijf, waarvan de gronden ook deels binnen Fase 1 liggen;
- De eigendomssituatie in Fase West is opvallend. Hier is sprake van een veelvoud aan relatief kleine percelen. Het gaat om 79 kleinere percelen die in eigendom zijn van één marktpartij. De 79 percelen hebben een gezamenlijk oppervlak van ca. 1,7 ha. Naast deze particuliere grondeigenaar, zijn nog twee particuliere grondeigenaren en één marktpartij met grondeigendom binnen Fase West aanwezig die gezamenlijk zeven percelen in bezit hebben;

De gemeente Wierden heeft niet het volledige eigendom van het exploitatiegebied en heeft niet met alle eigenaren in het plangebied een overeenkomst gesloten. Op basis van de eisen van het bestemmingsplan en het exploitatieplan kan een particuliere eigenaar op basis van het principe van zelfrealisatie de planologisch mogelijk gemaakte functies realiseren. In dat geval zal de gemeente op basis van de voorwaarden en eisen vanuit dit exploitatieplan kostenverhaal toepassen en eisen stellen aan de afgifte van omgevingsvergunningen.

De gemeente Wierden heeft niet het volledige eigendom van het exploitatiegebied en heeft niet met alle eigenaren in het plangebied een overeenkomst gesloten. Op basis van de eisen van het bestemmingsplan en het exploitatieplan kan een particuliere eigenaar op basis van het principe van zelfrealisatie de planologisch mogelijk gemaakte functies realiseren. In dat geval zal de gemeente op basis van de voorwaarden en eisen vanuit dit exploitatieplan kostenverhaal toepassen en eisen stellen aan de afgifte van omgevingsvergunningen.





2.5 Doorlooptijd en fasering

De ontwikkeling van Zenderink (Fase 1) is planologisch gestart in 2010. Fase 1 is inmiddels ontwikkeld of over gecontracteerd. Fase Oost en Fase West worden nog ontwikkeld. Er wordt verwacht dat ontwikkeling van Fase Oost en Fase West binnen een periode van 7 jaar volledig gerealiseerd kan worden.

3. EISEN EN REGELS

In dit exploitatieplan zijn eisen en regels opgenomen met betrekking tot de uitvoering van werken en werkzaamheden in het exploitatiegebied.

De eisen en regels hebben de vorm van voorschriften.

3.1 Eisen en regels

De eisen en regels zijn onderverdeeld in zeven artikelen:

- Artikel 1: Begripsbepalingen
- Artikel 2: Eisen en regels met betrekking tot werken en werkzaamheden en de uitvoering ervan
- Artikel 3: Regels met betrekking tot de fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen
- Artikel 4: Regels met betrekking tot koppelingen tussen werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen
- Artikel 5: Vervallen
- Artikel 6: Verbodsbepalingen
- Artikel 7: Regels met inachtneming waarvan kan worden afgeweken van de bij dit exploitatieplan aangegeven regels

ARTIKEL 1: BEGRIPSBEPALINGEN

In deze eisen en regels wordt verstaan onder:

- College: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Wierden;
- Raad: de gemeenteraad van de gemeente Wierden;
- Fase 1: het gebied aangegeven met 'Fase 1' op **Kaart 2 Begrenzing exploitatiegebied** die is opgenomen als bijlage bij dit exploitatieplan;
- Fase Oost: het gebied aangegeven met 'Fase Oost' op **Kaart 2 Begrenzing exploitatiegebied** die is opgenomen als bijlage bij dit exploitatieplan;
- Fase West: het gebied aangegeven met 'Fase West' op **Kaart 2 Begrenzing exploitatiegebied** die is opgenomen als bijlage bij dit exploitatieplan;
- Bestemmingsplan: het Bestemmingsplan Zenderink, vastgesteld op 7 december 2010, of de rechtsopvolger van dit plan, danwel uitwerkingen of (partiële) herzieningen van dit plan;
- Beeldkwaliteitsplan: het Beeldkwaliteitsplan Zenderink zoals dit is vastgesteld door de raad in oktober 2011;
- Kwaliteitshandboek Inrichting Het Zenderink: document waarin staat aangegeven aan welke eisen en regels de werken en werkzaamheden binnen het Exploitatiegebied dienen te voldoen (KIHZ), maakt als Bijlage onderdeel uit van dit exploitatieplan;
- Werken en werkzaamheden: de werken en werkzaamheden, zoals bedoeld in artikel 6.2.4. b t/m f Bro;
- Protocol Aanbesteding Zenderink (PAZ): het door het college vast te stellen aanbestedingsbeleid;
- Exploitatieplan: Het geldende exploitatieplan Zenderink bestaande uit een toelichting, regels, exploitatieopzet, exploitatiekaart en eventuele Bijlagen;
- Exploitatiegebied: het zodanig op de **Kaart 2 Begrenzing exploitatiegebied** aangegeven gebied;
- Categorie A: gronden die de gemeente in eigendom moet verwerven (**zie Kaart 5 Grondverwerving door de gemeente**) ;
- Categorie B: gronden die de gemeente in eigendom wil verwerven (**zie Kaart 5 Grondverwerving door de gemeente**) ;
- Categorie C: -vervallen; niet meer relevant door aankoop in 2013-;
- Beschikbaar stellen: het verlenen van toestemming van Exploitant aan het College voor het (laten) verrichten van de in artikel 6.13.2.b Wro bedoelde werken en werkzaamheden, de aanleg van nutsvoorzieningen, en het inrichten van de openbare ruimte, alsmede het verlenen van toestemming tot toevoeging aan het openbaar gebied van die gronden die als zodanig bestemd zijn, en het verlenen van toestemming tot het onderhouden van dit openbaar gebied door of namens het college, één en ander vast te leggen in een overeenkomst tot het vestigen van een zakelijk recht;

- q. Exploitant: eigenaar van een (gedeelte van een) perceel grond gelegen in het exploitatiegebied, die een overeenkomst inzake grondexploitatie met de gemeente heeft gesloten danwel eigenaar van een perceel grond gelegen in het exploitatiegebied, die een omgevingsvergunning aanvraagt die betrekking heeft op een bouwplan, zoals bedoeld in art 6.12.1 Wro, binnen het exploitatiegebied. In aanvulling hierop kan door het college voor het sluiten van een Exploitatieovereenkomst of het verlenen van een omgevingsvergunning als Exploitant worden aangemerkt de rechtspersoon die een onherroepelijke overeenkomst tot het afnemen van gronden met een bovenbedoelde eigenaar heeft;
- r. Omgevingsvergunning: vergunning als bedoeld in artikel 4.4 Omgevingswet;
- s. Voorgenomen grondgebruik: de bestemming die aan de betreffende grond wordt toegedacht danwel die in het Bestemmingsplan voor de betreffende grond is vastgelegd.

ARTIKEL 2: EISEN EN REGELS MET BETREKKING TOT WERKEN EN WERKZAAMHEDEN EN DE UITVOERING ERVAN

Toepasselijkheid van eisen en regels voor werken en werkzaamheden en de uitvoering

2.1.1 Op de kwaliteit van de werken en werkzaamheden is het KIHZ van toepassing;

2.1.2 Werken en werkzaamheden moeten worden aanbesteed overeenkomstig het Protocol Aanbesteding Zenderink. In het geval dit niet is of wordt vastgesteld dan worden werken en werkzaamheden aanbesteed overeenkomstig het algemeen en vigerend Inkoop- en aanbestedingsbeleid gemeente Wierden zoals dit door het college is vastgesteld op 1 mei 2018 (nota 18-09873);

2.1.3 De gemeente voert de werken en werkzaamheden uit.

ARTIKEL 3 REGELS MET BETREKKING TOT DE FASERING VAN DE UITVOERING VAN WERKEN, WERKZAAMHEDEN, MAATREGELEN EN BOUWPLANNEN

Fase Oost

3.1.1 Op de uitvoering en fasering van werken en werkzaamheden, maatregelen en plannen in Fase Oost is het KIHZ van toepassing.

3.1.2 De uitvoering van werken en werkzaamheden, maatregelen en plannen in Fase Oost vindt plaats overeenkomstig aan en ten dienste van het voorgenomen grondgebruik.

3.1.3 Bij de verwerving ten behoeve van Fase Oost wordt de volgende fasering aangehouden:

- Categorie A: de gronden dienen uiterlijk binnen 6 weken na realisatie van de werken en werkzaamheden aan de gemeente te zijn overgedragen. Het zakelijk recht dient uiterlijk binnen 6 weken na onherroepelijk worden van de wijziging van het omgevingsplan of de verlening van de omgevingsvergunning te zijn gevestigd. Indien op deze datum het zakelijk recht niet is gevestigd, kan het college overgaan tot het starten van een procedure tot onteigening van de gronden;
- Categorie B: het zakelijk recht dient uiterlijk binnen 6 weken na onherroepelijk worden van de wijziging van het omgevingsplan of de verlening van de omgevingsvergunning te zijn gevestigd. Indien op deze datum het zakelijk recht niet is gevestigd, kan het college overgaan tot het starten van een procedure tot onteigening van de gronden.

3.1.4 De uitvoering van werken en werkzaamheden, maatregelen en plannen in Fase Oost mag niet eerder beginnen dan:

- het college daartoe schriftelijk toestemming heeft verleend;
- het college kan aan de schriftelijke toestemming een termijn koppelen waarbinnen de werken en werkzaamheden moeten zijn afgerond.

Fase West

3.2.1 Op de uitvoering en fasering van werken en werkzaamheden, maatregelen en plannen in Fase West is het KIHZ van toepassing.

3.2.2 De uitvoering van werken en werkzaamheden, maatregelen en plannen in Fase Oost vindt plaats overeenkomstig aan en ten dienste van het voorgenomen grondgebruik.

3.2.3 Bij de verwerving ten behoeve van Fase West wordt de volgende fasering aangehouden:

- Categorie A: de gronden dienen uiterlijk binnen 6 weken na realisatie van de werken en werkzaamheden aan de gemeente te zijn overgedragen. Het zakelijk recht dient uiterlijk binnen 6 weken na onherroepelijk worden van de wijziging van het omgevingsplan of de verlening van de omgevingsvergunning te zijn gevestigd. Indien op deze datum het zakelijk recht niet is gevestigd, kan het college overgaan tot het starten van een procedure tot onteigening van de gronden;
- Categorie B: het zakelijk recht dient uiterlijk binnen 6 weken na onherroepelijk worden van de wijziging van het omgevingsplan of de verlening van de omgevingsvergunning te zijn gevestigd. Indien op deze datum het zakelijk recht niet is gevestigd, kan het college overgaan tot het starten van een procedure tot onteigening van de gronden.

3.2.4 De uitvoering van werken en werkzaamheden, maatregelen en plannen in Fase West mag niet eerder plaatsvinden dan:

- het college daartoe schriftelijk toestemming heeft verleend;
- het college kan aan de schriftelijke toestemming een termijn koppelen waarbinnen de werken en werkzaamheden moeten zijn afgerond.

ARTIKEL 4 REGELS MET BETREKKING TOT KOPPELINGEN TUSSEN WERKEN, WERKZAAMHEDEN, MAATREGELEN EN BOUWPLANNEN

Koppelingen

Op de uitvoering van werken en werkzaamheden zijn de volgende koppelingen van toepassing:

4.1 Fase Oost:

- a. Een omgevingsvergunning voor de bouw van een woning wordt niet eerder verleend dan nadat het betreffende perceel is voorzien van de mogelijkheid tot aansluiting op de nutsvoorzieningen en riolering;
- b. Een omgevingsvergunning voor de bouw van een woning wordt niet eerder verleend dan dat aantoonbaar is gemaakt dat op het betreffende perceel wordt voorzien in de aanleg en instandhouding van waterhuishoudkundige voorziening ten behoeve van waterberging met een waterbergende capaciteit van 20 mm per m² toename van het verhard oppervlak op het betreffende perceel.

4.2 Fase West:

- a. Een omgevingsvergunning voor de bouw van een woning wordt niet eerder verleend dan nadat het betreffende perceel is voorzien van de mogelijkheid tot aansluiting op de nutsvoorzieningen en riolering.
- b. Een omgevingsvergunning voor de bouw van een woning wordt niet eerder verleend dan dat aantoonbaar is gemaakt dat op het betreffende perceel wordt voorzien in de aanleg en instandhouding van waterhuishoudkundige voorziening ten behoeve van waterberging met een waterbergende capaciteit van 20 mm per m² toename van het verhard oppervlak op het betreffende perceel.

ARTIKEL 5 UITWERKING VAN DE REGELS MET BETREKKING TOT DE UITVOERBAARHEID: AANGeweZEN WONINGBOUWCATEGORIEËN

Vervallen

ARTIKEL 6 VERBODSBEPALINGEN

Handelen in strijd met deze eisen en regels

- 6.1 Het is verboden te (laten) handelen of handelingen uit te (laten) voeren in strijd met of in afwijking van het Exploitatieplan;
- 6.2 Het is verboden werken en werkzaamheden uit te (laten) voeren in strijd met de genoemde en uit te voeren eisen in dit Exploitatieplan;
- 6.3 Het is verboden werken en werkzaamheden uit te voeren totdat voor de betreffende gronden een uitwerking is vastgesteld door de Raad;
- 6.4 Het is verboden een omgevingsvergunning te verstrekken die vergunning geeft voor activiteiten in strijd met of in afwijking van het Exploitatieplan;
- 6.5 Het is verboden te starten met de bouw waarvoor omgevingsvergunning is verleend, als de Exploitatiebijdrage die is opgelegd in de omgevingsvergunning nog niet is betaald.

Strafbaar feit

- 6.6 Een overtreding van het verbod als bedoeld in artikelen 6.1 t/m 6.5 wordt aangemerkt als een strafbaar feit als bedoeld in de Wet economische delicten.

Schadevergoeding

- 6.7 Het al dan niet vervolgen door het openbaar ministerie op grond van de Wet economische delicten laat de mogelijkheid voor de gemeente om bij niet naleving van de regels en voorschriften uit dit Exploitatieplan door een Exploitant alle schade die de gemeente loopt in rekening te brengen bij die exploitant via de daartoe geëigende rechtswegen, onverlet.

ARTIKEL 7 REGELS MET INACHTNEMING WAARVAN KAN WORDEN AFGEWOKEN VAN DE BIJ DIT EXPLOITATIEPLAN AANGEGEVEN REGELS

Ontheffing

- 7.1 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 2 t/m 6 als het voldoen aan de eisen en regels, genoemd in dit Exploitatieplan niet uitvoerbaar blijkt te zijn;
- 7.2 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van overige eisen, voorschriften en verboden (eventueel onder oplegging van aanvullende voorwaarden in overeenstemming met de in voorbereiding zijnde of vastgestelde maar nog niet in werking getreden herziening), als dit past binnen een in voorbereiding zijnde herziening (vanaf het moment van de ter inzage legging van de herziening) of van een vastgestelde maar nog niet in werking getreden herziening van het Exploitatieplan;
- 7.3 Burgemeester en wethouder kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 2.1.3, als naar het oordeel van burgemeester en wethouders uit het oogpunt van efficiency en het tijdig functioneren van voorzieningen geen afbreuk wordt gedaan aan een integrale uitvoering en goed gefaseerde en met andere werken afgestemde fasering;
- 7.4 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 6, als naar het oordeel van burgemeester en wethouders geen afbreuk wordt gedaan aan de goede werking van het Bestemmingsplan en het Exploitatieplan en mits belangen van derden door de ontheffing niet worden geschaad;

7.5 Burgemeester en wethouders kunnen met exploitant(en) een posterieure exploitatieovereenkomst sluiten. In de posterieure exploitatieovereenkomst kunnen exploitant(en) en de gemeente afspraken ter aanvulling, uitwerking en in afwijking op het gestelde van artikel 2 t/m 6, als naar het oordeel van burgemeester en wethouders geen afbreuk wordt gedaan aan de goede werking van het Bestemmingsplan en het Exploitatieplan en mits de belangen van derden door de posterieure overeenkomst niet worden geschaad. Deze afspraken kunnen ook, maar niet uitsluitend, betrekking hebben op het moment van betalen van de exploitatiebijdrage als niet de gemeente maar exploitant(en) zorgdraagt voor de realisatie van de werken en werkzaamheden en over een eventueel gefaseerde uitvoering met het oog op een herziening van het Bestemmingsplan;

7.6 Het bepaalde in artikel 3 t/m 6 geldt niet voor het handelen en handelingen uit (laten) voeren, het (laten) uitvoeren van werken en werkzaamheden en/of het verstrekken van een omgevingsvergunning op gronden die eigendom zijn van de gemeente Wierden.

3.2 Toelichting op artikel 2: Eisen en regels met betrekking tot werken en werkzaamheden en de uitvoering ervan

In dit artikel wordt ingegaan op de eisen voor de werken en werkzaamheden voor de grondwerkzaamheden, het bouwrijp maken en het woonrijp maken van het exploitatiegebied (hierna ook kortweg te noemen: de werken en werkzaamheden) en regels omtrent het uitvoeren van de genoemde werken en werkzaamheden. Voor deze werken en werkzaamheden gelden de eisen uit de KHIZ van de gemeente Wierden. Het KHIZ is als bijlage ([Bijlage 6](#)) bij dit exploitatieplan gevoegd.

In het kader van de grondwerkzaamheden dienen de volgende werkzaamheden uitgevoerd te worden:

- opruimwerkzaamheden zoals het verwijderen van verharding, hekwerken en groenvoorzieningen, zoals o.a. struiken, bomen en boomstronken;
- het egaliseren van de gronden (ter plaatse van de uitgeefbare kavels en openbaar gebied);
- het graven van wadi's en het afvoeren van grond
- het aanleggen van duikers
- ter plaatse van Fase Oost: het verleggen van kabels en leidingen
- ter plaatse van Fase Oost: het verwijderen en afvoeren van de wegverharding en riolering van de Lage Eggeweg en 1^e Lage Veldsweg in verband met de herinrichting van deze wegen
- ter plaatse van Fase West: het onder de grond brengen van de bestaande waterloop

In het kader van het bouwrijp maken dienen op hoofdlijnen de volgende werkzaamheden uitgevoerd te worden:

- het aanleggen van riolering met bijbehorende voorzieningen;
- de verplaatsing/vernieuwing van het rioolgemaal in Fase Oost;
- het aanleggen en aanpassen van nutsvoorzieningen;
- het aanleggen van bouwwegen met bijbehorende voorzieningen zoals o.a. funderingen en kolken;
- ter plaatse van Fase West: de aanpassing van de rotonde aan de Hexelseweg ten behoeve van de ontsluiting van het plangebied

In het kader van het woonrijp maken dienen op hoofdlijnen de volgende werkzaamheden uitgevoerd te worden:

- het verwijderen van bouwwegen en andere tijdelijke verhardingen;
- ter plaatse van de voormalige bouwwegen: het aanleggen van wegen, parkeerplaatsen, fietspaden, trottoirs en andere (half)verhardingen met bijbehorende voorzieningen, zoals onder andere afwatering, verkeersborden, markeringen, verkeersregelinstallaties en aansluitingen op bestaande infrastructuur en openbare ruimte;
- ter plaatse van de 1^e Lage Veldsweg en Lage Eggeweg: het beperkt ophogen van de wegen (ca. 10 tot 20 cm);
- ter plaatse van Fase 1: het herstraten van (een deel van) Zenderink en West Kluinveenweg;
- ter plaatse van Fase Oost: het herstraten van de Woestendijk
- ter plaatse van Fase Oost: de aanleg van een eigen ontsluiting voor het perceel M 1317 via de Hexelseweg

- het aanleggen c.q. aanbrengen van openbare verlichting, brandkranen en straatmeubilair;
- het aanleggen van groenvoorzieningen (onder andere beplanting, bomen en inzaaien bermen) met bijbehorende voorzieningen.

3.3 Toelichting op artikel 3: Regels met betrekking tot koppelingen tussen werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen

Het exploitatiegebied is onderverdeeld in drie fases. Fase 1 is, met uitzondering van twee kavels in het zuiden, reeds gerealiseerd. Over de ontwikkeling van de twee nog niet ontwikkelde kavels zijn op basis van het geldende exploitatieplan (Exploitatieplan Zenderink, 4^e herziening 2017) posterieur afspraken gemaakt welke zijn vastgelegd in een overeenkomst. Fase Oost en Fase West worden separaat ontwikkeld. Uitgangspunt is dat Fase Oost eerder tot ontwikkeling komt dan West. In Fase Oost en Fase West zullen eisen worden gesteld aan het moment waarop de grondwerken en aanleg van de wegen en nutsvoorzieningen moet plaats vinden. Door deze eisen wordt zeker gesteld dat de realisatie overeenkomstig de planning van de gemeente wordt gerealiseerd. Zo niet, dan kan tot onteigening worden overgegaan. Ook aan het aanbrengen van de permanente wegverharding en de eindinrichting openbare ruimte worden voor Fase Oost en Fase West eisen ten aanzien van de fasering gesteld. Op deze manier wordt voorkomen dat toekomstige bewoners onaanvaardbaar lang in een niet volledig afgewerkt gebied moeten vertoeven. Aan het beschikbaar stellen van het “Beschikbaar te stellen gebied” zijn voor alle fasen eisen gesteld. Deze eisen worden gesteld om te waarborgen dat de betreffende gronden integraal bouwrijp kunnen worden gemaakt en dat de openbare ruimte integraal gerealiseerd kan worden. Op deze wijze ontstaat ook duidelijkheid over de bereidheid tot medewerking van exploitanten aan de realisatie van het plan op de voor exploitanten minst bezwarende manier en kan onteigening mogelijk voorkomen worden. Aan de afgifte van de Omgevingsvergunning is de voorwaarde gekoppeld dat de exploitatiebijdrage die verschuldigd is over de in exploitatie gebrachte gronden is betaald, voordat met de bouw gestart wordt. Hiermee wordt voorkomen dat de gemeente een incassorisico loopt.

3.4 Toelichting op artikel 4: Regels met betrekking tot de fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen

In dit artikel is geregeld dat een omgevingsvergunning voor de bouw van een woning enkel wordt verleend indien op het betreffende perceel wordt voorzien in de aanleg en instandhouding van waterhuishoudkundige voorziening ten behoeve van waterberging met een waterbergende capaciteit van 20 mm per m² toename van het verhard oppervlak. Hiermee wordt aangesloten op de voorwaardelijke verplichting die is opgenomen in het vast te stellen bestemmingsplan ‘Zenderink, eerste herziening’.

3.5 Toelichting op artikel 5: Regels met betrekking tot de uitvoerbaarheid: woningbouw-categorieën

Vervallen.

3.6 Toelichting op artikel 6: Verbodsbepalingen

Geen toelichting voorzien.



3.7 Toelichting op artikel 7: Regels met inachtneming waarvan kan worden afgeweken van de bij dit exploitatieplan aangegeven regels

Het exploitatieplan is bedoeld om kostenverhaal en realisatie overeenkomstig de gemeentelijke planning te waarborgen. Als gronden in eigendom zijn van de gemeente is daarmee dit belang afdoende verzekerd. Daarom zijn de regels in het exploitatieplan niet van toepassing op de gronden in eigendom van de gemeente.

4. EXPLOITATIEOPZET

4.1 Algemeen

Voor het opstellen van de exploitatieopzet wordt uitgegaan van de fictie dat de gemeente als enige exploitant optreedt in het exploitatiegebied. De systematiek gaat er daarmee vanuit dat de gemeente alle gronden verwerft (kosten voor de gemeente), alle handelingen verricht of in opdracht laat verrichten op het gebied van werken en werkzaamheden in het exploitatiegebied (kosten voor de gemeente) en de gronden uiteindelijk uitgeeft in bouwplanklare kavels (opbrengsten voor de gemeente).

De exploitatieopzet is derhalve een rekenkundige omslagmethode uitgaande van de fictieve situatie dat de gemeente de gehele exploitatie actief ter hand zou nemen. Voor zover het in werkelijkheid niet de gemeente is die als enige exploitant optreedt, maar het juist de particuliere eigenaren zijn die (een gedeelte van) de locatie ontwikkelen, voorziet het stelsel van het kostenverhaal vervolgens in een correctie waardoor kosten die door de exploitant zijn gemaakt en niet door de gemeente, in aftrek komen op de exploitatiebijdrage.

4.2 Resultaat exploitatieopzet

In onderstaande tabel 4 worden het resultaat van de exploitatieopzet en de maximaal te verhalen kosten samengevat weergegeven. Het resultaat van de exploitatieopzet bedraagt afgerond **€ 6.083.000,-** (netto contante waarde). Op grond van de uitkomsten van de exploitatieopzet is sprake van een overschotlocatie. Het kostenverhaal is derhalve verzekerd.

Tabel 4 Resultaat exploitatieopzet

	NCW (prijspeildatum 1 januari 2024, afgerond)
Totaal van de inbrengwaarden van de gronden (artikel 6.13, lid 1, sub c, Wro)	€ 5.669.000,-
Totaal van de andere kosten in verband met de exploitatie (artikel 6.13, lid 1, sub c, Wro)	€ 7.557.000,-
Bruto te verhalen kosten	€ 13.226.000
Totale opbrengsten van bijdragen en subsidies van derden (artikel 6.13, lid 1, sub c, Wro juncto 6.2.7, sub b Bro)	-
Totale opbrengsten welke worden verkregen of toegekend naaste ontwikkelingen (artikel 6.13, lid 1, sub c, Wro juncto 6.2.7, sub c Bro)	-
Netto te verhalen kosten	€ 13.226.000
Totale opbrengsten en uitgifte van gronden in het exploitatiegebied (artikel 6.13, lid 1, sub c, Wro juncto 6.2.7, sub a Bro)	€ 19.309.000
Resultaat	<u>€ 6.083.000,-</u>
Maximaal te verhalen kosten (met toepassing van artikel 6.16 Wro)	<u>€ 13.226.000</u>

4.3 Toelichting op de rekentechnische uitgangspunten voor de exploitatieopzet

Bij de rekentechnische uitgangspunten gaat het om de bepaling van de startdatum van het project, de einddatum van het project, de faseringsperiode (in deze exploitatieopzet per jaar), de rentevoet, de kostenstijging en opbrengstenstijging. De gehanteerde uitgangspunten zijn gebaseerd op de thans bekende inzichten inzake de ontwikkeling van de locatie en sluiten aan bij bestendig gemeentelijk beleid.

Voor de exploitatieopzet en de berekening van de netto contante waarde gelden de volgende rekentechnische uitgangspunten:

- De ontwikkeling van Zenderink is planologisch in 2010 van start gegaan. Tegelijkertijd met het bestemmingsplan is een exploitatieplan vastgesteld. Het exploitatieplan is tot nu toe vier keer herzien. Dit exploitatieplan betreft de vijfde herziening. De tot nu toe gemaakte kosten zijn als boekwaardes in deze 5^e herziening van het exploitatieplan opgenomen. De startdatum van de 5^e herziening van het exploitatieplan is 1 januari 2024;
- de kostenvoet over de renteopbrengsten is gesteld op 1,2%;
- de kostenvoet over de rentekosten is gesteld op 1,2%;
- de disconteringsrente bedraagt 2%;
- de kostenstijging bedraagt in 2024 3%, daarna tot einde looptijd (31 december 2030) 2%;
- de jaarlijkse opbrengstenstijging bedraagt 0%;
- de kosten en opbrengsten zullen eens per jaar worden geïndexeerd;
- de uitgaven en ontvangsten zullen op één moment per jaar plaatsvinden;
- de prijspeildatum is 1 januari 2024.

4.4 Toelichting op de aanduiding van het tijdvak

De ontwikkeling van Zenderink is gestart in 2010. Het uitgangspunt is dat de ontwikkeling van Zenderink zal worden afgerond in 2030. Het restant van de looptijd van het gehele project bedraagt zodoende nog 7 jaar. Hiermee loopt de exploitatie tot en met 31 december 2030.

4.5 Toelichting op de aanduiding van fasering

In de exploitatieopzet is uitgegaan van een zo realistisch mogelijke fasering van de kosten en opbrengsten op basis van bij vaststelling van dit exploitatieplan bij de gemeente bekende informatie. De realisatie van de woningen wordt verondersteld plaats te vinden in de jaren 2026-2027 (Fase Oost) en 2028-2029 (Fase West). Verder is er van uitgegaan dat alle plankosten en alle verwervingskosten in het eerste jaar gerealiseerd zullen worden.

4.6 Toelichting op de raming van de inbrengwaarden van de gronden

Het exploitatieplangebied bestaat uit drie deelgebieden waarvan geldt dat één deelgebied (Fase 1) reeds ontwikkeld is of hierover is gecontracteerd en twee deelgebieden nog tot ontwikkeling worden gebracht (Fase Oost en Fase West). Omdat met dit exploitatieplan sprake is van een herziening van het eerder vastgestelde exploitatieplan ('Zenderink, 4^e herziening 2017') en niet van een nieuw exploitatieplan, dienen ook de reeds uitgegeven gronden en het bijbehorende openbaar gebied in het exploitatieplan te worden betrokken. Bij de herziening van het exploitatieplan dient de inbrengwaarde voor zowel de reeds uitgegeven gronden als de nog uit te geven gronden te worden bepaald op basis van de taxatiebenadering (gebaseerd op de Raad van State uitspraak ECLI:NL:RVS:2018:903). De inbrengwaarde voor de nog uit te geven gronden binnen het plangebied is door een onafhankelijk deskundige geraamd¹. Het taxatierapport is als separate bijlage (Bijlage 7) opgenomen bij dit exploitatieplan. De inbrengwaarde van de nog uit te geven gronden is bepaald in november 2023 en bedraagt € 4.399.525,-.

Voor de raming van de inbrengwaarde van de reeds uitgegeven gronden wordt uitgegaan van de getaxeerde waarde zoals bepaald op het moment dat voor het betreffende perceel een omgevingsvergunning is afgegeven (voor de uitgeefbare

¹ Taxatierapport 'Inbrengwaarde Zenderink', Bureau Takkenkamp (rapportnr. 570-04, d.d. 26 juli 2024)

gronden) of het gebied bouwrijp is gemaakt (voor het openbaar gebied). De inbrengwaarde van de reeds uitgegeven gronden bedraagt op basis hiervan € 1.269.634,-.

De totale inbrengwaarde van de gronden bedraagt daarmee € 5.669.159,-. De inbrengwaarde van de gronden is als kostenpost in de exploitatieopzet opgenomen.

4.7 Toelichting op de raming van de andere kosten in verband met de exploitatie

De in de exploitatieopzet opgenomen kosten zijn gebaseerd op het voorgenomen ruimtegebruik zoals beschreven in paragraaf 2.2 en opgenomen in bijlage 3. Voor de voorziene kostensoorten zijn de kosten geraamd op basis van - voor de werken en werkzaamheden in de locatie - samengestelde eenheidsprijzen en bedragen gebaseerd op het gewenste kwaliteitsniveau. Uitgangspunt bij de raming van de kosten is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro artikelen 6.2.3 t/m 6.2.5). In de volgende sub-paragrafen wordt een toelichting gegeven op de uitgangspunten bij de in deze exploitatie verwerkte kosten.

4.7.1 Sloop-, en saneringswerkzaamheden

Er zijn in het exploitatiegebied geen opstallen meer aanwezig die gesloopt dienen te worden. Bij de realisatie van Fase 1 zijn wel sloopkosten gemaakt door de gemeente. Hier is in het exploitatieplan een boekwaarde van € 66.000,- voor opgenomen.

De sloopkosten die ten behoeve van de sloop van de opstallen van perceel N01842 zijn gemaakt, zijn in overleg met de betreffende exploitant betrokken bij de ontwikkeling van een (naastgelegen) rood-voor-rood-regeling. Deze sloopkosten maken geen deel uit van het exploitatieplan.

4.7.2 Bodemonderzoek en bodemsanering

Voor de ontwikkeling van Fase Oost en Fase West zijn geen kosten voor bodemonderzoek en/of -sanering geraamd. De in het verleden gemaakte onderzoekskosten zijn opgenomen in de plankosten (zie paragraaf 4.6.5).

4.7.3 Grondwerkzaamheden

Voor Fase Oost en Fase West geldt dat er grond- en opruimwerkzaamheden plaats moeten vinden in het kader van het bouwrijp maken van het terrein. De opruimwerkzaamheden hebben betrekking op het opruimen van het terrein, zoals het vrijmaken van het exploitatiegebied van verharding, gras, bomen, struiken, hekwerken, etc.. Tot de grondwerkzaamheden behoren het egaliseren van het terrein (de uitgeefbare kavels), het graven van de wadi's en het aanbrengen van duikers. Grond die vrijkomt bij het afgraven van de wadi's wordt afgevoerd. Verder geldt voor Fase Oost dat de Lage Eggeweg en 1^e Lage Veldsweg worden heringericht. Er zijn kosten opgenomen voor de grondwerkzaamheden voor het verwijderen en afvoeren van de wegverharding en de riolering. Ook zijn kosten opgenomen voor het verleggen van kabels en leidingen in Fase Oost. Tot slot zijn in Fase West nog kosten opgenomen voor het onder de grond brengen van de hier aanwezige watergang.

4.7.4 Bouwrijp maken

Onder het bouwrijp maken van het plangebied wordt ook de aanleg van riolering en de aanleg van bouwwegen verstaan. Het beoogd ruimtegebruik en het KHIZ zijn het ijkpunt voor het inrichtingsniveau, de inrichtingskwaliteit en daarmee het kostenniveau van het bouw- en woonrijp maken. Voor het bouwrijp maken is uitgegaan van het voorgenomen grondgebruik in figuur 4 en andere gebruikelijke werkzaamheden behorend bij het bouwrijp maken (paragraaf 3.2). Voor de aanleg van kabels en leidingen (anders dan riolering en het verleggen van kabels en leidingen) is het uitgangspunt voor deze exploitatieopzet dat deze werkzaamheden 'om niet' worden uitgevoerd door de netbeheerders.

Voor Fase Oost zijn kosten opgenomen voor de aanleg van riolering onder de zijtakken ('coulissen') van de weg Zenderink en ter plaatse van de herin te richten Lage Eggeweg en 1^e Lage Veldsweg. Hierbij is ook rekening gehouden met de kosten voor verplaatsing/vernieuwing van het rioolgemaal. Ter plaatse van de zijtakken ('coulissen') van de weg Zenderink en de Lage Eggeweg en 1^e Lage Veldsweg worden bouwwegen aangelegd. Ook in Fase West zijn kosten opgenomen voor de aanleg van riolering en bouwwegen. Hiervoor wordt uitgegaan van de wegen zoals deze zijn ingetekend op de

grondgebruikskaart. Voor Fase West wordt tevens uitgegaan van kosten voor de aanpassing van de rotonde aan de Hexelseweg in verband met de ontsluiting van het plangebied.

4.7.5 Woonrijp maken

Onder het woonrijp maken van het terrein wordt verstaan de definitieve inrichting van de openbare ruimte, zoals de aanleg van wegen en fiets- en voetpaden. De tijdelijke verharding van de bouwwegen wordt vervangen door definitieve verharding. Aanvullend wordt in Fase 1 een deel van de straten Zenderink en West Kluinveenweg herstraat. In Fase Oost wordt de Woestendijk herstraat. Verder wordt bij de definitieve inrichting van de wegen 1^e Lage Veldsweg en Lage Egge-
weg (Fase Oost) rekening gehouden met het ophogen van de wegen met ca. 10-20 cm. Ook zijn kosten opgenomen voor de ontsluiting van het perceel M 1317 (Fase Oost) op de Hexelsweg.

Tevens valt onder het woonrijp maken de definitieve inrichting van de groenvoorzieningen, de aanleg van de openbare verlichting en andere voorzieningen (zoals brandkranen, straatmeubilair en bebording). Voor het woonrijp maken is eveneens uitgegaan van het voorgenomen grondgebruik in figuur 4, het KHIZ en andere gebruikelijke werkzaamheden behorend bij het woonrijp maken (paragraaf 3.2).

4.7.6 Plankosten

Op basis van de plankostenscan² is een berekening gemaakt van de hoogte van de maximaal toe te rekenen plankosten voor het onderhavige exploitatiegebied. In bijlage 8 is het ingevulde formulier van de plankostenscan weergegeven. Het resultaat van de plankostenscan bedraagt € 2.149.439,-. Kosten voor verwerving maken deel uit van het eindresultaat van de plankostenscan. Voor het exploitatieplangebied geldt dat sprake is van een groot aantal percelen in Fase West (zie ook paragraaf 2.4). Omdat de taxatiekosten voor deze percelen lager worden ingeschat dan in de plankostenscan is geraamd, is ervoor gekozen het eindresultaat van de plankostenscan hierop te corrigeren. Hiervoor is €44.610 op het eindresultaat in mindering gebracht. Zodoende wordt een bedrag van **€ 2.104.829,-** voor plankosten opgenomen.

4.7.7 Kosten van planschade-uitkeringen

Er is een raming van de planschade opgenomen die door de herziening van het bestemmingsplan kan ontstaan.

4.7.8 Kosten voor tijdelijk beheer

In het exploitatieplan zijn kosten opgenomen voor tijdelijke beheersmaatregelen.

