PAS bv | Planeconomie & Gebiedsontwikkeling

Exploitatieplan Bogardeind Geldrop

Gemeente Geldrop-Mierlo

NL.IMRO.1977.BPBOGARDEIND85123-VA01

Fase	Datum
Ontwerp	27-01-2021
Vaststelling	

30 april 2021

Inhoudsopgave

1 Inleiding 3
1.1 Aanleiding exploitatieplan Bogardeind 3
1.2 Doel exploitatieplan Bogardeind 4
1.3 Leeswijzer 5

2 Toelichting exploitatieplangebied 6
2.1 Het exploitatieplangebied 6
2.2 Relatie planologische maatregel 6
2.3 De exploitatieplangrens 7
2.4 Eigendomssituatie / te verwerven gronden 7

3 Omschrijving werken en werkzaamheden 10
3.1 Omschrijving bouwrijp maken 10
3.2 Omschrijving nutsvoorzieningen 10
3.3 Omschrijving inrichting openbaar gebied 10

4 Exploitatieopzet 11
4.1 Algemeen 11
4.2 Parameters 11
4.3 Ruimtegebruik 12
4.4 Programma 12
4.5 Fasering 13
4.6 Kosten 14
4.6.1 Getaxeerde inbrengwaarden gronden 14
4.6.2 Sloopkosten 14
4.6.3 Planschade 14
4.6.4 Onderzoekskosten en sanering 14
4.6.5 Bouw- en woonrijp maken 14
4.6.6 Plankosten 14
4.6.7 Bovenplanse kosten 15
4.7 Opbrengsten 15
4.7.1 Grondopbrengsten 15
4.7.2 Subsidies en bijdragen 16
4.8 Exploitatieopzet 16
4.8.1 Gewogen basiseenheden 16
4.8.2 Exploitatiebijdrage 16
4.8.3 Exploitatiebijdrage en omgevingsvergunning 17

5 Herziening en afrekening 18
5.1 Jaarlijkse herziening 18
5.2 Eindafrekening 18

6 Rechtsbescherming exploitatieplan 20
6.1 Ter inzage legging exploitatieplan Bogardeind 20
6.2 Zienswijzen 20
6.3 Wijzigingen ten opzichte van ontwerpexploitatieplan 20

DEEL 2 Regels exploitatieplan Bogardeind 2021 22

Bijlage 1. Kaart exploitatieplangebied, d.d. 26-01-2021

Bijlage 2. Kaart eigendommen, d.d. 12-01-2021

Bijlage 3. Kaart ruimtegebruik, d.d. 25-01-2021

Bijlage 4. Taxatierapport inbrengwaarden De Lorijn Raadgevers o.g., d.d. 30-04-2021

Bijlage 5. Resultaat plankostenscan VROM

Bijlage 6. Exploitatieopzet

Bijlage 7. Beeldkwaliteitsplan Bogardeind, d.d. december 2020

Bijlage 8. Civieltechnische randvoorwaarden Bogardeind, d.d. 25-01-2021

Bijlage 9. Inkoop- en aanbestedingsbeleid, d.d. september 2019

Bijlage 10. Nota van Beantwoording zienswijzen, d.d. 28-04-2021

1 Inleiding

De gemeente Geldrop-Mierlo heeft het voornemen het bestemmingsplan voor een deel van Bogardeind te wijzigen. De rijweg zal worden verbreed. De bestaande woningen met de nummers 85 tot en met 123 dienen daarvoor te worden gesloopt. De woningen zullen worden vervangen door 35 wooneenheden. Dit betreft in totaal 24 appartementen en 11 grondgebonden woningen.

Het bestemmingsplan 'Bogardeind 85 t/m 123' vormt samen met het voorliggend exploitatieplan het juridisch planologisch kader voor de herontwikkeling van de locatie Bogardeind. Daarbij legt het bestemmingsplan de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden vast en legt het exploitatieplan het kostenverhaal vast.

1.1 Aanleiding exploitatieplan Bogardeind

Dagelijks passeren 17.000 voertuigen het Bogardeind. Het deel van het Bogardeind tussen de Beukelaar en de Laan van de Vier Heemskinderen vormt daarbij een belangrijke entree van Geldrop. Een groot deel van het Bogardeind is aangepast aan deze verkeersdruk. Echter, het deel tussen de Beukelaar en de Laan der Vier Heemskinderen is niet aangepast en vormt een flessenhals. Het tracé is te smal voor de huidige hoeveelheid verkeer, zeker in relatie tot de leefomgeving. De woningen staan (te) dicht op het wegprofiel en worden aan de oostzijde alleen door een trottoir van de rijweg gescheiden. Dit leidt tot onveilige situaties en een slechte leefkwaliteit voor de bewoners. Op afbeelding 1 is de locatie Borgardeind weergegeven.

Afbeelding 1 – Locatie herontwikkeling Bogardeind



De kwaliteit van de woningen wisselt en varieert van goed tot zeer slecht. De algehele kwaliteit neemt af door de onzekerheid over de toekomst bij de bewoners als gevolg van de planvorming door de gemeente. De bewoners geven aan het onderhoud aan hun woningen uit te stellen totdat er helderheid over de toekomst kan worden geboden. Op een aantal plekken zijn er woningen gesloopt.

1.2 Doel exploitatieplan Bogardeind

In 2008 is de herontwikkeling opgepakt. Na de uitvoering van de eerste fase is de uitvoering van het plan als gevolg van de economische crisis stil komen te liggen. Ter voorkoming van de bouw van nieuwe woningen heeft de gemeenteraad inmiddels tweemaal een voorbereidingsbesluit genomen. Het is van groot belang om de eigenaren/bewoners nu een zekere toekomst te bieden. Onzekerheid beïnvloedt het proces negatief en indien de herontwikkeling nu niet wordt doorgezet zal hiervan voor langere tijd moeten worden afgezien. Doel is nu om een ontwerpbestemmingsplan op te stellen om perspectief aan de huidige eigenaren/bewoners te bieden.

Artikel 6.12 lid 2 Wet ruimtelijke ordening (hierna: 'Wro') bepaalt dat de gemeenteraad, als er sprake is van één of meerdere aangewezen bouwplannen, verplicht is een exploitatieplan vast te stellen indien:

a. Het verhaal van kosten van grondexploitatie niet anderszins is verzekerd;
b. Het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.12, eerst lid, onder c 4, onderscheidenlijk 5 Wro noodzakelijk is;
c. Het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d Wro noodzakelijk is.

Binnen het plangebied Bogardeind zijn twee percelen in eigendom van de gemeente Geldrop-Mierlo. De overige gronden zijn in eigendom van derden. De gemeente Geldrop-Mierlo is voornemens deze percelen op minnelijke wijze te verwerven. Secundair zal de gemeente overgaan tot onteigenen van het perceel om te kunnen voorzien in de beoogde verbreding van de weg en (her)ontwikkeling van woningbouw. Tot op heden is nog geen overeenkomst met de grondeigenaren van de betreffende percelen gesloten en dit zal ook nog niet hebben plaatsgevonden voor het aflopen van het tweede voorbereidingsbesluit, waardoor het kostenverhaal niet 'anders is verzekerd'. De gemeente is derhalve op grond van artikel 6.12 lid Wro verplicht bij de vaststelling van het bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen.

De vaststelling van dit exploitatieplan dient ertoe om:

1. De noodzakelijke juridische basis te leggen ten eerste voor het kostenverhaal, waarvan de berekening plaatsvindt bij het bepalen van het betalingsvoorschrift bij de door deze eigenaren aan te vragen omgevingsvergunning dan wel ten tweede voor de berekening van het kostenverhaal in overeenkomsten welke na vaststelling van dit exploitatieplan gesloten kunnen worden;

2. Vast te leggen welke werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte dienen te worden verricht;
3. Vast te leggen welke overige regels van toepassing zijn bij de bouw- en aanlegactiviteiten in het geval van zelfrealisatie.

1.3 Leeswijzer

Het exploitatieplan begint met een inleidend hoofdstuk. In hoofdstuk 2 wordt het ruimtelijke kader van het plan nader uiteengezet. In hoofdstuk 3 wordt een toelichting gegeven op de werken en werkzaamheden die in het plangebied zullen worden uitgevoerd. In hoofdstuk 4 wordt een toelichting gegeven op de kosten en opbrengsten in de exploitatieopzet en de toerekeningsystematiek. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de jaarlijkse herziening van het exploitatieplan en de eindafrekening en in hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de procedure van het exploitatieplan en de rechtsbescherming.
In deel 2 van onderhavig exploitatieplan zijn de regels die gelden voor het plangebied ‘Bogardeind’ opgenomen.

2 Toelichting exploitatieplangebied

2.1 Het exploitatieplangebied

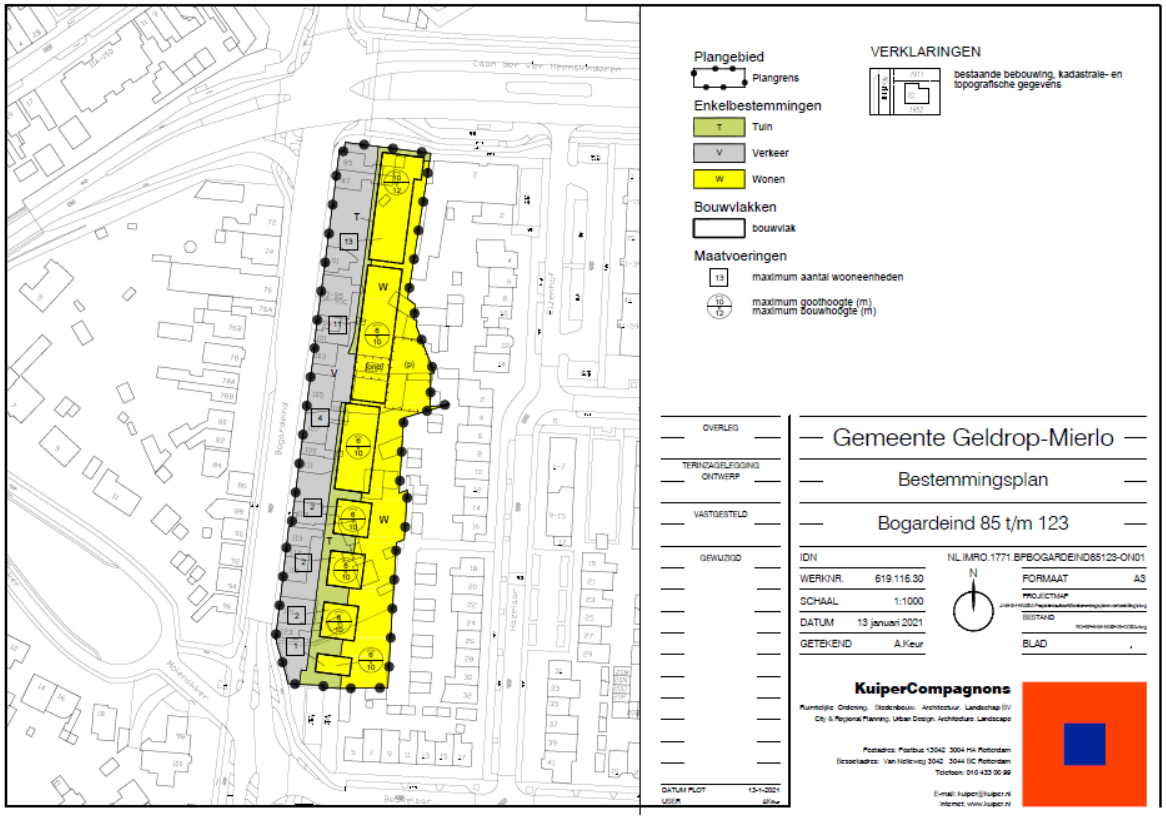
Het plangebied is nabij het centrum van Geldrop gelegen. De noordkant wordt begrensd door de Laan der Vier Heemskinderen. De westzijde wordt begrensd door het Bogardeind. Aan de oostzijde wordt de grens gevormd door bestaande woningbouw aan de Hazelaar en Elzenhof. De woningbouw aan de Beukelaar begrensd tot slot de zuidzijde van het plangebied. Het totale plangebied heeft een omvang van circa 0,7 hectare.