4.7.9 Kosten voor toekomstige grondexploitaties

Hiervan is in dit exploitatieplan geen sprake.

4.7.10 Bovenwijkse afdrachten

Hiervan is in dit exploitatieplan geen sprake.

4.7.11 Niet terugvorderbare BTW of andere niet terugvorderbare belastingen

Hiervan is in dit exploitatieplan geen sprake.

4.7.12 Rente

De rente is overeenkomstig de opzet van artikel 6.2.4.n van het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen als kostenpost.

4.7.13 Reeds gemaakte kosten

Voor de realisatie van Fase 1 zijn in het verleden kosten gemaakt. Deze kosten zijn als boekwaardes in dit exploitatieplan overgenomen.

² Rekenmodel bij de ministeriële "Regeling plankosten exploitatieplan 2021"

4.7.14 Overzicht

In onderstaande tabel 5 staat aangegeven welke kosten voorzien zijn voor de ontwikkeling van het exploitatiegebied, welke kosten reeds zijn gerealiseerd en welke kosten naar verwachting nog gerealiseerd zullen worden (prijspeildatum 1 januari 2024, afgerond op duizendtallen).

Tabel 5 Kosten exploitatieopzet

Kostenpost	Kosten (totaal)	Boekwaarde	Nog te realiseren
Inbrengwaarde	€ 5.669.000,-	€ 1.270.000,-	€ 4.400.000,-
Sloopkosten	€ 66.000,-	€ 66.000,-	€ 0
Bodemonderzoek en bodemsanering	€ 0	€ 0	€ 0
Grond- en opruimwerkzaamheden	€ 899.000,-	€ 21.000,-	€ 877.000,-
Bouwrijp maken	€ 1.402.000,-	€ 414.000,-	€ 988.000,-
Woonrijp maken	€ 2.684.000,-	€ 414.000,-	€ 2.270.000,-
Plankosten	€ 2.105.000,-	€ 1.437.000,-	€ 668.000,-
Planschade	€ 102.000,-	€ 1.000,-	€ 101.000,-
Tijdelijk beheer	€ 26.000,-	€ 8.000,-	€ 18.000,-
Kosten voor toekomstige grondexploitaties	€ 0	€ 0	€ 0
Bovenwijkse afdrachten	€ 0	€ 0	€ 0
Niet terugvorderbare BTW of andere niet terugvorderbare belastingen	€ 0	€ 0	€ 0
Toerekenbare rente	€ 896.000	€ 338.000,-	€ 558.000,-
Totale kosten (prijspeil 1 januari 2024)	€ 13.849.000	€ 3.969.000,-	€ 9.879.000,-
Kostenstijging*	€ 330.000,-	€ 0,-	€ 330.000,-
Totale kosten inclusief kostenstijging	€ 14.179.000,-	€ 3.969.000,-	€ 10.209.000,-
Totale kosten NCW (prijspeil 1 januari 2024)	€ 13.226.000	€ 3.969.000,-	€ 9.257.000,-

*Het prijspeil van de kosten (uitgezonderd de Inbrengwaarden van de gronden en de rente) wordt jaarlijks geïndexeerd met het kostenindexatiepercentage (zie ook paragraaf 4.3). Gelet op een looptijd van 7 jaar, bedraagt de totale kostenstijging in de periode 2024 tot en met 2030 **€ 330.000,-**. De geraamde kosten inclusief kostenstijging bedragen daarmee **€ 14.179.000,-**. De totale kosten op netto contante waarde bedragen **€ 13.226.000,-**. Voor de berekening van de netto contante waarde is een disconteringsvoet van 2% gehanteerd (paragraaf 4.3).

4.8 Toelichting op de raming van de opbrengsten van de exploitatie

Tot de opbrengsten van de exploitatie worden de (ramingen van) de grondopbrengsten van de woningen gerekend. De grondopbrengsten in Fase Oost en West zijn geraamd door de uitgeefbare kavels te vermenigvuldigen met een uitgifteprijs van € 350,-/m². De opbrengsten van kavels waar vergunning voor bouw is verleend of waarvoor een posterieure exploitatieovereenkomst is gesloten (Fase 1), zijn bepaald op basis van de opbrengsten zoals deze waren opgenomen in het Exploitatieplan dat gold op het moment van vergunningverlening danwel het afsluiten van de posterieure exploitatieovereenkomst. Tabel 6 op navolgende pagina geeft een overzicht van de opbrengsten (op prijspeil 1 januari 2024, afgerond op duizendtallen):

Tabel 6 Opbrengsten exploitatieopzet

	Fase 1	Fase Oost	Fase West
Uitgeefbaar gebied	23.967 m ²	21.016 m ²	19.339 m ²
Boekwaarde	€ 5.185.000,-	€ 0,-	€ 0,-
Te realiseren grondopbrengsten (€350/m ²)	€ 0,-	€ 7.356.000,-	€ 6.769.000,-
Totaal opbrengsten	€ 19.309.000,-		

4.9 Wijze van toerekening van te verhalen kosten aan de uit te geven gronden

Ten behoeve van het bepalen van de exploitatiebijdrage worden de kosten omgeslagen over het programma. Conform de in de wet voorgeschreven methodiek dient het programma omgezet te worden in gewogen eenheden. Als referentie voor de gewogen eenheid wordt uitgegaan van de grondopbrengst 1 m² uitgeefbaar kavel in Fase 1. Deze 1 m² een grondopbrengst van € 148,- (NCW). Deze grondopbrengst staat daarmee gelijk aan één gewogen eenheid. In tabel 7 wordt de berekeningssystematiek per soort grondopbrengst in Fase 1, Oost en West in gewogen eenheden verder uitgewerkt.

Tabel 7: Berekening gewogen eenheden

Opbrengstenpost	Aantal	Opbrengsten per eenheid (prijspeil)	Gewogen basis-eenheid	Opbrengst (prijspeil)	Opbrengst omgerekend naar basis-eenheden
1 m ² kavel in Fase 1	23.967	€ 216	1	€ 5.185.000,-	23.967
1 m ² kavel in Fase Oost	21.016	€ 350	1,62	€ 7.356.000,-	34.001
1 m ² kavel in Fase West	19.339	€ 350	1,62	€ 6.769.000,-	31.288
Totaal	64.322 m ²			€ 19.309.000,-	89.256

Onderstaand is een rekenvoorbeeld toegevoegd om te verduidelijken op welke wijze de systematiek werkt op basis van een fictief voorbeeld. Hierbij is uitgegaan van de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de bouw van een woning op een kavel ter grootte van 650 m² in Fase Oost. De bijdrage voor het kostenverhaal wordt als volgt berekend:

- Het totaal aantal gewogen eenheden binnen het plangebied bedraagt: 89.256;
- De totaal te verhalen kosten (netto contante waarde) bedragen: € 13.226.000,-;
- De te verhalen kosten per gewogen eenheid bedragen: € 13.226.000,- / 89.256 = € 148,-;
- Het aantal gewogen eenheden voor dit initiatief bedraagt: 650 * 1,62 = 1.053
- De totaal te verhalen kosten voor dit initiatief bedragen (afgerond) = 1.053 * € 148,- = € 156.031,-

Op dit bedrag wordt in mindering gebracht de inbrengwaarde van de zelfrealisator van zowel het uitgeefbaar als openbaar gebied, waarbij het openbaar gebied aan de gemeente moet worden overgedragen. Op basis van nadere afspraken worden ook in mindering gebracht: de gemaakte sloopkosten, de gemaakte kosten voor de realisering van infrastructuur en eventuele andere werkzaamheden die de zelfrealisator heeft verricht ten behoeve van de inrichting van de openbare ruimte op het eigendom van de zelfrealisator.

4.10 Het percentage gerealiseerde kosten

Voor het bepalen van het percentage aan gerealiseerde kosten wordt rekening gehouden met het gerealiseerde deel van de inbrengwaarde en het gerealiseerde deel van de andere kosten. Voor het bepalen van het gerealiseerde deel van de Inbrengwaarde wordt rekening gehouden met de kosten die betrekking hebben op gronden die in eigendom zijn van de

gemeente, de gronden waarover de gemeente een exploitatieovereenkomst heeft gesloten en de gronden waarvoor een exploitatiebijdrage is betaald, geschaard onder gerealiseerde kosten. Voor het bepalen van het gerealiseerde deel van de andere kosten wordt rekening gehouden met de kosten die betrekking hebben op het tot uitvoering gebrachte deel van het plan.

Tabel 8 Gerealiseerde kosten

	Begroot (prijspeil 1 januari 2024)	Gerealiseerd
Inbrengwaarde	€ 5.669.000,-	€ 1.270.000,-
Andere kosten	€ 8.180.000,-	€ 2.700.000,-
Totaal	€ 13.849.000,-	€ 3.970.000,-

Het percentage gerealiseerde kosten bedraagt dus $\text{€ } 3.970.000 / \text{€ } 13.849.000 = 29\%$

Dit percentage wordt relevant als 90% van de begrote kosten is gerealiseerd, omdat dan degene die op het moment van betalen van de exploitatiebijdrage houder van de omgevingsvergunning was, om een eindafrekening mag verzoeken.

Dan wordt de exploitatiebijdrage opnieuw berekend, maar dan op basis van werkelijke kosten in plaats van begrote kosten. Als het verschil groter is dan 5%, wordt het meerdere terugbetaald aan de houder van de omgevingsvergunning ten tijde van het betalen van de exploitatiebijdrage.

5. DE PROCEDURE

5.1 Algemeen

Omdat de grondexploitatie van bouwlocaties een langdurig en complex proces kan zijn, is in het stelsel van de Wro opgenomen, dat het exploitatieplan minimaal éénmaal per jaar moet worden herzien, uiterlijk tot het moment dat alle in het exploitatieplan voorziene werken, werkzaamheden en maatregelen zijn uitgevoerd en het exploitatieplan kan worden afgesloten. Een dergelijke herziening kan bijvoorbeeld betrekking hebben op de uitwerking en detaillering van de ramingen van kosten en opbrengsten en op de vervanging van ramingen door werkelijke gemaakte kosten.

Een herziening kan mogelijk leiden tot een verhoging of verlaging van de exploitatiebijdrage, met uitzondering van percelen waarvoor op het moment van herziening een exploitatiebijdrage bij overeenkomst is vastgelegd.

Voor een aantal niet-structurele onderdelen is een dergelijke herziening vrijgesteld van een verplichte voorbereidingsprocedure en is er geen beroep mogelijk tegen de herziening. Betreft de herziening echter een structureel onderdeel van het exploitatieplan, dan geldt dezelfde procedure als voor de vaststelling van een exploitatieplan en staat tegen de herziening dus beroep open.

De wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden omvat twee stappen: (1) het bepalen van de maximaal te verhalen kosten, en (2) de toerekening van de maximaal te verhalen kosten aan de uit te geven gronden.

Ad 1: het bepalen van de maximaal te verhalen kosten

De raming van de opbrengsten is van belang voor de omvang van de te verhalen kosten. Eventuele opbrengsten in de vorm van bijdragen en subsidies van derden dienen van de maximaal berekende te verhalen kosten afgetrokken te worden.

Ad 2: de toerekening van de maximaal te verhalen kosten aan de uit te geven gronden

Ingeval de maximaal te verhalen kosten lager zijn dan de totale opbrengsten van de uitgifte van gronden in het exploitatiegebied, kan de gemeente alle kosten van grondexploitatie verhalen op de exploitanten, mits deze exploitanten bouwvergunning aanvragen.

Indien de maximaal te verhalen kosten hoger zijn dan de totale opbrengsten van gronden in het exploitatiegebied, kunnen slechts de kosten tot maximaal het bedrag van de opbrengsten verhaald worden. In dat geval dient de gemeente te kunnen aangeven op welke wijze het tekort wordt gedekt.

5.2 De exploitatiebijdrage

De Wro bepaalt dat het college van burgemeester en wethouders de kosten, verbonden aan exploitatie van de gronden gelegen in een exploitatiegebied, verhaalt door aan een omgevingsvergunning voor bouwen, af te geven voor een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro, of voor een gedeelte van een zo bedoeld bouwplan, het voorschrift te verbinden dat de verkrijger van de vergunning een exploitatiebijdrage is verschuldigd.

De exploitatiebijdrage wordt berekend door het aantal gewogen eenheden en gedeeltes van eenheden, dat in het exploitatieplan is toegedeeld aan de in de vergunningaanvraag betrokken gronden, dan wel indien dit tot een hoger aantal leidt, het aantal gewogen eenheden dat is opgenomen in de vergunningaanvraag, te vermenigvuldigen met het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid. Deze uitkomst moet vervolgens worden verminderd met de inbrengwaarde van de in de vergunningaanvraag betrokken gronden en de kosten die door de aanvrager in verband met de betreffende gronden zijn gemaakt.

Bij de verlening van de bouwvergunning stelt het college van burgemeester en wethouders een termijn waarbinnen de exploitatiebijdrage betaald dient te worden en legt hierbij eveneens een betalingsregeling op. In het voorkomende geval dat na het overschrijden van de genoemde termijn nog geen exploitatiebijdrage is voldaan, kan het college van



burgemeester en wethouders besluiten dat het bouwen niet kan aanvangen of moet worden gestaakt dan wel, indien na aanmaning nog niet betaald is, bij dwangbevel het verschuldigde bedrag vorderen en uiteindelijk kan het college van burgemeester en wethouders de verleende bouwvergunning geheel of gedeeltelijk intrekken.

5.3 Eindafrekening

Het college van burgemeester en wethouders stelt, binnen drie maanden na uitvoering van de in het exploitatieplan voorziene werken, werkzaamheden en maatregelen, een afrekening van het exploitatieplan vast. Bij de afrekening worden de betaalde exploitatiebijdragen herberekend op grond van de werkelijk gemaakte kosten en de totale opbrengsten in het exploitatiegebied.

Indien een herberekende exploitatiebijdrage bij de eindafrekening meer dan vijf procent lager is dan een betaalde exploitatiebijdrage, dan betaalt de gemeente dit verschil, voor zover het groter is dan de genoemde vijf procent, terug aan de houder van de bouwvergunning.

Degene die ten tijde van betaling van een exploitatiebijdrage houder was van de betreffende bouwvergunning, of diens rechtsopvolger, kan bij het college van burgemeester en wethouders ook vroegtijdig een verzoek tot afrekening indienen. Dit verzoek kan worden ingediend vanaf het moment dat ten minste negentig procent van de geraamde kosten als werkelijk gemaakte kosten bekend zijn. Mede om die reden dient bij de minimaal jaarlijkse herziening het percentage gerealiseerde kosten te worden aangegeven.

5.4 Procedure

Van 27 december 2023 tot en met 7 februari 2024 heeft het Exploitatieplan “Zenderink, 5e herziening 2023” als ontwerp ter inzage gelegen. Gedurende deze periode heeft eenieder zijn of haar zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan naar voren kunnen brengen. Er is geen zienswijze binnengekomen.

Wel heeft met één van de exploitanten binnen het plangebied na de periode waarin zienswijzen konden worden ingediend overleg plaatsgevonden over de rekenmethodiek die ten grondslag ligt aan de berekening van de exploitatiebijdrage(n). Dit leidde ambtshalve tot het standpunt dat een meer consistentere en zuiverdere rekenmethodiek mogelijk was. Dat heeft ertoe geleid dat het ontwerp “Exploitatieplan Zenderink, 5e herziening 2023” hier ambtshalve op is bijgesteld.

BIJLAGEN

RHO ADVISEURS



Plangebied
Zenderink, eerste herziening

- Enkelbestemmingen
- A Agrarisch
 - G Groen
 - T Tuin
 - V-VB Verkeer - Verblijfsgebied
 - W Wonen
 - W-CPO Wonen - CPO
 - W-U Wonen - Uit te werken

Dubbelbestemmingen
WR-WB Waarde - Waardevolle bomen

- Gebiedsaanduidingen
- milieuzone - geurzone
 - milieuzone - intrekgebied

- Functieaanduidingen
- houtwal
 - landschapswaarden
 - waterberging

Bouwvlakken
bouwvlak

- Bouwaanduidingen
- specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bebouwing
 - vrijstaand

- Maatvoeringen
- 1 maximum aantal wooneenheden
 - 4 maximum goothoogte (m)
 - 2 maximum goothoogte (m)
 - 10 maximum bouwhoogte (m)

Gemeente Wierden
Zenderink, eerste herziening
Bestemmingsplan

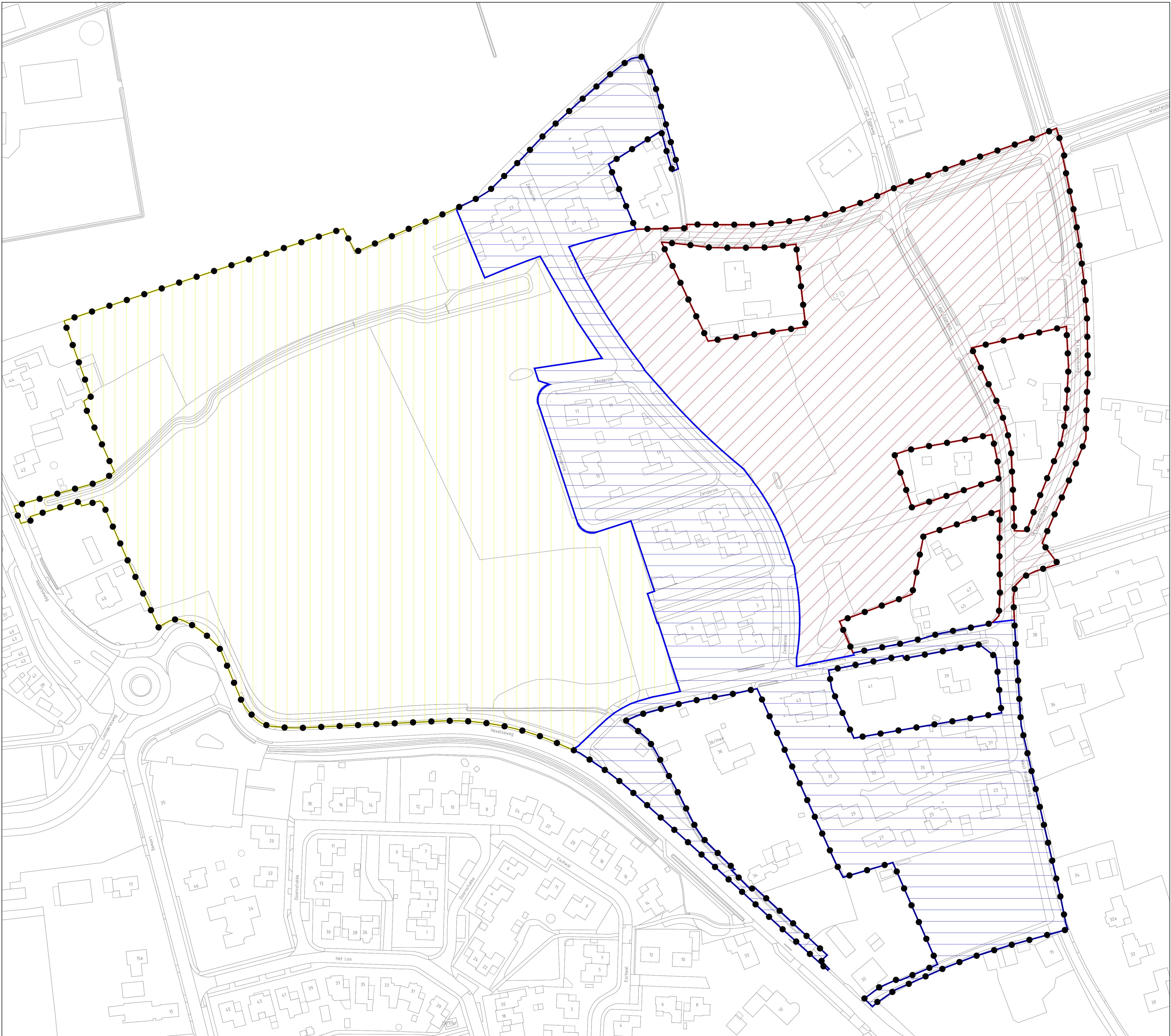
PROJECT 20230987
FORMAAT A0
SCHAAL 1:1000
KAART 1/1
GETEKEND PVD
IDN NL.IMRO.0189.BP2023000020-VA01

Vastgesteld 24-09-2024
Ontwerp 12-12-2023
Voorontwerp 30-09-2022
Concept 12-07-2022

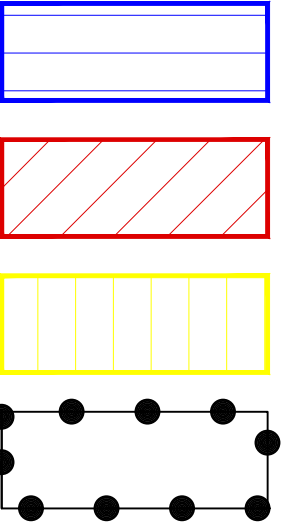
RHO ADVISEURS

info@rho.nl
www.rho.nl





Legenda



Fase 1

fase Oost

Fase West

Projectgebied

GEMEENTE WIERDEN
Wierden Zenderink

Exploitatiegebied

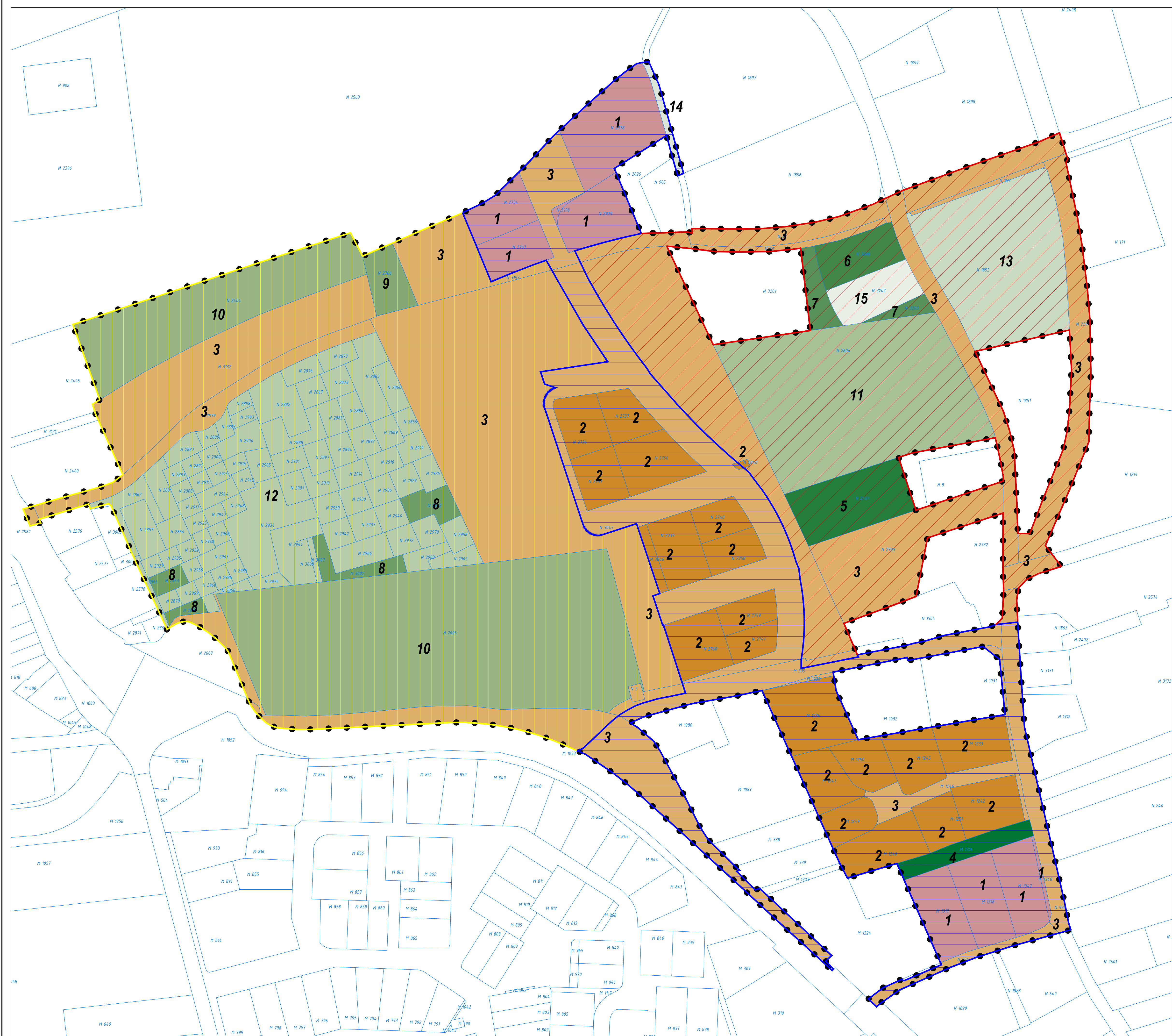
PROJECT 20220835.002
FORMAAT A1
SCHAAL 1:1000
KAART 1/1
GETEKEND P. Fijneman

Definitief 25-07-2024
Voorlopig
Concept 04-12-2023

RHO ADVISEURS

info@rho.nl
www.rho.nl





Legenda

1 Overeenkomst

2 Verkocht door gemeente

3 Gemeente

Overige eigenaren binnen het exploitatiegebied:

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

ProjectgebiedFase 1Fase OostFase West

GEMEENTE WIERDEN

Wierden Zenderink

Eigendommenkaart

PROJECT20220835.002

FORMAATA1

SCHAAL1:1000

KAART1/1

GETEKENDP. Fijneman

Definitief19-07-2024

Voorlopig15-07-2024

Concept05-12-2023

RHO ADVISEURS

info@rho.nl
www.rho.nl

-N-



Kwaliteitshandboek Inrichting Het Zenderink

programma van eisen

Gemeente Wierden
Sectie Openbare Werken
versie september 2011

INHOUDSOPGAVE

	Blz.
1 INLEIDING	1
2 ALGEMENE TOETSINGSKADERS	2
3 INRICHTING GROEN EN WATER	3
3.1 Inrichting groen	3
3.1.1 Algemene randvoorwaarden	3
3.1.2 Bomen	4
3.1.3 Groenstroken	5
3.2 Inrichting open water	7
3.2.1 Inrichting oevers	7
3.2.2 Hellingshoek van taluds	7
3.2.3 Waterbouwkundige kunstwerken	7
4 VERHARDING EN AFWATERING	8
4.1 Verharding	8
4.1.1 Functie	8
4.1.2 Profielen	8
4.1.3 Kabels en leidingen	11
4.1.4 Verhardingsmaterialen	11
4.2 Riolering en infiltratie	13
4.2.1 Riolering	13
4.3 Wadi's	18
4.3.1 Aandachtspunten voor afkoppelen boven maaiveld	19
4.3.2 Aandachtspunten voor afkoppelen beneden maaiveld	20
5 OPENBARE VERLICHTING	17
5.1 Inleiding	17
5.2 Techniek en situering	17
5.3 Materiaal en vormgeving	18
6 SPEELPLAATSEN	19
6.1 Inleiding	19
6.2 Uitwerking speelplaatsenplan	19
6.3 Randvoorwaarden	20
6.3.1 Categorieën (formele) speelplekken	20
6.3.2 Situering	21
6.3.3 Ontwerp en inrichting	21
6.3.4 Constructie, materiaal en meubilair	23
6.3.5 Beheer en financiën	23
7 STRAATMEUBILAIR	25
8 BOUWRIJP EN WOONRIJP MAKEN	26
8.1 Bouwrijp maken	26
8.1.1 Ophoging	26
8.1.2 Riolering	26

8.1.3	Aanleg kabels en leidingen	26
8.1.4	Aanleg bouwwegen	26
8.1.5	Afwatering hemelwater tijdens de bouwfase	26
8.2	Woonrijpmaken	27
8.2.1	Afwerken bouwkavels	27
8.2.2	Herstraten bouwwegen	30
8.2.3	Aanleggen wadi's en groenvoorziening	30
8.2.4	Onderhoud	28
9	LOGISTIEK EN PLANNING	29
10	COMMUNICATIE	30

1 INLEIDING

De beheerders van de openbare ruimte van de gemeente Wierden hebben de behoefte en de wens uitgesproken om de kennis en ervaringen die zij hebben opgedaan met het beheer en onderhoud van de openbare ruimte, in te brengen bij nieuwe plannen. Door in een vroeg stadium deze opgedane kennis en ervaring in te brengen, kan er tijdens het ontwerp van de inrichting van het openbare gebied rekening mee worden gehouden. Dit zal bijdragen aan een groter draagvlak voor het ontwerp. Daarnaast zal het de realisering en instandhouding van de ontwerputgangspunten bevorderen. De ontwikkeling van uitbreidingslocaties het Zuidbroek, de Berghorst en het Zenderink is een uitgelezen mogelijkheid om deze kennis in te brengen.

Deze versie van het Zenderink een aangepaste versie van het kwaliteitshandboek Zuidbroek, d.d. 19 september 2006. Er zijn zaken geschrapt welke niet van toepassing zijn voor het Zenderink en daar waar nodig zaken zijn toegevoegd. In essentie hebben de plannen veel raakvlakken over hoe de openbare ruimte ingericht en beheerd kan worden.

2 ALGEMENE TOETSINGSKADERS

De inrichting van het Zenderink wordt getoetst aan wetgeving, richtlijnen en beleidsplannen.

Er bestaat landelijke wetgeving en er zijn richtlijnen opgesteld voor de inrichting van de openbare ruimte:

- Ontwerprichtlijnen CROW;
- Onkruidwerende bestratingen (publicatie 119 van het CROW);
- Verkeersveilige inrichting volgens de principes van Duurzaam veilig;
- ASVV 2004;
- Richtlijnen voor bebakening en markering van wegen;
- NSVV (openbare verlichting) NPR 13201-1;
- Standaard RAW bepalingen 2010
- RAW systematiek (uitwerking).

Daarnaast heeft de gemeente beleid ontwikkeld. Gemeentelijke beleidsplannen waar rekening mee gehouden dient te worden bij de inrichting van de openbare ruimte zijn:

- Landschapsbeleidsplan;
- Gemeentelijk rioleringsplan (GRP);
- Verkeersplan Wierden, Verkeersplan Enter, Verkeersplan Buitengebied;
- Wegenbeheerplan;
- Waterplan;
- Speelplaatsenplan;
- Basis rioleringsplan;
- “Het blauwe boekje” (werkafspraken t.b.v. werkzaamheden in gemeenteground in Overijssel).
- Eisen riolering gemeente Wierden

Verder maken we gebruik van de volgende plannen :

- Waterhuishouding en rioleringsplan Zenderink : 21-04-2011
- Bestemmingsplan Zenderink. Vastgesteld : 02 -12-2010
- (concept) Beeldkwaliteitsplan Zenderink : 28-03-2011

3 INRICHTING GROEN EN WATER

Vanuit de ervaringen van de inrichting van het openbare gebied worden in dit hoofdstuk richtlijnen beschreven voor de inrichting van de groene ruimten in het Zenderink. We sluiten hierbij zoveel mogelijk aan op bestaand landschappelijke kwaliteiten : beleefbaar houden van de hoogteverschillen van de Es (zichtlijnen, lage bebouwingsdichtheid) en versterking van het coulissenlandschap.

3.1 Inrichting groen

Voor de inrichting van de openbare groene ruimten wordt aangegeven hoe om te gaan met achtereenvolgens de bomen en de groenstroken. Algemeen kan worden gesteld dat het assortiment van de beplanting afgestemd moet worden op het gebruik.

3.1.1 Algemene randvoorwaarden

In het stedenbouwkundig ontwerp is doelbewust rekening gehouden met de waarden van het bestaande landschap. De structuur die is gekozen, sluiten aan bij de structuur van het huidige karakteristieke esdorpen landschap, waarbij water een belangrijke rol krijgt toebedeeld.

Afstemming civieltechniek

De “harde” civieltechnische inrichting is leidend voor zover het geen hoofdstructuur betreft. Zodra in het stedenbouwkundige plan een boomstructuur getekend staat, moet er meer aandacht worden besteed aan afstemming. Kabels en leidingen en verlichting mogen het stedenbouwkundig ontwerp niet frustreren. In de woonstraten zijn de civieltechnische randvoorwaarden meer leidend dan in de (hoofd)groenstructuur. Er moet extra aandacht worden geschonken aan de (krappe) profielen van de bestaande infrastructuur. Door de aanwezigheid van zware eiken aan de ene kant v.d. weg en de vaak erg smalle bermen, aan de andere kant, is er plaatselijk erg weinig ruimte voor de nutsbedrijven.

Ontsluiting groengebieden (voor onderhoud)

Voorkom schade aan bestrating als gevolg van maaimachines die over de verharding moeten rijden om bij een groengebied te kunnen komen. Vooraf moet worden nagedacht over het plaatsen van uitneembare paaltjes bij fiets –en wandelroutes en inritconstructies. Gedacht kan worden aan een “rammelstrook” door grasbetonstenen aan te brengen op het gazongedeelte voor de uitrit. Het “rammelen” zorgt ervoor dat het gras van de maaimachine afvalt voor de machine het weg/trottoir oprijdt.

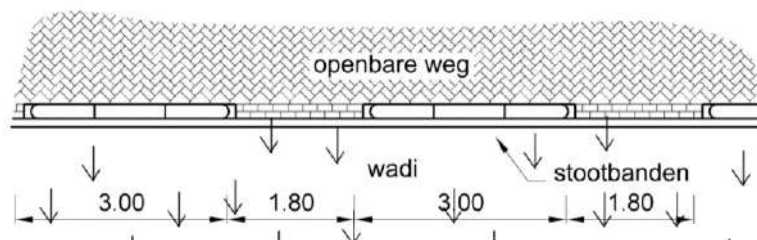
Afmetingen

Groenstroken zijn minimaal 3 meter breed en 3 meter lang. Kleinere gedeelten mogen worden verhard. Stroken van ca. 1 meter tussen 2 opritten moeten voorkomen worden. Visueel wordt de voorkeur gegeven aan een gecombineerde oprit voor 2 kavels. Een logische padenstructuur voorkomt het aantasten van groenstructuren (ontstaan van ‘geitenpaadjes’ in borders en heggen). Bij kavels, bestemd voor vrijstaande woningen, is de locatie van de inritten vaak nog niet bekend.

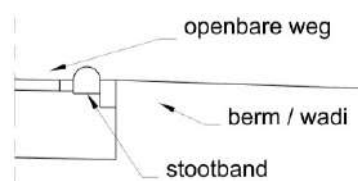
Parkeerdruk

Door voorzieningen te treffen moet oneigenlijk gebruik van groenstroken worden voorkomen. Langs de gazongedeelten kan bijvoorbeeld een verhoogde band worden

aangebracht om het parkeren op gazon te ontmoedigen. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de afwatering naar de wadi's. Een andere optie is het plaatsen van paaltjes / hekjes. Dit dient afgestemd te worden met beheer. Voorkeur van de beheerders is een afscheiding tussen groen en rijbaan door middel van een verhoogde band. Afvoer van hemelwater vanaf het verharde oppervlak naar de wadi's moet mogelijk blijven, dit kan worden opgelost door toepassing van "varkensruggen" (zie figuur 3.1). Deze oplossing geniet vanuit de visie van de beheerder de voorkeur boven het plaatsen van hekjes en / of paaltjes.



bovenaanzicht



doorsnede

figuur 3.1 toepassen "varkensruggen"

3.1.2

Bomen

De plek van de nieuwe bomen dient zorgvuldig te worden gekozen. De plaatsing van bomen moet afgestemd worden met de situering van kabels en leidingen, inritten, riolering en de openbare verlichting. Om bijvoorbeeld de uitleggers van de huisaansluitingen van de riolering niet onder de te planten bomen te krijgen, kunnen we deze huisaansluitingen onder de verharding van de inritten leggen. Lastig hierbij is, dat we de uitleggers in de bouwrijfphase leggen, waarbij lang niet altijd bekend is, waar men de inritten zal plaatsen. Dit doet zich met name voor bij vrijstaande woningen.

Vitale beeldbepalende bomen

Bestaande vitale beeldbepalende bomen zoveel mogelijk inpassen in het ontwerp, indien dit technisch haalbaar is. Cultuurtechnische maatregelen, zoals standplaatsverbetering, toepassen om het behoud van deze bomen te garanderen.

Bomen in verharding

- Bomen, voor zover mogelijk, niet in verharding plaatsen;
- Bij het planten in verhardingsstroken standplaatsverbetering toepassen. Het toepassen van bomenzand onder verhardingen. Variërend van 5m³ (woonstraten) tot 15m³ (solitaire boom in verharding). Onder de kroonprojectie 0,75 m³ per m² aanhouden;
- Minimale plantafstanden:
 - 2 m tot aan de erfgrans;
 - 1 m tot aan trottoirverharding/oprit;

- 3 m vanaf een lichtmast.
- Voldoende maatregelen treffen om bomen te beschermen tegen aanrijdschade, zoals:
 - verhoogde opsluitband;
 - beschermingsbeugel;
 - situering.