2.2 Relatie planologische maatregel

Het voorliggende ontwerpexploitatieplan behoort bij het ontwerpbestemmingsplan ‘Bogardeind 85 t/m 123’. De uitgangspunten in dit bestemmingsplan gelden ook voor dit exploitatieplan.

Het plangebied krijgt met het vaststellen van het bestemmingsplan een definitief planologisch kader (directe bouwtitel). Afbeelding 2 geeft de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan weer.

Afbeelding 2 – Verbeelding ontwerpbestemmingsplan

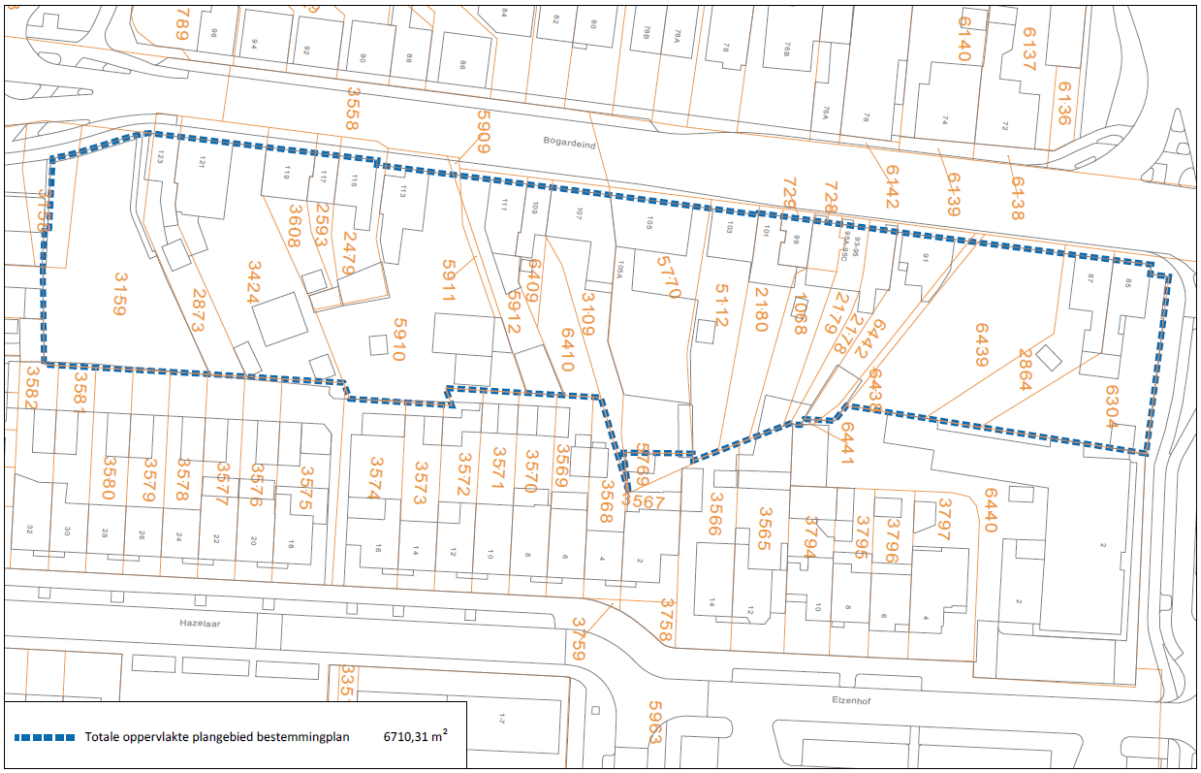


2.3 De exploitatieplangrens

Ingevolge de Wro moeten de grenzen van het exploitatieplangebied gelijk zijn aan de grenzen van het bestemmingsplan of daarbinnen vallen.

De grens van het exploitatieplangebied (en het bestemmingsplan) is weergegeven op afbeelding 3 en tevens opgenomen in bijlage 1 van dit exploitatieplan.

Afbeelding 3 – Exploitatieplangrens en kadastrale ondergrond



2.4 Eigendomssituatie / te verwerven gronden

Circa 15% van de gronden in het exploitatieplangebied is in eigendom van de gemeente Geldrop-Mierlo. De overige gronden zijn in eigendom van particulieren. De kaart 'Eigendomssituatie' is opgenomen in bijlage 2 van dit exploitatieplan.

In tabel 1 staan de eigenaren benoemd en staat de oppervlakte per eigenaar aangegeven. Op afbeelding 4 zijn de grondposities binnen het exploitatieplangebied weergegeven.

Tabel 1 – Eigendomssituatie Bogardeind

Eigenaar	Kadastraal perceel	Oppervlakte m²
Particulier 1	D6304	453
Particulier 2	D2864	273
Particulier 3	D6439	544
	D6441	2
Gemeente Geldrop-Mierlo	D6438	43
	D6442	226
Particulier 4	D2178	120
	D2179	122
Particulier 5	D1068	171
	D728	38
Particulier 6	D5038 (A)	
Particulier 7	D5038 (B)	
Particulier 8	D5038 (C)	
Particulier 9	D729	37
	D2180	223
Particulier 10	D5112	301
Particulier 11	D5770	593
Particulier 12	D3109	280
	D6410	139
Particulier 13	D6409	86
Particulier 14	D5912	244
	D5911	21
Particulier 15	D5910	757
	D5909	2
Particulier 16	D2479	165
Particulier 17	D2593	82
	D3608	155
Particulier 18	D3424	628
Particulier 19	D2873	210
Gemeente Geldrop-Mierlo	D3159	676
	D3158 (ged)	73
	TOTAAL	**6.664 m²**

Afbeelding 4 – Eigendomssituatie Bogardeind



De eigendomssituatie is een momentopname. De betreffende percelen in het exploitatieplangebied kunnen van eigenaar wisselen als gevolg van overdrachten (bijvoorbeeld vererving) en/of verkoop aan de gemeente.

De gemeente is voornemens alle binnen het plangebied gelegen gronden te verwerven.

3 Omschrijving werken en werkzaamheden

3.1 Omschrijving bouwrijp maken

Voor het bouwrijp maken van het uitgeefbare gebied worden de volgende werken en werkzaamheden uitgevoerd:

- Verwijderen opstallen, verharding, overige inrichting en opschonen terrein
- Riolering DWA / incl. inspectieputten, sleuf, bemaling, overig en huisaansluitingen
- Grondwerkzaamheden (ontgraven, vervoeren, tussendepot, vervoeren, verwerken)
- Aanleg (tijdelijke) bouwweg

3.2 Omschrijving nutsvoorzieningen

Voor de aanleg van nutsvoorzieningen worden in hoofdlijnen de volgende werken aangelegd en werkzaamheden verricht:

- Aanleg van en, indien van toepassing, verplaatsing of aanpassing van onder andere (tijdelijke) leidingen voor gas, water, elektra, telefoon, centraal antenne systeem, inclusief de nodige bovengrondse voorzieningen, zoals transformatorhuisjes, verdeelkasten, waarbij de bovengrondse voorzieningen zodanig zijn ingepast en verfraaid dat deze stedenbouwkundig aansluiten op de kwaliteit van het omliggende vastgoed
- Aanbrengen openbare verlichting door aanleg van leidingen en het plaatsen van lichtmasten

3.3 Omschrijving inrichting openbaar gebied

Voor de inrichting van het openbaar gebied worden in hoofdlijnen de volgende werken aangelegd en werkzaamheden verricht:

- Aanleg verharding rijbaan, fietspad, fietsstraat, trottoir, parkeren etc.
- Aanleg basisgroen en bomen in groen
- Divers straatmeubilair en bebording / bewegwijzering

4 Exploitatieopzet

4.1 Algemeen

De exploitatieopzet beschrijft en kwantificeert de kosten, opbrengsten en fasering. Om het resultaat van de exploitatieopzet te bepalen is een dynamische eindwaarde berekening uitgevoerd. Bij toepassing van deze methode wordt rekening gehouden met rente en prijsstijgingen gedurende de looptijd van het project.

Bij de methode komen een aantal begrippen voor, te weten de nominale waarde, eindwaarde en contante waarde. Deze worden hieronder nader toegelicht.

Onder nominale waarde wordt verstaan: het saldo van kosten en opbrengsten zoals deze bekend zijn op het moment dat grondexploitatie en de exploitatieopzet worden opgesteld.

De invloed van rente, prijsstijgingen (inflatie) en fasering spelen een rol op het moment dat de eindwaarde van een project wordt bepaald. Dan wordt rekening gehouden met de vermoedelijke einddatum waarop het betreffende project gereed is. Het saldo dat ontstaat op het eind van de looptijd, dus wanneer de vermoedelijke einddatum is bereikt, wordt het resultaat op eindwaarde genoemd. In dit resultaat zijn de invloeden van rente en inflatie verwerkt.

Om terug te rekenen naar één moment wordt de eindwaarde contant gemaakt naar, in onderhavig exploitatieplan, 1 januari 2021. Het aldus bekende resultaat, wordt de contante waarde genoemd. Wanneer aan dit ‘resultaat op contante waarde’ rentekosten of –opbrengsten worden toegevoegd passend bij de looptijd van het project resulteert dit weer in de eindwaarde. Voor de rente en kosten- en opbrengstenstijging worden de parameters uit paragraaf 4.2 gehanteerd.

Vervolgens wordt aangegeven hoe de kosten worden toegerekend aan de verschillende kostendragers. De exploitatieopzet is gebaseerd op het nog vast te stellen bestemmingsplan ‘Bogardeind 85 t/m 123’.

Voor de raming van de kosten en opbrengsten is ervan uitgegaan dat het exploitatiegebied in zijn geheel in exploitatie wordt gebracht, waarbij ingevolgde de Wro het uitgangspunt is dat de gemeente de enige exploitant is.

4.2 Parameters

De exploitatieopzet houdt rekening met een fasering van de kosten en de opbrengsten met de daarbij gepaard gaande rente- en inflatie-invloeden. Ten behoeve van de rente- en inflatie-invloeden zijn de volgende financiële parameters gebruikt in de exploitatieopzet:

- Rente: 0,66%
- Inflatiecijfer kosten: 2,0%
- Inflatiecijfer opbrengsten: 2,0%
- Prijspeildatum: 01-01-2021

Bij een herziening van het exploitatieplan wordt, op basis van de markt- en prijsontwikkelingen, bepaald of de gehanteerde parameters nog marktconform zijn. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de consumentenprijsindex (CPI) voor de inflatiecorrecties en de GWW-index (bouwkostenindex) voor de civiel technische ramingen (sloop en bouw- en woonrijp maken).

4.3 Ruimtegebruik

In de huidige situatie liggen de bestaande woningen dicht tegen de rijweg Bogardeind aan. Het Bogardeind zal worden verbreed ten behoeve van een betere verkeersafwikkeling. De bestaande bebouwing zal moeten worden gesloopt. De gevellijn van de nieuwe bebouwing verschuift ten opzichte van de huidige gevellijnen in oostelijke richting, waardoor er ruimte wordt gecreëerd om het Bogardeind te verbreden.

Het beoogde bouwplan en ruimtegebruik zijn weergegeven op afbeelding 5 en tevens opgenomen in bijlage 3.

Afbeelding 5 – Ruimtegebruik beoogde ontwikkeling Bogardeind



4.4 Programma

Het programma binnen het bestemmingsplan ‘Bogardeind’ bestaat uitsluitend uit woningbouw. De te slopen huidige woningbouw wordt een

aantal meter verder van de weg af terug opgebouwd. Dit betreffen in totaal 11 grondgebonden woningen. Daarnaast is de ontwikkeling en realisatie van twee appartementencomplexen beoogd. Hierbij gaat het om een blok met 11 appartementen en een blok met 13 appartementen, waarbij het parkeren op maaiveld wordt opgelost. Op afbeelding 6 is de planopzet van Bogardeind weergegeven.

Afbeelding 6 – Beoogd woningbouwprogramma ontwikkeling Bogardeind



4.5 Fasering

Niet alle grond binnen het plangebied is in eigendom van de gemeente. Na het slopen van de huidige bebouwing zal de weg verbreed kunnen worden en de woningbouw opnieuw opgebouwd kunnen worden.