Laan en rijbeplanting

De stedenbouwkundige structuur wordt verstrekt door het aanbrengen of bewust weglaten van laanbeplanting. Deze beplantingsvorm bepaalt in grote mate de groenstructuur. Hier kunnen géén civieltechnische concessies gemaakt worden. Vooral bij deze beplantingsvorm moeten er geen belemmeringen worden aangebracht zoals kabels en leidingen of lichtmasten. De plaatsing van lichtmasten moet vroegtijdig worden afgestemd.

Afmetingen plantmateriaal

Het aanplanten van grotere bomen en het verzorgen van een optimale groeiplaats levert op korte termijn een groen beeld en het bevordert de duurzaamheid van het groen in de wijk. Er kan gedifferentieerd aangekocht worden. Voor de woonstraten kan gekozen worden voor een grote maat bomen (18-20) om direct beeld te realiseren. Laanbeplanting en bomen in de groenzones kunnen kleiner aangeplant worden (16-18) omdat de beplantingsvorm visueel versterkend werkt waardoor de noodzaak om ze groot aan te kopen kleiner is.

Plaats van bomen in dwarsprofiel

- Geen bomen of struiken in het tracé van de kabels en leidingen of de directe omgeving plaatsen.
- In woonstraten en ontsluitingswegen dienen kabels en leidingen onder verhardingen gesitueerd te worden. Alleen in de brede groenzones, in de randen van het plangebied, kan in overleg een tracé in het groen gerealiseerd worden.
- Het is van groot belang dat de kabels en leidingen bij fietspaden onder de (asfalt)verharding worden aangebracht. Reden hiervoor is de laanstructuur van de beplanting die niet mag worden gefrustreerd.
- Voldoende afstand van de bomen tot de opritten (2 meter).
- Afstand van boom tot rijbaan minimaal 1 meter.

Hiërarchie

De soortenkeuze wordt afgestemd op de (hoofd)structuur van het stedenbouwkundig plan. Belangrijke structuren kunnen bijvoorbeeld ondersteund worden door bomen van de eerste grootte. Hiervoor wordt een bomenstructuurplan gemaakt.

3.1.3 Groenstroken

Functionele benadering

Voorafgaand aan het bepalen van het sortiment wordt een plan opgesteld waarbij per groenstrook aangegeven wordt welke functie(s) de groenstrook heeft. Dit kan zijn:

- speelplaats;
- siergroen (woonstraten);
- visuele afscherming (t.p.v. lelijke objecten);
- (verkeer-)begeleidend groen (middengeleiders etc.);
- natuurbelevingsgroen, bloemrijke bermen etc.;

- recreatiegroen, het (dagelijkse) loop- of trimrondje in de wijk;
- versterking coulissen landschap
- etc.

Heesterbeplanting

De keuze van de beplanting hangt samen met de functie ervan. De systematiek voor het aanplanten en beheren van heesters bepaalt mede het onderhoudsniveau. Er wordt gestreefd zoveel mogelijk te werken met bodembedekkende heesters, omdat dit relatief eenvoudig te onderhouden is en een gesloten beeld geeft. Het aanplanten van gemengde heesterbeplanting moet zoveel mogelijk voorkomen worden. Deze beplanting vergt veel (specialistisch) onderhoud en heeft na snoei een (te) open beeld. Langs de randen moeten in elk geval lage heesters geplant worden om te voorkomen dat onder de beplanting door gekeken kan worden.

De volgende toepassingen worden gehanteerd voor heesterbeplanting:

- Bodembedekkers.
- Gemengde sierbeplanting.
- Bodembedekkers met solitaires, waarbij er forse solitaires worden aangeplant.
- Gemengde opgaande heesterbeplanting. Dit wordt alleen toegepast bij stroken waar visuele afscheiding vereist is.
- Vaste planten. In bijvoorbeeld boomspiegels kan gebruik gemaakt worden van vaste planten om meer kleur in de woonstraten te krijgen.

Bosplantsoen

Bosplantsoen alleen toepassen in brede groenzones. Daarbij rekening houden met een minimale strookbreedte van 6 m. Om (soort) concurrentie te voorkomen wordt groepsgewijs aangeplant. Snelgroeiende soorten (hazelaar, kornoelje, etc.) kunnen de langzaam groeiende soorten (meidoorn, etc.) zo niet overgroeien. In bosplantsoen is in principe geen ruimte voor boomvormers. Met boomvormers wordt dan ook voorzichtig omgegaan. Het systeem wijkers-blijvers wordt niet toegepast. Er wordt zoveel mogelijk op basis van het eindbeeld aangeplant. Bosplantsoen laat zich goed combineren met bloemrijke bermen (zoomvegetatie).

Bloemrijke bermen

In de brede groenzones en langs de (fiets-)ontsluitingswegen worden bloemrijke bermen aangebracht. Deze worden ingezaaid met een mengsel passend bij de grondslag. In de bredere recreatieve zones kan gekozen worden voor gedifferentieerd maaibeheer waarbij bloemrijke bermen kunnen grenzen aan frequent gemaaid gras.

Gras (gazon)

Gras wordt toegepast bij speelplaatsen, de recreatiezones en langs ontsluitingswegen. Gras kan gecombineerd worden met bloemrijke bermen. Gedacht kan worden aan gazon grenzend aan de paden wat overgaat in bloemrijke bermen en, waar de ruimte het toelaat, bosplantsoen. Gras is in het plan onontbeerlijk om voldoende mogelijkheden te bieden om de hond uit te laten en te spelen. In par. 4.3 wordt verder ingegaan op de juiste werking van het wadi- systeem.

3.2 Inrichting open water

De natte zones in het gebied dienen ontworpen te worden conform de eisen van het Waterschap Regge & Dinkel. Daarnaast dient aandacht geschonken te worden aan de onderstaande punten.

3.2.1 Inrichting oevers (niet direct van toepassing)

Open water voorzien van natuurlijke oevers. De oevers zodanig ontwerpen dat mens en dier eenvoudig het land (of het water) kunnen bereiken. In verband met veiligheid van te water geraakte mensen bij voorkeur onder water een plasberm aanleggen. De oever daar waar nodig beschermen door het aanbrengen van stapelgraszoden.

3.2.2 Hellingshoek van taluds

In verband met het beheer (maaïen) van de taluds, is de maximaal toegestane steilheid van de taluds 1:3. De voorkeur gaat echter uit naar taluds met een hellingshoek van minimaal 1:5.

3.2.3 Waterbouwkundige kunstwerken (niet direct van toepassing)

De dimensionering van eventuele bruggen dient afgestemd te worden op het gebruik (bijv. strooiwagens en maaimachines op langzaam verkeersroutes).

De mogelijkheden (noodzaak) van een voetgangersbrug over de Entergraven worden nog nader onderzocht.

4 VERHARDING EN AFWATERING

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de verhardingen in het plan. De functies en de toe te passen profielen van de wegen en paden worden beschreven, evenals de toe te passen materialen in wegen en paden. Alle toe te passen materialen moeten zijn voorzien van een KOMO-keur en een CE-keurmerk. Beton moet kleurvast zijn. Zand moet voldoen aan de eisen zoals gesteld in standaard 2010 (RAW)

4.1 Verharding

4.1.1 Functie

Binnen de gemeentegrenzen van Wierden zijn een drietal wegtypen te onderscheiden:

- stroomweg;
- gebiedsontsluitingsweg;
- erftoegangsweg.

Deze wegtypen komen, met uitzondering van de stroomweg, zowel binnen (bibeko) als buiten (bubeko) de bebouwde kom voor. De voornoemde zijn daarnaast onderverdeeld in sub-wegtypen.

4.1.2 Profielen

Vanuit het bestaande verkavelingsplan en het beeldkwaliteitsplan moeten de nieuwe wegprofielen verder worden ontworpen.



Algemeen

In een profiel dient minimaal ruimte gereserveerd te worden voor:

- wegbreedte;
- kabel -en leidingstroken;
- bomen;
- groenstroken;
- parkeerstroken;
- toegankelijkheid (voorzieningen treffen voor mensen met een beperking);
- openbare verlichting.

Het profiel dient voldoende breed te zijn voor hulpdiensten, strooi-, vuilnis- en verhuishagens. De minimale breedte van wegen waar hulpdiensten gebruik van maken is 5,0 meter. Bij een breedte van 5,0 meter kan er nog aan één zijde van de weg geparkeerd worden op de weg zonder dat de genoemde diensten worden belemmerd.

Daarnaast dient in de profielen rekening gehouden te worden met voldoende verhang voor de afvoer van hemelwater vanaf de woningen naar de infiltratie voorzieningen (wadi's). Voor elementenverharding wordt een verhang van 1:50 (2%) aanbevolen. Het langsverhang in de goten, noodzakelijk om het hemelwater af te voeren naar de wadi's, is vastgesteld in het waterhuishoudkundig plan. Het gemiddelde verhang bedraagt 1 : 250 oftewel 0,4%. Er dient extra aandacht besteed te worden aan de uitstroompunten van het dakwater in de openbare ruimte. Gladheid en algengroei dienen voorkomen te worden.

Trottoirs

- In nieuwe situaties minimaal 1,80 meter breed;
- Profiel volgens bijlage 1.
- Minimaal 0,30 meter zand in het cunet onder het trottoir/voetpad;
- Schoolroute voorzien van markeer- en/of herkenningspunten voor kinderen.

Voetpaden

- (Openbare) Achterompaden bij aansluiting op straat voorzien van fietssluisje.
- Geen haakse bochten in voetpaden(door langzaam verkeer worden bochten afgesneden en ontstaan er zogenaamde "geitenpaadjes").
- Schoolroute voorzien van markeer en/of herkenningspunten voor kinderen.

Fietspaden

- Het cunet moet tot op de vaste zandgrond worden ontgraven. Vervolgens wordt het cunetzand, direct op de natuurlijke zandlaag aangebracht. Hierdoor ontstaat een profiel met door en door zand. Het oorspronkelijke humusdek is geheel verwijderd.
- Standaard toe te passen kleur van de verharding is rood.
- Aanliggende fietspaden in rode top laag uitvoeren.
- Indien mogelijk fietspaden uitvoeren in asfalt (comfort)
- De aansluiting van fietspaden op de rijbaan, waar toegestaan, moet vlak zijn.
- Breedte fietspaden is minimaal 3,0 meter.
- Geen haakse bochten in fietspaden (door een verkeerde ligging van langzaam verkeersroutes ontstaan "geitenpaadjes").
- Schoolroute voorzien van markeer en/of herkenningspunten voor kinderen.

Rijbanen

- Het cunet moet tot op de vaste zandgrond worden ontgraven. Vervolgens wordt het cunetzand, direct op de natuurlijke zandlaag aangebracht. Hierdoor ontstaat een

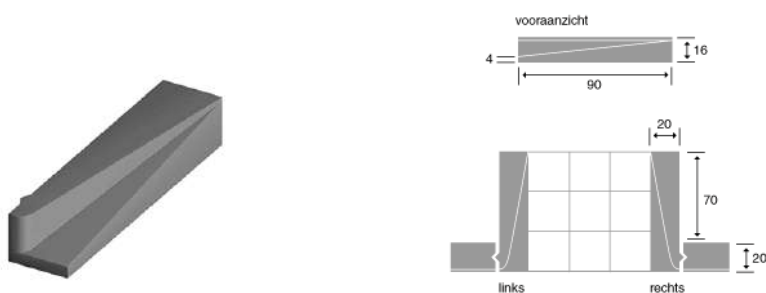
- profiel met door en door zand. Het oorspronkelijke humusdek is geheel verwijderd.
- Rijbaanbreedte volgens beeldkwaliteitsplan. In verband met onderhoud (vegen) geen haakse hoeken toepassen.
- Straatpotjes nutsvoorzieningen opnemen in bestrating.
- Goten + uitstroompip van de woningen over straatwerk.

Parkeren

- Het cunet moet tot op de vaste zandgrond worden ontgraven. Vervolgens wordt het cunetzand, direct op de natuurlijke zandlaag aangebracht. Hierdoor ontstaat een profiel met door en door zand. Het oorspronkelijke humusdek is geheel verwijderd.
- Haakse parkeervakken 5,0 x 2,5 meter (5 x 2,8 meter indien een obstakel aanwezig is aan de zijkant, bijv. een haag).
- Langsparkeervakken 6,0 x 2,0 meter.
- Voor de woning mag niet op eigen terrein worden geparkeerd.
- Langs plantsoenen uitstapstrook van 0,5 meter van dezelfde bestrating en op hetzelfde niveau.
- Parkeerstoetbanden zo min mogelijk toepassen (obstakels)
- In verband met onderhoud (vegen) geen haakse hoeken toepassen.
- Zwarte spiegels in parkeervlak in verband met olie lekkages.
- Bij asfaltverharding parkeervakken markeren.

Inritten

- Minimale breedte bedraagt 3,45 meter, exclusief verloopbanden. Dubbele inritten zijn 7,0 meter breed.
- Inritten door groenstroken in dezelfde materialen uitvoeren als de rijbaan (gebakken of betonklinkers).
- Inritten vormgeven d.m.v. inritblokken.
- Invalidenopritten uitvoeren met perronbanden lengte 0,9 meter toepassen bij elke kruising (zie figuur 4.1).
- Geen klik bij invalidenopritten.
- Alle trottoirs aan begin en eind voorzien van invalidenoprit.



figuur 4.1 perronbanden bij invalidenopritten

Snelheidsremmende maatregelen

- in eerste instantie geen verkeersdrempels maar andere oplossingen;
- zie CROW-richtlijnen.

4.1.3 Kabels en leidingen

Informatie over de plaatsing van kabels en leidingen is te vinden in het “blauwe boekje”. (Algemene werkafspraken ten behoeve van werkzaamheden in gemeentegrond in Overijssel.)

- Kabels en leidingen strook, in nieuwe profielen, minimaal 1,50 meter breed. Bij bestaande infrastructuur e.e.a. in overleg met de nutsbedrijven. In uiterste geval, gedeelte van het asfaltdek verwijderen.
- Geen bomen of struiken in het tracé of de directe omgeving plaatsen.
- Bij voorkeur situering onder trottoirs / voetpaden.
- Situering in groenstroken alleen als er geen langzaam verkeersroute aanwezig is. Overleg dient in dat geval plaats te vinden met de groenbeheerder.
- Geen kabels of leidingen onder gesloten verhardingen tenzij in mantelbuis.
- Bij wegkruisingen kabels en leidingen in mantelbuis, bij bestaande wegen door middel van boring uitvoeren.
- Kabelgoten aanleggen of kabelstroken reserveren.
- Kabels en leidingen plaatsen in zand.
- Rekening houden met huisaansluitingen (in dwarsprofielen riolering en kabels- en leidingenstrook opnemen).
- Uitlegger huisaansluiting riool ca. 60 – 70 centimeter diep.
- In vroeg stadium nadenken over plaatsing besturingskasten, antennekasten en trafostations. Deze bij voorkeur niet voor particuliere kavels plaatsen.

In afwijking van het “blauwe boekje” dienen de nutsbedrijven voor het leggen van kabels en leidingen, conform de APV - artikel 2.1.5.2. van Wierden, een aanlegvergunning aan te vragen.

4.1.4 Verhardingsmaterialen

In deze paragraaf worden de toe te passen verhardingsmaterialen beschreven. Er wordt gestreefd naar zo onkruid vrij mogelijk ontwerpen. De grootte van het bestratingmateriaal en de uitvoering (knipwerk) zijn hierbij relevant. In verband met onderhoud streven naar zo weinig mogelijk voegen per m2. Bij de keuze van het bestratingmateriaal kan hier rekening mee worden gehouden.

Algemeen

- Bochten niet mee straten (knippen of kleinere elementen toepassen).
- Bestrating rondom lichtmasten uitvoeren met klinkers in verband met onkruid (zie CROW publicatie).
- Straatwerk, indien van toepassing, met voldoende tonrondte aanbrengen.

Trottoirs

- Bij aanliggende trottoirs, inritten en toepassen van verlaagde banden dikkere tegels toepassen (60 millimeter) of vervangen door materialen die er beter geschikt voor zijn, ter voorkoming van breuk van tegels.

Voetpaden

- Bij voorkeur als gesloten verharding of halfverharding (schelpenpaden, gravel, grind, grote betonelementen).

Fietspaden

- Standaard toe te passen materiaal: asfalt -of betonverharding.

Rijbanen

- Alle te plaatsen betonbanden en goten bij stroomwegen en ontsluitingswegen buiten en binnen de bebouwde kom, moeten gesteld worden in stelspecie. Overtollig materiaal dient verwijderd te worden in verband met het plaatsen van bebording en het planten van groenmateriaal. Tevens moet er over de gehele lengte een steunrug van stampbeton aangebracht worden.
- Het aanbrengen van asfaltbetonverharding dient in 1 keer over de volle breedte van de weg te gebeuren om langsnaden te voorkomen. (Indien het toepassen van langsnaden niet te voorkomen is, moet de naad als “warm tegen warm” worden uitgevoerd).
- Bij asfalt een fundering toepassen van minimaal 0,25 meter menggranulaat.
- Asfaltverharding gedimensioneerd op gebruik. Indien SMA wordt toegepast, dan toeslagmateriaal gebruiken van Grauwerke.
- De hoofdrijbaan zal worden uitgevoerd in straatbaksteen, formaat dikformaat, klasse a4-12 (staand).
- Betonstraatsteen (bss) minimaal 80 millimeter dik, klinkerkeiformaat (220x110 millimeter).
- Trottoirband minimaal 130/150x250 millimeter,
- Elementenverharding aanbrengen in straatlaag van brekerzand of LD-mix
- Kantopsluiting aanbrengen in stelbeton.
- Hoofdrijbanen uitgevoerd in gebakken stenen, moet worden uitgevoerd in keperverband. Langs de kantopsluitingen dienen bij betonstraatstenen keperstenen of bisschopsmutsen te worden toegepast.
- Zo min mogelijk knipwerk.
- Zoveel mogelijk gebruik maken van opsluitingselementen.
- Om vervuiling van de wadi's te voorkomen dient na het aanbrengen en invegen van de openverhardingen, het overtollig (breker) zand verwijderd te worden.

Goten

- molgoten in betonspecie aanbrengen;
- bij elementenverharding de goten aanbrengen in zandcementstabilisatie;
- kantsteen / goottegels bij asfaltverharding, betonstraatsteen (bss) in betonspecie;
- breedte van de goten minimaal 5 strekken betonklinkers 210 x 110 millimeter;
De goten moeten wellicht na berekening nog breder gemaakt worden. Dit in verband met de afvoer van het hemelwater naar de wadi's.
- geen haakse bochten in goten toe passen (maximaal 45°).

Markeringen

- op asfaltverharding uitvoeren met thermoplastisch markeringsmateriaal;
- in elementenverharding uitvoeren met witte betonstraatstenen (geen wegenverf).

Snelheidsremmende maatregelen

- in principe géén drempels toepassen als snelheidsremmende maatregel, eerst andere oplossingen zoeken. Indien geen andere mogelijkheid dan de volgende regels toepassen:
- bij drempels in ontsluitingswegen met asfaltverharding, asfaltdrempels toepassen;
- drempels in klinkerwegen uitvoeren in klinkerverharding.

4.2 Riolering en infiltratie

Voor de afvoer van rioolwater en hemelwater en de afwatering van de verhardingen zullen keuzes moeten worden gemaakt. In deze paragraaf wordt toegelicht op welke manier het rioolwater en het hemelwater van het verhardoppervlak (ook het dakoppervlak) wordt afgevoerd.

4.2.1 Riolering

Algemeen

Revisie en oplevering

- ⇒ Van alle gemaakte rioleringen een revisie maken.
- ⇒ Betreft alle hoofdleidingen, uitleggers, kolken, pompputten, elektrakasten, inspectieputten en ontstopningsstukken van de aangelegde rioleringen.
- ⇒ Digitaal inmeten aan het Rijksdriehoeksnet.
- ⇒ Incl. het vermelden van NAP-hoogtes van b.o.k.-buis en inspectieputdeksels en het vermelden van de h.o.h. afstanden van de inlaten in de riolering en de totale strenglengtes.
- ⇒ Gegevens vastleggen op topografische ondergrond in DXF of DWG-formaat (ondergrond wordt door de gemeente digitaal ter beschikking gesteld). Bij de revisiegegevens tevens de gebruikte materialen vermelden.
- ⇒ Gegevens (analoog en digitaal) uiterlijk 4 weken na het gereedkomen van de rioolwerkzaamheden verstrekken.
- ⇒ De revisie moet bestaan uit:
 - Inspectie-, pomp- en slokopputten in x, y en z coördinaten gerelateerd aan het RD stelsel;
 - Inlaten op riolen met h.o.h informatie cq. in x, y en z coördinaten gerelateerd aan het RD stelsel;
 - Uitlegger t.b.v. huisaansluitleidingen in x, y en z coördinaten gerelateerd aan het RD stelsel;
 - Uitlegger van de riolen in x, y en z coördinaten gerelateerd aan het RD stelsel;
 - Persleidingen, waarvan de knikpunten zowel horizontaal als verticaal, alsook de inprikpunten en overgangspunten ter plaatse van diameterwijzigingen; in x, y en z coördinaten gerelateerd aan het RD stelsel;
 - Alles digitaal inmeten. Gegevens digitaal vastleggen op de topografische ondergrond, welke digitaal door de opdrachtgever ter beschikking wordt gesteld. Bij de revisiegegevens tevens de gebruikte materialen, aard en buisdiameters vermelden;
 - De huisaansluitingschetsen analoog in tweevoud bij de opdrachtgever indienen. De schetsen voorzien van noordpijl.
- ⇒ Revisiegegevens aanleveren in dgn- of dxf- formaat;
- ⇒ Het digitale meetbestand maakt deel uit van de aan te leveren revisiegegevens;
- ⇒ Gegevens (digitaal) uiterlijk 4 weken na het gereedkomen van de werkzaamheden aan de directie verstrekken;

- Aanleg en revisie vrijverval riolering conform NPR 3218.
- Aanleg en revisie persriolering conform NPR 3221.
- Ontstopspunten inmeten en deze zichtbaar maken en houden.
- Voor oplevering moet een rioolvideo-inspectie aan de gemeente Wierden worden aangeleverd.

Leidingen:

- PVC DWA riolering incl. huisaansluitingen KOMO-keur, kleurstelling rood/bruin.
- PVC HWA (voor zover nodig) riolering KOMO-keur, kleurstelling groen.
- Riolering met een diameter t/m Ø 315 mm uitvoeren in PVC (stijfheidsklasse SN 8).
- Riolering met een diameter > Ø 315 mm uitvoeren in beton.
- PVC infiltratie, KOMO-keur, kleurstelling groen.
- Beton KOMO-keur → B55 (ongewapend beton)
- Hoofdrinolering leggen in het wegtracé.
- Daar waar geen verkaveling is, bij beton of GVK om de andere buis een buis met inlaat toepassen.
- Toe te passen materialen: PVC, beton of GVK.
- Minimaal toe te passen diameter: Ø 250 millimeter (geldt niet voor persleidingen).
- Inspectieputten aanbrengen bij iedere hoekverdraaiing.
- Maximale lengte tussen inspectieschachten 60 meter.
- Putranden en deksel moeten geschikt zijn voor zwaar verkeer. TBS Vepro of gelijkwaardig
- Bij gescheiden systeem tekst op putrand: vuil-, regen- of infiltratiewater.
(VW, RW, IW)

DWA-stelsel

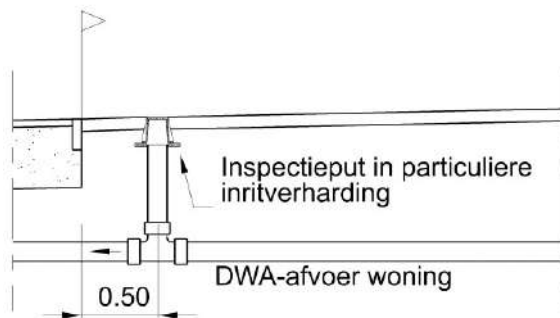
Leidingen en putten:

- DWA-stelsel, grotendeels uitvoeren in betonbuis 250/375; Verder dimensioneren volgens waterhuishoudkundig plan het Zenderink.
- kleurstelling huisaansluiting buitenzijde rood/bruin;
- het vaste deel van de putrand moet voorzien zijn van het opschrift "VW"(vuilwater);
- in geval van betonnen buizen is het toepassen van betonnen putten vereist;
- inspectieputten voorzien van stroomprofiel.
- Het ontwerp van het DWA stelsel is vastgelegd in het waterhuishoudkundig plan.

DWA perceelsaansluitleiding

- ⇒ In de nieuwe situatie krijgt elk perceel één eigen huisaansluiting en één ontstopspuntje (nabij erfgrans) voor afvalwater;
- ⇒ De afvoercapaciteit moet op alle plaatsen voldoende zijn om het afvalwater te kunnen verwerken;
- ⇒ De perceelsaansluitleiding met een diameter groter dan 160 mm niet aansluiten op het hoofdriool. Deze aansluitingen op de inspectieput aansluiten;
- ⇒ Aansluiting via inlaat boven in straatriool;
- ⇒ Minimale gronddekking op aansluitleiding is 80cm.

- Aanbrengen van het ontstoppingsstuk op 0,50 meter vanuit de erfgrans op particulier perceel d.m.v. PK-put diam. 315 mm. Bruin / groene standpijp.
- Ter plaatse van verkaveling enkel inlaatbuizen toepassen.
Indien geen verkaveling aanwezig, buizen met inlaat h.o.h. 6 á 7 m toe passen, indien gelegen onder gesloten verharding, ook uitleggers aanbrengen.
- Minimale diameter huisaansluiting Ø125 millimeter, maximaal 160 mm.
- Huisaansluitingen per definitie onder de oprit en niet onder de groenstrook.
- Ontstoppingsstukken bereikbaar maken vanaf maaiveld (suggestie voor oplossing zie figuur 4.2). Ontstoppingput 315
- Huisaansluiting bij betonnen buizen door middel van ingestorte mof van pvc.
- Huisaansluiting op het hoofdriool altijd op "klokstand 12 uur".
- Aansluitingen van percelen met een diameter groter dan 160 millimeter mogen niet worden aangesloten op het hoofdriool. Deze aansluitingen moeten direct op de inspectieput worden aangesloten.
- Minimale dekking 0,80 meter op bovenkant buis.
- Haaks aansluiten t.o.v. de as van de weg.



figuur 4.2 ontstoppingsstuk in oprit

HWA-stelsel (voor zover noodzakelijk)

Leidingen en putten:

- Riolering met een diameter t/m Ø 315 millimeter uitvoeren in pvc(Stijfheidklasse SN 8).
- Riolering met een diameter > Ø 315 millimeter uitvoeren in beton.
- Het vaste deel van de putrand moet voorzien zijn van het opschrift "RW" (regenwater). Deksel met opschrift "hemelwater" of "regenwater".
- Kleurstelling buitenzijde groen.
- In geval van kunststof buizen is het toepassen van kunststof putten vereist.
- Aansluiting door middel van klikinlaten.
- Aansluiting uitleggers met flexibel T-stroomstuk bij HWA.
- Riolering met een diameter > Ø 315 millimeter uitvoeren in beton.
- In geval van betonnen buizen is het toepassen van betonnen putten vereist.
- Aansluiting bij betonnen buizen door middel van ingestorte mof van pvc.
- Aansluiting op het hoofdriool altijd verticaal.
- Huisaansluiting onder de oprit, niet in de groenstrook.
- Inspectieputten voorzien van stroomprofiel.

HWA perceelaansluitleiding (op IT riool) (indien van toepassing)

- ⇒ In de nieuwe situatie krijgt elk perceel één eigen huisaansluiting en één ontstoppingsputje (nabij erfgrans) voor hemelwater;
- ⇒ De afvoercapaciteit moet op alle plaatsen voldoende zijn om het hemelwater te kunnen verwerken;
- ⇒ Het hemelwater op particuliere percelen middels een ondergrondse leiding richting perceelsgrens aanbieden (i.o.m. perceelseigenaar)
- ⇒ De perceelaansluitleiding met een diameter groter dan 160 mm niet aansluiten op het hoofdriool. Deze aansluitingen op de inspectieput aansluiten.
- ⇒ Aansluiting via inlaat boven in straatriool;
- ⇒ Maximale strenglengte 60 m;
- ⇒ Minimale gronddekking op aansluitleiding is 80 cm.

Kolkaansluitingen (indien van toepassing)

- ⇒ Inzameling van regenwater vanaf het verharde oppervlak tot maximaal 100 m² per kolk;
 - ⇒ Meerdere kolken (maximaal 2 per standpijp) aansluiten op het RWA riool is toegestaan;
 - ⇒ De afvoercapaciteit moet op alle plaatsen voldoende zijn om het hemelwater te kunnen verwerken;
 - ⇒ Géén kolken aansluiten op perceelaansluitingen;
 - ⇒ Minimale gronddekking op aansluitleiding is 80cm.
-
- Geen kolken aansluiten op huisaansluiting.
 - Maximaal 2 kolken combineren op 1 aansluiting hoofdriool.
 - Bij zettinggevoelige situaties een zettingmof toepassen.
 - Trottoirkolken kunststof/gietijzer combinatie:
 - fabrikaat (voorkeur Nyloplast);
 - klasse y ; cilindrisch.
 - voorzien van stankscherm;
 - zandvang 30 liter.
 - Voor infiltratievoorzieningen een kolk toepassen met 50 liter inhoud. In verband met extra zandvang, deze kolkoppen voorzien van waaiermotief (zie figuur 4.3).



figuur 4.3 waaier kolkkop

IT hoofdriool (indien van toepassing)

- ⇒ IT staat voor Infiltratie Transport. De eerste functie van dit riool is het infiltreren van hemelwater in de bodem. Indien het aanbod groter is als de beschikbare capaciteit, moet de buis ook een transportfunctie vervullen;
 - ⇒ Het verhard oppervlak op openbaar terrein in zijn geheel afkoppelen en aansluiten op het IT-riool;
 - ⇒ Het verhard- en dakoppervlak (voorzijde) op particulier terrein zoveel mogelijk afkoppelen;
 - ⇒ Het IT riool dient in zijn geheel boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) aangelegd te worden;
 - ⇒ Het nieuw aan te leggen IT riool moet minimaal 20 mm neerslag van het af te koppelen verhard- en dakoppervlak kunnen bergen. De minimale diameter van het IT riool is ten minste $\varnothing$ 600mm;
 - ⇒ Het IT riool dient horizontaal (waterpas) aangebracht te worden;
 - ⇒ Maximale strenglengte 60 m;
 - ⇒ Bij hoekverdraaiingen altijd een inspectieput toepassen;
 - ⇒ Ter plaatse van kruisingen met DWA-riolering het IT riool verduikeren. Maximale diameter $\varnothing$ 400mm, uitvoeren als een niet-waterdoorlatende constructie.
-
- Schoon regenwater bij voorkeur in eerste instantie hergebruiken binnen woningbouw. Is dit niet mogelijk, dan mag worden gekozen voor ondergrondse infiltratie van regenwater waarbij de infiltratie bij voorkeur plaats moet vinden op particulier terrein.
 - Indien toegestaan het regenwater direct afvoeren naar het oppervlaktewater.
 - Deksls van kolken voorzien van een gietijzeren kop klasse Y en voorzien van het opschrift "infiltratie" of kiezen voor toepassing van waaierkopkolken (zie figuur 4.3).
 - Kolken van pvc ("Nyloplast") toepassen.
 - Putdeksels voorzien van het opschrift "infiltratie".
 - Het vaste deel van de putrand moet voorzien zijn van het opschrift "IW" (infiltratie water).
 - Inspectieputten voorzien van een verdiepte putbodem, 50 cm. zandvang.
 - De infiltratievoorziening moet een inhoud bevatten van minimaal 15 millimeter water over een aaneengesloten verhard oppervlak.
 - De dakafvoeren voorzien van een bladscheider in de afvoer direct boven het maaiveld. Deze afscheider moet tevens dienst kunnen doen als nooduitlaat.
 - Voor de infiltratievoorziening een zandvang installeren.
 - De infiltratievoorziening omhullen met geotextiel welke grond dicht is doch waterdoorlatend en tevens bestand is tegen wortel groei (zie figuur 4.4).



figuur 4.4 infiltratiekoffer

- Een infiltratieleiding moet horizontaal worden gelegd.
- Infiltratie door middel van een krattensysteem in openbaargebied is niet toegestaan, alleen toepassing van infiltratieleiding wordt toegestaan (voorkeur permeo buizen, leverancier is Hamer beton) (zie figuur 4.5 en 4.6).
- De infiltratievoorziening plaatsen boven de gemiddelde grondwaterstand.
- Van de opdrachtnemer wordt een detail tekening verlangd van de infiltratievoorziening met een schaal 1:50.



figuur 4.5 infiltratie riolering (ultra rib)



figuur 4.6 infiltratieriool (permeobuis)

Rioolgemalen

- Situering rioolgemaal niet in rijbaan.
- Putten moeten bereikbaar zijn voor groot materieel.
- Putten voorzien van aluminium afdekkingen en rvs valroosters
- Er mag geen koppeling zijn tussen DWA en HWA gemalen.
- De buffering in de rioolput moet voldoende zijn, er mag geen buffering plaatsvinden in het stelsel.
- Toe te passen pompen en besturingssysteem bij voorkeur levering door de firma Landustrie
- Kleur van schakelkast moet zijn RAL 6005 (donker groen).
- Kast voorzien van anti wildplak en anti graffiti coating.
- Schakelkast voorzien van verlichting (WCD 220 V).
- Putafdekking uitvoeren in aluminium met veiligheidsroosters.
- Pompput en schakelkast moeten afsluitbaar zijn.
- Toevoerleiding moet door middel van spindelschuif afsluitbaar zijn.
- DWA-gemaal minimaal van twee pompen (elkaars reserve) voorzien.
- Bussen voor hijsdavits in dek storten.
- Putten voorzien van stroomprofiel.
- Vermogen van de pompen minimaal 2 kW.
- Gemaal voorzien van telefoonaansluiting / GPRS.
- Volledig afstand bestuurbaar.
- Voldoende afstand tot bebouwing in verband met hinder (stank en geluid).
- Gemaal voorzien van regenwatermeter, met registratie.
- Er dient met de gemeente overlegd te worden over de te gebruiken telemetrie.

4.3 Wadi's

Het waterschap wil afvoer van hemelwater vanuit het bebouwde gebied beperken. Het hemelwater dient zoveel mogelijk te worden vastgehouden in het gebied waar het valt. Door het hemelwater in het gebied te infiltreren wordt aan deze wens tegemoet gekomen. Het toepassen van een wadi-systeem is één van de mogelijkheden om te

infiltreren. Daarbij heeft, in verband met het voorkomen van “foute aansluitingen”, de afvoer van hemelwater bovengronds naar de wadi de voorkeur.

Het ontwerp van het wadi systeem is op hoofdlijnen vastgelegd. In het waterhuishoudkundig plan van het Zenderink staan aanvullende ontwerpeisen voor de inrichting en de werking van de wadi- systemen.

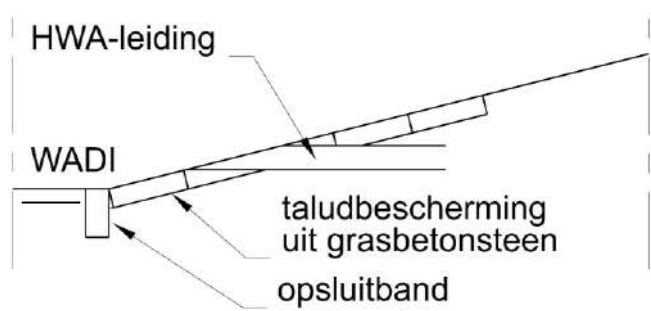
- Wadi's inzaaien met gras / kruidenmengsel. Geadviseerd wordt om de wadi's in te zaaien met een grasmengsel, bestand tegen langdurige inundatie.
- Toe te passen taludhelling in de wadi's bedraagt 1:5 (i.v.m. in te zetten gazonmaaier).
- Uitspoelingvoorziening ter plekke van de aansluiting goot – wadi (zie figuur 4.8).
- Parkeren in de infiltratievoorziening voorkomen, zonder waterafvoer te belemmeren: toepassing van “varkensruggen” (zie figuur 3.1).
- Minimale breedtemaat van 4.00 m i.v.m. beheer en onderhoud.
- Bodemdiepte 0,3 m, waarvan 0,1 m wading
- Geen ondergrondse aansluiting op de wadi's.
- De wadi's bestaan grotendeels uit gras. Hierbij is het van belang dat het gras machinaal gemaaid en afgevoerd kan worden. Ook dient een goed toegankelijk inrit Voor het te gebruiken materieel aanwezig te zijn.