Voor de realisatie van het plangebied Bogardeind wordt, na de planvorming van een jaar, uitgegaan van een termijn van drie jaar. Het plan wordt in één fase uitgevoerd. De sloop van de woningen zal naar verwachting vanaf 2022 plaatsvinden, waarna begonnen kan worden met het bouwrijp maken en de realisatie van de beoogde woningbouw.

4.6 Kosten

4.6.1 Getaxeerde inbrengwaarden gronden

De Lorijn raadgevers o.g. heeft de inbrengwaarde van de te verwerven gronden getaxeerd. Daarbij is rekening gehouden met percelen die gedeeltelijk ingebracht worden. Het uitgebreide taxatierapport is terug te vinden in bijlage 4. De resultaten zijn overgenomen in de exploitatieplanberekening.

4.6.2 Sloopkosten

Gezien de beoogde verbreding van de weg Bogardeind, zullen de bestaande woningen gesloopt moeten worden. Er wordt daarom voor het beoogde programma uitgegaan van sloop-nieuwbouw. De raming van de sloopkosten is uitgevoerd door een civiel kostendeskundige van Plan- en Adviesbureau Snijder. De kosten zijn geraamd op € 221.000,-.

4.6.3 Planschade

In de exploitatieopzet is vooralsnog geen rekening gehouden met planschade. De kans op planschade is nihil.

4.6.4 Onderzoekskosten en sanering

Voor voorliggend plan zijn, in het kader van het bestemmingsplan, diverse onderzoeken uitgevoerd. Het Bro schaart de kosten en de ambtelijk bestede uren van het verrichten van onderzoek onder de verhaalbare kostensoorten. Hierbij kan onder andere worden gedacht aan milieukundig bodem- en asbestonderzoek, archeologisch onderzoek, Flora en fauna en dergelijke. De kosten zijn geraamd op € 12.500,-.

4.6.5 Bouw- en woonrijp maken

De kosten voor het bouw- en woonrijp maken zijn gebaseerd op civiele ramingen van PAS bv. Omdat de besteksvoorbereiding nog moet plaatsvinden wordt in dit exploitatieplan volstaan met de kengetallenraming.

Het bouwrijp maken bestaat onder andere uit het terrein vrij maken, het ophogen van het terrein waar nodig, de aanleg van (tijdelijke) bouwwegen, de aanleg van voorlopige straatverlichting, de aanleg van riolering, de aanleg van nutsvoorzieningen en andere gebruikelijke werkzaamheden (zie hoofdstuk 3). De totale nominale kosten voor bouwrijp maken zijn geraamd op € 126.500,=.

Het woonrijp maken bestaat uit de definitieve inrichting van het openbare gebied, zoals de aanleg van de hoofdplanstructuur en de afwerking daarvan, de aanleg van straatverlichting, de aanleg van fietspaden, kunstobjecten en groenvoorzieningen. De totale nominale kosten voor woonrijp maken zijn geraamd op € 290.000,=.

4.6.6 Plankosten

Voor het bepalen van de plankosten is een plankostenscan voorgeschreven via een ministeriële regeling. Met de plankostenscan is een methodiek

ontwikkeld die plankosten opbouwt vanuit de producten en diensten die nodig zijn om een ruimtelijke ontwikkeling te kunnen realiseren. Daarbij zijn invloeds- en complexiteitsfactoren ontwikkeld die het unieke karakter van elk project weerspiegelen.

De definitieve versie van de plankostenscan is op 1 april 2017 in werking getreden.

De uitkomsten van de plankostenscan geven een forfaitair maximum aan van de raming van plankosten. Onder de plankosten vallen onder andere kosten voor het opstellen van ruimtelijke plannen, programma van eisen, gemeentelijke apparaatskosten en VTU. Invoer van gegevens van het plan in de plankostenscan leidt tot de volgende resultaten in tabel 2. In de bijlage is een uitdraai van de plankostenscan opgenomen, zie daarvoor bijlage 5.

Tabel 2 – Overzicht plankosten Bogardeind

Plankostenpost	**Bedragen in €**
Verwerving	141.449
Stedenbouw	48.551
Ruimtelijke ordening	46.146
Civiele en cultuur techniek	116.662
Landmeten / vastgoedinformatie	2.787
Communicatie	
Management	32.498
Planeconomie	14.351
Totaal	**402.446**

4.6.7 Bovenplanse kosten

Er worden geen bovenplanse kosten in de exploitatieplanberekening meegenomen. De verbreding van de weg Bogardeind is onderdeel van een andere investeringsbegroting van de gemeente Geldrop-Mierlo en maakt geen onderdeel uit van deze exploitatie.

4.7 Opbrengsten

De opbrengsten voor Bogardeind bestaan uit opbrengsten uit gronduitgifte. Deze opbrengsten worden hieronder verder toegelicht. Het eventuele exploitatietekort wordt gedekt door de gemeente Geldrop-Mierlo.

4.7.1 Grondopbrengsten

Het beoogde programma bestaat uit 11 grondgebonden woningen en 24 appartementen. De gehanteerde grondprijzen zijn gebaseerd op een marktconforme residuele grondwaardeberekening. Tabel 3 geeft de geraamde opbrengsten van het woningbouwprogramma in het exploitatieplangebied weer. Alle bedragen zijn exclusief BTW.

Tabel 3 – Overzicht grondopbrengsten

Woningtype	Aantal	Grondopbrengst	Totaal
Vrijstaand	1	99.655	99.655
Tweekapper	6	94.295	565.769
Rijwoning	4	93.495	373.981
Appartement type 1	11	53.927	593.199
Appartement type 2	10	63.006	630.055
Appartement type 3	3	72.005	216.016
Totaal	**35**		**2.478.675**

4.7.2 Subsidies en bijdragen

Er is geen sprake van een subsidie en de gemeente staat in voor het exploitatietekort.

4.8 Exploitatieopzet

4.8.1 Gewogen basiseenheden

Voor het bepalen van de exploitatiebijdrage worden de kosten omgeslagen over het woningbouwprogramma. Conform de in de wet voorgeschreven methode wordt het programma omgezet in gewogen eenheden op basis van de grondprijzen. Voor het bepalen van de gewichten van de verschillende woningtypen wordt de woning met de laagste grondwaarde op ‘1’ gezet. De overige woningtypen worden hiertegen afgezet. Het bepaalde gewicht per woningtype vermenigvuldigt met het aantal te realiseren woningen resulteert in de gewogen basiseenheden. In onderhavig geval is het totaal aantal gewogen basiseenheden 47,82 op contante waarde. De berekening is opgenomen in bijlage 6.

4.8.2 Exploitatiebijdrage

Macro aftopping kosten

Ingevolge de Wro mogen er niet meer kosten worden verhaald dan er aan opbrengsten binnekomen (artikel 6.16 Wro). Als de totale kosten (netto contante waarde), minus eventuele bijdragen van derden en bijdragen van andere grondexploitaties, hoger zijn dan de geraamde opbrengsten (netto contante waarde), dan kunnen kosten worden verhaald tot maximaal het niveau van de grondopbrengsten. Dit is de zogenaamde macro aftopping. In onderhavig exploitatieplangebied betekent dit dat het maximaal te verhalen bedrag op contante waarde € 2.578.881 bedraagt. Derhalve is er sprake van macro aftopping. Het niet te verhalen bedrag bedraagt € 4.200.619.

Tenslotte worden de te verhalen kosten gedeeld door het totaal van het aantal contant gewogen basiseenheden (artikel 6.18 lid 5 Wro), om de exploitatiebijdrage per gewogen basiseenheid te bepalen. De bruto exploitatiebijdrage per gewogen basiseenheid voor het plangebied Bogardeind bedraagt € 53.927 op contante waarde 1 januari 2021.

4.8.3 Exploitatiebijdrage en omgevingsvergunning

De exploitatiebijdrage is het bedrag per gewogen basiseenheid uit de aanvraag omgevingsvergunning voor bouwen. De exploitatiebijdrage wordt in rekening gebracht bij de omgevingsvergunning. Daarbij worden de volgende kosten in mindering gebracht:

- De inbrengwaarde van de gronden
- De kosten die in verband met zelfrealisatie eventueel zelf zijn gemaakt door de aanvrager van de omgevingsvergunning. Deze kosten worden berekend aan de hand van de uitgangspunten zoals gehanteerd in de exploitatieopzet.
- De aan de aanvrager van de omgevingsvergunning toe te wijzen plankosten. Dit wordt berekend op basis van de plankostenscan zoals bijgevoegd bij deze exploitatie.

Indien de exploitatiebijdrage negatief uitkomt, betekent dit dat er geen exploitatiebijdrage verschuldigd is.

Gezien de nieuwe verkaveling ten opzichte van de grondeigendommen is de exploitatiebijdrage per particulier niet inzichtelijk te maken.

5 Herziening en afrekening

5.1 Jaarlijkse herziening

Nadat het exploitatieplan onherroepelijk is geworden, wordt dit tenminste eenmaal per jaar herzien door de gemeente, totdat alle werken, werkzaamheden en bouwwerken, die voorzien zijn in het exploitatieplan, zijn gerealiseerd. Tegen een herziening kan alleen bezwaar en beroep worden ingesteld als het een herziening betreft van structurele onderdelen.

Een structurele herziening betreft een wijziging anders dan de volgende gevallen:

a. Uitwerken en detaillering van ramingen van kosten en opbrengsten
b. Aanpassing ramingen met inachtneming van de in het exploitatieplan aangegeven methoden van indexering
c. Vervanging van ramingen gemeentelijke kosten door gerealiseerde kosten

Ad a.
Naarmate het planproces vordert, worden de ontwerpen steeds gedetailleerder. Het is dan bijvoorbeeld bekend welk soort straatsteen er wordt gebruikt en welke speeltoestellen worden geplaatst. De bedragen in de ramingen worden dan daarop aangepast.

Ad b.
De kosten worden nu geraamd, maar pas in de toekomst gemaakt. Door marktontwikkelingen en prijsveranderingen, veranderen deze kosten. Het is echter niet precies te voorspellen hoe de prijsontwikkeling in de komende jaren is.

Wanneer het exploitatieplan wordt herzien, op basis van de markt- en prijsontwikkelingen, bepaald of de gehanteerde parameters nog kloppen. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de consumentenprijsindex (CPI) voor de inflatiecorrecties en de GWW-index (bouwkostenindex) voor de civiel technische ramingen.

Ad c.
Tijdens de looptijd van het project worden daadwerkelijk kosten gemaakt. Ieder jaar wordt de exploitatieopzet bijgewerkt door ramingen te vervangen door boekwaardes (gerealiseerde kosten en opbrengsten).

5.2 Eindafrekening

Aan het einde van de exploitatie vindt een eindafrekening plaats. Binnen drie maanden na uitvoering van de werken, werkzaamheden en maatregelen, welke voorzien zijn in het exploitatieplan, stellen burgemeester en wethouders een afrekening van het exploitatieplan vast (artikel 6.20 lid 1 Wro). Daarbij worden de betaalde exploitatiebijdragen herberekend volgens de methode van artikel 6.20 lid 2 Wro. Lid 3 van dat artikel bepaalt dat, indien

een herberekende exploitatiebijdrage meer dan vijf procent lager is dan een betaalde exploitatiebijdrage, de gemeente het verschil, voor zover het verschil groter is dan vijf procent, naar evenredigheid met rente terugbetaalt aan degene die houder was van de omgevingsvergunning (of aan diens rechtsopvolger).

6 Rechtsbescherming exploitatieplan

Op de voorbereiding van een exploitatieplan is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (UOV) van toepassing. Dit betekent dat het ontwerp-exploitatieplan zes weken ter inzage moet liggen en dat belanghebbenden gedurende deze periode van zes weken hun zienswijze bij de gemeente kunnen indienen.

De terinzagelegging moet vooraf worden aangekondigd in één of meerdere dag-, nieuws-, of huis-aan-huisbladen of op andere geschikte wijze. Daarnaast dient aan de eigenaren van gronden in het exploitatiegebied schriftelijk mede te worden gedeeld dat een exploitatieplan in voorbereiding is.