4.3.1 Aandachtspunten voor afkoppelen boven maaiveld

- Indien gekozen word voor bovengrondse infiltratie, dient hier in vroeg stadium al rekening mee gehouden te worden. Vooral de hoogteligging van het terrein is belangrijk.
- Afvoer van hemelwater van woningen bij voorkeur onderdeel laten zijn van het ontwerpproces van de woning. Dit bevordert de beeldkwaliteit.
- Water moet bovengronds van de woning en wegen naar de wadi stromen.
- Achterpaden bij voorkeur ook bovengronds afwateren.



figuur 4.7 voorbeelden van afkoppeling HWA bij woningen



figuur 4.8 voorbeeld taludbescherming bij uitstroming in wadi

4.3.2

Aandachtspunten voor afkoppelen beneden maaiveld

- het in de bodem aanbrengen van een drain;
- drain aanvullen met drainagezand of grind;
- drain aansluiten op oppervlaktewater; (uitstroombak of voorziening in talud maken)
- wadi voorzien van voldoende slok-op's;
- hemelwater alleen via bodempassage op oppervlaktewater lozen.

5 OPENBARE VERLICHTING

5.1

Inleiding

Het toepassen van openbare verlichting heeft als doel het vergroten van de veiligheid. Dit betreft zowel de verkeersveiligheid als de sociale veiligheid. Het type lichtmast is afhankelijk van de situering:

- langs ontsluitingswegen;
- in verblijfsgebieden;
- langs voet- en fietspaden.

Het ontwerp van de openbare verlichting moet voldoen aan de normen conform NPR 13201-1 en afgestemd zijn met de groeninrichting.

In het gehele Zenderink, fase 1, 2 en 3 wordt het onderstaande typelichtmast en armatuur toegepast :



Armatuur

merk: Indal
type: 2145 CCN 1PLL24
kleur: Standaard Futura 900 Sablé (antraciet)

Lichtmast

merk : Sapa
type : P040C114 – 076 – 3
voorzien van maaiveld beschermer.
kleur: overeenkomstig kleur armatuur

De situering van de lichtmasten in een wijk moet worden beschreven in een verlichtingsplan. Dit geldt voor alle lichtmasten, dus ook de masten langs achterpaden en voetpaden. Het verlichtingsplan dient afgestemd te worden met het beplantingsplan.

In de uitvoering dient er afstemming te zijn met de Sectie Openbare Werken. Dit in verband met de aanvang van de werkzaamheden.

5.2

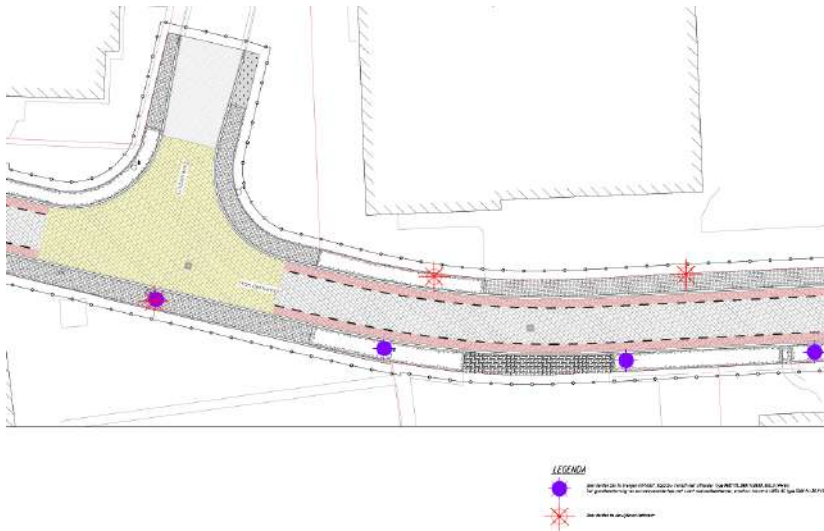
Techniek en situering

Voor het aanbrengen van de openbare verlichting gelden de volgende richtlijnen:

- Achterpad verlichting dient door de aanwonenden te worden verzorgd, coördinatie door projectontwikkelaar of initiatiefnemer.

- Hoofdfietsroutes voorzien van verlichting, overige fietspaden niet.
- Revisietekeningen OV-net digitaal aanleveren in dgn. formaat.
- Lichtmasten uitvoeren met een zogenaamde maaiveldbeschermer, ter voorkoming van beschadigingen tijdens het maaien, machinaal vegen en gedurende bestratingwerkzaamheden.
- Het bevestigen van verkeer- en straatnaamborden tot het minimum beperken.
- Lichtmasten in het trottoir op 30 cm afstand vanaf binnenzijde trottoirband.
- Rekening houden met in-/uitritten en parkeerplaatsen in verband met aanrijdschade.
- Het inspectieluik van de lichtmast moet altijd bereikbaar zijn.
- Energie zuinige lampen toepassen inclusief de daarbijbehorende voorschakel apparaten.
- Afstand tussen bomen en lichtmasten dient afgestemd te worden met het team Groen. Als minimale afstand tot boom wordt 3 meter hart op hart gehanteerd.
- Minimaal verlichtingsniveau in verblijfsgebieden moet zijn: $2 \text{ lux} - U_h = 0,3$.
- Afstand tussen lichtmasten 25 meter.
- Na het bouwrijpmaken en voor het woonrijpmaken gebruik maken van tijdelijke verlichting in verband met aanrijdschade tijdens de bouwwerkzaamheden.





figuur 5.1 voorbeeld situering lichtmasten

5.3 Materiaal en vormgeving

- De hoogte van de lichtmasten is afhankelijk van de functie en breedte van de weg.
Te hanteren hoogtes zijn:
 - 6 meter voor ontsluitingswegen (Ypeloweg / Wierdenseweg)
 - 4 meter voor verblijfsgebied en langs fiets- en voetpaden.
- Het type lichtmast is afhankelijk van de functie van de route waarlangs of het gebied waarin de mast geplaatst wordt (zie paragraaf 5.1).
- Vormgeving en kleur van de armaturen in overleg met de gemeente.
- Kleur van het licht: wit (PLL).
- Masten uitvoeren in aluminium.

6 SPEELPLAATSEN

6.1 Inleiding

Kinderen hebben behoefte aan een goede bespeelbaarheid van de woonomgeving. Door in de woonomgeving rekening te houden met speelvoorzieningen wordt van volwassen bewoners en verkeersdeelnemers een voortdurende aandacht en tolerantie gevraagd. Aan de hand van de onderstaande vijf basisvoorwaarden wordt de kwaliteit van de speelruimte en dus de bespeelbaarheid bepaald:

- betrokkenheid;
- veiligheid;
- bereikbaarheid;
- herbergzaamheid;
- samenhang.

De gemeente heeft een *speelplaatsenplan* ontwikkeld waarin alle speelterreinen met daarop de speeltoestellen in kaart zijn gebracht. In het speelplaatsenplan is gekeken naar het aanwezige aantal speelplekken in een buurt met daarop de aanwezige speeltoestellen. Aan de hand van (landelijke) normen wordt bepaald of er voldoende speelterreinen en speeltoestellen in een buurt aanwezig zijn. Dit is mede afhankelijk van

de bevolkingssamenstelling in straten en wijken (veel of weinig kinderen, leeftijd etc.), welke speeltoestellen in de gemeente Wierden zouden kunnen blijven, verwijderd of worden bijgeplaatst.

Daarnaast zijn onderstaande randvoorwaarden eveneens van toepassing:

- “Handboek veiligheid speelvoorzieningen, richtlijnen voor beheer”, VUGA 1997;
- Regeringsbesluit “Veiligheid van Attractie- en speeltoestellen”, maart 1997;
- Beleidsnota “Speelplaatsenplan”, 1999;
- Beleidsnota “JOP”, over Jongeren-Ontmoetings-Plekken, maart 2000.

6.2 Uitwerking speelplaatsenplan

Voor de uitwerking van het speelplaatsenplan, rekening houdend met het Attractiebesluit, is een plan van aanpak opgesteld. Het volgen van dit plan van aanpak bij de uitwerking zorgt er voor dat alle wijken en buurten op dezelfde manier beoordeeld worden:

- Opstellen logische subbuurt-indeling van de wijk op basis van barrières en gebruiksruimte voor kinderen.
- Inventarisatie en analyse per subbuurt:
 - Welke speelplekken en (informele) speelmogelijkheden zijn aanwezig en/of gewenst, in relatie met leeftijdsopbouw nu en in de toekomst;
 - Wat is het beschikbare budget;
 - Wat is de veiligheidssituatie (Attractiebesluit);
 - Wensen en knelpunten;
 - Relatie met andere beleidsvelden (bv jeugdbeleid).
- Voorstel voor inrichtingsplan opstellen, terugkoppeling naar buurt(beheer).
- Definitief voorstel.
- Uitvoering.

Inspraak van de buurt en eventueel buurtbeheer is een belangrijk onderdeel. Het raadplegen van direct betrokken kinderen, jongeren en ouders maakt onderdeel uit van het streven naar het optimaal functioneren van speelplekken. Het plannen van speelruimte is een proces dat om de drie jaar wordt geëvalueerd.

6.3 Randvoorwaarden

In onderstaande paragrafen wordt nader ingegaan op de randvoorwaarden voor speelvoorzieningen.

6.3.1 Categorieën (formele) speelplekken

Globaal worden drie leeftijdscategorieën onderscheiden, te weten:

- 0 – 6 jaar;
- 6 – 12 jaar;
- 12 – 18 jaar.

0 – 6 jaar, de jongste kinderen

De voornaamste activiteiten van kinderen tot ongeveer 6 jaar zijn:

- klimmen en klauteren;
- glijden;
- bouwen met zand en water;

- verstoppertje spelen.

Deze kinderen spelen doorgaans dicht bij de eigen woning, tot maximaal 100 meter van de woning tot aan de eerstvolgende speelplek. Dit hoeft geen formele speelplek te zijn. Voor hun spel hebben ze behoefte aan zand, water en enkele speelobjecten die speciaal voor jonge kinderen zijn gemaakt. Maar ook groen, verhogingen en geasfalteerde ruimten (driewieler) zijn geschikt. De grootte van een dergelijk plek varieert van 100 tot 500 m². De speelruimte voor de allerkleinsten kan dus vaak ingepast worden in de omgeving: brede stoepen, achterommetjes en plantsoen. Juist de inpassing in de omgeving maakt echter dat aan veiligheid veel aandacht moet worden besteed.

6 – 12 jaar

De voornaamste activiteiten van kinderen van 6 tot 12 jaar zijn:

- voetballen;
- hutten bouwen;
- “op avontuur”;
- tikkertje;
- fietscrossen.

In de leeftijd van 6 tot 12 jaar wordt er veel buiten gespeeld. Kinderen in deze leeftijdscategorie kunnen en mogen al verder van huis, de actieradius ontwikkelt zich tot zo’n 300 à 500 meter. Deze leeftijdsgroep heeft een grote ruimtebehoefte voor bewegen, die voor een deel opgevangen kan worden met veilige straten en paden (fietsen, skaten), openbaar groen (bomen klimmen en balletje trappen) en zwemplaatsen (Lageveld). Deze kinderen hebben behoefte aan een speeldomein met uitdagende, grote en stevige speeltoestellen (500 tot 2.000 m²), al dan niet gecombineerd met (on)verharde open ruimte (minimaal 2.000 m²). De ‘ouderwetse’ speeltuin is voor deze leeftijdsgroep ideaal.

12 – 18 jaar, de jongeren

De voornaamste activiteiten van kinderen van 12 tot 18 jaar zijn:

- voetballen;
- basketballen;
- skaten;
- “hangen” en ontmoeten (chillen).

Als kinderen de basisschool verlaten, wordt hun actieradius opeens veel groter (ca. 800 à 1.000 meter). De dagelijkse gang naar het voortgezet onderwijs maakt dat de zelfstandige bewegingsvrijheid van deze leeftijd sterk toeneemt. Toch blijven twaalfplussers in hun sporten, kletsen en rondhangen grote delen van de week in de eigen woonomgeving. Een hangplek met enige beschutting, rugdekking en uitzicht en een sportvoorziening (minimaal 2000 m²) zijn belangrijk.

Als kinderen buiten zijn, kunnen ze in contact komen met buurtgenoten, een boodschap doen en op verkenning gaan bij bedrijfjes, bouwprojecten etc. Waar thuis de relatie met de volwassen wereld vooral gelegd wordt via TV en computer, biedt de buitenruimte het podium voor levensechte contacten.

6.3.2 Situering

De situering van de speelplekken is afhankelijk van:

- De leeftijdscategorie en daaraan gekoppeld de actieradius ervan.
- De bereikbaarheid van de speelvoorziening. Veilige, logische, herkenbare en bespeelbare routes tussen speelvoorzieningen garanderen een samenhang in een wijk of buurt.
- In verband met de veiligheid van de route van woning naar de speelvoorzieningen en v.v. dienen speelvoorzieningen zodanig gesitueerd te worden, dat de route niet wordt doorsneden door barrières zoals wegen. Indien dit het geval is, dan dienen er deugdelijke en veilige oversteekplaatsen te worden gecreëerd. Zie voor de veiligheid de ASVV 1996.
- Aanwezigheid duidelijke zichtrelaties (*zie openbaar groen*) met woningen. Hierdoor kan het informele toezicht door omwonenden worden bevorderd en kunnen vernielingen, vervuilingen en dominantie beperkt blijven. De 'bespeelbare' routes naar school, winkels of buurthuis dienen eveneens zodanig aangelegd te worden dat informeel toezicht van volwassenen mogelijk is.

De m²-normen zijn richtlijnen. Per woongebied (straal van 300 tot 500 meter) kan binnen voorwaarden van zelfstandige bereikbaarheid (barrières en routing) soms gekozen worden voor het samenvoegen van enkele speelvoorzieningen. Een zo optimaal mogelijke situering houdt in: zo centraal mogelijk, lettend op mogelijke vormen van dubbelgebruik en levendigheid. Doelstelling hierbij is het genereren van attractiewaarde die een positieve spiraal in gang kan zetten. Het concept van de speeltuin/de uitspanning kan hierbij in gedachten worden gehouden.

6.3.3 Ontwerp en inrichting

De uitgangspunten voor het ontwerp en de inrichting van formele speelvoorzieningen worden bepaald door de (stedenbouwkundige) ruimte die gereserveerd is in het plan en de betreffende doelgroep(en). Binnen dit kader, evenals inspeliend op de wensen van bewoners en kinderen, kan de ontwerper een speelvoorzieningenplan uitwerken. De inrichting vereist evenwicht tussen variatie, overzichtelijkheid, uitdaging en veiligheid. Aan de orde zijn:

groenvoorziening;

- toestellen;
- ondergrond;
- water (waterlopen en vijvers).

Groenvoorziening

Groen in de nabijheid van speelvoorzieningen heeft meerdere functies:

- Esthetisch.
- Afscherming.
- Afrastering (speelplek beschermen tegen bijvoorbeeld het verkeer op de weg).
- Beschutting tegen weersinvloeden.
- Vergroten herkenbaarheid en herbergzaamheid van de speelplek.
- Natuurwaarde van de beplanting, van belang voor de ontwikkeling van de kinderen. Door te voelen, plukken en te kijken ervaren kinderen spelenderwijs de mogelijkheden en variaties van de natuur.

Voor de aanplant van groen nabij speelvoorzieningen gelden de volgende randvoorwaarden:

- Niet toepassen van giftige planten.
- Toepassen differentiatie in aanplant.
- Zorgdragen voor evenwichtige verdeling tussen openheid (zichtrelatie) en afscherming.

Afstemming moet plaatsvinden met de vakdiscipline Groen van de gemeente.

Speeltoestellen

In het kader van de multifunctionaliteit hebben toestellen die bestemd zijn voor een brede leeftijdscategorie de voorkeur. Daarnaast is de keuze voor een bepaald toestel afhankelijk van de leeftijdscategorie die dient te worden “ondersteund”. Bij aanleg dient rekening te worden gehouden met de leeftijdscyclus van de speeltoestellen. Met betrekking tot de veiligheid van de toestellen wordt verwezen naar paragraaf 6.3.4.

Ondergrond

De veiligheid van de ondergrond is van belang in het kader van vallen. Voor de keuze van de ondergrond wordt verwezen naar het Rijksbesluit “Veiligheid voor attractie- en speeltoestellen” in het handboek “Veiligheid speelvoorzieningen”.

Toe te passen materialen:

- Binnen de gemeente Wierden wordt over het algemeen zand gebruikt. Deze toepassing is de laatste jaren een beetje in onmin geraakt om beheertechnische redenen (hygiëne). Zand, indien goed onderbouwd, is echter een optie.
- Zachte kunststof (rubber) of kunstgras. Deze materialen worden vanwege de hoge kosten in aanschaf en onderhoud minder gebruikt. Onder schommels wordt zo nu en dan kunstgras aangelegd.
- Halfverharding of gras. Mogelijke noodzaak om een waterafvoersysteem (drainage) te plaatsen ter voorkoming van modderpoelen.

Water, waterlopen en vijvers

Bij een speelplek met of bij open water moet rekening worden gehouden met:

- Situering in de nabijheid van woningen of fiets- en voetganger routes (in verband met sociale controle).
- Inrichting van flauwe taluds of plasberm met geringe diepte (tot 40 centimeter).
- Toepassen van overzichtelijke beplanting.

Uitgangspunt is, dat als een kind te water raakt, het gemakkelijk op eigen kracht weer uit het water kan komen.

6.3.4 Constructie, materiaal en meubilair

Alle toestellen moeten het veiligheidskeurmerk hebben. Vrijwel alle speeltoestellen van gespecialiseerde bedrijven voldoen aan de Europese veiligheidsnormen (NEN en TÜV). Toestellen zonder keurmerk worden in de gemeente Wierden niet toegepast (in verband met de hoge kosten van de keuring). Er wordt verwezen naar Rijksbesluit ‘Veiligheid voor attractie- en speeltoestellen’ en het handboek ‘Veiligheid speelvoorzieningen’.

Aan het materiaal worden de volgende eisen gesteld:

- veiligheid;
- duurzaamheid;
- onderhoudsarm;

- milieuvriendelijk.

Bij de aanleg van speelvoorzieningen wordt het volgende straatmeubilair structureel meegenomen:

- banken;
- afvalbakken;
- bebording “verboden voor honden”.

Zo nodig wordt extra verlichting en/of een fietsenstalling aangebracht.

6.3.5 Beheer en financiën

- Voor de aanschaf van nieuwe speeltoestellen wordt uit de exploitatie van de nieuw te bouwen wijk, geld beschikbaar gesteld.
- Voor vervanging van bestaande speeltoestellen is jaarlijks € 21.000,- beschikbaar (november 2005). Dit bedrag zal moeten worden aangepast naar het aantal speeltoestellen.
- Bij voorkeur speeltoestellen toepassen die onderhoudstechnisch een hoog niveau hebben. Voorbeelden hiervan zijn kunststof, staal, aluminium of een combinatie hiervan. Andere toestellen worden slechts bij uitzondering toegestaan.
- Terughoudendheid ten aanzien van realisering en instandhouding van aparte zandbakken. Kleine zandbakken vervuilen snel en zijn moeilijk schoon te houden (kostbare zaak).
- Voor zandspeelplaatsen, plekken waar toestellen staan en waar zand de ondergrond is, geldt deze terughoudendheid ook. De vakdiscipline Groen heeft liever geen zand onder de speeltoestellen in verband met het beheer van het groen.
- Bielzen en gewolmaniseerd hout worden niet meer toegepast.

Buurtbeheer

Bij buurtbeheer krijgen de omwonenden het beheer en onderhoud van de speelplek. Het geldt dat voor het onderhoud nodig is zal door de gemeente beschikbaar worden gesteld. De omwonenden dragen dan, met technische ondersteuning van de gemeente, de zorg voor het onderhoud van het speelterrein. Door deze zelfwerkzaamheid kan met het beschikbare geld meer worden gedaan. Een ander voordeel is dat sneller geconstateerde gebreken aan speeltoestellen kunnen worden verholpen en zodoende wordt de speelplek veilig gehouden voor de spelende kinderen. De gemeente stimuleert het buurtbeheer. Via een vragenformulier kan de buurt aangeven of zij buurtbeheer willen toepassen.

7 STRAATMEUBILAIR

Het toepassen van verkeersborden en afzetpalen dient tot een minimum beperkt te worden. Een duidelijke inrichting van wegen en paden bevordert dit. Voor het toepassen en aanbrengen van straatmeubilair dient rekening gehouden te worden met de volgende richtlijnen:

Banken, prullenbakken en tafels

- Keuze uit door de gemeente aan te geven leveranciers Velopa, Bammens en Falco.
- Te plaatsen meubilair dien vandalismebestendig te zijn.

Verkeerspalen/afzetpalen

- Kunststof palen met reflectorbanden als afzetpaal toepassen.

Bloemschalen

- Geen bloemschalen in de openbare ruimte met uitzondering van (winkel)centra.

Eisen straatnaamborden

- Conform NEN 1772.
- Materiaal- en plaatsingseisen conform meest actuele “bordenboek” van de NVV.
- Kwaliteit ondergrond en belettering: High Intensity Grade.
- Straatnaambord gemaakt van kokerprofiel.
- Dubbelzijdig leesbaar.
- Bevestigen op lichtmasten, indien niet mogelijk dan plaatsen op stalen paal.

Verkeersborden

- Conform de Europese norm NEN-EN 12899, aangevuld met de Nederlandse norm NEN 3381.
- Materiaal- en plaatsingseisen conform meest actuele “bordenboek” van de NVV.
- Kwaliteit: High Intensity Grade.
- Met dubbel omgezette rand.

Besturingskasten, antennekasten en trafo's

- Voorzien van anti wildplak bekleding en anti graffiti coating.
- Ook overige kasten van nutsbedrijven dienen hieraan te voldoen.
- De kasten zoveel mogelijk opnemen in de erfafscheidingen.

8 BOUWRIJP EN WOONRIJP MAKEN

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze het bouwrijp en woonrijp maken van het Zenderink uitgevoerd moet worden. In grote lijnen wordt beschreven welke werkzaamheden in welke fase uitgevoerd moeten worden. Doel van deze beschrijving is dat na woonrijp maken een leefbare en beheerbare wijk wordt opgeleverd. Ook tijdens de bouwrijp fase moet al een naar omstandigheden acceptabele woonomgeving worden gegarandeerd.

8.1 Bouwrijp maken

8.1.1 Ophoging

Voordat met het ophogen van het terrein wordt begonnen het gehele terrein, na frezen van de grasmat, diepspitten of diepwoelen.

Daarna het terrein ophogen tot een peil van ca. 20 à 40 centimeter onder toekomstig bouwpeil (afhankelijk van bebouwingsoppervlak). E.e.a. volgt uit de grondbalans.



figuur 8.1 afwerking maaiveld

8.1.2 Riolering

Na de noodzakelijke ophoging, wordt de riolering in het gebied aangebracht. Omdat in het plan het hemelwater zoveel mogelijk op de locatie moet worden vastgehouden / geïnfiltreerd, wordt alleen een Droog Weer Afvoer (DWA) riolering aangebracht. Afvoer van hemelwater tijdens de bouw zal via sloten en greppels gebeuren (zie paragraaf 8.1.5). Slechts over een kort trajectgedeelte zal het hemelwater ondergronds worden afgevoerd. Zie hiervoor het waterhuishoudkundig plan.

8.1.3 Aanleg kabels en leidingen

In deze fase worden ook de kabels en leidingen aangelegd. Voor de aanleg van deze infrastructuur wordt verwezen naar het “blauwe boekje”; (werkafspraken t.b.v. werkzaamheden in gemeentegrond in Overijssel). De kabels en leidingen worden aangelegd volgens deze richtlijnen. Het kabels- en leidingentracé zal op tekening worden aangegeven.

8.1.4 Aanleg bouwwegen

Zodra de riolering is aangelegd, worden de bouwwegen aangebracht. De inspectieputranden worden in de woonrijpfase op hoogte gesteld.

In de bouwrijpfase worden de definitieve gebakken klinkers in de bouwstraten, in blokverband op de kop worden gestraat.

In de bouwrijpfase wordt een beperkte verlichting, bestaande uit oude lichtmasten, aangebracht. Met uitzondering van de paden langs de ontsluitingsroutes, worden de fiets- en voetpaden tijdens het woonrijpmaken aangebracht.

8.1.5 Afwatering hemelwater tijdens de bouwfase

Het hemelwater in plan het Zenderinkl zal in de toekomst (na de bouw) worden opgevangen in een wadi systeem. In de bouwrijpfase zal het hemelwater worden opgevangen door te graven sloten en greppels op de plaats van de toekomstige wadi's. Deze sloten wateren af naar oppervlaktewater aan de rand van het plan. Dit heeft als voordeel dat de wadi's niet vervuilen en verdichten tijdens de bouw van de wijk. De sloten en greppels worden gegraven tijdens of direct na het aanleggen van de bouwwegen, ook de benodigde duikers worden aangelegd.

De aanleg van deze voorzieningen worden opgenomen in het bestek ten behoeve van het woonrijpmaken.

Bouwers dienen de bouwkavels na de bouw van de woningen op definitieve hoogte en diepgespit op te leveren.

8.2 Woonrijpmaken

Na de realisatie van de woningen wordt gestart met het afwerken van de bouwkavels (door de woningbouwer) en daarna wordt het openbare gebied woonrijp gemaakt.

8.2.1 Afwerken bouwkavels

Zodra de bouw van een cluster woningen klaar is en het bouwterrein is opgeruimd, zal de bouwaannemer de kavel met teelaarde op hoogte brengen. Alvorens met het aanvullen van de grond wordt begonnen worden de kavels eerst gespit. De in de bouwfase vast gereden grond wordt losgemaakt waardoor infiltratie van hemelwater wordt bevorderd en tevens voorkomen wordt dat er een storende laag in de bodem ontstaat waardoor er in de toekomst wateroverlast zou kunnen ontstaan. De afwerkhoogtes van de kavels worden bepaalt door de aansluitende verhardingen in de bouwrijpfase en liggen ter plaatse van de woningen 15 cm. onder het woningpeil

8.2.2 Herstraten bouwwegen

Zo snel mogelijk na (of vlak voor) oplevering van alle woningen wordt gestart met het woonrijp maken (het inrichten van het openbare gebied). De toekomstige definitieve wegen zullen in principe worden aangebracht in tonrond profiel, of worden in verband met afwatering van hemelwater naar de wadi's, op 1 oor aangelegd. Dit betekent dat de wegen naar 2 of 1 zijkant afwateren. In principe wordt het aanleggen van goten in het midden van de weg of het hol aanbrengen van de verharding niet toegepast. Het definitief bestraten van de bouwweg zal worden uitgevoerd m.b.v van de aanwezige gebakken d.f. klinkers. Kwaliteitseisen als omschreven in 4.4.

8.2.3 Aanleggen wadi's en groenvoorziening

Tijdens of net voor het herstraten worden de wadi's aangelegd. Daarbij worden de sloten en greppels die in de bouwrijpfase voor afwatering hebben gezorgd omgebouwd tot wadi's. Groenstroken die tijdens de bouwfase worden gebruikt als opslag of

ketenterrein voor de aanleg van wadi's diepspitten. Ook het voorbereidende grondwerk voor de toekomstige groenvoorziening wordt in deze fase uitgevoerd. Beplanting aanbrengen is seizoensafhankelijk maar zal zo kort mogelijk na het herstraten worden uitgevoerd.

8.2.4 Onderhoud

In het bestek "woonrijpmaken" van elke fase opnemen dat tot overdracht van het openbare gebied aan de gemeente (6 maanden na oplevering) het onderhoud van het gebied door de aannemer wordt uitgevoerd. Tot het onderhoud behoren de volgende taken:

- onderhoud groen, wegen en riolering;
- vegen van wegen volgens cyclus gemeente (maandelijks);
- schoonmaken van straat- en trottoirkolken;

Voor het onderhoud aan de openbare verlichting en de verkeersborden wordt in het bestek een stelpost opgenomen.

9 LOGISTIEK EN PLANNING

Fasering

- Bij een gefaseerde realisatie van een wijk dient ervoor gezorgd te worden, dat de eerste bewoners ook al een prettige woonomgeving hebben. Dus niet wachten met de aanleg van het groen tot de gehele wijk gerealiseerd is, maar meenemen in de eerste fase.
- Ook voor de speelplaatsen geldt dat zo spoedig mogelijk na oplevering van de woningen ook de speelplaatsen worden ingericht
- Elk deelplan van het uitbreidingsplan moet passen in het totaalplan van de toekomstige wijk. Dit betekent dat met ontwikkeling van de diverse deelplannen rekening gehouden moet worden met ontsluiting van de (deel)plannen voor bouwverkeer, riolering, nutsbedrijven, bewoners, etc. Zodra een deelplan is afgerond en opgeleverd dient dit volledig te zijn ontsloten.
- De kwaliteit van de nieuwe wijk moet al in de eerste fase zichtbaar zijn. Dit betekent dat de openbare ruimte (aanleg groen, etc.) in de eerste fase al wordt ingericht. Hier dient rekening mee gehouden te worden in de exploitatie / reservering van budgetten.

10 COMMUNICATIE

Een goede voorlichting naar toekomstige bewoners voorkomt veel scheve gezichten achteraf. De voorlichting moet zich voornamelijk richten op:

- hondenuitlaatplekken / -routes;
- soort speelplekken en situering ervan;
- groenbeeld (op korte en lange termijn);
- wadisysteem en het omgaan met hemelwater;
- gronddepot, ook voor particulieren;
- beplanting / inrichting van privé tuinen. Rekening houden met:
 - Afstand van lichtmast tot boom;
 - Beplanting heesters, coniferen etc. nabij lichtmast;
 - Het plaatsen van tuinafscherming nabij lichtmast.

Ook dient er een goede voorlichting richting ontwerpers en bouwers plaats te vinden. Daarin wordt duidelijk gemaakt hoe om te gaan met infiltratie en afkoppeling van hemelwater, afwatering in de bouwphase, oplevering bouwkavels, ontsluiting etc.

TAXATIERAPPORT



Inbrengwaarde ex art. 6.13 lid 1 Wro
ZENDERINK
gemeente Wierden
5^e herziening 2024
26 juli 2024

TAXATIERAPPORT

"Inbrengwaarde Zenderink"

5^e herziening 2024

Opdrachtgever(s): Gemeente Wierden
Contactpersoon dhr. R. (René) Reekers

Adres: Pouliestraat 3, 7642 EB Wierden

Rapportnummer: 570-04

Datum: 26 juli 2024

Status: Definitief

INHOUDSOPGAVE

Inleiding	4
1.1 Opdracht/opname	4
1.2 Object	5
1.3 Doel van de taxatie	5
1.4 Definitie van waardebegrippen	6
1.5 Bijzonder uitgangspunt	6
1.6 Peildatum	6
1.7 Onafhankelijkheid taxateurs	6
1.8 Waardering	6
Exploitatiegebied	8
2.1 Begrenzing exploitatieplan	8
2.2 Fasering	8
2.3 Bestemmingen	8
Eigendom	10
3.1 Kadastrale gegevens	10
3.2 Erfdienstbaarheden, Publiekrechtelijke beperkingen, overige rechten en lasten	10
Waardering	11
4.1 Overwegingen bij de taxatie	11
4.2 Waardebepaling gronden	16
4.3 De waarde van de opstallen	25
4.4 Kosten vrijmaken van de gronden	26
4.5 Kosten sloop, verwijdering etc.	26
4.6 Getaxeerde waarden per eigenaar	26
4.7 Resumé	27
Verklaring taxateurs	28
Algemene uitgangspunten	30
Conceptrapportage	32
Bijlagen	33

HOOFDSTUK 1

Inleiding

1.1 Opdracht/opname

Op 1 november 2023 heeft de gemeente Wierden, gevestigd aan de Pouliestraat 3, 7642 EB te Wierden, vertegenwoordigd door de heer R. (René) Reekers, opdracht tot taxatie van de hierna gemelde onroerende zaak verstrekt aan Bureau Takkenkamp B.V., gevestigd te 7524 CV Enschede aan de Bergweg 475.

De taxatie werd uitgevoerd door:

- a. De heer H.A. Sentker. De taxateur is aangesloten bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) onder registratienummer RT357441060 en ingeschreven in de Kamer Wonen en de Kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed (LAV). Taxateur is o.a. lid van de Nederlandse Vereniging van Rentmeesters (NVR). De taxateur is verbonden aan Landerijenbureau Kromhof-Pullen BV, gevestigd te 7551 AC Hengelo aan de Deldenerstraat 61.
- b. De heer G.J.M. Takkenkamp. De taxateur is aangesloten bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) onder registratienummer RT146571296 en ingeschreven in de Kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed. Taxateur is o.a. lid van de Nederlandse Vereniging van Rentmeesters (NVR). De taxateur is verbonden aan Bureau Takkenkamp B.V., Bergweg 475, 7524 CV Enschede

Op 26 oktober 2023 is door de taxateurs een opdrachtbrief gestuurd die door opdrachtgever op 27 oktober 2023 is ondertekend.

De opdrachtbrief is als bijlage 2 aan dit rapport gehecht en maakt daarvan onderdeel uit.

Op 6 november 2023 is het object door de taxateurs gezamenlijk bezichtigd, de opname heeft plaatsgevonden vanaf de openbare weg.

Op 13 december is het definitieve rapport ondertekend door taxateurs en aan opdrachtgever gestuurd.

Herziening 2024, uitgangspunten en wijzigingen

Op 11 juli 2024 heeft opdrachtgever gevraagd om aanpassing van het in december 2023 uitgebrachte rapport. De aanpassing behelst de omvang van het te taxeren deel van het plangebied. In december 2023 zijn alle gronden binnen het plangebied Zenderink getaxeerd met als peildatum 6 november 2023. De vraag is om per dezelfde peildatum te taxeren de gronden waarvoor geen exploitatieovereenkomst is gesloten, en/of die niet door de gemeente zijn uitgegeven, en/of waarvan de bestemming/inrichting nog niet is gerealiseerd. Dat betekent dat de gronden waarop in de taxatie van 2023 het bijzondere uitgangspunt van toepassing was, nu buiten de taxatie blijven. Het bijzondere uitgangspunt is in deze herziening in het geheel niet meer van toepassing.

Omdat getaxeerd wordt naar dezelfde peildatum en de opname per peildatum heeft plaatsgevonden is een nieuwe opname niet zinvol, daar is dan ook van afgezien.

Voor de goede orde: de getaxeerde waarden van de eigendommen die zowel in de rapportage van 2023 als in de rapportage van 2024 zijn opgenomen zijn niet gewijzigd. Hoewel volstaan had kunnen worden met een addendum met wijzigingen en aangepaste berekeningen is er voor de leesbaarheid voor gekozen het gehele taxatierapport aan te passen. Dit taxatierapport zal worden gebruikt voor de vaststelling van het exploitatieplan door de gemeenteraad.

1.2 Object

Getaxeerd worden de waarden van de binnen de begrenzing van het exploitatieplan gelegen onroerende zaken, voor zover het zaken/eigendommen betreft:

- waarvoor geen exploitatieovereenkomst tussen de eigenaar en de gemeente is gesloten waarin het kostenverhaal is gecontracteerd;
- die niet door de gemeente zijn uitgegeven;
- waarvan de bestemming/inrichting (nog) niet is gerealiseerd.

De begrenzing van het totale exploitatiegebied is aangegeven in de bij het exploitatieplan behorende tekening. De tekening is als bijlage 3 aan het taxatierapport gehecht. Het kadastrale overzicht (van het totale plangebied) is opgenomen als bijlage 7.

De ligging van de te taxeren percelen is weergegeven op de tekening die als bijlage 8 is bijgevoegd. De in die tekening weergegeven nummering correspondeert met het (geanonimiseerde) overzicht in paragraaf 4.6

Het plangebied ligt aan de noordzijde van de bebouwde kom van Wierden, in het bestemmingsplan Zenderink en wordt globaal begrensd door de Woestendijk, 1e Lageveldsweg, West Kluinveenweg en de Hexelseweg.

Het totale plangebied is ca. 14,5 hectare groot. Het te taxeren deel van het exploitatiegebied is ca 10,5184 hectare groot.

Een nadere omschrijving van de te taxeren objecten is uitgewerkt in hoofdstuk 2 en 3. In de bijlage 4 zijn de omschrijvingen per eigendom aangegeven. Deze bijlage is vanwege Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) vertrouwelijk. Het geanonimiseerde overzicht van de getaxeerde eigendommen is weergegeven in paragraaf 4.6.

1.3 Doel van de taxatie

Doel van de taxatie is het bepalen van de inbrengwaarde als bedoeld in artikel 6.13 lid 5 Wro en artikel 6.2.3 Bro, ten behoeve van de herziening van het exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 en artikel 6.15 Wro.

1.4 Definitie van waardebegrippen

Artikel 6.13 lid 5 Wro schrijft voor dat de “werkelijke waarde” dient te worden bepaald. Uitgangspunt is dat de inbrengwaarde van de objecten wordt vastgesteld met inachtneming van de artikelen 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet (Ow).

Artikel 40b Ow schrijft voor dat de waarde bepaald moet worden als de waarde die tot stand zou komen bij een veronderstelde koop in het vrije commerciële verkeer tussen redelijk handelende partijen. Vanwege het doel van de taxatie en het gestelde in artikel 40b Ow wordt de getaxeerde werkelijke waarde gedefinieerd als de “marktwaaarde”.

Deze waarde wordt, volgens de European Valuation Standard (EVS), gedefinieerd als “het geschatte bedrag waartegen het object zou worden overgedragen op de peildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie na behoorlijke marketing, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld”.