Tegen een vastgesteld exploitatieplan kan beroep worden ingesteld door belanghebbenden. Het beroep tegen een exploitatieplan is hierbij gekoppeld aan het beroep tegen het bijbehorende ruimtelijke besluit. Voor het instellen en behandelen van beroep worden het besluit tot vaststellen van het ruimtelijke besluit en het besluit tot vaststellen van het exploitatieplan als één besluit gezien (op basis van artikel 8.3, lid 3, Wro). Bij een koppeling bestemmingsplan-exploitatieplan en wijzigingsplan-exploitatieplan staat er rechtstreeks beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6.1 Ter inzage legging exploitatieplan Bogardeind

Het ontwerpexploitatieplan Bogardeind Geldrop heeft van 28-01-2021 tot en met 10 maart 2021 ter inzage gelegen. Gedurende de terinzagelegging zijn tegen het ontwerpexploitatieplan zienswijzen ingediend.

6.2 Zienswijzen

Voor de beantwoording van de ingebrachte zienswijzen wordt hier volstaan met een verwijzing naar de Nota van beantwoording, d.d. 28-04-2021. Deze nota is opgenomen in bijlage 10.

6.3 Wijzigingen ten opzichte van ontwerpexploitatieplan

Naar aanleiding van de zienswijzen zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd ten opzichte van het ontwerpexploitatieplan Bogardeind Geldrop.

- In het taxatierapport ‘Diverse onroerende zaken aan het Bogardeind te Geldrop’ zijn de marktwaarde van het object Bogardeind 91 en het object Bogardeind 113 naar boven bijgesteld.

Daarnaast is in het taxatierapport ‘Diverse onroerende zaken aan het Bogardeind te Geldrop’, de marktwaarde van het object Bogardeind 105 naar

boven bijgesteld naar aanleiding van een nadere controle op de oppervlakte van deze objecten.

Het aangepaste taxatierapport, d.d. 30-04-2021, is opgenomen in bijlage 4. Met voornoemde wijzigingen in het taxatierapport is de inbrengwaarde van de gronden in het exploitatieplangebied aangepast in de exploitatieopzet (bijlage 6)

DEEL 2 Regels exploitatieplan Bogardeind 2021

Artikel 1. **Begripsbepalingen**

In deze regels wordt verstaan onder:

Bestemmingsplan:
Bestemmingsplan ‘Bogardeind 85 t/m 123’, vervat in de verbeelding en regels.

Bestemmingsverbeelding:
Kaart met de bijbehorende verklaring waarop, als onderdeel van het bestemmingsplan, de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangeven.

Bouwen: Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

Bouwwerk: Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

Eigenaar: De rechthebbende van, inclusief zakelijk rechthebbenden op de eigendom van een binnen de exploitatiegrens van het plan gelegen onroerende zaak.

Exploitant: Degene die gronden binnen het exploitatiegebied in exploitatie brengt, door daar werken en werkzaamheden te verrichten, of voornemens is daar werken en werkzaamheden te verrichten.

Exploitatiegrens of exploitatiegebied: De afbakening van het gebied binnen de grenzen van het bestemmingsplan, niet zijnde te handhaven bestaande bestemmingen.

Functie: Doeleinden ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan is toegestaan.

Gebouw: Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

Werk en werkzaamheden: Werken en werkzaamheden, zoals bedoeld in de omschrijving van werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van het openbaargebied in het exploitatieplangebied.

Plan van aanpak: een document waarin staat beschreven op welke wijze de werken en werkzaamheden worden uitgevoerd.

Voltooiingsverslag: een document waarin staat aangegeven op welke wijze de werken en werkzaamheden zijn uitgevoerd;

Aanbestedingsprotocol: een document waarin staat aangegeven op welke wijze de opdracht voor de uitvoering van werken en werkzaamheden is gegund.

Gunning: de aanvaarding van een aanbieding als bedoeld in artikel 6:217 Burgerlijk Wetboek

Bestek: De vastlegging naar plaats, omvang, materiaal en kwaliteit van tot stand te brengen objecten, tevens omvattende de administratieve voorwaarden, de algemene technische bepalingen en de bepalingen met betrekking tot de arbeidsomstandigheden waaraan tijdens de totstandkoming moet worden voldaan, dienende ter verkrijging van prijsopgaven van inschrijvers en ter contractuele vastlegging tussen opdrachtgever en aannemer/leverancier, welke vastlegging gebaseerd is op de systematiek van de RAW.

Artikel 2 Eisen aan werken en werkzaamheden

Exploitant die de werken en werkzaamheden zal uitvoeren dient zich bij de uitvoering van werken en werkzaamheden, zoals bepaald in artikel 1, te houden aan de door de gemeente gestelde eisen zoals vastgelegd in:

- Beeldkwaliteitsplan Bogardeind, december 2020, zoals opgenomen in bijlage 7.
- Civieltechnische randvoorwaarden, zoals opgenomen in bijlage 8.

Hierbij maakt het genoemde beeldkwaliteitsplan onderdeel uit van het exploitatieplan voor zover deze ziet op de beeldkwaliteit van de openbare ruimte in het exploitatieplangebied.

Artikel 3 Eisen voor uitvoering werken en werkzaamheden

3.1 Goedkeuring plan van aanpak

1 Uiterlijk 6 weken vóór de voorgenomen aanvang van de uitvoering van werken en werkzaamheden worden door exploitant de volgende gegevens ter goedkeuring aan het college van burgemeester en wethouders voorgelegd:

a. Een aanduiding van de voorgenomen werken en werkzaamheden.

b. Een plan van aanpak waarin het proces van bouwrijp maken van het exploitatiegebied, aanleg nutsvoorzieningen en inrichting van de openbare ruimte tot en met de overdracht van de openbare ruimte aan de gemeente is beschreven.

3 Burgemeester en wethouders maken binnen zes weken na het indienen van de in lid 1, onder a en b, bedoelde gegevens hun

beslissing schriftelijk bekent aan de exploitant. Burgemeester en wethouders kunnen deze termijn met eenmaal vier weken verlengen.

4 Zodra de werken en werkzaamheden, waarop de in lid 1 bedoelde werken en werkzaamheden betrekking heeft, zijn voltooid wordt door de exploitant een voltooiingsverslag ter goedkeuring aan het college van burgemeester en wethouders voorgelegd.

5 Het voltooiingsverslag behoeft de schriftelijke instemming van burgemeester en wethouders. Uiterlijk 8 weken na ontvangst van dat verslag wordt omtrent de instemming besloten.

6 Burgemeester en wethouders onthouden zich van instemming met een verslag, indien daarin naar hun oordeel niet aannemelijk is gemaakt dat de daarin begrepen werken en werkzaamheden zijn uitgevoerd in overeenstemming met artikel 2 van deze regels.

7 De leden 1 tot en met 6 van dit artikel zijn niet van toepassing, indien de gemeente Geldrop-Mierlo ter zake als exploitant optreedt.

3.2 Goedkeuring bestekken

1 Uiterlijk 8 weken vóór de aanvang van werken, werkzaamheden en bouwwerken die zijn voorzien in het bestemmingsplan ‘Bogardeind 85 t/m 123’ en dit exploitatieplan en die zijn voorzien binnen het exploitatiegebied, dient de exploitant aan het college van burgemeester en wethouders een inrichtingsplan conform de eisen, zoals opgenomen in artikel 2 van de regels en de bestekken, zoals bedoeld in artikel 1 (Begripsbepalingen), voor het gebied waar de werken, werkzaamheden en bouwwerken zijn voorzien, ter goedkeuring voor te leggen.

2 Uiterlijk 6 weken na ontvangst van het inrichtingsplan en de bestekken, maken burgemeester en wethouders hun beslissing schriftelijk bekend aan de indiener van genoemd inrichtingsplan c.q. bestekken.

3 Burgemeester en wethouders onthouden goedkeuring indien het inrichtingsplan en de bestekken niet voldoen aan het voorgenomen grondgebruik zoals aangegeven op Kaart ‘Ruimtegebruik’ (bijlage 4) en aan het bestemmingsplan ‘Bogardeind’ en het bepaalde in dit exploitatieplan.

4 De leden 1 tot en met 3 van dit artikel zijn niet van toepassing, indien de gemeente Geldrop-Mierlo ter zake als exploitant optreedt

Artikel 4 Regels met betrekking tot aanbesteding werken en werkzaamheden

1 Op de aanbesteding van de in dit exploitatieplan genoemde werken en werkzaamheden en de daarop betrekking hebbende diensten zijn de volgende regels van toepassing:

a. De Europese regels betreffende aanbesteding, zijnde de richtlijn 2014/24/EG van het Europese Parlement.
b. De Aanbestedingswet 2012.
c. De Nota Inkoop- en aanbestedingsbeleid Gemeente Geldrop-Mierlo, vastgesteld in september 2019. De nota is opgenomen in bijlage 9.

3 Voorafgaand aan de uitvoering van de in dit exploitatieplan genoemde werken en werkzaamheden wordt door exploitant een aanbestedingsprotocol ter goedkeuring aan het college van Burgemeester en wethouders voorgelegd.

4 Burgemeester en wethouders beslissen binnen vier weken na ontvangst van het aanbestedingsprotocol over de goedkeuring ervan. Burgemeester en wethouders kunnen deze termijn eenmalig verlengen met vier weken indien zij verwachten dat een beslissing niet genomen kan worden binnen de vier weken als bedoeld in de eerste zin.

5 Na goedkeuring van het aanbestedingsprotocol en uiterlijk vier weken voorafgaand aan de uitvoering van de in dit exploitatieplan genoemde werken en werkzaamheden wordt een aanbestedingsverslag met een voorgenomen besluit tot gunning door exploitant ter goedkeuring aan burgemeester en wethouders voorgelegd met als doel te controleren of de aanbestedingsprocedure is verlopen overeenkomstig het bepaalde in lid 1;

6 Het college van burgemeester en wethouders beslist binnen vier weken na het indienen van het aanbestedingsverslag en het voorgenomen besluit tot gunning, als bedoeld in lid 5.

7 Het is verboden te starten met de uitvoering van de in dit exploitatieplan genoemde werken en werkzaamheden, voordat burgemeester en wethouders het in lid 5 bedoelde aanbestedingsverslag en het voorgenomen besluit tot gunning hebben goedgekeurd.

Artikel 5 Regels met betrekking tot inspecties en oplevering openbaar gebied

1 In verband met de oplevering en overdracht van het beheer van de openbare voorzieningen aan de gemeente en van de overdracht van de nutsvoorzieningen aan de gemeente vinden tussentijdse inspecties, en direct voorafgaande aan deze overdracht een eindinspectie, plaats waarbij de gemeente rekening houdt met de in artikel 2 gestelde eisen en het in artikel 3.2 bedoelde inrichtingsplan en bestekken.

2 In verband met de eindinspecties dienen vooraf kwaliteitsverklaringen dan wel kwaliteitscertificaten van de toegepaste materialen en plannen met betrekking revisie en inspectie van de aangelegde riolering ter goedkeuring te worden voorgelegd aan burgemeester en wethouders.

Artikel 6 Verbodsbepalingen

1 Het is verboden werken en werkzaamheden uit te (laten) voeren in strijd met de regels genoemd in artikel 3 en 4 van deze voorschriften.

2 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 2 van dit artikel indien de uitvoering van de werken en werkzaamheden geen (onevenredige) afbreuk doen aan de realisatie van het plan.
3 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van overige voorschriften en verboden in dit exploitatieplan, indien dit past in een in voorbereiding zijnde herziening van het exploitatieplan.

Artikel 7 Strafbepaling

Het handelen in strijd met de verbodsbepalingen van artikel 6 is een strafbaar feit als bedoeld in de Wet economische delicten.