1.5 Bijzonder uitgangspunt

Er zijn geen bijzondere uitgangspunten gehanteerd.

1.6 Peildatum

De taxatie is verricht naar prijspeil 6 november 2023, de datum van opname door taxateurs.

1.7 Onafhankelijkheid taxateurs

Ten aanzien van de vereiste onafhankelijkheid van de taxateurs verklaren ondergetekende dat zijzelf noch één van hun kantoorgenoten enige betrokkenheid heeft of had bij onderhandelingen, advisering of transacties in het plangebied of de directe omgeving daarvan. Taxateur Takkenkamp heeft in 2010 en 2016 de inbrengwaarde voor dit exploitatiegebied getaxeerd en daarover gerapporteerd.

1.8 Waardering

Rekening houdend met de omstandigheden, die op de waarde van invloed kunnen zijn, de ingewonnen en verkregen informatie, genoemde overwegingen en hierna te noemen overwegingen, wordt de onderhavige onroerende zaak op basis van het prijspeil per 6 november 2023 getaxeerd op:

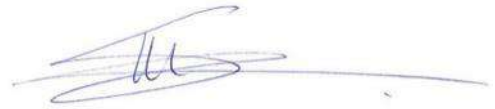
een marktwaaarde van € 4.399.525,=
(Zegge: viermiljoen driehonderdnegenennegenitigduizend vijfhonderdvijfentwintig euro)

Voor een nadere toelichting op de waardering en de achtergrondinformatie, die heeft geleid tot de waardering, wordt verwezen naar de bijgevoegde informatie, voor de waardering van de objecten op perceelniveau wordt verwezen naar de tabel in paragraaf 4.6. Vanwege AVG is bijlage 4, de taxatie op eigendomsniveau, vertrouwelijk.

Aldus gedaan naar beste kennis en wetenschap op 26 juli 2024,



ing. G.J.M. Takkenkamp
rentmeester NVR / taxateur RT



ing. H.A. Sentker
rentmeester NVR / taxateur RT

HOOFDSTUK 2

Exploitatiegebied

2.1 Begrenzing exploitatieplan

Het exploitatiegebied wordt afgebakend als aangegeven op de tekening behorend bij het exploitatieplan, de tekening is als bijlage 3 bij dit rapport gevoegd.

Het gehele gebied is gelegen in de gemeente Wierden. Het gebied wordt globaal begrensd door de Hexelseweg aan de westzijde en de 1^e Lageveldsweg/West Kluinveenweg aan de oostzijde. De noordelijke grens ligt iets ten noorden van de Woestendijk.

De in het gebied gelegen objecten met te handhaven (woon)bestemming, die worden ingepast in de toekomstige bestemming, behoren niet tot het exploitatiegebied en zijn derhalve niet in deze taxatie betrokken.

Het te taxeren deel van het exploitatiegebied is ca 10,5184 hectare groot.

Van de gemeente Wierden is ontvangen:

- tekening met begrenzing van het exploitatiegebied, bij dit rapport gevoegd als bijlage 3;
- het ontwerp van het bestemmingsplan Zenderink dat van 27 december 2024 tot 6 februari 2024 ter visie heeft gelegen;
- oppervlakteverdeling van de in het bestemmingsplan/exploitatieplan opgenomen functies, de tabellen, als totaal voor het plangebied en uitgewerkt naar de te onderscheiden fasen, is bijgevoegd als bijlage 5;
- gegevens m.b.t. de fasering
- een excel bestand van de te taxeren percelen waarin aangegeven de eigendomssituatie van de percelen, totale kadastrale oppervlakte, de te verwerven oppervlakte (digitaal ingemeten door/namens de opdrachtgever) en de fase van voorgenomen realisering van de bestemming;

2.2 Fasering

In het exploitatieplan wordt uitgegaan van volledige realisering van het plan per ultimo 2029. De realisering is als volgt gefaseerd:

Fase 1 (midden en zuidelijk deel van het plangebied): grotendeels gereed

Fase 2 oostelijk deel: in 2024

Fase 2 westelijk deel: in 2028/2029.

2.3 Bestemmingen

Vigerend bestemmingsplan

Het exploitatiegebied ligt in het vigerende (onherroepelijke) bestemmingsplan “Zenderink”, welk plan is vastgesteld door de gemeenteraad van Wierden op 7 december 2010.

De in het bestemmingsplan “Zenderink” opgenomen bestemmingen, geven de gronden de nieuwe bestemmingen:

- Wonen -1- uit te werken
- Wonen -2- uit te werken

- Wonen -3- uit te werken
- Groen
- Verkeer

Voor alle woonbestemmingen zijn uitwerkingsregels voorgeschreven (art 7.2). Er geldt een bouwverbod zolang en voor zover de uitwerkingen geen rechtskracht hebben (art 7.3).

Voor een deel van het exploitatiegebied, Fase I, is het uitwerkingsplan vastgesteld op 6 september 2013. Het uitwerkingsplan is onherroepelijk. In het uitwerkingsplan wordt de bouw van 19 vrijstaande woningen mogelijk gemaakt. Daarvan zijn per peildatum 17 woningen gerealiseerd. In het uitwerkingsplan zijn ook bestemmingen opgenomen ten behoeve van Verkeer en Groen.

Vanwege de invoering van de omgevingswet per 1 januari 2024 zijn alle bestemmingsplannen van rechtswege onderdeel geworden van het tijdelijke deel van het omgevingsplan.

Ontwerp Bestemmingsplan/vast te stellen bestemmingsplan

Voor het exploitatiegebied is een nieuw omgevingsplan/bestemmingsplan in voorbereiding. Het ontwerp "Zenderink, eerste herziening" heeft ter inzage gelegen van 27 december 2023 tot 6 februari 2024.

Voorgenomen is de realisering van een woningbouwlocatie in het duurdere segment met zeer royale kavels en veel groen. Voor een meer gedetailleerde beschrijving wordt hier korthedshalve verwezen naar het bestemmingsplan Zenderink., te raadplegen <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/viewer/locatie?regelsandere=regels> of www.ruimtelijkeplannen.nl.

In het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de volgende globale verdeling (in m²) van de functies:

Grondgebruik	Fase 1	Fase Oost	Fase West	Totaal	%
Uitgeefbaar wonen	23.967	21.016	19.339	64.322	44%
Verkeer (incl. fiets en trottoir)	8.685	8.554	6.838	24.077	17%
Groen en water	8.130	8.619	39.384	56.133	39%
Totaal	40.782	38.189	65.561	144.532	100%

HOOFDSTUK 3

Eigendom

3.1 Kadastrale gegevens

De kadastrale tekening is als bijlage 6 bij dit rapport gevoegd. In het exploitatiegebied zijn per peildatum 142 kadastrale percelen aanwezig, enkele percelen liggen gedeeltelijk binnen het plangebied. Van elk perceel is de kadastrale eigendomsinformatie opgevraagd en bestudeerd. Een overzicht van de kadastrale percelen is opgenomen in bijlage 7.

De gegevens per eigenaar zijn weergegeven op de taxatiebladen in bijlage 4, deze taxatiebladen zijn, in verband met AVG, vertrouwelijk en zullen niet ter inzage/ter visie worden gelegd.

De tenaamstelling is getoetst aan de kadastrale registratie per 1 november 2023. In juli 2024 heeft een globale toetsing plaatsgevonden. Geconstateerd is dat perceel Wierden sectie nummer 3097 na de peildatum is overgaan in de percelen N 3201, 3202 en 3203.

Volgens het uittreksel van de dienst van het Kadaster en openbare registers te Zwolle, staan de objecten per peildatum geregistreerd zoals vermeld in de genoemde bijlage 4, uitgezonderd de vernummering van het perceel Wierden N 3097 als hiervoor omschreven, welke splitsing wel is verwerkt in bijlage 4. De ligging van de percelen van de afzonderlijke eigenaren is weergegeven op de tekening die als bijlage 8 is bijgevoegd.

3.2 Erfdienstbaarheden, Publiekrechtelijke beperkingen, overige rechten en lasten

Erfdienstbaarheden en publiekrechtelijke beperkingen, die in de kadastrale registratie zijn aangetroffen, zijn weergegeven op de beschrijving per onroerende zaak, zoals opgenomen in bijlage 4.

Voor alle te taxeren percelen geldt dat in de openbare kadastrale registratie is ingeschreven dat een Exploitatieplan van kracht is.

Naar niet ingeschreven erfdienstbaarheden, beperkingen en lasten zoals huur, pacht en andere, is geen nader onderzoek ingesteld. De percelen zijn opgenomen vanaf de openbare weg, er heeft geen overleg met eigenaren en/of gebruikers plaatsgevonden.

Naar de aanwezigheid van rechten op subsidies (agrarische betalingsrechten, inkomenssteun) en waarde van milieurechten (NB-wet vergunningen, milieuvergunningen) is geen onderzoek gedaan in het kader van deze taxatie. Titelonderzoek is ten behoeve van deze taxatie niet verricht.

Taxateurs hebben geen erfdienstbaarheden en/of beperkingen aangetroffen die invloed kunnen hebben op de te taxeren waarde.

HOOFDSTUK 4

Waardering

4.1 Overwegingen bij de taxatie

Juridisch kader

1. Exploitatieplan: een exploitatieplan dient te worden opgesteld en te worden vastgesteld door de gemeenteraad op grond van afdeling 6.4 Wro. Artikel 6.13 lid 1c1 bepaalt dat de raming van de inbrengwaarde onderdeel is van het exploitatieplan.
2. Onderdelen inbrengwaarde: artikel 6.2.3 Bro benoemt de onderdelen van de inbrengwaarde:
 - 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 persoonlijk 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.
3. Werkelijke waarde vs. Schadeloosstelling Ow: in artikel 6.13 lid 5 Wro wordt gesteld dat, indien geen sprake is van onteigening, de inbrengwaarde van de grond wordt vastgesteld met toepassing van artikelen 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet. Artikel 40b bepaalt dat de werkelijke, niet de denkbeeldige, waarde wordt vergoed.

Voor gronden die onteigend zijn of waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen of gronden die op onteigeningsbasis zijn of worden verworven is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling volgens de Onteigeningswet. Op grond van jurisprudentie (zie o.a. ABRS 9 februari 2011, LJN BP3699, Beverwijk) is gebleken dat het gestelde in artikel 6.13 lid 5 Wro wel enige ruimte laat voor interpretatie maar dat de volledige schadeloosstelling op grond van de Ow alleen mag worden opgenomen indien de verwerving noodzakelijk en urgent is.

Voor Zenderink is geen onteigeningsbesluit genomen noch is sprake van een concreet voornemen daartoe. De gemeente heeft meegedeeld dat het vooralsnog niet te verwachten is dat het onteigeningsinstrument zal worden ingezet voor de verwerving van gronden in het plangebied. Er is daarom geen reden om in de inbrengwaarde (volledige) schadeloosstelling te taxeren. Getaxeerd wordt de werkelijke waarde op basis van artikel 40b t/m 40f Ow.

4. Eliminatie bestemming: art 40c Ow stelt dat bij het bepalen van de schadeloosstelling wegens verlies van een onroerende zaak geen rekening wordt gehouden met voordelen of nadelen, teweeggebracht door het werk waarvoor onteigend wordt.

De Hoge Raad heeft op 15 januari 2016 vijf arresten gewezen in het kader van eliminatie van bestemmingsplannen voor het werk op grond van

artikel 40c Onteigeningswet. De Hoge Raad heeft hierin de volgende juridische uitgangspunten geformuleerd die moeten worden gehanteerd bij de afweging of een bestemmingsplan moet worden geëlimineerd:

1. Art. 40c Ow dient terughoudend te worden toegepast;
2. De vraag of eliminatie van een door het geldende bestemmingsplan aan het onteigende gegeven bestemming moet plaatsvinden, dient te worden beoordeeld aan de hand van de omstandigheden van het geval. Eliminatie kan niet in abstracto worden voorgeschreven of uitgesloten in bepaalde categorieën van gevallen, bijvoorbeeld voor een bepaald soort plannen;
3. Voor eliminatie is alleen plaats indien het werk waarvoor wordt onteigend tot stand wordt gebracht voor rekening en risico van rechtspersonen als bedoeld in art. 2:1 lid 1 en 2 BW ('overheidswerken');
4. De omstandigheid dat de overheid voorbereidingswerkzaamheden uitvoert ten behoeve van een werk waarvoor wordt onteigend, brengt nog niet mee dat dit werk als een overheidswerk dient te worden aangemerkt;
5. De Hoge Raad spreekt uit dat het in haar eerdere arresten geen wijziging heeft willen aanbrengen in de bestaande rechtspraak, die inhoudt dat, bij de bepaling van de werkelijke waarde van de onteigende zaak, en als uitzondering op het uitgangspunt dat alle waarde bepalende omstandigheden moeten worden meegewogen, het bestemmingsplan wordt geëlimineerd voor zover dit niet zijn normale rol in de ruimtelijke ordening heeft vervuld, maar slechts ertoe strekt de juridisch-planologische onderbouwing en regeling te geven die de beoogde aanleg van het werk waarvoor onteigend wordt, mogelijk maakt.

De conclusie op basis van deze 5 arresten is dat de toepassing van de eliminatieregel is beperkt tot dat bestemmingsplan c.q. het tracébesluit waarin wordt voorzien in de bestemming (het werk) waarvoor wordt onteigend. Dat betekent dat eerdere bestemmingsplannen waarin die bestemming nog niet is opgenomen, niet voor eliminatie in aanmerking kunnen komen, aldus de Hoge Raad.

Samengevat: voor alle overige "plannen" geldt dus dat sprake is van een plan voor het werk, indien het werk reeds voldoende concreet in het plan is uitgewerkt. Plannen met een algemeen karakter die nader moeten worden uitgewerkt, kunnen niet als (concrete) plannen voor het werk worden aangemerkt. Betreft het een algemeen/globaal plan en moeten onderdelen nog worden uitgewerkt? Dan betreft het niet een "concreet plan" en dient het plan te worden betrokken bij de waardebepaling (geen eliminatie).

Bovenstaande betekent dat voor de taxatie van de inbrengwaarde het vast te stellen bestemmingsplan Zenderink niet mag worden geëlimineerd.

5. Complex:

Artikel 40d Ow bepaalt:

- 1 Bij het bepalen van de prijs van een onroerende zaak wordt rekening gehouden:

- a. met ter plaatse geldende voorschriften en gebruiken betreffende lasten en baten, welke uit de exploitatie van de zaak of van een complex, waarvan zij deel uitmaakt, naar verwachting zullen voortvloeien en betreffende de omslag daarvan, voor zover een redelijk handelend verkoper en koper hiermee rekening plegen te houden;
 - b. met alle bestemmingen die gelden voor zaken, die deel uitmaken van het complex, in dier voege dat elke bestemming van een zaak de waardering van alle zaken binnen het complex beïnvloedt.
2. Onder een complex wordt verstaan de als één geheel in exploitatie gebrachte of te brengen zaken.

Meer specifiek wordt onder “Complex” verstaan: alle delen van het exploitatiegebied die feitelijk en onlosmakelijk onderdeel van het als één geheel in exploitatie te brengen bestemmingsplan vormen (zie onder andere ECLI:NL:PHR:2008:BD2407). Van belang bij die vaststelling is de ruimtelijke en functionele samenhang tussen de gronden in het exploitatiegebied en de financiële samenhang doordat de gronden tezamen zijn opgenomen in het exploitatieplan (zie o.a. ECLI:NL:RVS:2015:454).

Alle gronden binnen het exploitatiegebied vormen één complex.

6. Egalisatie: bij het vaststellen van de “complexwaarde” (ruwe bouwgrond) dient, op grond van artikel 40d lid 1 onder b Ow, rekening te worden gehouden met alle bestemmingen binnen het complex en de beïnvloeding daarvan onderling. In de uitspraak van de Afdeling (ECLI:NL:RVS:2023:1131) is bepaald dat dat in beginsel moet leiden tot één complexwaarde die op haar beurt de inbrengwaarde per perceel bepaalt. Er is derhalve geen ruimte om voor de te onderscheiden deelgebieden (Fasen) een differentiatie aan te brengen in de complexwaarde (grondprijs).

Taxatiemethode

De inbrengwaarde moet worden getaxeerd met inachtneming van art. 40b tot en met 40f Ow. De artikelen van de onteigeningswet dwingen niet tot het hanteren van de (voorgeschreven) taxatiemethode. Welke methode in een concreet geval wordt gebruikt, staat ter beoordeling van de (onafhankelijke) taxateurs (zie ABRS, uitspraak ECLI:NL:RVS:2013:CA2862 onder 17.5).

In de praktijk wordt voor het bepalen van de inbrengwaarde gebruik gemaakt van twee methoden;

- residuele methode, waarbij op basis van een exploitatieopzet de grondwaarde wordt berekend. Het gebruik van de residuele methode wordt op grond van jurisprudentie zeer terughoudend toegepast, vanwege de mogelijke stapeling van aannames waarbij kleine verschillen kunnen leiden tot grote fluctuaties in de grondwaarde.

Een andere complicatie bij het bepalen van de complexwaarde op grond van de residuele methode is, dat in het kader van de residuele berekening de exploitatiekosten de inbrengwaarde bepalen en in het kader van de GREX de inbrengwaarde onderdeel is van de exploitatiekosten. Daar kan dus een cirkelredenering ontstaan.

- vergelijkingsmethode, waarbij door middel van vergelijkingstransacties de waarde wordt bepaald. De vergelijkingstransacties kunnen daarbij, afhankelijk van de eventuele verschillen in de vergelijking met plangebied Zenderink, worden gecorrigeerd. Er zijn voldoende referentietransactie voorhanden. De taxateurs zijn van mening dat de vergelijkingsmethode in dit geval een betere basis biedt voor de vaststelling van de werkelijke waarde dan de residuele methode.

De taxateurs kiezen daarom voor gebruik van vergelijkingstransacties.

Door taxateurs zijn van de getaxeerde objecten getaxeerd:

- de gebruikswaarde op basis van de "oude bestemming". De taxateurs taxeren de waarde op basis van de op de peildatum vigerende bestemming, rekening houdend met het in paragraaf 1.5 geformuleerde bijzondere uitgangspunt. Er mag rekening worden gehouden met de verwachtingswaarde van de toekomstige bestemming;
- de complexwaarde of ruwe bouwgrondwaarde op basis van de ontwikkeling, dus met inachtneming van de nieuwe planologische mogelijkheden.

De hoogste waarde van deze twee waarden geldt op de voet van de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet als werkelijke waarde van het object en daarmee ingevolge artikel 6.13 van de Wro als inbrengwaarde (zie ook ECLI:NL:RVS:2023:494)

De markt

Landbouwgrond

De landbouw maakt een onzekere periode door. Stikstofproblematiek alsmede de klimaatopgaven maken het voor de agrarische sector lastig om koers te bepalen. Het Nationaal Plan Landelijk Gebied en de daarmee gepaard gaande opkoopregelingen hebben invloed op de grondmarkt. Maar ook alle andere plannen die boven de markt hangen (natuurontwikkeling, bufferzone's, uitbreidingen infrastructuur en stedelijke ontwikkelingen) maken dat grond een schaars goed blijft. De verschillen in grondprijs en grondmobiliteit zullen naar verwachting groter worden. Uit het kwartaalbericht van het Kadaster blijkt het volgende:

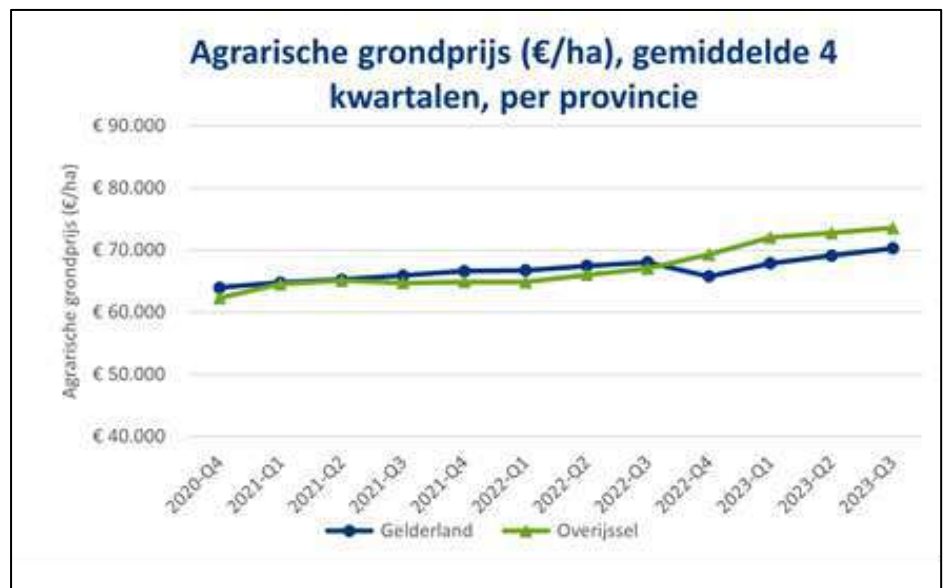
Grondmobiliteit

In het derde kwartaal van 2023 is 4.100 ha landbouwgrond verhandeld, bijna 900 ha (17 procent) minder dan in hetzelfde kwartaal van 2022. Gemeten over de laatste vier kwartalen (2022 Q4 tot en met 2023 Q3) is in totaal 28.200 ha grond in andere handen overgegaan. Dat is 1.200 ha (4 procent) minder dan in dezelfde periode een jaar eerder (2021 Q4-2022 Q3). De relatieve grondmobiliteit – het verhandeld areaal afgezet tegen het totaal areaal landbouwgrond – over de vier laatste kwartalen bedroeg 1,57 procent, tegen 1,63 procent in dezelfde periode het jaar daarvoor.

Prijsontwikkeling

De gemiddelde agrarische grondprijs in Nederland is in het 3e kwartaal van 2023 uitgekomen op € 77.600 per ha . Dat is 5,4% hoger dan in het 2e kwartaal van 2023 (€ 73.600 per ha), en 5,7% boven de gemiddelde grondprijs over heel 2022 van € 73.400 per ha. In de provincies Overijssel en Gelderland is de gemiddelde agrarische grondprijs in het derde kwartaal

van 2023 met respectievelijk 1 en 2 procent gestegen. De gemiddelde agrarische grondprijs in Gelderland steeg van 69.111 in het tweede naar 70.272 euro in het derde kwartaal. In Overijssel was dat van 72.761 naar 73.551 euro.



Woningmarkt

Voor de woningmarktanalyse is gebruik gemaakt van de gegevens die de NVM publiceert. Landelijk constateert de NVM in het derde kwartaal van 2023 dat de transacties in de koopwoningmarkt op peil gebleven zijn en de prijzen licht zijn gestegen. In het derde kwartaal werden 2,4% meer woningen verkocht ten opzichte van een jaar eerder. Ook steeg de gemiddelde verkoopprijs van een bestaande woning met 1,7% t.o.v. een jaar eerder naar €422.000,- Er zijn minder woningen te koop gezet, waardoor de krapte op de koopwoningmarkt weer toeneemt.

De nieuwbouwmarkt laat in het derde kwartaal een licht herstel zien, maar blijft nog altijd op een historisch laag niveau. De gemiddelde verkoopprijs van een nieuwbouwwoning ligt op € 474.000,- en is het afgelopen halfjaar redelijk stabiel. Het aanbod ligt op ruim 19.000 woningen en is het hoogst sinds begin 2016. De verkoopcijfers zijn nog steeds van een laag niveau, het aanbod loopt verder op en de markt wordt gekenmerkt door intrekkingen van aanbod en projectuitstel. Wel lijkt het aantrekken van de bestaande bouw een positief effect te hebben, waardoor er weer meer koopbereidheid onder consumenten ontstaat.

In het marktgebied Twente rapporteert de NVM een stijging van het aantal woningtransacties van 7,7 % t.o.v. een jaar eerder. De gemiddelde verkoopprijs is over een jaar gezien nagenoeg gelijk gebleven op € 358.000,- Het aanbod van woningen in het derde kwartaal ligt op 949 woningen en is 7,4 % hoger dan het jaar ervoor. Het aanbod neemt dus in tegenstelling tot het landelijke beeld toe. De verkooptijd neemt weer af, deze is bij vrijstaande woningen beduidend langer. Voor nieuwbouw zijn in deze regio geen cijfers gepubliceerd. Ervaringen van makelaars leren dat de verkoop van nieuwbouw net als het landelijke beeld zich op een erg laag niveau begeeft. Veel bouwkvelds in de vrije sector worden na een optietermijn teruggegeven vanwege de hoge bouwkosten.

Ruwe bouwgrond

De vraag naar woningen is landelijk gezien groot. De verkoop van nieuwbouwwoningen is op dit moment laag, maar de verwachting is dat dit van tijdelijke aard is. Om de vermeende tekorten op de woningmarkt op te lossen, wordt er landelijk ingezet op het bouwen van woningen. Door met name de stikstofproblematiek en lange ruimtelijke ordeningsprocedures worden er onvoldoende woningen en bouwkvavels gerealiseerd. Volgens de NEPROM zijn er voor de eerste behoefte genoeg gronden in bezit bij gemeenten en ontwikkelaars, die bij het oplossen van de stikstofproblematiek snel tot ontwikkeling gebracht kunnen worden. Daarna zal er meer grond nodig zijn. Gemeenten en projectontwikkelaars zijn thans vanwege de onzekerheid terughoudend in de aankoop van gronden. Beschikbare statistieken voor prijsontwikkeling en aankopen t.b.v. bouwgrondontwikkeling ontbreken. Vanwege de toenemende claims voor diverse doeleinden (o.a. natuur, energietransitie, infra en bouw, klimaat) is grond een schaars artikel waardoor de prijs voor ruwe bouwgrond naar verwachting de komende jaren alleen maar zal stijgen.

4.2 Waardebepaling gronden

Zoals in paragraaf 4.1 onder “Taxatiemethode” aangegeven wordt gebruik gemaakt van de vergelijkingsmethode ter bepaling van de gebruikswaarde en ter bepaling van de complexwaarde (waarde ruwe bouwgrond).

Gebruikswaarde

De gebruikswaarde wordt getaxeerd op basis van de "oude bestemming". In beginsel is de “oude bestemming” de op de peildatum vigerende bestemming, derhalve volgens het in 2010 vastgestelde bestemmingsplan “Zenderink”. In dat bestemmingsplan hebben vrijwel alle gronden binnen het exploitatiegebied de bestemming “Wonen-uit te werken”. Er is geen sprake van rechtstreekse bouwtitels, omdat die pas actueel worden na uitwerking.

Op grond van het vigerende bestemmingsplan kan de gebruikswaarde worden gelijkgesteld aan de waarde als “Ruwe bouwgrond”. Deze waarde zal, op gelijke wijze bepaald worden voor de complexwaarde. Het (uitsluitend) taxeren op grond van het vigerende plan zou dus leiden tot twee gelijke waarden.

Omdat op grond van het overgangsrecht van het vigerende bestemmingsplan het feitelijke (hoofdzakelijk agrarische) gebruik in het gebied mogelijk is gebleven kan dat feitelijke gebruik en de bestaande situatie per peildatum als basis gebruikt worden voor de bepaling van de gebruikswaarde. (zie uitspraak ABRS van 18 februari 2015, ECLI:NL:RVS:2015:454 rechtsoverwegingen 19.1.2 en 19.1.3).

De feitelijke situatie is per eigenaar weergegeven op de taxatiebladen in bijlage 4 (vertrouwelijk).

In het kader van deze taxatie is geen onderzoek gedaan naar de kwaliteitsverschillen tussen de percelen agrarische grond binnen het plangebied. De taxateurs hebben een gemiddelde waarde van de agrarische gronden getaxeerd.

De vergelijkingstransacties:

1. Een transactie van 3 ha agrarische grond, kadastraal bekend Wierden sectie M 1325 en 1327 nabij de 2^e Meijerinksweg te Wierden geleverd op 14-04-2023 in het kadaster geregistreerd onder Hyp 4 86363 / 125 aan een agrariër voor €210.000,- derhalve een prijs van € 7,- / m2.
2. Een transactie van 1.34.29 ha agrarische grond, kadastraal bekend Wierden sectie N 3146 nabij de Aadorpsweg te Wierden geleverd op 26-08-2022 in het kadaster geregistreerd onder Hyp 4 84878 / 191 aan een agrariër voor €80.574,- derhalve een prijs van € 6,- / m2.
3. Een transactie van 2.61.10 ha agrarische grond, kadastraal bekend Wierden sectie M 1186 nabij Erve Meijerinksweg te Wierden geleverd op 22-01-2020 in het kadaster geregistreerd onder Hyp 4 77295 / 72 aan een agrariër voor €163.187,50 derhalve een prijs van € 6,25 / m2.
4. Een transactie van 4.61.47 ha agrarische grond, kadastraal bekend Ambt Almelo sectie T nummers 442, 447 en 515 nabij de Hoeselderdijk te Bornerbroek geleverd op 30-07-2021 in het kadaster geregistreerd onder Hyp 4 81831/165 aan een agrariër voor € 339.180,45 derhalve een prijs van € 7,35 / m2.
5. Een transactie van 2.29.95 ha agrarische grond, kadastraal bekend Wierden sectie X 689 nabij de Koepelweg te Wierden geleverd op 14-05-2020 in het kadaster geregistreerd onder Hyp 4 78053 / 181 aan een agrariër voor €160.000,- derhalve een prijs van € 6,96 / m2.

Kwalitatieve analyse van de referenties en waardering

Alle referenties bevinden zich in een straal van circa 10 km rond Wierden. Er is gezocht naar transacties van onbebouwde agrarische percelen die geleverd zijn aan agrariërs. Direct rond Wierden zijn de laatste 2 jaar weinig percelen verkocht die aan deze criteria voldoen. Vandaar dat ook transacties van 2020 en 2021 zijn meegenomen en op iets verdere afstand van de kern van Wierden. Bovenstaande transacties geven voldoende inzicht in de markt voor agrarische grond rond Wierden. Met het gegeven dat de afgelopen jaren de grondprijs stabiel tot lichtelijk gestegen is, kennen taxateurs een waarde toe aan de agrarische grond van **€ 7,- / m2**.

Waarde ruwe bouwgrond

Hierna volgt een selectie van de referentietransacties die de taxateurs hebben beschouwd en geanalyseerd. De selectie heeft plaatsgevonden op basis van vergelijkbaarheid van de plannen met het exploitatieplan waarvoor de inbrengwaarde wordt getaxeerd.

Transacties binnen het plangebied die vermoedelijk of waarschijnlijk speculatief zijn, zijn niet meegenomen in de vergelijking.

De vergelijkingstransacties:

1. Een drietal transacties in de gemeente Dinkelland welke in het kadaster zijn geregistreerd onder Hyp 4 76875/100, Hyp 4 76875/101 en Hyp 4 76875/113. Met deze akte werd op 28-11-2019 in totaal 9.89.03 ha grond overgedragen aan de gemeente Dinkelland voor omgerekend € 30,36 per m2. In de akte valt op te maken dat verkopers een kooprecht krijgen op totaal 9 kavels van maximaal 600 m2 in de te ontwikkelen woonwijk voor € 98,-- / m2 excl BTW. Thans bedraagt de uitgifteprijs in deze wijk € 260.- excl. BTW. Derhalve hebben verkopers een voordeel van circa € 160,-- excl BTW per m2. Kavels zijn er in soorten en maten. Bij 9 kavels à gem 550 m2 is dat een voordeel van thans $9 * 550 * 160 * 121\% = € 958.320,--$ Bij een aanname dat dit voordeel pas over gemiddeld 5 jaar na de transactie kan worden genoten, bij een rente van 3% is dit een contante waarde van € 825.000,- Dit betreft per m2 verkochte grond een extra van 8,34 per m2, hetgeen betekent dat de ruwe bouwgrond voor circa € 38,70 is verkocht.

De grond is aangekocht ten behoeve van woningbouw. Voor slechts een deel van de grond is de bestemming gewijzigd, het andere deel is nog niet gewijzigd en ook nog niet in procedure. Het gewijzigde bestemmingsplan is:

Denekamp Oost

Dossierstatus: vastgesteld

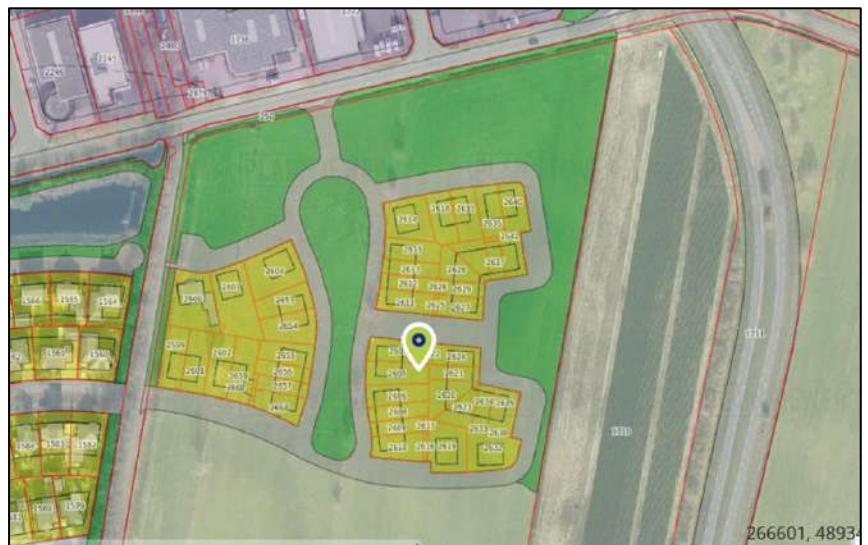
Planstatus: vastgesteld

Overheid: Dinkelland

Datum: 31-01-2023

Identificatie: NL.IMRO.1774.DENBPDENOOST-VG01

Type plan: bestemmingsplan



Vanuit bestemmingsplan toelichting:

De 42 woningen bestaan uit rijenwoningen, twee-onder-één-kappers en vrijstaande woningen. Het gaat om twee blokken van zes

rijwoningen, drie blokken van 4 rijwoningen, zes blokken van twee-onder-één-kapwoningen en 6 vrijstaande woningen.

Aan de oostkant van het gebied zijn levensloopbestendige woningen gesitueerd en deze worden geclusterd in een hofje.

De nieuwe woningen zijn met name bedoeld voor starters en ouderen (levensloopbestendige woningen). Om een goede mix te krijgen in deze buurt en een goede overgang te creëren van dorp naar buitengebied, komen er ook twee-onder-één-kappers en enkele vrijstaande woningen.

Via een lusvormige ontsluiting wordt de buurt ontsloten. Rondom de lus zijn vooral twee onder een kap woningen en rijwoningen gelegen. Aan de kant van het bestaande woongebied aan de westzijde staan vooral vrijstaande en twee onder een kap woningen. Aan de oostzijde, richting het buitengebied, komt een mix van bebouwing voor en in het midden hiervan komen levensloopbestendige woningen met een lage kap om een goede overgang te bewerkstelligen.

2. Een transacties in de gemeente Raalte (Heino) welke in het kadaster is geregistreerd onder Hyp 4 77512/171 Met deze akte werd op 27-02-2020 een oppervlakte van 4.90.75 ha grond overgedragen aan de gemeente Raalte voor omgerekend € 40,75 per m2 inclusief deskundigenkosten.

Heino, woningbouwlocatie Molenweg

Dossierstatus: vastgesteld

Planstatus: vastgesteld

Overheid: Raalte

Datum: 09-12-2021

Identificatie: NL.IMRO.0177.BP20210003-VG01

Type plan: bestemmingsplan



Vanuit bestemmingsplan toelichting:

4.3.1 Woningtypen

Het stedenbouwkundig plan is een kleinschalig plan met een gevarieerde dorps opzet. Daarmee ontstaat een heel gevarieerd

programma, met veel afwisseling in woningtypen en woonvormen en voor diverse prijsklassen en verschillende doelgroepen. Dit wordt over de hele wijk verspreid, zodat de verschillende woningtypen in alle verschillende deelgebieden voorkomen. Daarbij zijn er ook twee plekken in de wijk aangegeven waar ruimte is voor initiatieven in de vorm van collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). Deze kunnen heel divers ingevuld worden: ouderenwoningen, jongerenwoningen of tiny houses, dergelijke initiatieven zijn allemaal mogelijk.

De woningverdeling sluit aan bij het woonbeleid van de gemeente. De verdeling, gebaseerd op het huidige stedenbouwkundige plan, is ca. 18% sociaal (rijwoningen sociale huur), 25% betaalbaar (rijwoningen koop), 23% middenduur (twee-onder-een-kapwoningen), 17% duur (vrijstaande woningen) en 17% (CPO). Omdat de invulling nog enigszins flexibel is kan deze verdeling nog wat kleine verschuivingen krijgen.

Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van circa 110 woningen mogelijk. De woonwijk zal gefaseerd ontwikkeld worden, waarbij in elke fase aangesloten kan worden bij de actuele woonvraag. De woonwijk is zo opgezet dat binnen elke fase een breed palet van woningen gerealiseerd wordt, zowel goedkoop, middenduur als duur en dat in elke fase voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn.

3. Een transacties in de gemeente Raalte (Luttenberg) welke in het kadaster is geregistreerd onder Hyp 4 80153/75. Met deze akte werd op 28-12-2020 een oppervlakte van 2.98.05 ha grond overgedragen aan de gemeente Raalte voor omgerekend € 34,73 per m2 exclusief deskundigenkosten.

Luttenberg, woningbouwlocatie Luttenbergerweg

Dossierstatus: vastgesteld

Planstatus: vastgesteld

Overheid: Raalte

Datum: 13-07-2021

Identificatie: NL.IMRO.0177.BP20210001-GV01

Type plan: bestemmingsplan



Vanuit bestemmingsplan toelichting:

4.3.1 Woningtypen

De eerste fase bestaat uit 40 grondgebonden woningen met een gevarieerd woningbouwprogramma, bestaande uit 16 rijwoningen en 24 tweekappers en/of vrijstaande woningen voor de huur- en koopsector. Het is de wens om een aantal rijwoningen in de sociale huur onder te brengen. Opgemerkt wordt dat wat betreft de noordwestelijke 'vlek' nog niet vast staat welke woningen daar komen waarbij tevens enige vrijheid in kaveluitgifte wenselijk, daarom is in de regels vastgelegd dat maximaal 8 woningen zijn toegestaan.

In fase 2 worden, bij voldoende behoefte, nog eens 14 grondgebonden woningen gerealiseerd. Qua woningtypologie gaat het om vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen. Deze woningen worden gesitueerd aan/ontsloten via de aan te leggen ontsluitingsweg behorend bij fase 1 en aan de ontsluitingsweg naar de Heuvelweg.

4. Een transacties in Wythmen (Zwolle) welke in het kadaster is geregistreerd onder Hyp 4 80314/131. Met deze akte werd op 05-01-2021 een oppervlakte van 3.75.00 ha grond overgedragen (uitgesplitste koopsom, koop was samen met aangrenzende boerderij) aan een projectontwikkelaar voor omgerekend € 34,00 ex BTW per m2.

Erfgenamenweg 16 e.o. (Het Buyten)

Dossierstatus: vastgesteld

Planstatus: vastgesteld

Overheid: Zwolle

Datum: 19-09-2022

Identificatie: NL.IMRO.0193.BP20007-0004

Type plan: bestemmingsplan



Vanuit bestemmingsplan toelichting:

Dit bestemmingsplan Erfgenamenweg 16 e.o. (Het Buyten) maakt de ontwikkeling van circa 112 woningen in Wijthmen mogelijk op

een stuk grond van ongeveer 4,3 hectare. Uit het plan valt op te maken dat het gaat in ieder geval gaat om 19 vrijstaande woningen, 38 2/1 kap woningen, 18 beneden/bovenwoningen, 36 rijenwoningen. Deze ontwikkeling vormt de eerste fase van een groter plan om meer woningen in Wijthmen te realiseren. De basis voor deze woningbouwontwikkeling is het 'Dorpsplan Wijthmen'. De woningbouwlocatie waar dit bestemmingsplan voor wordt opgericht is dan ook al opgenomen in het dorpsplan. Daarnaast wordt middels dit bestemmingsplan ook de ontwikkeling van één woning op de hoek Veldwijkweg - Erfgenamenweg mogelijk gemaakt.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt ten noorden van Wijthmen in een landelijk gebied omgeven door weilanden en bosschages. Een plek die rust en ruimte biedt. Aan de noordzijde wordt het plangebied ontsloten door de Erfgenamenweg, een lint met daaraan gelegen agrarische bedrijven. Aan de oost-, en zuidzijde wordt het plangebied begrensd door open weilanden en agrarische bebouwing. Aan de westzijde ligt het Kulturhus, de basisschool, de voetbalvereniging en een smalle bosstrook. Daarnaast is de hoek aan de Veldwijkweg - Erfgenamenweg onderdeel van het plangebied.

5. Een transacties in Vasse (gem Tubbergen) welke in het kadaster is geregistreerd onder Hyp 4 80709/140. Met deze akte werd op 01-03-2021 een oppervlakte van 0.28.90 ha grond overgedragen) aan een projectontwikkelaar voor omgerekend € 50,00 per m2.

Hoofdijk te Vasse

Dossierstatus: vastgesteld

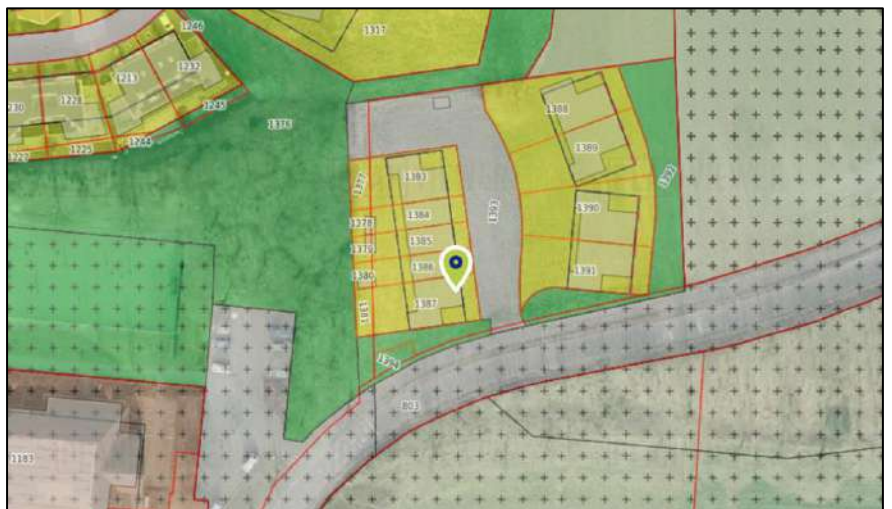
Planstatus: vastgesteld

Overheid: Tubbergen

Datum: 31-01-2023

Identificatie: NL.IMRO.0183.VASBPHOOIDIJK-VG01

Type plan: bestemmingsplan



Vanuit bestemmingsplan toelichting:

Initiatiefnemer is voornemens om het plangebied te ontwikkelen. In het ontwerp zijn vijf aangegebouwde woningen opgenomen, en vier twee-aaneen woningen.

De goothoogte van de vijf aangegebouwde woningen wordt circa 6 meter en de nokhoogte wordt circa 10 meter. De twee-aaneen woningen krijgen een goothoogte van circa 3 meter en een nokhoogte van circa 10 meter.

De aangegebouwde woningen worden aan de westzijde van het plangebied gesitueerd, de twee-aaneen woningen aan de oostzijde. Hierbij worden de voorgevels van zowel de twee-aaneen woningen als de aangegebouwde woningen oostelijk georiënteerd. De woonpercelen van de aangegebouwde woningen variëren tussen de circa 100 m² en de 200 m². De woonpercelen van de twee-aaneen woningen variëren tussen de circa 200 m² en de 300 m². Op de woonpercelen en ten noorden van de aangegebouwde woningen worden parkeerplaatsen gerealiseerd. Daarnaast wordt het plangebied deels omsloten door een groenstrook.

6. Twee transacties in Borne

De eerste is in het kadaster geregistreerd onder Hyp 4 81101/36. Met deze akte werd op 20-04-2021 een oppervlakte van 1.60.80 ha grond overgedragen van een bouwontwikkelingsmaatschappij aan de gemeente Borne voor omgerekend € 40,00 per m².

De tweede is in het kadaster geregistreerd onder Hyp 4 81101/36. Met deze akte werd op 29-07-2021 een oppervlakte van 7.04.80 ha grond met enkele opstallen overgedragen aan de gemeente Borne voor omgerekend € 40,38 per m² (met daarnaast een vergoeding van € 300.000,- aan deskundigenkosten).

Beiden transacties vallen in onderstaande plannen

Algemene herziening Borne, Hertme, Zenderen

Dossierstatus: geheel in werking

Planstatus: vastgesteld

Overheid: gemeente Borne

Datum: 16-06-2020

Identificatie: NL.IMRO.0147.BpAHBHZ-vg01

Type plan: bestemmingsplan

Exploitatieplan Bornsche Maten, derde fase (B)

Dossierstatus: vastgesteld

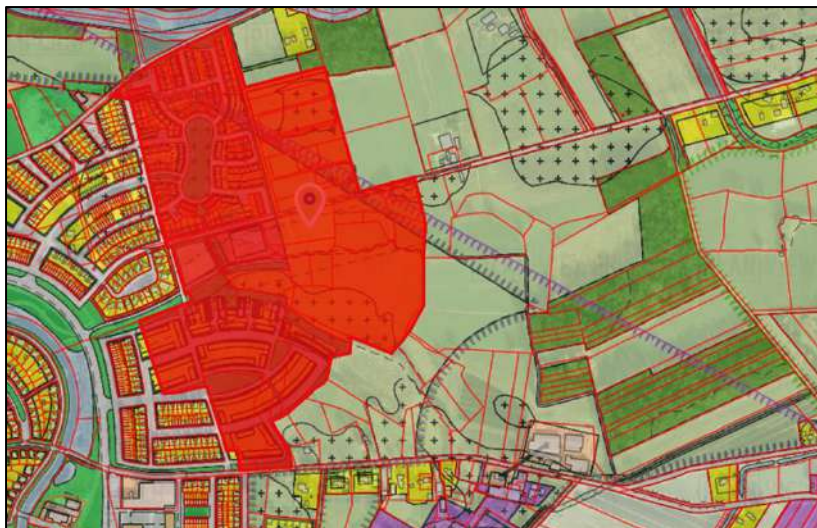
Planstatus: vastgesteld

Overheid: gemeente Borne

Datum: 16-06-2020

Identificatie: NL.IMRO.0147.EpBM3fB-vg01

Type plan: exploitatieplan



Vanuit bestemmingsplan toelichting:

1.3 Bornsche Maten 3e fase (B)

In de Bornsche Maten, fase 3(B) wordt de ontwikkeling van circa 500 woningen planologisch mogelijk gemaakt. Fase 3 (B) bestaat uit 1) een deel dat een directe bouwtitel heeft en 2) een deel dat is bestemd als 'nog uit te werken'.

Het eerste deel omvat de afronding van de buurten De Maten en Eschwonon en het begin van de 8e buurt De Horsten. Voor deze buurten is reeds een stedenbouwkundigplan opgesteld en worden middels dit bestemmingsplan voorzien van een directe bouwtitel. Het tweede deel omvat het resterende deel van de 8e buurt, De Horsten. Voor deze buurt is een eerste stedenbouwkundige verkenning uitgevoerd, maar er dient nog een nadere uitwerking plaats te vinden.

7. Een transacties in Vriezenveen (gem Twenterand) welke in het kadaster is geregistreerd onder Hyp 4 85805/187. Met deze akte werd op 03-01-2023 een oppervlakte van 3.77.57 ha grond (overgedragen) aan de gemeente Twenterand voor omgerekend € 40,00 per m2.

Buitengebied Twenterand

Dossierstatus: vastgesteld

Planstatus: vastgesteld

Overheid: Twenterand

Datum: 13-03-2018

Identificatie: NL.IMRO.1700.201520BPBGMP-vas1

Type plan: bestemmingsplan

Bestemming is nog agrarisch

Nog geen informatie bekend over de plannen aldaar



Kwalitatieve analyse van de referenties en waardering

Bovenstaande transacties liggen in het tijdvak 2019 – 2023 en betreffen alle beoogde woningbouwlocaties in de regio Oost Nederland (Overijssel). De Alle transacties zijn van particulieren naar gemeente of projectontwikkelaar behalve een van de transacties in Borne. Behoudens transactie 1, 6 en 7 zijn de plannen vastgesteld en inmiddels in ontwikkeling. Voor transactie 1 en 6 zijn de plannen gedeeltelijk in ontwikkeling. Voor transactie 7 is nog geen ruimtelijke ordeningsprocedure opgestart. De woningbouwprogramma's voor zover bekend betreffen in de meeste gevallen 2/1 kap woningen, rijenwoningen met in een enkel plan benden/bovenwoning, waarbij een deel richting sociale woningbouw (koop/huur) zal gaan. Er zijn slechts enkele kavels beschikbaar in deze plannen voor vrijstaande woningen. Daarmee wijken de plannen qua bebouwingsintensiteit en woningtypering (sociaal versus vrij) enigszins af van plan Zenderink.

Over alle transacties is overdrachtsbelasting betaald behoudens transactie 4 waar BTW is betaald. De bandbreedte van de transactieprijsen waar overdrachtsbelasting is betaald zit tussen € 34,73 en € 50,- per m². De transactie in Vasse betreft een kleine kavel van 2890 m² met een intensieve bebouwing aan een bouwstraat. Deze referentie is minder goed te gebruiken. Daarmee vallen de bruikbare transacties in de prijsrange van € 34,75 tot € 40,38, waarbij de meeste en meest recente transacties zich om en nabij € 40,- per m² begeven. Analyse wijst uit dat verschillen in bebouwingsintensiteit en bouwprogramma alsmede ontwikkelmoment in deze referenties nauwelijks van invloed zijn op de betaalde prijs. Taxateurs stellen derhalve de waarde voor de ruwe bouwgrond voor plan Zenderink vast op **€ 40,=/ m²**.

4.3 De waarde van de opstallen

Artikel 6.2.3 lid b Bro bepaalt dat tot de inbrengwaarde moet worden gerekend de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt.

Er zijn in het exploitatiegebied geen te slopen opstallen aanwezig.

4.4 Kosten vrijmaken van de gronden

Artikel 6.2.3 lid c Bro bepaalt dat tot de inbrengwaarde moet worden gerekend de kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom bezit of beperkt recht en zakelijke lasten.

De taxateurs hebben geen uitgebreid titelonderzoek gedaan en geen eigenaren gesproken. Kosten voor het vrijmaken van gronden zijn per peildatum niet voorzien.

Mocht blijken dat er wel dergelijke kosten moeten worden gemaakt die bij de vaststelling van dit exploitatieplan niet zijn voorzien, dan worden deze kosten alsnog opgenomen in de eerstvolgende herziening van het exploitatieplan.

4.5 Kosten sloop, verwijdering etc.

Artikel 6.2.3 lid d Bro bepaalt dat tot de inbrengwaarde moet worden gerekend de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied.

In dit kader is voorzien dat één kippenhok moet worden verplaatst, daarmee is rekening gehouden bij het bepalen van de inbrengwaarde voor de betreffende eigenaar (taxatieblad nummer 7).

Er is de taxateurs verder niet gebleken van kosten die tot een van de genoemde posten kunnen worden gerekend.

Mocht blijken dat er wel dergelijke kosten moeten worden gemaakt die bij de vaststelling van dit exploitatieplan niet zijn voorzien, dan worden deze kosten alsnog opgenomen in de eerstvolgende herziening van het exploitatieplan.

4.6 Getaxeerde waarden per eigenaar

De waardebepaling van de afzonderlijke objecten in het plangebied zijn per eigenaar weergegeven in de taxatiebladen van bijlage 4, zoals eerder aangegeven is deze bijlage vanwege de AVG vertrouwelijk en zal niet ter visie worden gelegd. Ten aanzien van de grondwaarde is voor de agrarische percelen de waarde van “ruwe bouwgrond” gehanteerd omdat die hoger is dan de gebruikswaarde.

Voor drie percelen, de nummers 5, 7 en 15, van twee eigenaren (per peildatum hebben percelen 7 en 15 één eigenaar) is de gebruikswaarde hoger omdat de betreffende grond per peildatum deel uitmaakt(e) van een woonobject. De eigenaar van object nummer 15 heeft een deel van het huisperceel van eigenaar nummer 7 aangekocht na de peildatum van deze taxatie. Omdat getaxeerd wordt naar de waarde per peildatum moet aan deze grond dezelfde hogere waarde worden toegekend als aan het object 7.

In de taxatiebladen is aangegeven hoe die hogere waarde is bepaald..

Een samenvatting van de getaxeerde waarde per eigenaar is weergegeven in onderstaande tabel.

FASE I			
Nummer	Eigenaar	Oppervlak	Inbrengwaarde
1		733	€ 29.320
3		486	€ 19.440
14		228	€ 9.120
	TOTAAL	1.447	€ 57.880
FASE OOST			
Nummer	Eigenaar	Oppervlak	Inbrengwaarde
6		1.049	€ 41.960
7		741	€ 64.370
5		1.965	€ 188.995
11		9.651	€ 401.040
13		5.942	€ 237.680
3		17.755	€ 710.200
15		1.068	€ 74.760
	TOTAAL	38.171	€ 1.719.005
FASE WEST			
Nummer	Eigenaar	Oppervlak	Inbrengwaarde
12		17.357	€ 694.280
8		1271	€ 50.840
9		722	€ 28.880
10		21259	€ 850.360
3		24957	€ 998.280
	TOTAAL	65.566	€ 2.622.640
TOTAAL PLANGEBIED		105.184	€ 4.399.525

De nummers in de eerste kolom corresponderen met de nummers van de taxatiebladen in de vertrouwelijke Bijlage 4, en met de nummers op de eigenarenkaart (bijlage 8).

4.7 **Resumé**

De totale inbrengwaarde wordt getaxeerd als totaal van de getaxeerde deelobjecten op:

een marktwaarde van € 4.399.525,=

(Zegge: viermiljoen driehonderdnegenennegenitigduizend vijfhonderdvijfentwintig euro)

HOOFDSTUK 5

Verklaring taxateurs

Normblad

De taxateurs hanteren het normblad, dat is bijgevoegd als bijlage 1 bij dit rapport.

Gehanteerde valuta

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

Verklaring beperkte geldigheid taxatie

De taxatie is uitgevoerd per waardepeildatum. Alle wijzigingen in de invloedssfeer van het object kunnen tot een andere marktwaarde leiden.

Kennis taxateurs

De taxateurs beschikken over voldoende kennis en ervaring met betrekking tot taxatie van vastgoed in de categorie waaronder het desbetreffende vastgoedobject valt. Indien de taxateurs specifieke lokale deskundigheid of deskundigheid op specifieke onderdelen van de te taxeren zaken hebben ingeroepen is dat in het rapport vermeld.

Witwassen

Taxateurs vallen onder de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft). Zie ook www.fiu-nederland.nl.

Schattingonzekerheid

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

- onzekere marktomstandigheden, bijvoorbeeld economische gevolgen voortvloeiende uit Europese of mondiale macro economische ontwikkelingen (zoals handelsoorlogen, pandemieën);
- gebrek aan marktinformatie, waaronder het ontbreken van zuivere c.q. exact vergelijkbare referentietransacties;
- onvolledige informatieverstrekking door opdrachtgever;
- algemene taxatie onnauwkeurigheid.

Plausibiliteitsverklaring

De taxatie is uitgevoerd door twee Register-Taxateurs waardoor een plausibiliteitsverklaring achterwege kan blijven.

Geldigheid

Dit taxatierapport is uitsluitend voor het genoemde doel (te taxeren belang) bestemd voor opdrachtgever. Ten aanzien van de inhoud wordt door de taxateurs uitsluitend tegenover de opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht verantwoordelijkheid aanvaard.

De bijlage(n) vormen een onlosmakelijk deel van dit taxatierapport.

Taxateurs verklaren verder dat zij:

- gekwalificeerd en competent zijn om de taxatie uit te voeren;
- de taxatie onbevooroordeeld, onafhankelijk en objectief hebben verricht;
- niet recentelijk betrokken zijn geweest c.q. binnen afzienbare termijn worden betrokken bij de te waarderen onroerende zaken, welke betrokkenheid eventueel kan leiden tot belangenverstrengeling (NRVT 19.1 kamer LV);
- geen zakelijk belang hebben bij transactie(s) betreffende het getaxeerde object;
- niet in dienstbetrekking staan tot de opdrachtgever of een aan hem gelieerde vennootschap;
- niet recentelijk betrokken zijn geweest c.q. binnen afzienbare termijn worden betrokken bij het waarderen van andere onroerende zaken (in welke hoedanigheid dan ook), welke betrokkenheid eventueel kan leiden tot belangenverstrengeling;
- dan wel het taxatiekantoor waaraan zij zijn verbonden, niet meer dan 25% van de totaalomzet uit het afgelopen jaar verkregen heeft van de huidige opdrachtgever (inclusief de eventuele aan de opdrachtgever gelieerde bedrijfsonderdelen).
- kennis hebben van de European Valuation Standards (EVS), voldoen aan alle gestelde kwaliteitseisen en de taxatie hebben uitgevoerd in overeenstemming met de eisen en taxatierichtlijnen van de EVS;
- de taxatie hebben uitgevoerd in overeenstemming met de Algemene Gedrags- en Beroepsregels van het NRVT;
- de taxatie hebben uitgevoerd conform het/de op deze taxatie van toepassing zijnde reglement(en) van het NRVT;
- zich onderwerpen aan de tuchtrechtspraak van NVR en het NRVT;
- de werkzaamheden hebben verricht in overeenstemming met de Beroeps- en gedragscode van NVR;
- tegen beroepsaansprakelijkheid zijn verzekerd conform de voorwaarden die NVR daaraan stelt en dat de premie van deze verzekering is voldaan.

Indien er afgeweken is van een van bovengenoemde standaarden of regels, dan hebben taxateurs verklaard in welke mate en met welke redenen hiervan is afgeweken.

HOOFDSTUK 6

Algemene uitgangspunten

Juistheid gegevens

De waardering is gedeeltelijk gebaseerd op door de opdrachtgever verstrekte gegevens. De taxateurs hebben de gegevens zoveel mogelijk op juistheid gecontroleerd, maar nemen geen verantwoordelijkheid voor de juistheid van de betreffende gegevens.

Opname

In het kader van het verkrijgen van persoonlijke kennis van het desbetreffende vastgoed is een bezichtiging van het te taxeren vastgoed uitgevoerd. Daarbij zijn eventuele gebouwen, de ligging en de omgeving geïnspecteerd om alle zaken vast te leggen die van belang (lijken te) zijn voor de waarde van het vastgoed.

Kadastraal onderzoek

Op het object zijn op basis van de kadastrale recherche en opgave van opdrachtgever geen andere beperkende rechten en/of erfdienstbaarheden van toepassing behoudens die vermeld zullen worden in het rapport en van invloed zijn op de getaxeerde waarde(n). Als uitgangspunt geldt dat eventuele privaats- en publiekrechtelijke beperkingen zoals weergegeven op het kadastrale uittreksel actueel en volledig zijn. De taxateurs hebben geen volledig titelonderzoek gedaan waaruit eventuele zakelijke rechten anders dan de opgegeven zouden blijken.

Bestemmingen

Het huidige gebruik is per peildatum in overeenstemming met de vigerende bestemming. Bij de waardering geldt als uitgangspunt dat alle vergunningen ten behoeve van het getaxeerde onherroepelijk aanwezig zijn, in werking zijn en daarbij geldend zijn, tenzij anders in het rapport vermeld.

Rechten van derden

Bij de taxatie wordt verondersteld dat er geen rechten zijn van derden uit enige overeenkomst anders dan in de beschrijving genoemd.

Milieuaspecten

Er is geen onderzoek verricht naar de aanwezigheid van stoffen in grond of grondwater, of naar materialen die schadelijk zijn voor mens, milieu of gebouwen, of naar de aanwezigheid van stoffen die de waarde beïnvloeden. De taxateurs en de opdrachtgever zijn niet bekend met de aanwezigheid van schadelijke stoffen. Er zijn geen indicaties dat op het object/in het plangebied bodemverontreiniging aanwezig is.

Onderhoudstoestand

De beoordeling van de onderhoudstoestand van gebouwde onroerende zaken is globaal en uitsluitend in het kader van de taxatie. Het is geen bouwkundig onderzoek. De taxateurs aanvaarden geen aansprakelijkheid met betrekking tot de onderhoudstoestand zelf en/of eventuele verborgen gebreken.

Maten

De maatvoering van de percelen is ontleend aan de gegevens die van opdrachtgever zijn ontvangen.

Roerende zaken

Roerende zaken in het taxatieobject, zijn door taxateurs bij de waardering van dit vastgoedobject niet mee-gewaardeerd.

Toestand per opnamedatum

Tenzij anders in het rapport vermeld wordt het object gewaardeerd op basis van de staat en alle geldende omstandigheden op opnamedatum.

HOOFDSTUK 7

Conceptrapportage

Geen conceptrapportage

Er is tussen opdrachtgever en taxateurs de nodige communicatie geweest om de oppervlakten van de te taxeren percelen op een juiste wijze te bepalen. Er is geen volledig concept taxatierapport verstrekt.

De opdrachtgever heeft ook anderszins geen opmerkingen aan de taxateurs geuit die van invloed zijn geweest op de waardering.

Wezenlijke veranderingen (in de waarde) na waardepeildatum

Zoals in paragraaf 4.6 aangegeven heeft de eigenaar van object nummer 15 een deel van het huisperceel van eigenaar nummer 7 aangekocht na de peildatum van deze taxatie. Omdat getaxeerd wordt naar de waarde per peildatum moet aan deze grond dezelfde hogere waarde worden toegekend als aan het object 7. Deze opsplitsing van het perceel zoals dat per peildatum bestond is dus wel in het rapport vermeld maar heeft geen effect op de getaxeerde waarde.

Bijlagen

Bijlage 1:	Normblad
Bijlage 2:	Opdrachtbrief
Bijlage 3:	Tekening begrenzing exploitatiegebied
Bijlage 4:	Taxatiebladen per eigenaar (vertrouwelijk, niet bijgevoegd)
Bijlage 5:	Functionies met oppervlakten
Bijlage 6:	Kadastrale kaart
Bijlage 7:	Kadastraal overzicht
Bijlage 8:	Tekening ligging percelen eigenaren

Bijlage 1: Normblad taxatierapport Landelijk en Agrarisch vastgoed

Inleiding

Dit normblad geeft de contouren van die grenzen aan voor een reguliere taxatie op basis van het landelijk model: Taxatierapport commercieel vastgoed.

Dit normblad is van toepassing voor zover niet nadrukkelijk in het rapport anders is vermeld.

Waaruit bestaat deze Norm?

1. Definitiebepalingen voor de basis van de waarde en waarderingsgrondslag
2. Kwalificaties van de taxateur
3. Bijzondere vereisten voor het taxatieproces (EVS4) voortvloeiend uit de taxatie opdracht
4. Minimale onderzoekvereisten voor de uitvoering van de waardering
5. Vereisten voor de verslaglegging (EVS5) in het taxatierapport

1. Definitiebepalingen voor de basis van de waarde

Marktwaarde

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

1.1. Inleiding

De basis voor de waarde geeft in de waardering het antwoord op de vraag welke waarde er wordt getaxeerd en op basis van welke (bijzondere) uitgangspunten en beperkingen.

1.2. Waarde begrip als basis van de waarde

Een waardering op basis van de EVS is uitsluitend gebaseerd op de Marktwaarde.

Toelichting

- 1.2.1. het geschatte bedrag; Bij de waardebepaling gaat het om een in geld uitgedrukte prijs die voor het vastgoed betaald moet worden als zijnde de meest waarschijnlijke prijs die redelijkerwijze onder de gegeven condities kan worden verkregen op de genoemde peildatum.
- 1.2.2. vastgoed; In deze standaard gaat het om de waardebepaling van onroerende zaken en de zakelijke rechten die daarop betrekking hebben. Om juridische redenen heeft deze term de voorkeur boven de term "object". Deze standaarden kunnen ook betrekking hebben op de financiële verslaggeving. Daarom kan de term "actief" voor een algemene toepassing van de definitie in de plaats van "vastgoed" gelezen worden.
- 1.2.3. zou worden overgedragen; Het gaat om een geschat bedrag, niet een vooraf vastgesteld bedrag of een werkelijk tot stand gebrachte koopsom.
- 1.2.4. op de waardepeildatum; De geschatte marktwaarde geldt slechts op een bepaalde dag. Dit is het gevolg van de omstandigheid dat markten continue aan veranderingen onderhevig zijn. De waardering zit dus op de waarde, feiten en omstandigheden in de markt op die specifiek benoemde dag.
- 1.2.5. tussen een bereidwillige koper; Dit houdt in dat de koper onder de geldende marktomstandigheden gemotiveerd is om te kopen, maar daartoe niet verplicht is. De waardering dient dus geabstraheerd te zijn van de waan van de dag of irreële verwachtingen van de markt.
- 1.2.6. bereidwillige verkoper; Dit houdt in dat de verkoper gemotiveerd is om te verkopen onder de geldende marktomstandigheden, maar daartoe niet verplicht is. Wel wil de verkoper onder de gegeven marktomstandigheden de hoogst haalbare prijs. Omdat de verkoper een "hypothetische" verkoper is, wordt zijn beslissing niet beïnvloed door feitelijke overwegingen.
- 1.2.7. zakelijke transactie; De transactie tegen marktwaarde wordt geacht gesloten te zijn tussen partijen die onafhankelijk van elkaar zijn en zelfstandig (zonder last) handelen.
- 1.2.8. na behoorlijke marketing; Dit houdt in dat het vastgoed op de meest geëigende wijze op de markt gepresenteerd zou zijn en wel zodanig dat het verkocht wordt tegen een in redelijkheid haalbare prijs.
- 1.2.9. waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent; Veronderstelt een ter zake deskundige koper en verkoper, die met kennis van de markt en de eigen belangen en marktpositie handelen, gericht op het verkrijgen van de beste prijs. Prudent in dit verband kan uitsluitend beoordeeld worden naar de situatie van het moment van de waardepeildatum en niet met

wijsheid achteraf. Uitgegaan moet worden van de beste marktinformatie die op de waardepeildatum van de waardering voorhanden was.

1.2.10. niet onder dwang; Houdt in dat elke partij gemotiveerd is om de transactie aan te gaan en niet door fysiek of mentaal geweld of door dwangmaatregelen wordt genoodzaakt de transactie te sluiten.

1.2.11. Marktwaaarde k.k.; Wordt geacht te zijn geschat zonder rekening te houden met aan- of verkoopkosten en zonder tegemoetkoming voor enige met de koop of verkoop samenhangende belastingen.

1.3. Bijzondere uitgangspunten en bepalingen

De taxateur hanteert een bijzonder uitgangspunt wanneer hij uitgaat (of opdracht krijgt om uit te gaan) van een bepaald feit dat hem onbekend is, niet bekend kan zijn of dat redelijkerwijze niet door hem kan worden vastgesteld (EVS 5.10.1).

Verder moet het waardeverschil, met de situatie zonder dit bijzondere uitgangspunt, aangegeven worden. Uitgangspunten en veronderstellingen dienen uitdrukkelijk verantwoord te worden in het taxatierapport. Zo dienen deze niet alleen – conform EVS – gemeld te worden, maar ook beschreven, toegelicht en in waarde uitgedrukt te worden. Indien mogelijk moet ook weergegeven worden op welke bron men een uitgangspunt baseert en of dit waarneembare marktinformatie is.

De uitgangspunten hebben ook betrekking op de referentietransacties. Het impliciete uitgangspunt is immers dat deze vergelijkbaar zijn met een eventuele verkoop van het vastgoed.

Een voorbeeld van een gebruikelijk uitgangspunt is dat er zonder bodemonderzoek wordt aangenomen dat de bodem vrij is van verontreinigingen. Er is – de omstandigheden laten het toe en er is geen contra-indicatie – in de regel geen beletsel om dit soort aannames te doen. Bijzondere uitgangspunten daarentegen zijn ficties, waarvan het duidelijk is dat zij wezenlijk verschillen van de feiten op de peildatum. Een voorbeeld van een bijzonder uitgangspunt is dat een pand als verhuurd wordt aangemerkt, terwijl het in werkelijkheid leeg staat. Dergelijke aannames kunnen alleen gemotiveerd worden gedaan onder voorwaarde dat zij realistisch zijn en hun invloed op de waarde zonder die aanname wordt aangegeven. Bijzondere uitgangspunten moeten te allen tijde worden gemotiveerd.

1.4. Het concept van Highest and Best Use (HaBU)

In zijn algemeenheid zal de Marktwaaarde van een te taxeren vastgoed een weerspiegeling zijn van het meest doeltreffende en meest waarschijnlijke gebruik (HaBU), dat op de waardepeildatum is toegestaan en dat op grond van redelijke verwachtingen de hoogste waarde oplevert. Uit analyses blijkt dat hierdoor de verwachtingswaarde wordt uitgesloten die de markt kan hechten aan de potentiële mogelijkheden van het object die zich nu nog niet openbaren. Hoewel het hier gaat om een oordeel over het object op de waardepeildatum, is het geen oordeel over het beste gebruik dat de markt op die datum voor dat object redelijkerwijze voor mogelijk houdt (EVS 1 5.3.7).

Dat is het gebruik, waarbij de maximale productiviteit van het vastgoed wordt gegenereerd, binnen de juridische, fysieke, financiële en feitelijke mogelijkheden van het vastgoed, waardoor de hoogste waarde wordt gegenereerd. Indien de (voorgenomen) aanwending (feitelijk, juridisch, financieel enz.) van het vastgoed als grondslag voor de waardering naar marktwaaarde afwijkt van wat, naar professionele maatstaven, gezien mag worden als HaBU, dan dient de taxateur dit onderbouwd middels een EXPLAIN in de taxatie tot uitdrukking te brengen.

1.5. Fair Value

De definitie van Fair Value (Reële waarde) volgens de International Financial Reporting Standards (IFRS) wijkt af van de gegeven definitie van Market Value (Marktwaaarde). De definitie van Market Value wordt geacht in zijn algemeenheid gelijk te zijn van de definitie in de IFRS.

1.6. Transactie kosten

De marktwaaarde k.k. is de geschatte waarde van een vastgoed, dus exclusief de bijkomende kosten die gepaard kunnen gaan met koop of verkoop, alsmede eventuele belasting over de transactie. De marktwaaarde weerspiegelt de gevolgen van alle factoren die van invloed zijn op deelnemers op de markt, en aldus alle invloeden die transactiekosten en belastingen kunnen hebben. Als die moeten worden verantwoord, dienen ze echter als extra som bovenop de marktwaaarde te worden vermeld. Deze factoren kunnen van invloed zijn op de waarde maar maken daarvan geen deel uit.

1.7. Bedrijfsgerelateerde elementen (installaties)

Indien er bedrijfsgerelateerde elementen in de waardering zijn betrokken dienen deze middels een EXPLAIN duidelijk tot uitdrukking gebracht te worden. Als voorbeelden kunnen hier gelden kademuren, bovenloopkranen, weegbruggen enz.

2. Kwalificaties van de taxateur

Definitie – Een bevoegde taxateur (daaronder begrepen taxateurs die werken voor taxatiebureaus) die verantwoordelijk is voor het opstellen van taxaties, waarvoor hij verantwoordelijkheid draagt, dient een te goeder naam en faam bekendstaand persoon te zijn die de volgende competenties en/of kernwaarden bezit:

2.1. Onafhankelijkheid / onpartijdigheid

De taxateur staat, bij het uitbrengen van een taxatie volgens deze norm, in voor zijn onafhankelijkheid en onpartijdigheid.

Toelichting

- 2.1.1. *Bij het uitbrengen van een taxatie staat de taxateur er, middels een verklaring in het taxatierapport, voor in dat hij in alle vrijheid en onafhankelijkheid tot zijn waardeoordeel en de onderbouwing daarvan is kunnen komen. Dit geldt zowel ten opzichte van zijn eventuele werkgever, (direct) leidinggevende als de opdrachtgever of eventuele derden.*
- 2.1.2. *De verklaring houdt mede in dat het bedrijf van de taxateur (al dan niet in loondienstverband) zodanig is ingericht (Chinese walls) dat beïnvloeding van de taxateur wordt voorkomen.*
- 2.1.3. *De taxateur maakt direct bekend indien er sprake is van, of er een situatie ontstaat waarin hij niet meer op onafhankelijke wijze tot een waardeoordeel kan komen, dan wel indien zijn onpartijdigheid niet langer gewaarborgd is.*
- 2.1.4. *Taxateurs dienen ervoor te zorgen dat zij voldoen aan de eisen van de opdracht, met professionele normen op het gebied van kennis, competentie en onafhankelijkheid. Hieruit volgt dat een taxateur, die wordt gevraagd een opdracht uit te voeren, eerst inlichtingen moet inwinnen bij de opdrachtgever over de aard van de opdracht en het doel van de taxatie. De taxateur moet zowel aan de eisen van de opdrachtgever kunnen voldoen als aan de regels, wetgeving en gedragscodes die van belang zijn voor de opdracht.*

2.2. Kwalificatie van de taxateur

Elke taxatie waarop deze norm van toepassing is, moet worden opgesteld door een daartoe gekwalificeerd taxateur.

2.3. Vertrouwelijkheid en geheimhouding

Elke taxateur is ten aanzien van de aan hem verstrekte gegevens ten behoeve van de uitvoering van een taxatie gehouden tot geheimhouding en het op vertrouwelijke wijze behandelen, opslaan en archiveren van de aan hem verstrekte gegevens.