Artikel 8 Slotbepaling

Deze regels kunnen worden aangehaald als ***'Regels exploitatieplan Bogardeind'***

Bijlage 1. Kaart exploitatieplangebied, d.d. 26-01-2021

Totale oppervlakte plangebied bestemmingplan 6710,31 m²

Geldrop-Mierlo

26-01-21

Schaal: 1:500

J:\620\121\51\3 Projectresultaat\centrumvisie\DWG\S-VP-62012151-09.dwg

Bogardeind

KuiperCompagnons

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap

City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape

Bijlage 2. Kaart eigendommen, d.d. 12-01-2021



Geldrop-Mierlo
12-01-21
Schaal: 1:500
J:\620\121\51\3 Projectresultaat\centrumvisie\DWG\S-RG-62012151-07_Bogardeind.dwg

Bogardeind
Ruimtegebruik

KuiperCompagnons
Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap
City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape

Bijlage 3. Kaart ruimtegebruik, d.d. 25-01-2021



Ruimtegebruik

Bogardeind

uitgeefbaar	3508m2
verharding	2180m2
parkeren	396m2
groen	626m2
totaal	6710m2

N

Geldrop-Mierlo
25-01-21
Schaal: 1:500
J:\620\121\51\3 Projectresultaat\centrumvisie\DWG\S-RG-62012151-04.dwg

Bogardeind
ruimtegebruik

KuiperCompagnons
Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap
City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape

Bijlage 4. Taxatierapport inbrengwaarden De Lorijn Raadgevers o.g., d.d. 30-04-2021

TAXATIERAPPORT

Diverse onroerende zaken aan het

Bogardeind te Geldrop

Hertaxatie naar aanleiding van ingediende zienswijzen



De Lorijn
raadgevers o.g.

Datum: 30 april 2021

Colofon

Taxatierapport:	Bogardeind 85-123 te Geldrop
Opdrachtgever:	Gemeente Geldrop-Mierlo
Eigenaar:	Diverse eigenaren
Peildatum:	15 januari 2021
Datum opname:	6 januari 2021
Rapportdatum concept:	22 januari 2021
Rapportdatum definitief:	25 januari 2021, bij hertaxatie 30 april 2021
Taxateur:	mevrouw mr. ing. J. de Vries RT
Taxateur:	W.A. de Bruin RT

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

De Lorijn raadgevers o.g.

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

Inhoud

1 Algemene informatie 5

1.1 Opdrachtgever 5
1.2 Taxateurs 5
1.3 Project en aanleiding 5
1.4 Doel van de taxatie 6
1.5 Peildatum 7
1.6 Opname 7
1.7 Gehanteerde valuta 7
1.8 Ontvangen stukken 7
1.9 Opdrachtbrief en – voorwaarden 7
1.10 Gehanteerde werkwijze 7
1.11 Onafhankelijkheid taxateurs 10
1.12 Tuchtrecht 11
1.13 Aansprakelijkheid 11

2 Het te taxeren vastgoed 12

2.1 Korte omschrijving, kadastrale aanduiding 12
2.2 Publiekrechtelijke beperkingen 13
2.3 Eigenaren 13
2.4 Zakelijke rechten 13
2.5 Persoonlijk rechten 13
2.6 Algemene omschrijving van het exploitatiegebied 13
2.7 Algemene omschrijving van de onroerende zaken 14
2.8 Vigerende planologie 20
2.9 Toegedachte planologie 23
2.10 Milieu 25
2.11 Fiscale aspecten 25

3 Exploitatieberekening bestemmingsplan 26

3.1 Algemeen 26
3.2 Opbrengsten 27
3.3 Kosten 27
3.4 Conclusie 27

4 Uitgangspunten en onderbouwingen 28

4.1 Wettelijk voorschrift 28
4.2 Marktwaarde of onteigeningsschadeloosstelling 30
4.3 Gehanteerde waarde 30
4.4 Afbakening advies 31
4.5 Afbakening complex 32
4.6 Taxatiemethoden 32
4.7 Overige uitgangspunten 33
4.8 Referenties 34
4.9 Referenties tussenwoningen/hoekwoningen 36
4.10 Referentie appartementen 37
4.11 Referenties halfvrijstaande woningen 38
4.12 Referenties vrijstaande woningen 38
4.13 Referenties bouwkavels 39
4.14 Gevoeligheidsanalyse 40
4.15 Backtest 41

5 Taxatie **42**

5.1 Inleiding 42
5.2 Overige aspecten van de inbrengwaarde 42
5.3 Conclusies inbrengwaarde 43

Bijlagen

1. Conclusie inbrengwaarde
2. Kadastrale gegevens

1 Algemene informatie

1.1 Opdrachtgever

De gemeente Geldrop-Mierlo

Contactpersoon namens opdrachtgever: de heer R. Smolders

1.2 Taxateurs

Dit taxatierapport is opgesteld door:

- Mevrouw mr. ing. J. de Vries RT, ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (RT555458015, Kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed en Kamer Wonen) en beëdigd lid van de Nederlandse Vereniging van Rentmeesters

- De heer W.A. de Bruin RT, ingeschreven in Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (RT842781889, Kamer Wonen).

Beiden als taxateur werkzaam bij De Lorijn raadgevers o.g., postbus 145, 6650AC te Druten.

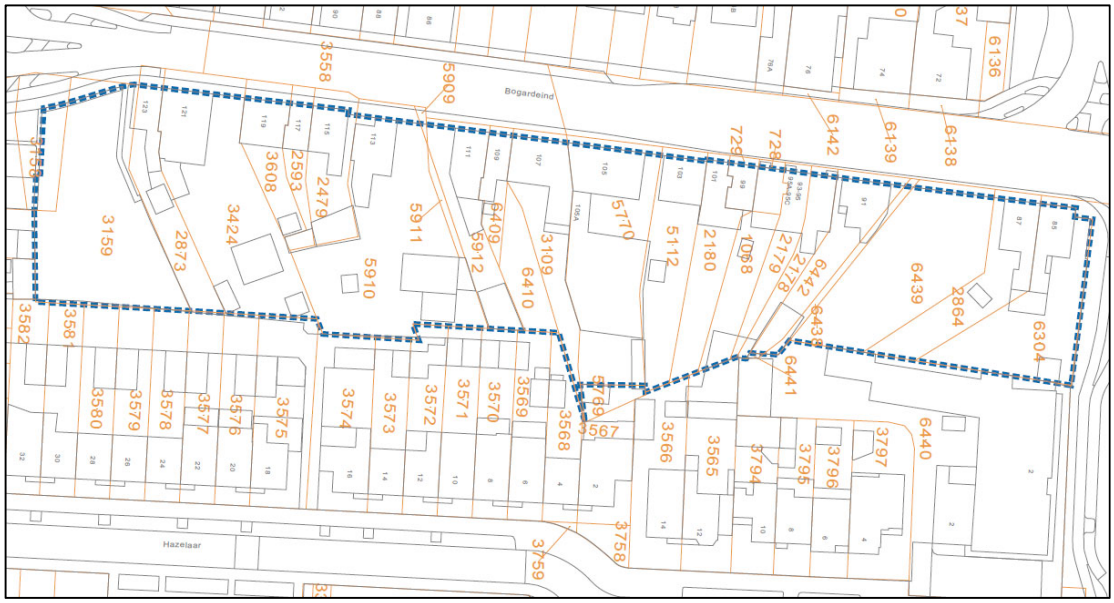
De taxateurs handelen als extern en onafhankelijk taxateurs voor en namens De Lorijn raadgevers o.g. en voldoen aan de door de branche gestelde opleidings- en bijscholingseisen, deskundigheid en marktkennis. De taxateurs houden zich aan de fundamentele beginselen van professioneel gedrag, vakbekwaamheid, integriteit, objectiviteit en onafhankelijkheid, zorgvuldigheid en transparantie en vertrouwelijkheid.

Het adviseren over vastgoed op een bepaalde locatie kan specifieke kennis en kunde vragen. De taxateurs die het advies opstellen moeten voldoende kennis en kunde hebben om het vastgoed in de specifieke situatie, waaronder de lokale markt, te kunnen waarderen. Wij hebben geconstateerd dat het onderhavig vastgoed valt binnen de omschrijving van de kamer Wonen van het NRVT. Om die reden wordt deze opdracht uitgevoerd door deskundigen die zijn ingeschreven in deze Kamer. Indien de taxateur een advies geeft over vastgoed dat valt onder het toepassingsbereik van een Kamer waarin hij niet is ingeschreven, zal de deskundige in het taxatierapport vermelden op grond waarvan hij van mening is dat de uitvoering van het advies onder zijn competentie valt. In dat geval moet de deskundige overeenkomstig de praktijkhandreiking van de betreffende Kamer handelen.

1.3 Project en aanleiding

De gemeente Geldrop-Mierlo wenst de ontsluitingsweg richting het ziekenhuis en het centrum in Geldrop te verbreden. De woningen staan echter te dicht bij de bestaande weg. Daarom is het plan opgevat om onroerende zaken te kopen en de eigenaren in de gelegenheid te stellen

om een nieuwe woning te bouwen op hun perceel. Voor deze ontwikkeling zijn een bestemmingsplan en exploitatieplan in voorbereiding.



Begrenzing plangebied bestemmingsplan en exploitatieplan

Eén van de onderdelen van het exploitatieplan is het opstellen van een exploitatiebegroting met alle kosten en opbrengsten binnen het plan. De aankoopprijs van de gronden en opstallen, de inbrengwaarde, is daarin een kostenpost. De gemeente heeft de taxateurs gevraagd een taxatie van de inbrengwaarde van alle betrokken percelen in het exploitatiegebied op te stellen.

1.4 Doel van de taxatie

Het vaststellen van de inbrengwaarde per perceel, een en ander zoals vastgelegd in artikel 6.13 lid c. sub 1 Wro, juncto artikel 6.2.3 Bro. Omdat er (nog) geen sprake is van onteigening wordt de waarde vastgesteld (getaxeerd) met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet (de werkelijke waarde).

Volgens artikel 6.2.3 van het Besluit ruimtelijke ordening behoren tot de kosten, bedoeld in de Wro, artikel 6.13, eerste lid onder c, de kosten welke redelijkerwijs zijn toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, te weten de ramingen van:

a. de waarde van de gronden in het exploitatiegebied;
b. de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt;
c. de kosten van het vrij maken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt zakelijk recht en zakelijke lasten.
d. de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied.

Onderhavige taxatie van de inbrengwaarde in het exploitatiegebied gaat in op de ramingen zoals bedoeld onder a tot en met c. De kosten van de sloop zijn reeds opgenomen in de kostenbegroting van het exploitatieplan.

1.5 Peildatum

De taxatie is uitgevoerd per peildatum 15 januari 2021.

1.6 Opname

De opname is uitgevoerd door de heer W.A. de Bruin en mevrouw J. de Vries en heeft plaatsgevonden op 6 januari 2020.

Ten tijde van de opname hebben deskundigen geen toegang verkregen tot het getaxeerde en zijn de objecten vanaf de staatzijde opgenomen. Middels de door de gemeente Geldrop-Mierlo beschikbaar gestelde informatie ‘Overzicht panden Bogardeind 20201215’ hebben deskundigen globaal een beeld gevormd van de inpandige onderhoudsstaat.

1.7 Gehanteerde valuta

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

1.8 Ontvangen stukken

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

- Beeldkwaliteitsplan Bogardeind def. versie 20201222
- Beheersverordening
- RO-BP-619.116.30 Concept-ontwerp excl. bijlagen
- Toelichting bp Zuid-West Geldrop
- Omschrijving objecten ‘Overzicht panden Bogardeind 20201215’
- Zienswijze J.A.M. Sloots en M.B.A. Lanigan d.d. 23 februari 2021

1.9 Opdrachtbrief en – voorwaarden

Tussen opdrachtgever en opdrachtnemer (taxateurs) is een opdrachtbrief opgesteld. De opdrachtbevestiging is op 20 december 2020 van opdrachtgever ontvangen. Voor de hertaxatie is de opdrachtbevestiging op 30 april 2021 ontvangen.

1.10 Gehanteerde werkwijze

Er heeft met de opdrachtgever op 20 december 2020 een overleg plaatsgevonden waarbij het doel van de taxatie is vastgesteld. Naar aanleiding van dit startoverleg zijn de diverse gegevens voor de taxatie overlegd en door de taxateurs doorgenomen.

Vervolgens zijn door de taxateurs in verschillende e-mails en telefoongesprekken met de contactpersoon nadere vragen gesteld. Deze vragen zijn door de opdrachtgever beantwoord,

waarna de taxateurs op basis van deze uitgangspunten tot verdere uitwerking zijn overgegaan.

Na uitwerking is het conceptrapport op 18 januari 2020 toegezonden en op 25 januari 2020 besproken. Daarop is het rapport definitief opgeleverd op 25 januari 2021.