Toelichting

- 2.3.1. *De taxateur is gehouden tot geheimhouding en vertrouwelijkheid. Dit leidt slechts uitzondering indien deze geheimhouding en of vertrouwelijkheid opgeheven wordt op grond van een wettelijk voorschrift en/of indien er door het daartoe op grond van de wet bevoegd gezag rechtmatig informatie wordt gevraagd aan de taxateur. Deze vraag naar informatie moet uitdrukkelijk betrekking hebben op (het onderwerp van) de taxatie. Tevens kunnen in de opdrachtbrief overeengekomen uitzonderingen van toepassing zijn.*
- 2.3.2. *De taxateur is gehouden zijn administratie zodanig in te richten en te houden dat door hem verkregen gegevens in het belang van een taxatie niet vrij toegankelijk zijn voor derden.*

2.4. Transparantie, verifieerbaarheid en onderbouwing

De taxateur baseert zich bij de waardering op verifieerbare en controleerbare gegevens. Ingeval dit niet mogelijk is en de taxateur doet ter zake van bepaalde gegevens een aanname dan is hij gehouden dit te verklaren. De taxateur dient zijn waardering, aannames en conclusies in het rapport te onderbouwen.

Toelichting

- 2.4.1. *In het kader van fraudebestrijding en integriteit is het voor de validiteit van een taxatie van het grootste belang dat opdrachtgevers en derden uit een taxatie af kunnen leiden hoe een taxateur tot een bepaalde conclusie is gekomen, of welke factoren op de waardering van invloed zijn geweest.*

- 2.4.2. *Voor de door de taxateur te voeren administratie ter zake van zijn taxaties houdt dit in dat hij de gegevens, waarop hij zijn taxatie baseert, deugdelijk ordent, bewaart en gedurende een periode van zeven jaren ter beschikking houdt.*

2.5 Eerdere betrokkenheid

De taxateur, die een taxatie uitbrengt van een object waarvoor hij binnen een periode van twee jaar eerder een taxatie heeft uitgebracht, doet hiervan mededeling in het rapport onder vermelding van de datum van eerdere betrokkenheid en het doel waartoe destijds gewaardeerd is.

Toelichting

- 2.5.1. *Het kan zijn dat een taxateur een object binnen een periode van twee jaar eerder getaxeerd heeft. Niets verzet zich er tegen dit als feit bekend te maken in het uit te brengen rapport onder vermelding van datum en doel waarvoor destijds gewaardeerd is. Een dergelijke vermelding vermijdt de schijn van belangenverstrengeling.*

2.6 Integriteit/objectiviteit en verantwoord handelen

Een taxateur staat, bij het uitbrengen van een taxatie, in voor zijn integriteit en objectiviteit en handelt bij het uitbrengen van de taxatie op verantwoorde wijze.

Toelichting

- 2.6.1. *De taxateur geeft zich er rekenschap van dat hij zijn integriteit borgt. Met andere woorden, dat er geen feiten en omstandigheden zijn aangaande de persoon van de taxateur of diens directe omgeving die er de oorzaak van zouden kunnen zijn dat zijn waardeoordeel ten aanzien van het te waarderen object wordt beïnvloed. De taxateur vermijdt derhalve situaties van tegenstrijdige belangen of een conflict of interest.*
- 2.6.2. *De taxateur stelt zijn (waarde)oordeel naar objectieve maatstaven en beargumenteerd vast. Het doen van aannames, mits voorzien van een argumentatie, is toegestaan.*
- 2.6.3. *Het op verantwoorde wijze handelen bij het uitbrengen van een taxatie is een open norm die afgemeten zal worden naar hetgeen binnen de beroepsgroep als maatschappelijk betamelijk wordt gezien.*
- 2.6.4. *De eisen, die aan de taxateur worden gesteld op het gebied van professionele objectiviteit, houden in dat hij zich bewust moet zijn van alles wat zou kunnen worden gezien als een belangenverstrengeling. Bij het vooraf inwinnen van inlichtingen dient hij de opdrachtgever om een opgave te vragen van alle andere belanghebbende of verbonden partijen, zodat hij kan vaststellen of er sprake is van een mogelijke belangenverstrengeling voor de taxateur, diens partners, mededirecteuren of naaste familieleden.*
- 2.6.5. *Indien er sprake is van een dergelijke belangenverstrengeling dient dit schriftelijk te worden meegedeeld aan de opdrachtgever die vervolgens kan kiezen of hij de benoeming al dan niet wil bevestigen, onder voorbehoud van een duidelijke opgave van de omstandigheden in een door de taxateur over te leggen verklaring of rapport.*
- 2.6.6. *Er kunnen zich omstandigheden voordoen waarin de taxateur, ondanks de wensen van de opdrachtgever, toch de opdracht zal moeten weigeren.*

2.7 Ondertekening rapport

De taxateur ondertekent persoonlijk het door hem uitgebrachte taxatierapport.

Toelichting

- 2.7.1. *De taxateur geeft zich er rekenschap van dat hij zijn integriteit borgt. Met andere woorden, dat er geen feiten en omstandigheden zijn aangaande de persoon van de taxateur of diens directe omgeving die er de oorzaak van zouden kunnen zijn dat zijn waardeoordeel ten aanzien van het te waarderen object wordt beïnvloed. De taxateur vermijdt derhalve situaties van tegenstrijdige belangen of een conflict of interest.*
Met de persoonlijke ondertekening van het taxatierapport neemt de taxateur verantwoording voor het door hem uitgebrachte deskundigenbericht.
- 2.7.2. *Niets verzet zich er tegen als de organisatie waarvoor de taxateur in loondienst werk het rapport mede ondertekent ten blijken van het medeverantwoordelijkheid nemen voor het rapport en de inhoud daarvan.*
- 2.7.3. *Een niet ondertekend rapport wordt geacht niet te bestaan en geen rechtskracht te hebben, ook al is het voorzien van een bedrijfslogo.*

2.8 Verzekering

Een (Register-)taxateur dient zich te verzekeren:

- Conform de eisen van het NRVt.
- Tegen de kosten van rechtsbijstand die voortkomen wegens het hiervoor omschreven risico.

- Desgewenst overlegt de taxateur bij de aanvaarding van een opdracht een door de verzekeraar afgegeven dekkingsverklaring aan de opdrachtgever.

3 Bijzondere vereisten voor het taxatieproces / de taxatie-opdracht

3.1 Inleiding

In de opdrachtbrief wordt de rechtsverhouding tussen de opdrachtgever en de taxateur vastgelegd.

3.2 Opdrachtvoorwaarden

Een opdracht tot taxatie dient door de taxateur schriftelijk aan de opdrachtgever bevestigd te worden, voordat enig rapport wordt uitgegeven. Deze opdrachtbevestiging dient minimaal de navolgende voorwaarden te omvatten:

No.	Voorwaarden	Opmerkingen
1.	Benoeming van de opdrachtgever	De opdrachtgever dient correct te worden benoemd. In het bijzonder wanneer het rapport opgedragen wordt door een andere juridische entiteit dan de eigenaar van het te taxeren object (bv. koper, financier, directeur groot aandeelhouder, curator enz.).
2.	Benoeming van de taxateur	De taxateur dient correct te worden benoemd. Er dient duidelijk te blijken van welke organisatie er sprake is en wie in persoon de taxatie gaat uitvoeren.
3.	Het doel van de taxatie	De basis van de waarde dient exact omschreven te worden, alsmede de opmerking dat de taxatie uitsluitend voor dat doel gebruikt mag worden.
4.	Het onderwerp van de taxatie	Het te taxeren object of objecten dienen nauwkeurig afgebakend/omschreven te worden.
5.	Het te taxeren belang	Het te taxeren belang dient in de opdracht omschreven te worden (bv. Niet limitatief; waardering ten behoeve van aankoop, verkoop, financiering, inbreng enz.).
6.	Gebruik van het object of de classificatie van het object	Per te taxeren object dient het gebruik te worden weergegeven. Daarnaast dient het object te worden geclassificeerd (bv. eigen gebruik, eigen grond, erfpacht).
7.	Basis van de waarde	De basis van de waarde dient in de opdrachtbevestiging te worden weergegeven (Omschrijving waardebegrip).
8.	Datum opname en inspectie	Datum opdracht; Inspectiedatum; Waardepeildatum; Conceptrapportagedatum; Rapportagedatum.
9.	Verklaring van eerdere betrokkenheid	De taxateur dient in de opdrachtbevestiging te verklaren of hij eerder op enigerlei wijze bij het te waarden object betrokken is geweest.
10.	Verklaring omtrent de status van de taxateur	In de opdrachtbevestiging dient te worden aangegeven of de taxateur als intern (in loondienstverband) of extern taxateur optreedt.
11.	Valuta	In de opdrachtbevestiging dient de valuta, waarin getaxeerd wordt, vermeld te worden.
12.	Bijzondere uitgangspunten of beperkingen	Deze dienen in de opdrachtbevestiging beschreven en toegelicht te worden. Ook wanneer die uitgangspunten gewoonlijk worden gehanteerd.
13.	Opschorting verslaggeving	Opdrachtgever en taxateur geven zich er rekenschap van dat, zolang de taxateur niet beschikt over de benodigde gegevens, hij niet gehouden kan worden de gevraagde rapportage uit te brengen.
14.	Gegevens verstrekt door de opdrachtgever	Indien de opdrachtgever gegevens verstrekt en daarvoor inhoudelijk de verantwoordelijkheid neemt, dienen deze expliciet vermeld te worden.

15.	Beperkingen/uitsluitingen aansprakelijkheid	In de opdrachtbevestiging dient aangegeven te worden waar de aansprakelijkheid van de taxateur jegens opdrachtgever of derden eindigt of zich beperkt.
16.	Publicatie	In de opdrachtbevestiging dient te worden aangegeven dat schriftelijke toestemming van de taxateur is vereist voor reproductie, publicatie of verwijzing van en naar de taxatie of het rapport.
17.	Norm	In de opdracht bevestiging dient te worden bevestigd dat de taxatie zal worden uitgevoerd overeenkomstig deze norm.
18.	Kwalificatie taxateur	In de opdrachtbevestiging wordt blijk gegeven dat de taxateur over de benodigde kwalificatie(s) beschikt voor de uitvoering van de taxatie.
19.	Basis voor de berekening van het honorarium	In de opdrachtbevestiging wordt aangegeven wat de grondslag is voor de berekening van het honorarium.
20.	Tuchtrecht	Indien op de taxateur of diens organisatie een tuchtrecht of klachtenregeling van toepassing is, wordt deze in de opdrachtbevestiging vermeld.

3.3 Marketing beperkingen en gedwongen verkopen

Indien de taxateur en of de opdrachtgever constateren dat de taxatie een feitelijke of te voorziene beperking van de marketing moet weerspiegelen, dient deze beperking onderbouwd met de opdrachtgever te worden overeengekomen en worden vermeld in de opdrachtvoorwaarden. De term 'executiewaarde' mag niet worden gebruikt.

3.4 Beperkte informatie

Indien een taxateur wordt verzocht een taxatie uit te voeren op basis van beperkte informatie, dient dit in de opdrachtbevestiging te worden vermeld en aan de opdrachtgever te worden bevestigd voordat over de taxatie wordt gerapporteerd.

De taxateur dient vooraf te overwegen of een beperking redelijk is in het licht van het doel van de taxatie. Indien de taxateur van mening is, dat het op basis van de beperkte informatie niet mogelijk is een taxatie te leveren, dient de opdracht te worden afgewezen.

3.5 Hertaxatie zonder bezichtiging

Het kan zich voordoen dat, indien een object met regelmatige tussenpozen voor dezelfde opdrachtgever wordt getaxeerd, het niet noodzakelijk is opnieuw het object te bezichtigen. Zulks kan alleen indien ten genoegen van de taxateur is vastgesteld dat per waardepeildatum er zich geen wijzigingen hebben voorgedaan aan het gebouw in vergelijking tot de voorgaande taxatie. Zowel in de opdracht als in het rapport wordt hiervan mededeling gedaan.

3.6 Second opinion (kritische controle)

Een taxateur mag geen kritische controle maken of second opinion geven van een door een derde opgemaakte taxatie, die bedoeld is voor openbaarmaking, indien de taxateur niet beschikt over alle feiten en informatie waarop de eerste taxateur zich baseerde.

Een taxateur kan volledig terecht betrokken zijn bij een controle van dossiers, een controle van methoden, een onderzoek naar de onderbouwing van geleverde taxaties, of bespreking met andere taxateurs over de gehanteerde methodiek. Indien deze controle echter een ander doel dient dan de interne doelen van de opdrachtgever, dient de taxateur zich terughoudend op te stellen.

4 Minimale onderzoeksvereisten voor de waardering

4.1 Bezichtiging en onderzoek

Voor een taxatie moeten, voor zover noodzakelijk in relatie van het doel van de taxatie, bezichtiging en onderzoek altijd worden uitgevoerd. Indien bezichtiging en onderzoek beperkt zijn, dient hiervan rekenschap gegeven te worden in een argumentatie in de rapportage en opdrachtbevestiging.

4.2 Verificatie van informatie

De taxateur dient naar redelijkheid al die stappen te ondernemen om de informatie, waarop hij zich bij de waardering baseert, te verifiëren en indien dit niet mogelijk is beargumenteerd in de rapportage aan te geven welke uitgangspunten hij heeft gehanteerd.

4.3 Onderzoeksgebieden

Onderzocht worden tenminste en niet limitatief de navolgende gebieden:

No.	Onderzoeksgebied		
1.	Juridische aspecten van het vastgoed	Privaatrechtelijke aspecten	Eigendomssituatie, erfpacht, kadastrale kaart, kadastraal uittreksel en overige informatie en belemmeringen (zie ook 4.5).
		Publiekrechtelijke status van het vastgoed	Bestemmingplan, voorbereidingsbesluit, omgevings- vergunning, exploitatieplannen enz. (zie ook 4.6).
		Fiscale status van het vastgoed en de onderliggende (huur)overeenkomsten	Status ten aanzien van B.T.W., (herzieningsperiode), overdrachtsbelasting, nieuw vervaardigd onroerend goed enz.(zie ook 4.7).
2.	Gebruik van het object	Ruimten	Diverse oppervlakten van het vastgoed volgens de methodiek van de NEN 2580.
			Geef aan in hoeverre het object alternatief aanwendbaar is. Indien daar sprake van is schets de uitpandmogelijkheden en de bijbehorende scenario's.
		Huurders	Huurovereenkomsten, looptijden, bijzondere verplichtingen, zekerheden, andere gebruiksrechten en of voorkeursrechten van koop door bijv. de huurder.
		Locatieaspecten	Zaken in de omgeving van het vastgoed die van invloed zijn op de waarde, zoals stand, ligging
	Technische eigenschappen	Beperkte technische omschrijving	Geef een omschrijving op hoofdlijnen van de belangrijkste technische aspecten van het getaxeerde object.
		Bouw- en/of renovatie- en/of uitbreidingsplannen	Omschrijving van voorgenomen bouw-, renovatie- of uitbreidingsplannen, kosten en status.
		Voorzieningen behorende tot het vastgoed	Die installaties en apparatuur die vastgoed gebonden zijn en van invloed (kunnen) zijn op de waarde. Bijvoorbeeld WKO-installaties klimaatbeheersingsinstallaties enz.
		Onderhoudstoestand	De taxateur vormt zich een beeld van de onderhoudstoestand en die factoren die daarbij van invloed kunnen zijn op de waardering. Dit geschiedt op basis van een steekproefsgewijze inspectie. Het oordeel van de taxateur is nimmer een garantie voor de aan- of afwezigheid van gebreke (zie ook 4.8).
		Milieu (vervuiling)	Milieufactoren die van invloed zijn op de waarde, zoals bodem, grondwater, geluid, licht, stank enz. Of toepassing van materialen die gevaarlijk of milieu belastend (bijv. asbest) zijn (zie ook 4.9).
		Duurzaamheid	Welke duurzaamheidscategorie vertegenwoordigt het vastgoed en welke maatregelen zijn aanwezig?

	Risico's	Geef een inschatting van de risico's voor de eigenaar en/of de financier die samenhangen met het object, de markt en of de voorgenomen ontwikkelingen	
	Marktomstandigheden: de EVS schrijven voor dat een taxateur geen onrealistische uitgangspunten mag formuleren over marktomstandigheden, of een marktwaarde mag veronderstellen die boven een redelijkerwijs te verkrijgen niveau ligt (EVS 1 5.4.3).	Geef een omschrijving van de markt waarin het te taxeren object zich bevindt en van de belangrijkste kansen en bedreigingen.	

4.4 Privaatrechtelijke aspecten

Teneinde inzicht te krijgen in de juridische gesteldheid van het object wordt de taxateur geacht op de hoogte te zijn van de inhoud van het kadastraal plan, kadastraal uittreksel en het meest recente eigendomsbewijs (en splitsingsakte bij appartementsrechten). Afschriften daarvan worden door de taxateur bij het rapport gevoegd. Aan de hand daarvan wordt in hoofdlijnen een beeld gegeven van de eigendomsrechten, eventuele zakelijke rechten en andere rechten en verplichtingen.

Bij appartementsrechten doet de taxateur onderzoek naar het bestaan van de belangrijkste periodieke en eenmalige bijdragen. In de regel zal de administrateur/bestuurder van de betreffende vereniging of recente (financiële) bescheiden van de vereniging als informatiebron dienen.

Bij erfpachtrechten zal de taxateur zich op hoofdlijnen vergewissen van de erfpachtvoorwaarden, waaronder:

- Betreft het een tijdelijk recht of voortdurend/eeuwigdurend recht van erfpacht;
- De einddatum (bij een tijdelijk recht van erfpacht) of de expiratedatum (bij een voortdurend recht van erfpacht);
- Het actuele canonbedrag per jaar;
- Herziene canon. Erfpachtcanons zijn vast of zijn geïndexeerd. Aan het einde van de erfpachtperiode wordt echter de canon geheel opnieuw vastgesteld;
- Wanneer er sprake is van een vast canonbedrag, welke vanaf de datum van taxatie binnen 10 jaar zal worden herzien, dient er een inschatting te worden gemaakt van de nieuwe herziene canon die dan van toepassing zal zijn. Verhogingen kunnen per regio enorm verschillen. Deze vergoeding is gebaseerd op een rentepercentage van de grondwaarde. Vervolgens dient deze nieuwe herziene canon te worden gehanteerd in de taxatie. Aan het eind kan de contante waarde van het canonvoordeel (herziene canon minus huidige lage canon) bij de waarde worden opgeteld. Ofwel de nieuwe canon en het verschil tussen de oude canon en de nieuwe canon tot het moment dat de nieuwe canon ingaat, kan als voordeel worden opgeteld bij de waarde;
- Afgekochte canon. Als de erfpachtcanon is afgekocht voor nog minimaal 10 jaar dan hoeft met de erfpacht geen rekening te worden gehouden en kan worden volstaan met het invullen van de datum tot wanneer de canon is afgekocht. Als deze afkooptermijn binnen 10 jaar afloopt, dient te worden gerekend met de nieuwe (herziene) canon en een contante waarde van het voordeel tot die datum;
- Vaste canon. Als er sprake is van een vast canonbedrag tot een bepaalde datum, dient deze datum te worden aangegeven;
- Er wordt bij een vaste canon van uitgegaan dat deze geïndexeerd is, bijvoorbeeld elke 5 jaar. Als dit niet het geval is dan dient dit te worden vermeld;
- De uitgever van het erfpachtrecht of bloot eigenaar. Melding van de gemeente die de grond heeft uitgegeven. In geval van uitgifte in erfpacht door particulieren, openbare lichamen (zoals waterschappen, hoogheemraadschappen, spoorwegen enz.): graag vermelden wie grondeigenaar is.

4.5 Publiekrechtelijke aspecten

De taxatie kan geen uitputtend planologisch onderzoek bevatten. De gegevens in het rapport mogen niet als volledig worden beschouwd en zijn uitsluitend gebaseerd op de genoemde informatiebronnen. Vermeld

dient te worden welke instantie(s) en welke functionaris(sen) is (zijn) geraadpleegd. De publiekrechtelijke vereisten voor vestiging, gebruik en/of (ver)bouw (waaronder vergunningen) worden niet onderzocht, tenzij nadrukkelijk anders met de opdrachtgever is overeengekomen. Wel dient minimaal te worden vastgesteld of het huidige gebruik past binnen de publiekrechtelijke mogelijkheden. Ingeval er concrete aanleiding bestaat voor nader onderzoek naar de publiekrechtelijke gesteldheid van het object of zijn omgeving zal de taxateur daarvan melding maken.

4.6 Onderhoudstoestand

Ten behoeve van de waardering vormt de taxateur zich een beeld van de onderhoudstoestand van het object. Dit gebeurt op basis van een visuele -steekproefsgewijze- inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn. Nadrukkelijk is geen sprake van een bouwkundige keuring. Het oordeel van de taxateur is derhalve geen garantie voor het aan- of afwezig zijn van gebreken. Uitgegaan dient te worden van uitvoering op basis van door een professionele partij uit te voeren werkzaamheden.

Bij de beoordeling van de onderhoudstoestand staan de waarde bij vervreemding en het eventueel bestaan van buitengewone instandhoudingskosten centraal. Gebreken, die hierop niet van wezenlijke betekenis zijn, blijven buiten beschouwing.

De taxateur zal een nader (bouwkundig) onderzoek adviseren als naar zijn oordeel twijfel of onduidelijkheid bestaat over de bouwkundige of onderhoudstoestand.

4.7 Verontreiniging

De taxateur verricht geen technisch onderzoek naar de aanwezigheid van stoffen in grond of grondwater, of naar materialen die schadelijk zijn voor mens, milieu of gebouwen, of naar de aanwezigheid van stoffen die de waarde (kunnen) beïnvloeden. Er is uitsluitend gebruik gemaakt van de in het rapport vermelde bronnen. In het rapport wordt een globale indicatie van de milieutoestand van het object gegeven, gebaseerd op visuele inspectie, plaatselijke bekendheid van de taxateur en de door de taxateur geraadpleegde informatiebron(nen).

De taxateur dient bij eigenaar, gebruiker, koper en verkoper te vragen naar eventuele bodemrapporten en het gebruik in het verleden. De taxateur raadpleegt in ieder geval het Kadaster en de bron(nen) waarnaar het Kadaster in verband met de betreffende locatie verwijst, alsmede het Bodemloket.

Indien er geen melding wordt gemaakt van een negatief milieuaspect, betekent dit niet dat er geen negatieve milieuaspecten zijn. Het feit dat er negatieve milieuaspecten worden vermeld, betekent niet altijd dat deze

milieuaspecten bewezen zijn. Verder onderzoek kan gewenst zijn.

In met name oudere objecten kan sprake zijn van asbestverdachte materialen, die niet altijd bij een taxatie kunnen worden opgemerkt en/of als zodanig worden herkend.

Indien de taxateur verontreiniging en/of asbestverdachte materialen aanwezig acht, dient de taxateur aan te geven op welke plaatsen deze verontreiniging en/of asbestverdachte materialen aanwezig (kunnen) zijn.

*Marktwaaarde als waarderingsgrondslag editie 2010 Prof. Dr. T.M. Berkhout MRE MRICS,
Prof. Dr. A.C. Hordijk MRICS.*

5 Vereisten voor de verslaglegging in het Taxatierapport

5.1 Algemene uitgangspunten

Het taxatierapport vormt de verslaglegging van de door de taxateur uitgevoerde waardering. Een taxatierapport dient vanuit dat perspectief en in zijn geheel ondubbelzinnig, eenduidig en niet multi-interpretabel te zijn. Daarnaast dient in het taxatierapport geborgd te zijn dat deze voldoet aan het doel van de taxatie, zoals dat met de opdrachtgever is overeengekomen.

Indien in het taxatierapport wordt afgeweken van de hieronder omschreven minimumvereisten, dient dit te worden aangetekend en voorzien van een door de taxateur onderbouwde argumentatie.

In het kader van de bestrijding van fraude dient gestreefd te worden naar maximale transparantie in de verslaglegging. Indien er gegevens niet openbaar gemaakt (mogen) worden in de verslaglegging dient hiervan aantekening gemaakt te worden in het rapport, voorzien van een argumentatie. Bijvoorbeeld een bedrijfseconomisch belang van de opdrachtgever, maar wel ingezien door de taxateur.

5.2 Minimumvereisten taxatierapport

Naast het feit dat het rapport moet voldoen aan de in de vorige paragraaf geformuleerde algemene beginselen, dient het inhoudelijk minimaal aan de onderstaande vereisten te voldoen:

1.	Benoeming van de opdrachtgever	Het rapport moet gericht zijn aan de opdrachtgever. Voor het overige dienen die eisen in acht genomen worden die gelden voor opdrachtverlening en identificatie in het rechtsverkeer.
2.	Duiding van de taxateur	Het rapport moet duidelijk herkenbaar zijn als afkomstig van een met naam en toenaam genoemde taxateur (natuurlijk persoon) alsmede van zijn professionele kwalificatie(s). Daarnaast de gegevens van het bedrijf of de organisatie waaraan de taxateur verbonden is
3.	Datum opname en inspectie	De opnamedatum dient in het taxatierapport te worden vermeld.
4.	Peildatum van de waarde	De peildatum voor de waardering dient in het taxatierapport apart te worden vermeld ook al is deze gelijk aan de opnamedatum.
5.	Object/ onderwerp van de taxatie	Het object/ onderwerp/object van de taxatie dient voldoende omschreven te zijn en juridisch geduid door de kadastrale aanduiding.
6.	Het te taxeren belang	Het juridisch belang in het te taxeren object dient geduid te worden. Bijvoorbeeld taxatie ten behoeve van koop/ huur / financiering.
7.	De basis van de waarde	De basis van de waarde dient te worden vermeld, aangevuld met een uitgeschreven definitie van de betreffende waarde. De basis van de waarde dient in overeenstemming te zijn met die zoals gedefinieerd in deze norm (zie ook 5.3).
8.	Bijzondere uitgangspunten/ afwijkingen en voorbehouden	De taxateur onderbouwt uitgebreid en gemotiveerd welke bijzondere uitgangspunten, uitsluitingen en of aannames er door hem zijn gehanteerd.
9.	Verklaring intern/extern	De taxateur verklaart of deze tot de organisatie van de opdrachtgever behoort, dan wel een onafhankelijke derde is.
10.	Verklaring van eerdere betrokkenheid bij het object	De taxateur verklaart of deze het object de afgelopen twee jaren eerder getaxeerd heeft en met welk doel.
11.	Openbaarmaking of uitsluiting van de betrokkenheid van de taxateur bij de opdrachtgever of het object	De taxateur verklaart in welke verhouding hij tot de opdrachtgever staat, dan wel het object. Is er uitsluitend sprake van een verhouding opdrachtgever-opdrachtnemer of zijn er ander verbanden of belangen van de taxateur bij opdrachtgever of object?
12.	Verklaring van de kwalificatie(s) van de taxateur	Hier geeft de taxateur aan op grond van welke kwalificaties hij van mening is in staat te zijn deze taxatie uit te voeren. Bijvoorbeeld ingeschreven in het register
13.	Verklaring van toepassing zijnde tuchtrecht	De taxateur verklaart welk tuchtrecht van toepassing is op hem en de uitgevoerde taxatie.
14.	Gebruikt valuta	In het taxatierapport wordt verklaard in welke valuta de waardering is uitgebracht. Indien waardecomponenten uit een andere valuta zijn gebruikt, wordt aangegeven welke wisselkoers per peildatum is gehanteerd ten opzichte van de hoofdvaluta en wat de bron is waaruit is geput.
15.	Bevestiging door de taxateur van de gehanteerde norm	De taxateur verklaart overeenkomstig welke norm hij voor de taxatie heeft gehanteerd.
16.	Verklaring beperking geldigheid	“ Deze taxatie is uitsluitend bestemd voor het genoemde doel (te taxeren belang) en de genoemde opdrachtgever enz. “
17.	De taxatie vermeldt de omvang van de uitgevoerde recherche, de aard en de geraadpleegde bronnen van informatie	De taxateur beschrijft welke recherches door hem in het kader van de taxatie zijn uitgevoerd. Ook maakt hij uitputtend melding van de geraadpleegde bronnen en de omvang van de verkregen en gehanteerde informatie.
18.	De vastgestelde waarde dient te worden weergegeven in cijfers en in woorden met toevoeging van de gehanteerde valuta	Indien er sprake is van meerdere objecten dienen deze individueel gewaardeerd te worden.
19.	Het rapport dient te worden ondertekend en voorzien van een datum van ondertekening	
20.	Visuele object presentatie	Het taxatierapport bevat tenminste een presentatie met afbeeldingen van het vastgoed waardoor een goed totaalbeeld

		van het vastgoed kan worden verkregen. Hierbij wordt bij voorkeur ook de omgeving in beeld gebracht, alsmede een plattegrond waaruit de ligging van het object blijkt (zie ook 5.5).
--	--	--

5.3 Onderbouwing waardeoordeel

Het rapport bevat een onderbouwing van de waardering. De taxateur geeft uitleg over de gehanteerde methodieken en waarom hij deze heeft gehanteerd. Van iedere gehanteerde methode wordt een berekening bijgevoegd, welke is voorzien van een onderbouwing van de gebruikte marktgegevens (kapitalisatiefactoren/vergelijgingsobjecten/enz.). Bij de berekeningen wordt voor de vloeroppervlakten NEN 2580 gehanteerd.

5.4 Visuele objectpresentatie

Het taxatierapport bevat tenminste een presentatie met afbeelding van het object waardoor een goed totaalbeeld van het object kan worden verkregen, waarbij bij voorkeur ook de omgeving in beeld wordt gebracht, alsmede een plattegrond waaruit de ligging van het object blijkt.

Het taxatierapport bevat ten minste vier afbeeldingen per object waarbij minstens de voor- en achterkant van het object, het straatbeeld en het interieur in beeld worden gebracht. De foto's dienen de actuele situatie zo goed mogelijk weer te geven.

Bureau Takkenkamp BV
Bergweg 475
7524 CV Enschede
Tel. (053) 433 26 98
E-mail: bureau@takkenkamp.nl



College van B&W van de Gemeente Wierden
T.a.v. dhr. E. van der Wielen
Pouliestraat 3
7642 EB WIERDEN

Datum: 26 oktober 2023
Ref.no: GT/570-170
Betreft: opdrachtbevestiging taxatie Inbrengwaarde Zenderink Fase II-Oost

Geachte heer Van der Wielen,

Op 24 oktober 2023 hebben wij overleg gevoerd over de taxatie van de onroerende zaken in het plangebied Zenderink Fase II-Oost. Er dient een taxatie te worden verricht ten behoeve van de bepaling van de inbrengwaarde voor het exploitatieplan dat tegelijk met het (nieuwe) bestemmingsplan moet worden vastgesteld. In deze brief hebben wij de opdracht nader omschreven en de uitgangspunten voor de taxatie vermeld.

Doel en opdrachtgever

De taxatie wordt op uw verzoek verricht met als doel het bepalen van de inbrengwaarde ex artikel 6.13 lid 1 sub c.1 Wro. De te taxeren waarde zal onderdeel zijn van de inbrengwaarde voor het exploitatieplan Zenderink Fase II-Oost.

Opdrachtgever is de gemeente Wierden, Pouliestraat 3 te 7642 EB Wierden. Contactpersoon is de heer E. van der Wielen.

De taxatie is uitsluitend bestemd voor genoemd doel en genoemde opdrachtgever. Er wordt geen aansprakelijkheid of verantwoordelijkheid aanvaard voor enig ander gebruik of gebruik door anderen dan de opdrachtgever.

Standaard

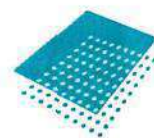
Voor de taxatie wordt als standaard gehanteerd de EVS (European Valuation Standards). De taxatie wordt ook uitgevoerd volgens de richtlijnen van het Nederlands Register van Vastgoed Taxateurs (NRVT).

Een afwijking van de EVS is dat de gebouwde onroerende zaken als zogenaamde "geveltaxatie" zullen worden opgenomen. Vanwege het globale karakter van de waardebepaling volstaat deze werkwijze.

Onderwerp van waardering

Getaxeerd worden de waarden van de binnen de begrenzing van het exploitatieplan gelegen onroerende zaken. De exacte begrenzing van het exploitatiegebied is bij het opstellen van deze opdrachtbrief nog niet beschikbaar. Het plangebied ligt aan de noordzijde van de bebouwde kom van Wierden in het (huidige)





bestemmingsplan Zenderink en wordt globaal begrensd door de Woestendijk, 1e Lageveldsweg, West Kluinveenweg, Hexelseweg en Zenderink,

De taxatie zal naar verwachting ~~ca. 7 kadastrale~~ percelen omvatten.

meerderde

Waarderingsgrondslag (basis van waarde)

Artikel 6.13 lid 5 Wro schrijft voor dat de “werkelijke waarde” dient te worden bepaald. Uitgangspunt is dat de inbrengwaarde van de objecten wordt vastgesteld met inachtneming van de artikelen 40b tot en met 40f van de Ontheffingswet (Ow). Tenzij de gemeente een concreet voornemen heeft om te ontheffen wordt geen volledige schadeloosstelling als bedoeld in artikel 40 Ow getaxeerd. De gemeente heeft voor de te taxeren onroerende zaken geen concreet voornemen tot ontheffing.

Artikel 40b Ow schrijft voor dat de waarde bepaald moet worden als de waarde die tot stand zou komen bij een veronderstelde koop in het vrije commerciële verkeer tussen redelijk handelende partijen. Vanwege het doel van de taxatie en het gestelde in artikel 40b Ow wordt de getaxeerde werkelijke waarde gedefinieerd als de “marktwaarde”. Deze waarde wordt, volgens de International Valuation Standard (IVS), gedefinieerd als “het geschatte bedrag waartegen het object zou worden overgedragen op de peildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie na behoorlijke marketing, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld”.

Bijzondere uitgangspunten

Er zijn geen bijzondere uitgangspunten geformuleerd.

Waardepeildatum

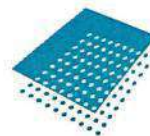
De waardepeildatum is de datum van opname van de onroerende zaken. Opname zal plaatsvinden op 6 november 2023.

Desk research & benodigde gegevens

Om de taxatie op een juiste wijze uit te kunnen voeren zullen wij enerzijds onderzoek doen naar alle privaatrechtelijke en de publiekrechtelijke bijzonderheden van het vastgoed. Hiervoor zullen wij onder andere de openbare (basis)registers van de gemeente Wierden, de BAG, het Kadaster, Ruimtelijke Plannen en de provincie Overijssel raadplegen. Naast het administratieve onderzoek voeren wij ter plaatse een opname uit van alle te taxeren onroerende zaken om deze op de globale technische en functionele staat te beoordelen en om een goed beeld te vormen van de locatie. De opname vindt plaats op 6 november 2023.

Wij ontvangen van u graag de volgende gegevens:

- tekening waarop de begrenzing van het te taxeren exploitatiegebied is aangegeven,
- gegevens over het toekomstige grondgebruik naar type en oppervlakte (wonen-uitgeefbaar, wegen, groen);
- indien wij bij de opname of uitwerking van de taxatie in agrarisch gebruik zijnde bebouwing tegenkomen, zullen we u vragen om eventuele gebruiksvergunningen (milieu, Nb-wet).



Uitvoering taxatie

De taxatie wordt uitgevoerd door:

- a. De heer H.A. Sentker. De taxateur is aangesloten bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) onder registratienummer RT357441060 en ingeschreven in de Kamer Wonen en de Kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed (LAV). Taxateur is o.a. lid van de Nederlandse Vereniging van Rentmeesters (NVR). De taxateur is verbonden aan Landerijenbureau Kromhof-Pullen BV, gevestigd te 7551 AC Hengelo aan de Deldenerstraat 61.
- b. De heer G.J.M. Takkenkamp. De taxateur is aangesloten bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) onder registratienummer RT146571296 en ingeschreven in de Kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed. Taxateur is o.a. lid van de Nederlandse Vereniging van Rentmeesters (NVR). De taxateur is verbonden aan Bureau Takkenkamp B.V., Bergweg 475, 7524 CV Enschede

De taxateurs verklaren dat zij voldoen aan de kwaliteitseisen zoals gesteld door de brancheorganisaties en de certificerende instelling waarbij zij zijn aangesloten. Verder beschikken de taxateurs over relevante ervaring op het voor deze taxatie vereiste gebied. Daarnaast volgen zij actief de ontwikkelingen in de sector en de branche via opleidingen en het bijhouden van vakliteratuur. Taxateurs verklaren dat zij tot op heden voldoen aan de eisen voor de permanente educatie (NRVT). De taxateurs verklaren geen belang te hebben in of bij het vastgoed, haar eigenaar, de opdrachtgever of aan haar gelieerde organisaties dat zou kunnen leiden tot belangenverstrengeling. Tevens verklaren de taxateurs dat zij de waardering volledig onafhankelijk zullen verrichten. In het kader van de geldende wet- en regelgeving en in het kader van de kwaliteit, schrijven de NRVT regels voor dat al onze rapportages extern moeten worden gevalideerd door een andere taxateur, tenzij de taxatie is verricht door ten minste twee Register-Taxateurs en alle Register-Taxateurs het taxatierapport ondertekenen. Aangezien het taxatierapport door twee Register-Taxateurs zal worden ondertekend kan de plausibiliteitstoets achterwege blijven.