Het bestemmingsplan, exploitatieplan met daarbij als bijlage het definitieve taxatierapport heeft gedurende 28 januari tot en met 10 maart 2021. Gedurende deze periode zijn er drie zienswijzen ingekomen die betrekking hebben op het exploitatieplan.

In deze zienswijzen wordt ten aanzien van het taxatierapport een aantal opmerkingen gemaakt. Hieronder worden deze opmerkingen weergegeven, met daarbij vanuit taxatieoogpunt een reactie. Daarbij merken taxateurs op dat zij alleen hebben gekeken naar de onderdelen van de zienswijzen die direct betrekking hebben op de taxatie. De overige onderdelen worden door de gemeente beoordeeld in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan en het exploitatieplan.

1. In paragraaf 1.5 werd een peildatum opgenomen van 15 januari 2020, terwijl in de colofon een peildatum werd aangehouden van 15 januari 2021.

   Het taxatierapport heeft als peildatum 15 januari 2021. Dit werd vermeld in de colofon. In paragraaf 1.5 is sprake geweest van een typefout; daar waar 2020 stond moest dat 2021 zijn. In deze hertaxatie naar aanleiding van de zienswijze is deze typefout hersteld.
2. De inbrengwaarden van de percelen Bogardeind 113, 117 en 119 zijn niet juist berekend. De schuren die op de percelen Bogareind 117 en 119 staan, zijn niet meegenomen in het taxatierapport d.d. 25 januari 2021 van De Lorijn.

   Bij het opstellen van een inbrengwaardetaxatie is het niet gebruikelijk om alle panden te bezichtigen. Taxatie vindt plaats op basis van een bezichtiging vanaf de openbare weg. Daarbij wordt wel gebruik gemaakt van de openbaar bekende gegevens, zoals BAG, luchtfoto's, bestemmingsplan, kadastrale gegevens etc. Op basis van de bezichtiging vanaf de openbare weg en de luchtfoto is wel geconstateerd dat er in de tuin van nummer 113 een schuur staat, maar hebben wij niet kunnen beoordelen waarvoor de schuur wordt gebruikt. In de zienswijze komt naar voren dat de schuur wordt gebruikt als kantoor. De gemeente heeft daarop ons gevraagd te beoordelen of deze zienswijze aanleiding geeft tot een hertaxatie. Wij concluderen dat we in het inbrengwaarderapport van 25 januari 2021 rekening hebben gehouden met gebruik als kantoor voor een gedeelte van het bijgebouw. Op basis de ingediende zienswijze van de eigenaar heeft de eigenaar inzicht gegeven in de onderhoudstoestand en het gebruik. De eigenaar acht het mogelijk om de schuur op het achterterrein apart te

verhuren. Aangezien dit niet past binnen de voorwaarden van het bestemmingsplan en gezien de locatie van de schuur in de tuin, gaan taxateurs in de taxatie uit van een kantoor aan huis. Wel hebben taxateurs de waarde van de woning inclusief schuur heroverwogen naar aanleiding van het gestelde in de zienswijze. Het resultaat is verwerkt in de uiteindelijke taxatie.

3. Er is geen rekening gehouden met zakelijke rechten en persoonlijke rechten op de percelen.

   Met de zakelijke rechten worden de rechten bedoeld die zakelijke werking hebben (boek 5 BW). Deze rechten zijn ingeschreven in de kadastrale registers. Op de percelen van de indiener van deze zienswijze rusten geen zakelijke rechten. Persoonlijke rechten zijn niet in de openbare registers opgenomen. Dit betekent dat deze niet ter kennis kunnen komen van de taxateurs, voor zover de gemeente geen kennis heeft van deze persoonlijke rechten. In dit geval is de gemeente niet op de hoogte van deze persoonlijke rechten. Indien deze persoonlijke rechten, voor zover zij er zijn, invloed hebben op de inbrengwaarde, kan er bij de herziening van het exploitatieplan een wijziging worden gevraagd van het inbrengwaarderapport.

4. De inbrengwaarde van de percelen Bogardeind 91 en 113 zijn niet juist bepaald omdat niet is uitgegaan van de juiste afmetingen.

   De oppervlakten uit het rapport zijn afkomstig uit de gemeentelijke basisadministratie (het GBA) en door de gemeente ter beschikking gesteld. Naar aanleiding van de zienswijze heeft nader onderzoek plaatsgevonden. Er is informatie opgevraagd ten aanzien van de gebruiksoppervlakten die ten grondslag liggen de WOZ-aanslagen. Deze zijn in bijgaande tabel opgenomen.

huisnr	m2	
85	129	
87	128	
91	86	
93		nog niet bepaald (hoogbouw)
95		nog niet bepaald (hoogbouw)
95A		nog niet bepaald (hoogbouw)
95B		nog niet bepaald (hoogbouw)
95C		nog niet bepaald (hoogbouw)
99	48	
101	48	
103	132	
105	200	
107	185	
109	71	
111	114	
113	123	
115	93	
117	62	
119	99	
121		nog niet bepaald wonen / nw
123	82	

   Daarbij constateren taxateurs dat er voor twee woningen een andere gebruiksoppervlakte wordt aangehouden, namelijk Bogardeind 91 en 105. Voor Bogardeind 113, 117 en 119 is geen sprake van andere informatie. Voor de woningen Bogardeind 91 en 105 zijn de gegevens gecheckt op basis van de gegevens uit de luchtfoto's en de feitelijke opname. Op basis daarvan wordt bepaald dat voor Bogardeind 91 en 105 rekening

wordt gehouden met een aanpassing van de gebruiksoppervlakten, waarna een hertaxatie heeft plaatsgevonden. Voor Bogardeind 105 is gekeken naar de woning zelf, die conform luchtfoto een grondoppervlakte heeft van circa 70 m². Dat betekent dat taxateurs hier rekening houden met een woonoppervlakte van 160 m².

5. Er wordt bij het bepalen van de inbrengwaarde geen rekening gehouden met diverse aspecten.

   Bij het bepalen van de inbrengwaarde is gekeken naar alle daarbij relevante waarde-aspecten, waaronder bestemming, ligging, vergelijkingstransacties, courantheid, voor zover bekend onderhoudstoestand en algemene gebiedsaspecten.

6. De inbrengwaardetaxatie is niet juist vastgesteld omdat het geheel van de percelen meer is dan de afzonderlijke percelen.

   Bij een herontwikkeling van de locatie waarop het bestemmingsplan rust, zal moeten worden beoordeeld welke waarde de hoogste waarde vertegenwoordigt: de waarde als toekomstige bouwkavel (met daarbij afwaardering van de huidige opstallen, sloop, bouwrijp maken etc.) of de waarde bij voortgezet huidig gebruik. Taxateurs hebben in het inbrengwaarderapport van 25 januari 2021 geoordeeld dat de waarde bij voortgezet huidig gebruik hoger is dan als toekomstige bouwkavel. Immers, dan zal de huidige waarde van de opstallen moeten worden verdisconteerd. In dat geval zien taxateurs ook geen directe meerwaarde als het geheel van percelen moet worden bezien. Daarbij komt tevens dat het geheel van percelen gedeeltelijk niet aansluitend is, door eigendommen van derden.

7. De uitgangspunten van het bepalen van de inbrengwaarde van de percelen is niet juist. Er moet uitgegaan worden van een volledige schadeloosstelling.

   In paragraaf 4.2 van het inbrengwaarderapport is omschreven waarom is uitgegaan van een marktwaarde en niet van de onteigeningsschadeloosstelling. Kortgezegd is er nog geen start gemaakt met een onteigeningsprocedure of heeft het college nog niet besloten om dit middel in te zetten. Daarom wordt in het huidige inbrengwaarderapport uitgegaan van de marktwaarde.

In deze rapportage heeft naar aanleiding van de zienswijzen een hertaxatie plaatsgevonden voor de panden Bogardeind 91, 105 en 113.

1.11 Onafhankelijkheid taxateurs

De taxateurs verklaren niet in dienstbetrekking te staan tot de opdrachtgever of een aan hem gelieerde vennootschap, niet betrokken te zijn bij eerdere taxaties van het object dan wel bij transacties met betrekking tot het object en geen zakelijke belangen bij de opdrachtgever of het te taxeren object te hebben.

1.12 Tuchtrecht

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

1.13 Aansprakelijkheid

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

2 Het te taxeren vastgoed

2.1 Korte omschrijving, kadastrale aanduiding

Het betreft 22 vastgoedobjecten gelegen aan het Bogardeind 85 tot en met 123 ongenummerd. De onroerende zaken zijn divers qua typologie, te weten: (on)bebouwde grond met woonbestemming, vrijstaande woningen, halfvrijstaande woningen en rij/hoekwoningen.



Het te taxeren vastgoed is kadastraal bekend als vermeld in de navolgende tabel[1]:

Objectnummer	Adres	Huisnummer	Sectie	Nummer	Appartementsindex	Kadastraal oppervlakte	Te taxeren	Eigenaar
1	Bogardeind	85	D	6304		453 m²	453 m²	Vet/Kerstens
2	Bogardeind	87	D	2864		285 m²	273 m²	Adelaars
3	Bogardeind	tussen 87-91	D	6439 6441		565 m² 2 m²	544 m² 2 m²	Vermeulen
4	Bogardeind	91	D	6438 6442		45 m² 245 m²	43 m² 226 m²	Gemeente Geldrop-Mierlo Gemeente Geldrop-Mierlo
5	Bogardeind	93	D	2178 5038 2179	A1	127 m² 129 m²	120 m² 122 m²	Haasen Haasen
6	Bogardeind	95	D	1068 5038 728	A2	171 m² 44 m²	171 m² 38 m²	Engels
7	Bogardeind	95A	D	5038	A3			Van Bergen
8	Bogardeind	95B	D	5038	A4			Adelaars
9	Bogardeind	95C	D	5038	A5			Somers
10	Bogardeind	99 101	D	729 2180		44 m² 228 m²	37 m² 223 m²	Van Dijk/Van den Wildenberg Van Dijk/Van den Wildenberg
11	Bogardeind	103	D	5112		314 m²	301 m²	Ali
12	Bogardeind	105 105A	D	5770		617 m²	593 m²	W.H. Steenbakkers/Struijk
13	Bogardeind	107	D	3109 6410		293 m² 139 m²	280 m² 139 m²	H. Steenbakkers H. Steenbakkers/ Breviers
14	Bogardeind	109	D	6409		91 m²	86 m²	Van Westering
15	Bogardeind	111	D	5912 5911		258 m² 21 m²	244 m² 21 m²	Dijstelbloem Dijstelbloem
16	Bogardeind	113	D	5910 5909		789 m² 7 m²	757 m² 2 m²	Sloots/Lanigan Sloots/Lanigan
17	Bogardeind	115	D	2479		191 m²	165 m²	De Vries
18	Bogardeind	117	D	2593		95 m²	82 m²	Sloots/Lanigan
19	Bogardeind	119	D	3608		182 m²	155 m²	Sloots/Lanigan
20	Bogardeind	121	D	3424		678 m²	628 m²	Zegers
21	Bogardeind	123	D	2873		225 m²	210 m²	Janzen/Van Geel
22	Bogardeind	naast 123	D	3159 3158		700 m² 188 m²	676 m² 73 m²	Gemeente Geldrop-Mierlo
						7126 m²	**6664 m²**	

Bron: Kadaster (zie bijlage 2) *Peildatum: 22 januari 2021*

[1] De te taxeren oppervlakte wijkt in beperkte mate af van de oppervlakte zoals opgenomen in het exploitatieplan. Deze afwijking komt voort uit het verschil tussen de oppervlakte zoals opgenomen in het kadaster en de oppervlakte zoals digitaal opgemeten. Voor de waardering van de gronden heeft dit geen consequenties.

2.2 Publiekrechtelijke beperkingen

Op het kadastrale uittreksel zijn geen publiekrechtelijke beperkingen vermeld.

2.3 Eigenaren

Het te taxeren vastgoed is blijkens de kadastrale registratie eigendom van diverse particuliere eigenaren en/of Gemeente Geldrop-Mierlo conform paragraaf 2.1.

2.4 Zakelijke rechten

Op het kadastrale uittreksel zijn geen zakelijke rechten vermeld.