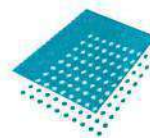
Taxatierapport

Onze bevindingen rapporteren wij in een digitale (pdf) rapportage (en desgewenst ook een papieren versie) die voldoet aan de eisen zoals gesteld door de EVS en het NRVT.

Kosten taxatie

De taxatie wordt door ons uitgevoerd op basis van een vast uurtarief van € 130,- exclusief 21% BTW. Dit tarief is inclusief reis- en verblijfkosten. Wij schatten in dat met de werkzaamheden een tijdsbesteding van ca. 4 tot-5 dagen gemoeid zal zijn. Wij declareren de verrichte werkzaamheden op basis van de werkelijk bestede uren, eenmaal per kwartaal, onder overlegging van een gespecificeerde urenverantwoording. De eventuele kosten die door de instanties in rekening gebracht worden voor het raadplegen van de registers worden tegen kostprijs aan u doorbelast (o.a. kadastraal onderzoek).

De facturatie voor beide taxateurs verloopt via Bureau Takkenkamp B.V.



Planning

2) U heeft aangegeven dat er veel tijdsdruk is vanwege de noodzaak het bestemmingsplan binnenkort ter visie te leggen. Daarom is afgesproken dat wij per direct met de voorbereiding van de taxatie starten en het (concept) rapport uiterlijk 10 november 2023 aanleveren.

Na reactie van opdrachtgever op het concept zal het definitieve rapport op zo kort mogelijke termijn worden opgeleverd.

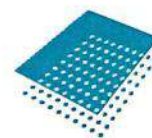
Algemene voorwaarden

Op onze aanbieding zijn onze algemene voorwaarden van toepassing. Deze zijn bijgevoegd. Graag gaan wij voor u aan de slag om voor u een gedegen taxatie uit te brengen. Indien u gebruik wilt maken van onze aanbieding, verzoeken wij u deze opdrachtbevestiging voor akkoord te ondertekenen en aan ons terug te sturen.

Met vriendelijke groet,
mede namens H.A. Sentker,

G.J.M. Takkenkamp,
rentmeester NVR/taxateur RT.

Bijlage(n): Algemene Voorwaarden Bureau Takkenkamp B.V.



Voor akkoord opdrachtgever

Opdrachtgever verklaart zich door ondertekening van deze opdracht akkoord met de inhoud van de opdrachtbevestiging (kenmerk GT/570-170 d.d. 26 oktober 2023) ten behoeve van de taxatie van de onroerende zaken gelegen in het exploitatiegebied Zenderink Fase II-Oost. Opdrachtgever verklaart tevens dat zij aan de taxateurs alle informatie zal verstrekken die in het kader van deze waardering relevant kan zijn.

Naam tekenbevoegde :

opdrachtgever

G.J.M. Takkenkamp

opdrachtnemer

Datum

: 1-11-23

26-10-2023

Plaats

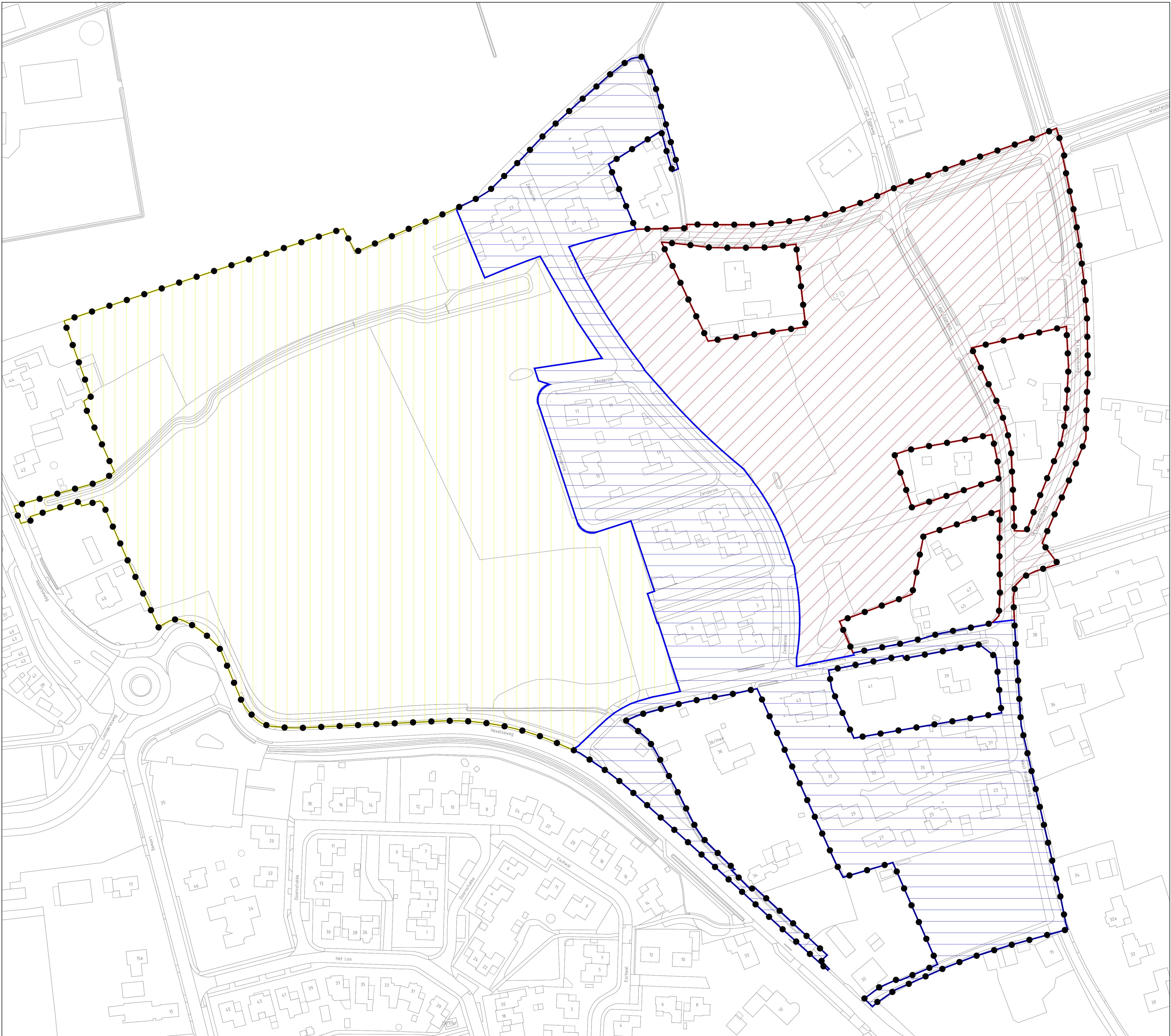
: Wierden

Enschede

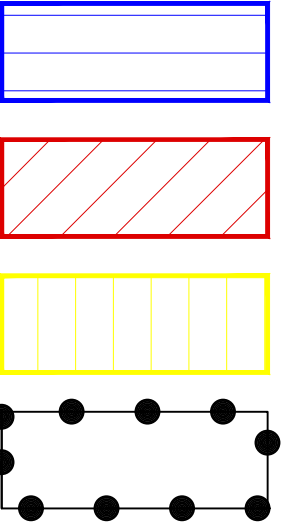
Handtekening

Opmerking:

- 1) opdracht is gewijzigd op blz 2.
e.e.a. in overleg met dhr. Takkenkamp d.d. 31-10-23
- 2) blz 4.
op wijz. in datum → zal afhankelijk zijn van hoeveelheid taxaties, doch zo snel mogelijk.



Legenda



Fase 1

fase Oost

Fase West

Projectgebied

GEMEENTE WIERDEN
Wierden Zenderink

Exploitatiegebied

PROJECT 20220835.002
FORMAAT A1
SCHAAL 1:1000
KAART 1/1
GETEKEND P. Fijneman

Definitief 25-07-2024
Voorlopig
Concept 04-12-2023

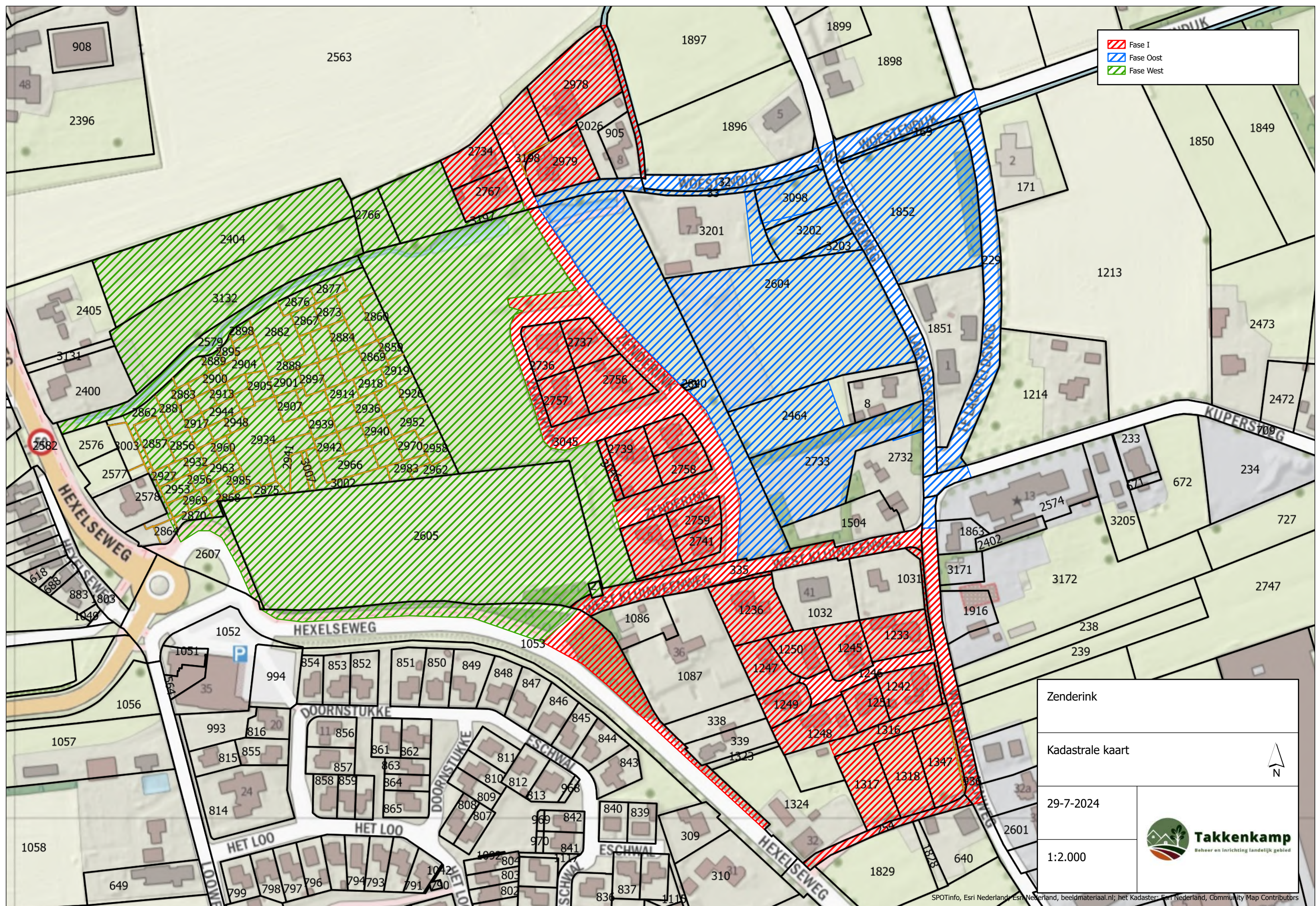
RHO ADVISEURS

info@rho.nl
www.rho.nl



BIJLAGE 5, Functies en oppervlakten

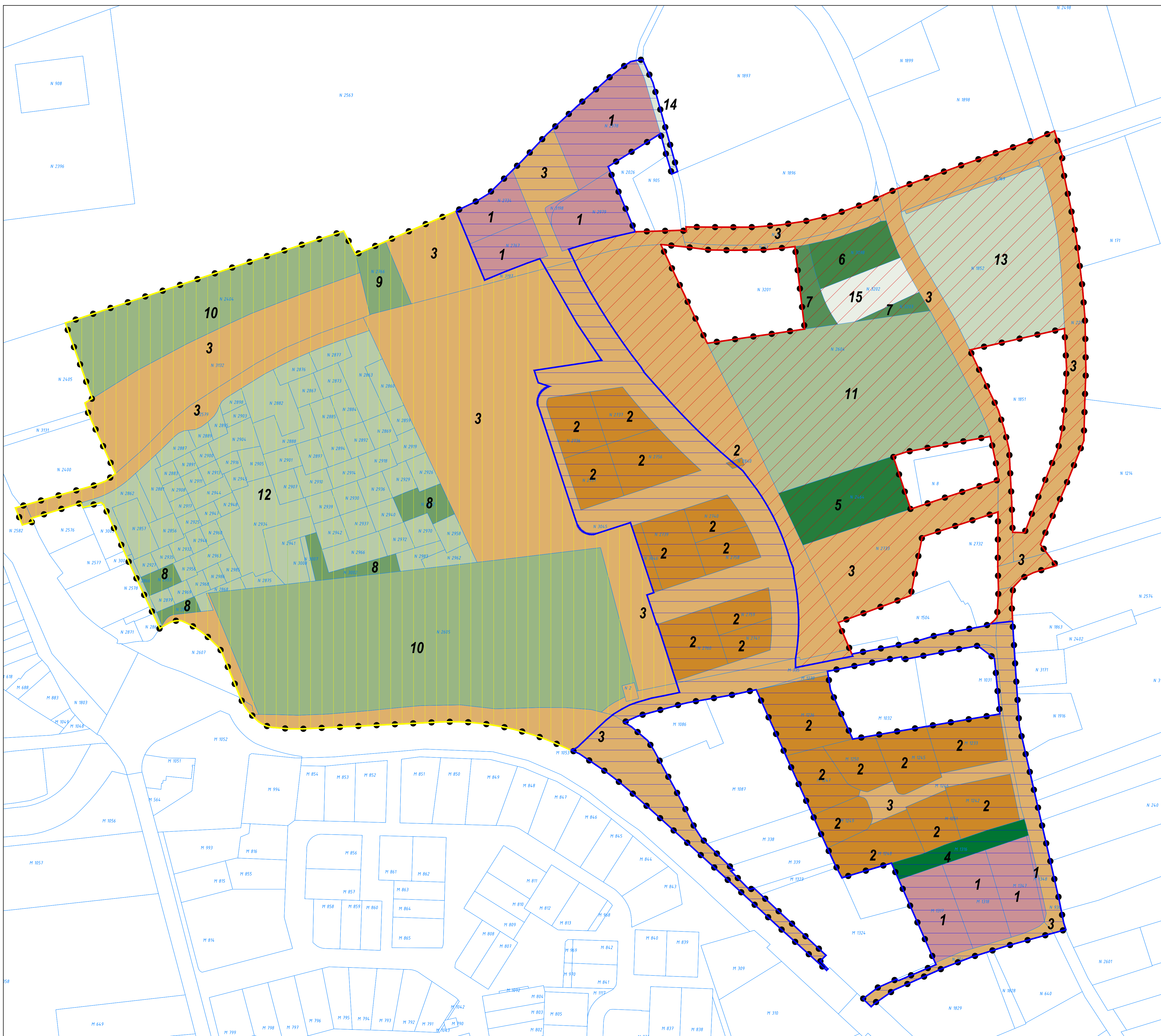
	Uitgeefbaar	Ontsluitingswegen	Fietspad	Trottoir	Groen algemeen	Groen weide	Groen wadi	Water	Totaal
Deelgebied 1	23.967	8.655	30	0	6.184	0	1.719	228	40.782
Deelgebied 2	21.016	8.109	445	0	4.153	0	4.466	0	38.189
Deelgebied 3	19.339	3.763	1.178	1.896	16.594	9.480	13.310	0	65.561
Totaal	64.322	20.527	1.653	1.896	26.931	9.480	19.495	228	144.532



eigenaar nr.	Kadastraal perccel (sectie, nr.)	kadastrale grootte m2	opp. fase 1 m2	opp. fase oost m2	opp fase west m2	Eindtotaal m2
3	M 1053	11990	2266		2011	4277
4	M 1316	1435	733			733
3	M 335	2320	1907	129	200	2236
3	N 110	7600		1101		1101
3	N 169	200		192		192
13	N 1852	6010		5942		5942
3	N 2	65			63	63
3	N 229	2540		2540		2540
10	N 2404	5000			4953	4953
5	N 2464	2450		1965		1965
3	N 254	520	486			486
3	N 2579	1685			1680	1680
3	N 2582	5273			60	60
11	N 2604	9650		9651		9651
10	N 2605	16360			16306	16306
3	N 2607	1645			521	521
3	N 2733	3280		3300		3300
9	N 2766	722			722	722
3	N 28	18570		1922		1922
12	N 2856	226			225	225
12	N 2857	452			451	451
12	N 2859	147			147	147
12	N 2860	294			294	294
12	N 2862	436			425	425
12	N 2863	681			680	680
12	N 2864	146			16	16
12	N 2866	146			82	82
12	N 2867	227			226	226
12	N 2868	146			146	146
12	N 2869	227			226	226
8	N 2870	146			146	146
12	N 2873	227			227	227
12	N 2875	146			146	146
12	N 2876	227			226	226
12	N 2877	227			227	227
12	N 2879	109			108	108
12	N 2881	327			327	327
12	N 2882	681			681	681
12	N 2883	109			109	109
12	N 2884	227			226	226
12	N 2885	227			227	227
12	N 2887	218			218	218
12	N 2888	454			453	453
12	N 2889	109			108	108
12	N 2891	109			108	108

eigenaar nr.	Kadastraal perccel (sectie, nr.)	kadastrale grootte m2	opp. fase 1 m2	opp. fase oost m2	opp fase west m2	Eindtotaal m2
12	N 2892	227			227	227
12	N 2894	227			227	227
12	N 2895	109			109	109
12	N 2897	227			226	226
12	N 2898	109			109	109
12	N 2900	109			109	109
12	N 2901	227			227	227
12	N 2903	109			109	109
12	N 2904	336			336	336
12	N 2905	227			227	227
12	N 2907	227			227	227
12	N 2908	109			109	109
12	N 2910	227			227	227
12	N 2911	109			108	108
12	N 2913	109			108	108
12	N 2914	227			227	227
12	N 2916	109			109	109
12	N 2917	109			109	109
12	N 2918	227			227	227
12	N 2919	227			227	227
12	N 2925	109			109	109
12	N 2926	227			227	227
12	N 2927	109			109	109
12	N 2929	227			227	227
12	N 2930	227			227	227
12	N 2932	109			109	109
12	N 2934	1344			1343	1343
12	N 2935	109			109	109
12	N 2936	227			227	227
12	N 2937	227			227	227
12	N 2939	227			227	227
12	N 2940	227			227	227
12	N 2941	454			453	453
12	N 2942	227			227	227
12	N 2944	218			218	218
12	N 2945	109			109	109
12	N 2946	109			109	109
12	N 2947	109			109	109
12	N 2948	109			109	109
8	N 2952	454			454	454
8	N 2953	218			217	217
12	N 2956	109			109	109
12	N 2958	227			227	227
12	N 2960	109			109	109
12	N 2962	227			227	227

eigenaar nr.	Kadastraal perccel (sectie, nr.)	kadastrale grootte m2	opp. fase 1 m2	opp. fase oost m2	opp fase west m2	Eindtotaal m2
12	N 2963	218			218	218
12	N 2966	454			453	453
12	N 2968	109			109	109
12	N 2969	109			109	109
12	N 2970	227			226	226
12	N 2972	227			227	227
12	N 2983	227			227	227
12	N 2985	109			109	109
12	N 2986	109			109	109
8	N 3002	454			454	454
12	N 3007	74			74	74
12	N 3008	229			229	229
3	N 3045	27741	7313	6255	13786	27354
6	N 3098	1050		1049		1049
3	N 3132	4731			4808	4808
14	N 3194	554	228			228
3	N 3197	3591	1227	468	1828	3523
3	N 32	1110		1042		1042
7	N 3201	3584		515		515
15	N 3202	1070		1068		1068
7	N 3203	226		226		226
3	N 33	280		349		349
3	N 709	3435		310		310
3	N 936	3416	1489	147		1636
Totaal		166.955	15.649	38.171	65.566	119.386



Legenda

-  1 Overeenkomst
-  2 Verkocht door gemeente
-  3 Gemeente

Overige eigenaren binnen het exploitatiegebied:

-
- A vertical color scale bar with 15 discrete color steps, ranging from dark green at the top to light green at the bottom. The steps are numbered 4 through 15 from top to bottom.



Projectgebiet

Fase 1

 Fase Oost

					Fase West
--	--	--	--	--	-----------

Year	Total Workforce (Millions)	Nonfarm Sector Workforce (Millions)
1990	110	90
1995	115	95
2000	120	100
2005	125	105
2010	150	125

GEMEENTE WERDEN

Wurden Zenderink

W	Eigendommenkaart

FORMAAT	A1
SOUMAAL	11200

KAART 1/1
GETEKEND P. Eijneman

BUO ADVISORS

Regeling plankosten exploitatieplan 2023

Vragenlijst

Datum 30-7-2024
 Gemeente Wierden
 Projectnaam Zenderink
 Projectnummer 20220835
 Datum prijspeil 1-1-2023
 Looptijd project in jaren 10
 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 ? jaren
- 2** Wat is de grootte van het exploitatiegebied in m2 (netto) ? 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 totaal
 b aantal bebouwde percelen stuks stuks
- 6** Hoeveel onroerende zaken is de gemeente van plan daadwerkelijk te verwerven ?
 a waarvan onbebouwde percelen totaal
 b waarvan percelen met woningen stuks
 c waarvan percelen met (agrarische) bedrijven/winkels/kantoren (inclusief bijbehorende bedrijfswoning) stuks
 d waarvan percelen met bijzondere objecten stuks
- 7** Van hoeveel huur(pacht)ontbindingen is sprake ? stuks
- 8** Indien er met een onteigeningsplan wordt gewerkt (administratieve procedure)
 a voor hoeveel onroerende zaken ? stuks
 b in hoeveel van die gevallen komt het tot een gerechtelijke procedure ? 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 aantal
 bedrijvigheid m2 uitgifbaar
 commercieel/retail m2 bvo
 maatschappelijk m2 bvo
 recreatie m2
- 11** Wat is de beoogde verdeling tussen uitgifbaar en openbaar gebied ?
 m2 uitgifbaar 45%
 m2 openbaar 55%

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

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
- 16** Indien sprake is van een globaal uit te werken plan, hoeveel uitwerkingsplannen verwacht u? aantal
- 17** Of wordt het ruimtelijk besluit herzien via een gedetailleerd bestemmingsplan ? ☐ ja ☒ nee
- 18** Of kan gebruik gemaakt worden van een wijziging van het ruimtelijk besluit ? ☐ ja ☒ nee
- 19** Maakt dit exploitatieplan deel uit van een groter ruimtelijk besluit ? ☐ ja ☒ nee
- 20** zo ja, wat is de verhouding in oppervlakte ten opzichte van dit ruimtelijk besluit ? % van het totale ruimtelijke besluit

G Civiele en cultuurtechniek

- 21** Wat is de (te verwachten) bodemgesteldheid in het gebied? ☐ slecht ☒ normaal ☐ goed
- 22** **Slopen**
- 23** Is sprake van sloop van onroerende zaken ? ☐ ja ☒ nee
- 24** Zo ja, hoeveel m3 moet er gesloopt worden ? m3
- 25** Wat voor een soort te slopen onroerende zaken zijn het? Het gaat hoofdzakelijk om:
- Meerdere antwoorden zijn mogelijk
- ☐ (agrarisch) %
- ☐ overige onroerende zaken %
- 26** Is er sprake van asbest in de te slopen onroerende zaken? ☐ ja ☒ nee
- 27** Zo ja, in hoeveel procent van het totaal aantal te slopen m3 is sprake van asbest ? %
- 28** Op welke wijze wordt het slopen aanbesteed ?
- Meerdere antwoorden zijn mogelijk
- ☐ Openbaar % ☐ Design&construct %
- ☐ Enkelvoudig onderhands % ☐ Turn key %
- ☐ Meenvoudig onderhands % ☐ Europees %
- 29** **Ophogen/voorbelasten**
- 30** Is sprake van ophoging danwel voorbelasting? ☐ ja ☒ nee
- 31** Wordt er integraal of partieel opgehoogd? ☐ integraal ☒ partieel
- 32** In hoeveel deelplannen/fasen wordt er opgehoogd/voorbelast?
- 33** Wat is de gemiddelde te verwachten zettingstijd? jaar
- 34** Wat is de gemiddelde hoogte van de voorbelasting? m1
- 35** **Bouw-en woonrijpmaken**
- 36** Is sprake van bouw-en of woonrijpmaken ? ☒ ja ☐ nee
- 37** Op welke wijze wordt het bouw-en woonrijpmaken aanbesteed ?
- Meerdere antwoorden zijn mogelijk
- ☐ Openbaar % ☐ Design&construct %
- ☐ Enkelvoudig onderhands % ☐ Turn key %
- ☐ Meenvoudig onderhands ☒ Meenvoudig onderhands % ☐ Europees %
- 38** Is er sprake van bodemsanering ? ☐ Ja ☒ Nee
- 39** Zo ja, in hoeveel procent van het exploitatiegebied is sprake van bodemsanering ? %

Regeling plankosten exploitatieplan 2023

Resultaat

Datum	30-7-2024	Complexiteit		104%
Gemeente	Wierden	print		
Projectnaam	Zenderink			
Projectnummer	20220835			
Datum prijspeil	1-1-2023			
Looptijd project in jaren	10			
Produkt/activiteit	uren	euro's	euro's in %	
Verwerving	268	€ 38.106	2%	
1.1 Taxatie inbrengwaarde percelen	268	€ 38.106	2%	
1.2 Taxatie en aankoop onroerende zaak	-	€ -	0%	
1.3 Onteigenen van onroerende zaken	-	€ -	0%	
1.4 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente	-	€ -	0%	
Stedenbouw	325	€ 46.150	2%	
2.1 Programma van Eisen	80	€ 11.360	1%	
2.2 Prijsvraag	-	€ -	0%	
2.3 Masterplan	-	€ -	0%	
2.4 Beeldkwaliteitsplan	70	€ 9.940	0%	
2.5 Stedenbouwkundig plan	175	€ 24.850	1%	
2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte	-	€ -	0%	
Ruimtelijke Ordening	897	€ 127.401	6%	
3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan, omgevingsvergunning of project	605	€ 85.910	4%	
3.2 Opstellen en procedure wijzigingsplan	-	€ -	0%	
3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan	292	€ 41.491	2%	
Civiele en cultuur techniek	8.890	€ 1.064.371	51%	
4.1 Planontwikkeling	1.088	€ 154.497	7%	
4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering	7.802	€ 909.874	43%	
Landmeten/vastgoedinformatie	421	€ 47.565	2%	
5.1 Kaartmateriaal	421	€ 47.565	2%	
Communicatie	-	€ -	0%	
6.1 Omgevingsmanagement	-	€ -	0%	
Management	3.367	€ 542.152	26%	
7.1 Projectmanagement	3.367	€ 542.152	26%	
7.2 Projectmanagementassistentie	-	€ -	0%	
Planeconomie	1.684	€ 239.086	11%	
8.1 Planeconomie	1.684	€ 239.086	11%	
totaal	15.853	€ 2.104.829	100%	

NOTA-24-13999

STAAT VAN WIJZIGINGEN

Exploitatieplan Zenderink, 5^e herziening 2024

Exploitatieplan

Van 27 december 2023 tot en met 7 februari 2024 heeft het Exploitatieplan Zenderink, 5^e herziening als ontwerp ter inzage gelegen. Gedurende deze periode heeft eenieder zijn of haar zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan naar voren kunnen brengen. Er is geen zienswijze binnengekomen.

Met één van de exploitanten binnen het plangebied heeft na de periode waarin zienswijzen konden worden ingediend overleg plaatsgevonden over de rekenmethodiek die ten grondslag ligt aan de berekening van de exploitatiebijdrage(n).

Dit leidde ambtshalve tot het standpunt dat een meer consistentere en zuiverdere rekenmethodiek mogelijk was. Deze methodiek resulteerde in een wat lagere exploitatiebijdrage voor exploitanten. Dat heeft ertoe geleid dat het Exploitatieplan Zenderink, 5^e herziening 2024 hier ambtshalve op is bijgesteld, zowel voor wat betreft de berekening als ook het tekstuele deel van het Exploitatieplan.

De navolgende wijzigingen zijn aangebracht:

Naam Exploitatieplan

Het exploitatieplan is hernoemd van “Ontwerp Exploitatieplan ‘Zenderink, 5^e herziening’” naar “Exploitatieplan Zenderink, 5^e herziening 2024”. Het prijspeil is op 1-1-2024 gebracht.

Doorlooptijd

Naar aanleiding van de meest actuele inzichten is de doorlooptijd gewijzigd van 10 jaar naar 7 jaar.

Rekenmethodiek

Voor de berekening zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- a. Het exploitatieplan dient alleen voor kostenverhaal. Het exploitatieplan wordt niet gebruikt voor herverdeling van (potentiële) resultaten (winsten en/of verliezen) op individuele grondposities van exploitanten (via rente, kosten- en opbrengstenstijging over andere elementen dan de Andere Kosten in verband met de exploitatie (Wro 6.13.1c, ten tweede));
- b. De hoogte van posten waar een fictie aan de orde is (Inbrengwaarden en Opbrengsten van uitgifte van gronden) wordt “vastgepind” op het eerste moment dat voor de betreffende plek cq met de betreffende exploitant:
 - a. Een anterieure of posterieure overeenkomst wordt gesloten;
 - b. Een Omgevingsvergunning voor bouw is afgegeven;
 - c. Gronden door de gemeente worden overgedragen aan de toekomstige bewoner(s) en daarmee het kostenverhaal uit de opbrengst van grondverkoop verzekerd is
- c. Het “vastpinnen” van posten vindt plaats op basis van het dan geldende exploitatieplan;
- d. Posten die nog niet zijn “vastgepind”, of die opnieuw in exploitatie/uitvoering worden gebracht, worden bij een herziening opnieuw geraamd/getaxeerd.

Een gevolg hiervan is dat voor het Exploitatieplan vanaf nu niet *de fase* waarin een kavel ligt bepalend is voor de hoogte van de exploitatiebijdrage, maar de vraag *of de kavel al is “vastgepind”* of niet.

Inbrengwaarden

De Inbrengwaarden waren voor het Ontwerp-Exploitatieplan voor het gehele plan opnieuw getaxeerd.

- In de herberekening zijn de Inbrengwaarden “vastgepind” op het moment dat voor het betreffende perceel omgevingsvergunning is afgegeven (voor de uitgeefbare gronden) of het gebied bouwrijp is gemaakt (voor het openbaar gebied). De “vastgepinde” inbrengwaarden zijn gebaseerd op eerdere taxaties behorend bij het toen geldende exploitatieplan. Het (aangepaste) taxatierapport bevat alleen nog de gronden die nog ontwikkeld moeten worden, en niet meer de gronden die al zijn uitgegeven en/of bouwrijp zijn gemaakt.
- De nog niet vastgepinde Inbrengwaarden zullen zolang het Exploitatieplan Zenderink, 5^e herziening 2024 geldt, voor de betreffende gronden blijven gelden zoals ze getaxeerd zijn ten behoeve van het Ontwerp-Exploitatieplan Zenderink, 5^e herziening. Ook als het eigendom van de betreffende gronden is overgegaan en/of de gronden kadastraal zijn afgesplitst. Bij een volgende herziening zal –als nog geen posterieure overeenkomst is gesloten of nog geen beschikking ten behoeve van het verhaal van de exploitatiebijdrage is afgegeven- hertaxatie plaatsvinden op basis van de juridische situatie zoals deze op het (toekomstige) moment van hertaxatie is.

Andere Kosten in verband met de exploitatie

- De Andere Kosten zijn gebaseerd op de overeenkomende posten in de gemeentelijke grondexploitatie, met de volgende rekenkundige aanpassingen:
 - o Kostenposten die niet voor kostenverhaal in aanmerking komen zijn eruit gehaald;
 - o De rente (Boekwaarde en Nog te maken) is eruit gehaald (anders zou ook rente gerekend worden over de gemeentelijke grondverwervingskosten en over niet-verhaalbare kosten) en opnieuw berekend over de wel-verhaalbare Andere Kosten;
 - o Ook is rente gerekend over de (fictieve) Inkomsten uit Exploitatiebijdragen (omdat dit Opbrengsten zijn, vermindert dit de rentekosten). Dit is mogelijk niet verplicht, maar vanuit het geheel van de toegepaste rekenmethodiek wel consistent geredeneerd
 - o De boekwaardes zijn geactualiseerd naar peildatum 1 januari 2024

Geraamde opbrengsten

- De opbrengsten van kavels waar vergunning voor bouw is verleend of waarvoor een posterieure exploitatieovereenkomst is gesloten, zijn “vastgepind” op basis van de opbrengsten zoals deze waren opgenomen in het Exploitatieplan dat gold op het moment van vergunningverlening danwel het afsluiten van de posterieure exploitatieovereenkomst.
- De opbrengsten van de nog uit te geven gronden zijn opgenomen op basis van een taxatie per m2 uitgeefbare grond.

Voor deze methodiek is gekozen omdat de werkelijke opbrengsten onderdeel uitmaken van het individuele resultaat van de individuele exploitant en geen onderdeel uitmaken van de fictieve exploitatie vanuit de gemeente als publiekrechtelijk orgaan verantwoordelijk voor het integrale kostenverhaal¹.

¹ Zie ook de opmerkingen onder de paragraaf Rekenmethodiek.

Gewogen eenheden

- De gewogen eenheden worden bepaald door:
 - o de gemiddeld gewogen prijs per m² voor de uitgegeven gronden;
 - o de getaxeerde prijs per m² voor de nog uit te geven gronden;
 - o De gewogen exploitatiebijdrage per m² uitgeefbare grond voor nog niet gecontracteerde of nog niet vergunde uitgeefbare meters is:
huidige getaxeerde prijs per m²
historische gemiddelde uitgifteprijs per m²
(ex BTW en ex bijkomende kosten).

Programma (vierkante meters uitgeefbaar)

- Oppervlaktenverschuiving tussen Fase 1 en Fase Oost
 - o In alle eerdere exploitatieplannen Zenderink maakten de meest zuidelijke kavels van het plan (oorspronkelijk perceel M00340) onderdeel uit van Fase 1. Deze kavels hebben al sinds de vaststelling van het BP Zenderink, Uitwerkingsplan 1^e fase en het bijbehorende Exploitatieplan Zenderink, 1^e herziening 2011 een woonbestemming.
 - o In het ontwerp-Exploitatieplan 5^e herziening waren de m² van deze meest zuidelijke kavels van Zenderink toegevoegd aan Fase Oost. Dit omdat in het Bestemmingsplan een bouwblok een beperkt aantal m² moest worden opgeschoven en omdat de mogelijkheid van de bouw van twee woningen binnen een ander bouwvlak wordt beperkt tot één woning binnen dat bouwvlak.
 - o Vanwege de bovengenoemde aanpassing van het BP is een groot deel van het voormalige perceel M00340 in het ontwerp meegenomen onder Fase Oost. Dit geeft een vertekend beeld van de oppervlakten in Fasen 1 en Oost, maar volgt uit de BP- en EP-methodiek.
 - o Vanwege het overstappen naar het “vastpinnen” van Inbrengwaarden en Geraamde Opbrengsten is het niet langer relevant voor de hoogte van de exploitatiebijdrage in welke fase een kavel ligt, maar of wel of niet gecontracteerd is of vergunning is afgegeven (en daarmee de exploitatiebijdrage is “vastgepind”).
- Van de voormalige perceel M00340 is een klein deel toegevoegd aan het openbaar gebied;
- De oppervlakten van de al ontwikkelde kavels en die van de nog te ontwikkelen kavels zijn opnieuw digitaal vastgesteld (kan marginaal afwijken van de kadastrale oppervlakte);
- Het kaartmateriaal is aangepast in verband met de nieuwste inzichten in eigendomssituatie en (her)begrenzing van kadastrale percelen;
- De begrenzing van het exploitatieplangebied is aangepast op basis van de begrenzing van het bestemmingsplangebied. Hierdoor is het exploitatieplangebied op drie locaties enigszins verkleind;
- De grondgebruikskaart is aan de hand van de verbeelding van het bestemmingsplan meer gedetailleerd uitgewerkt.

Deze wijzigingen zijn integraal doorgevoerd in het rekenkundige en het tekstuele deel van het Exploitatieplan Zenderink, 5^e herziening 2024.

Behorende bij besluit van de gemeenteraad van Wierden d.d 24 september 2024

Burgemeester en wethouders van de gemeente Wierden,

de secretaris

de burgemeester

Marcel Klos

Doret Tigchelaar