2.5 Persoonlijk rechten

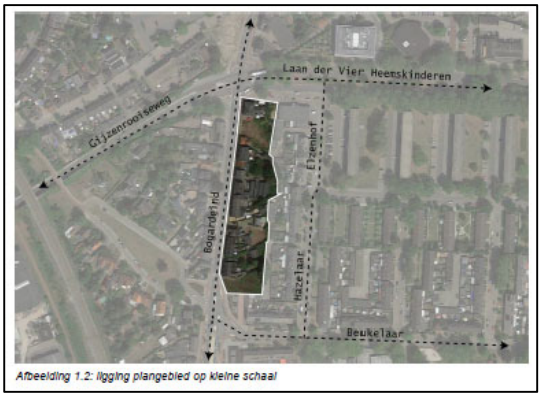
Blijkens mededeling van opdrachtgever is er geen sprake van persoonlijke rechten.

2.6 Algemene omschrijving van het exploitatiegebied

Het plangebied ligt in het zuidwesten van Geldrop, ten zuiden van het centrum.
De grenzen van het exploitatiegebied betreft de oostzijde van het Bogardeind van nummer 85 tot en met nummer 123 tussen de Laan der Vier Heemkinderen en de Beukelaar.



Afbeelding 1.1: ligging plangebied op grote schaal



Afbeelding 1.2: ligging plangebied op kleine schaal

Bron: ontwerp bestemmingsplan

Het Bogardeind, oorspronkelijk de Heezerweg, is één van de belangrijkste invalswegen van Geldrop. Aan het begin van de vorige eeuw is het deel van het Bogardeind wat nu het plangebied vormt nog niet of nauwelijks bebouwd. Dat verandert pas in de jaren 50 van de vorige eeuw. In die tijd begint de lintbebouwing langs het Bogardeind zich geleidelijk te sluiten.

De omvang van Geldrop blijft lang beperkt. Geldrop groeit nauwelijks en breidt zich voornamelijk uit in noordelijke richting. Pas in de jaren 70 komt hier verandering in en begint de uitbreiding aan de zuidkant met de Beekweide, de Akert en de Coevering. Het beeld van het Bogardeind verandert mee. Het profiel wordt aangepast en er worden steeds meer straten aangesloten op het Bogardeind. Tot in de jaren 90 blijft het karakter van de weg als doorgaande weg, naar en door het centrum, in stand. Na het afsluiten van de Korte Kerkstraat en het aansluiten van de Johan Peijnenburgweg op de Mierloseweg vervalt deze functie.

Doorgaand verkeer wordt vanaf dat moment om het centrum geleid. Een uitzondering in de ontwikkeling vormt het plangebied. Daar blijft de historische situatie bestaan met het smalle profiel waarbij de huizen dicht op de weg staan. De verstedelijking zet zich na de jaren 70 door, maar dit heeft een beperkt effect op het beeld van het Bogardeind. Het oude (en nu huidige) profiel blijft in stand. De bomen aan weerszijden van de weg verdwijnen pas aan het einde van de jaren 70.

Het Bogardeind blijft als een oud lint in de nieuwe stedelijke structuur liggen. De verkeersdrukte neemt in deze tijd wel sterk toe. Om het Bogardeind te ontlasten wordt er rond de eeuwwisseling voor gekozen om de kruising met het Emopad te wijzigen en het belang van het Emopad voor het verkeer te vergroten ten gunste van het Bogardeind. Dit zorgt wel voor verlichting van de verkeersdruk, maar het aantal auto's op het Bogardeind blijft groot en de noodzaak voor reconstructie blijft bestaan.

2.7 Algemene omschrijving van de onroerende zaken

2.7.1 Bogardeind 85 (woonfunctie)

Halfvrijstaande woning op de hoek Bogardeind/Laan der vier Heemskinderen. De woning is gebouwd in 1929 en in goede staat en beschikt over een royale kavel. De huidige eigenaar beschikt over een omgevingsvergunning voor de realisatie van een garage/hobbyruimte. Ten tijde van de opname was de garage/hobbyruimte in aanbouw.

WOZ – waarde	€ 278.000 (peildatum 01012019)
Woonoppervlakte	130 m²
Kadastraal oppervlak	453 m²
Bouwjaar	1929
Vrij van huur en gebruik	Ja, volledig eigendom

2.7.2 Bogardeind 87 (woonfunctie)

Halfvrijstaande woning in bouwkundig redelijk tot goede staat, maar is inwendig sterk verouderd en gedateerd. Kleiner perceel.

WOZ – waarde	€ 231.000 (peildatum 01012019)
Woonoppervlakte	130 m²
Kadastraal oppervlak	285 m²
Bouwjaar	1929
Vrij van huur en gebruik	Ja, volledig eigendom

2.7.3 Kavel tussen 87 en 91 (woonfunctie)

Voormalige locatie van een afgebrande fietsenzaak. Het terrein is gesaneerd en de vervuilde grond is afgevoerd. Ten tijde van de opname braakliggend.

WOZ-waarde	niet vastgesteld
Kadastraal oppervlak	565 m²
Vrij van huur en gebruik	Ja, volledig eigendom

2.7.4 Bogardeind 91 (woonfunctie)

Vrijstaande gerenoveerde woning. In goede staat van onderhoud. Op het achterterrein staat een recentelijk gerealiseerde werkruimte. Grondsanering heeft in het verleden plaatsgevonden ter voorbereiding op de bouwwerkzaamheden. Momenteel wordt de woning verhuurd voor 1 jaar tot uiterlijk juni 2021.

WOZ – waarde	€ 238.000
Woonoppervlakte	90 m²
Kadastraal oppervlak	290 m² (twee percelen 6438 (45 m²) en 6442 (245 m²))
Bouwjaar	1926
Vrij van huur en gebruik	Ja, volledig eigendom

2.7.5 Bogardeind 93-95 (woonfunctie, appartementencomplex)

Appartementencomplex bestaande uit in totaal 5 appartementen. De nummers 93 en 95 vormen de begane grond. Op de verdieping bevinden zich 3 appartementen 95A, B en C. De onderhoudsstaat van het complex is redelijk tot goed. Het eigendom van de 5 appartementen is verdeeld over 5 individuele eigenaren. De appartementen met nummer 93 en 95B zijn in verhuurde staat.

<u>Nummer 93 (begane grond):</u>

WOZ – waarde	€ 141.000 (peildatum 01012019)
Woonoppervlakte	66 m²
Kadastraal oppervlakte	127 m²
Bouwjaar	1982
Vrij van huur en gebruik	Nee, in verhuurde staat

<u>Nummer 95 (begane grond)</u>

WOZ – waarde	€ 145.000 (peildatum 01012019)
Woonoppervlakte	60 m²

Kadastraal oppervlak	129 m²
Bouwjaar	1982
Vrij van huur en gebruik	Ja, volledig eigendom

Nummer 95A (1e verdieping, woonfunctie)

WOZ – waarde	€ 151.000 (peildatum 01012019)
Woonoppervlakte	70 m²
Kadastraal oppervlak	n.v.t.
Bouwjaar	1982
Vrij van huur en gebruik	Ja, volledig eigendom

Nummer 95B (1e verdieping, woonfunctie)

WOZ – waarde	€ 151.000 (peildatum 01012019)
Woonoppervlakte	70 m²
Kadastraal oppervlak	n.v.t.
Bouwjaar	1982
Vrij van huur en gebruik	Nee, in verhuurde staat

Bogardeind 95C (1e verdieping, woonfunctie)

WOZ – waarde	€ 151.000 (peildatum 01012019)
Woonoppervlakte	70 m²
Kadastraal oppervlak	n.v.t.
Bouwjaar	1982
Vrij van huur en gebruik	Ja, volledig eigendom

2.7.6 Bogardeind 99 en 101 (woonfunctie/onbewoond).

Het betreft een bouwval zonder buitenruimte. Het pand vormt een eenheid met de onroerende zaak Bogardeind 101. Beide panden zijn in handen van dezelfde eigenaren.

Nummer 99 (woonfunctie/onbewoond):

WOZ – waarde	€ 16.000 (peildatum 01012019)
Raming Stec	€ 19.000
Woonoppervlakte	48 m²
Kadastraal oppervlak	44 m²
Bouwjaar	1870

Vrij van huur en gebruik	Ja, volledig eigendom

Nummer 101 (woonfunctie/onbewoond):

WOZ – waarde	€ 84.000 (peildatum 01012019)
Woonoppervlakte	48 m²
Kadastraal oppervlak	228 m²
Bouwjaar	1870
Vrij van huur en gebruik	Ja, volledig eigendom

2.7.7 Bogardeind 103 (woonfunctie)

Geschakeld vrijstaand woonhuis in redelijke tot goede staat van onderhoud.

WOZ – waarde	€ 222.000 (peildatum 01012019)
Woonoppervlakte	132 m²
Kadastraal oppervlak	314 m²
Bouwjaar	ca. 1870
Vrij van huur en gebruik	Ja, volledig eigendom

2.7.8 Bogardeind 105 (woonfunctie) en 105a (detailhandelsfunctie)

Nummer 105 (woonfunctie):

Het pand is in een matige tot redelijke onderhoudsstaat. Het pand is gecompartimenteerd ten behoeve van kamerverhuur. Oorspronkelijk vormen 105 en 105A een functionele eenheid. Dat is nu niet meer het geval. De beide panden worden separaat verhuurd en gebruikt.

WOZ – waarde	€ 268.000 (peildatum 01012019)
Woonoppervlakte	160 m²
Kadastraal oppervlak	617 m² (= 105 + 105a)
Bouwjaar	1952
Vrij van huur en gebruik	Nee, in verhuurde staat (kamerverhuur)

Nummer 105a (detailhandelsfunctie):

De bedrijfshal hoorde bij 105, maar wordt nu separaat verhuurd. Er is tevens ruimte voor de stalling van twee paarden met materiaal, echter op peildatum niet in gebruik.

WOZ – waarde	€ 72.000
Woonoppervlakte	273 m²

Kadastraal oppervlak	617 m² (= 105 + 105a)
Bouwjaar	1980
Vrij van huur en gebruik	Nee, in verhuurde staat

Het vigerend plan is de beheersverordening kern Geldrop (vastgesteld 2017-05-15). Het onderliggend plan is het Bestemmingsplan Woongebied Zuid-West Geldrop (vastgesteld 12-06-2006). In dit bestemmingsplan heeft een deel van de kavel de bestemming detailhandel (DH). Nummer 105a is een bedrijfswoning. Nummer 105 is een woning. Deskundigen signaleren dat de bestemming detailhandel (DH) met de mogelijkheid een dienstwoning te bouwen (Dw) niet beperkt is tot het perceel 105/105a, maar overloopt naar 107. Of de dienstwoning kan worden gerealiseerd binnen de begrenzingen van het eigendom is gezien de reeds bebouwde oppervlakte niet realistisch.

2.7.9 Bogardeind 107 (woonfunctie)

Geschakeld vrijstaand woonhuis in redelijke staat van onderhoud.

WOZ – waarde	€ 317.000
Woonoppervlakte	185 m²
Kadastraal oppervlak	432 m² (percelen 3109 (293 m²) en 6410 (139m²)
Bouwjaar	1953
Vrij van huur en gebruik	Ja, volledig eigendom

2.7.10 Bogardeind 109 (woonfunctie)

Tussenwoning in redelijke tot goede staat van onderhoud. Om op het achterterrein te komen moet gebruik worden gemaakt van een recht van overpad dat loopt via de tuin van Bogardeind 111.

WOZ – waarde	€ 123.000 (peildatum 01012019)
Woonoppervlakte	71 m²
Kadastraal oppervlak	91 m²
Bouwjaar	1920
Vrij van huur en gebruik	Ja, volledig eigendom

2.7.11 Bogardeind 111 (woonfunctie)

Ruime hoekwoning in goede staat van onderhoud. Woning wordt ook gebruikt als uitvalsbasis voor het klusbedrijf en het naaiatelier van de bewoners. Perceel is belast met recht van overpad voor Bogardeind 109.

WOZ – waarde	€ 236.000
Woonoppervlakte	114 m²
Kadastraal oppervlak	279 m² (percelen 5912 (258 m²) en 5911 (21 m²)

Bouwjaar	1900
Vrij van huur en gebruik	Ja, volledig eigendom

2.7.12 Bogardeind 113 (woonfunctie)

Ruime goed onderhouden vrijstaande woning op een groot perceel. De grote schuur op het achterterrein wordt gebruikt als kantoorruimte (vertaalbureau en adviesbureau).

WOZ – waarde	€ 429.000 (peildatum 01012019)
Woonoppervlakte	123 m² (dit is exclusief de schuur)
Kadastraal oppervlak	789 m²
Bouwjaar	1923
Vrij van huur en gebruik	Ja, volledig eigendom

Op basis van de ingediende zienswijze van de eigenaar heeft de eigenaar inzicht gegeven in de onderhoudstoestand en het gebruik. De eigenaar acht het mogelijk om de schuur op het achterterrein apart te verhuren. Aangezien dit niet past binnen de voorwaarden van het bestemmingsplan en gezien de locatie van de schuur in de tuin, gaan taxateurs in de taxatie uit van een kantoor aan huis. Wel hebben taxateurs de waarde van de woning inclusief schuur heroverwogen naar aanleiding van het gestelde in de zienswijze. Het resultaat is verwerkt in de uiteindelijke taxatie.

2.7.13 Bogardeind 115 (woonfunctie)

Tussenwoning in goede staat van onderhoud. Op het achterterrein is een werkplaats van ca. 50 m² gerealiseerd. Recht van overpad voor Bogardeind 117 en Bogardeind 119.

WOZ – waarde	€ 149.000 (peildatum 01012019)
Woonoppervlakte	93 m² (dit is exclusief de schuur)
Kadastraal oppervlak	191 m²
Bouwjaar	1920
Vrij van huur en gebruik	Ja, volledig eigendom

2.7.14 Bogardeind 117 (woonfunctie)

Tussenwoning in matige staat van onderhoud.

WOZ – waarde	€ 95.000 (peildatum 01012019)
Woonoppervlakte	65 m² (dit is exclusief de schuur)
Kadastraal oppervlak	95 m²
Bouwjaar	1920
Vrij van huur en gebruik	Ja, volledig eigendom

2.7.15 Bogardeind 119 (woonfunctie)

Woonhuis in een matige staat van onderhoud. De woning wordt gebruikt voor kamerverhuur aan voornamelijk buitenlandse werknemers (zie voor verdere beschrijving nummer 113).

WOZ – waarde	€ 187.000
Woonoppervlakte	103 m²
Kadastraal oppervlak	182 m²
Bouwjaar	1920
Vrij van huur en gebruik	Nee, in verhuurde staat (kamerverhuur)

2.7.16 Bogardeind 121 (woonfunctie/bedrijfsfunctie)

Sterk verouderde halfvrijstaande woning in matige staat van onderhoud. Woning en bijgebouwen worden ten dienste van het bedrijf als zodanig gebruikt.

WOZ – waarde	€ 217.000
Woonoppervlakte	103 m²
Kadastraal oppervlak	678 m²
Bouwjaar	1928
Vrij van huur en gebruik	Ja, volledig eigendom

2.7.17 Bogardeind 123 (woonfunctie)

Kleine halfvrijstaande woning in matige staat van onderhoud. De woning is sterk verouderd.

WOZ – waarde	€ 141.000
Woonoppervlakte	82 m²
Kadastraal oppervlak	225 m²
Bouwjaar	1901
Vrij van huur en gebruik	Ja, volledig eigendom

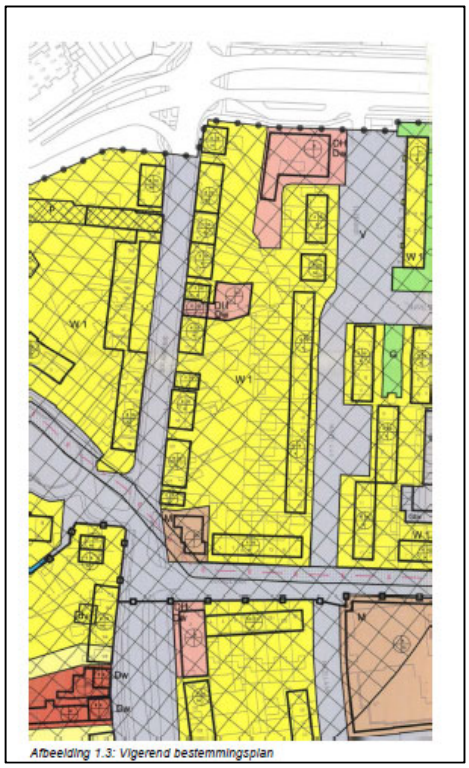
2.7.18 Percelen 3159 en 3158

Naast de woning aan het Bogardeind 123 liggen nog twee percelen die gedeeltelijk zijn toe te rekenen aan dit project. Het betreft de kavels 3159 (700 m²) en 3158 (188 m²). Deze zijn gemeentelijk eigendom.

2.8 Vigerende planologie

Het te taxeren vastgoed ligt in het bestemmingsplan ‘Beheersverordening Kern Geldrop’ van de gemeente Geldrop-Mierlo, vastgesteld door de raad van die gemeente op 15 mei 2017, in werking getreden en vervolgens onherroepelijk van kracht geworden.

De grondslag van deze beheersverordening is gebaseerd op het ‘onderliggende’ bestemmingsplan ‘Woongebieden Zuid-West Geldrop’, welke is vastgesteld op 12 juni 2006 en vervolgens herzien middels bestemmingsplan ‘Herziening bestemmingsplan Woongebieden Zuid-West Geldrop bedrijventerrein Emopad' vastgesteld op 11 maart 2013. Het plangebied kent in de huidige situatie grotendeels de bestemmingen ‘Woondoeleinden 1’ en ‘Verkeersdoeleinden’. De panden op de nummers 105, 105A en 107 kennen de bestemming ‘Detailhandelsdoeleinden’. Het perceel naast nummer Bogardeind 123 heeft de bestemming ‘Maatschappelijke doeleinden’. Daarnaast geldt ter plaatse van het plangebied de dubbelbestemming ‘Molenbeschermingszone’.



Afbeelding 1.3: Vigerend bestemmingsplan

Bron: ontwerp bestemmingsplan ‘Bogardeind’

2.8.1 Bestemming ‘Woondoeleinden 1 (W1)’

De op de plankaart voor ‘Woondoeleinden 1’ (W1) aangewezen gronden zijn bestemd voor de volgende doeleinden:

a. wonen;

b. aan-huis-verbonden beroepen;

c. maatschappelijke voorzieningen op de begane grond uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘maatschappelijke voorzieningen toegestaan’ op de plankaart;

d. bedrijf uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘bedrijf toegestaan’ op de plankaart;

e. detailhandel uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘detailhandel toegestaan’ op de plankaart;

f. horeca uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘horeca toegestaan’ op de plankaart;

g. publiekverzorgend ambacht en dienstverlening uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘dienstverlening toegestaan’ op de plankaart;
h. praktijkruimte uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘praktijkruimte toegestaan’ op de plankaart;
i. garageboxen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘garageboxen‘ op de plankaart;
j. bestaande opbouwen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘opbouw toegestaan’ op de plankaart;
k. behoud, herstel en/of ontwikkeling van hydrologische waarden ter plaatse van de aanduiding ‘natte natuurparel beschermingsgebied’; met daaraan ondergeschikt:
l. voorzieningen voor verkeer en verblijf;
m. parkeervoorzieningen;
n. groenvoorzieningen;
o. waterhuishoudkundige voorzieningen;
alsmede voor:
p. de instandhouding en bescherming van de op de plankaart als ‘gemeentelijk monument’ aangeduide gebouwen.

2.8.2 Bestemming ‘Verkeersdoeleinden (V)’

De op de plankaart voor ‘Verkeersdoeleinden’ (V) aangewezen gronden zijn bestemd voor de volgende doeleinden:

a. voorzieningen voor verkeer en verblijf;
b. parkeervoorzieningen;
c. speelvoorzieningen;
d. groenvoorzieningen;
e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
f. onderdoorgang ter verbinding van ecologische verbindingszones, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘groende geleding’ op de plankaart;
g. garageboxen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘garageboxen’ op de plankaart;
h. behoud, herstel en/of ontwikkeling van hydrologische waarden ter plaatse van de aanduiding ‘natte natuurparel beschermingsgebied’.

2.8.3 Bestemming ‘Detailhandelsdoeleinden (DH)’

De op de plankaart voor ‘Detailhandelsdoeleinden’ (DH) aangewezen gronden zijn bestemd voor de volgende doeleinden:

a. detailhandel;
b. detailhandel in de vorm van een supermarkt op de begane grond uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘supermarkt toegestaan’ op de plankaart;

c. wonen op de verdieping uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘supermarkt toegestaan’ op de plankaart;
d. dienstwoningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘dienstwoning toegestaan’ op de plankaart; met daaraan ondergeschikt:
e. voorzieningen voor verkeer en verblijf;
f. parkeervoorzieningen;
g. groenvoorzieningen;
h. waterhuishoudkundige voorzieningen

2.8.4 Bestemming ‘Maatschappelijke doeleinden’

De op de plankaart voor ‘Maatschappelijke doeleinden’ (M) aangewezen gronden zijn bestemd voor de volgende doeleinden:

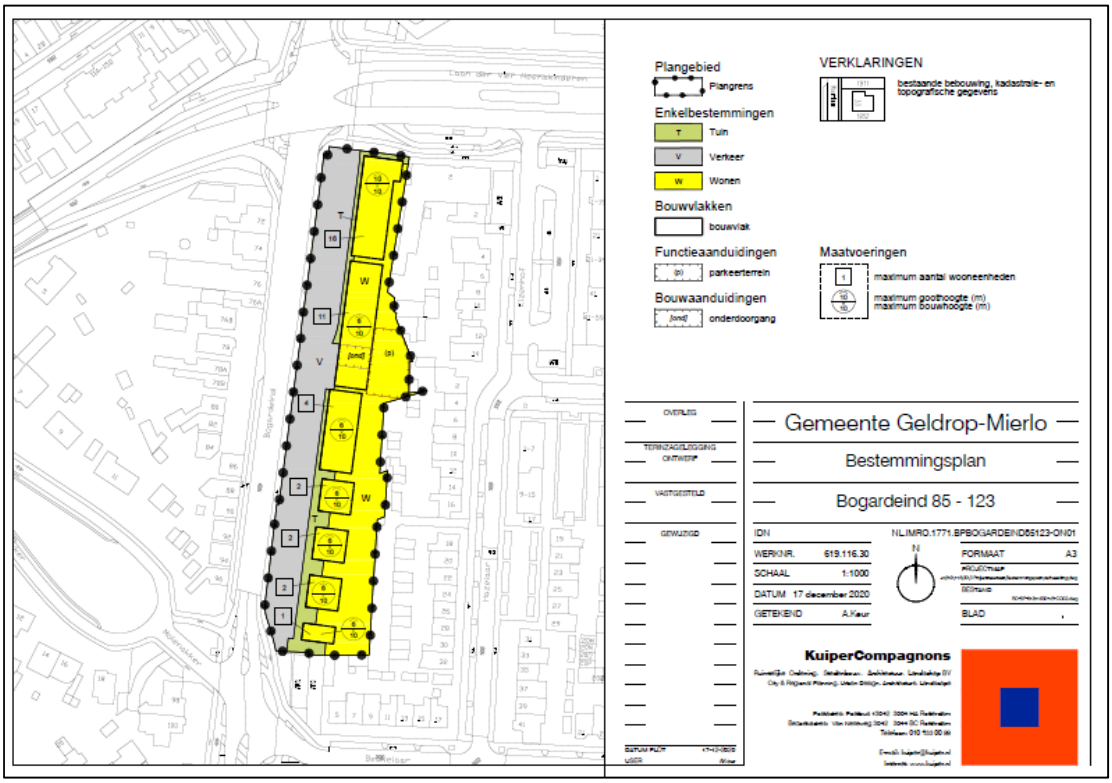
a. educatieve voorzieningen;
b. sociaal-medische voorzieningen;
c. sociaal-culturele voorzieningen;
d. levensbeschouwelijke en religieuze voorzieningen;
e. voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening
f. een begraafplaats ter plaatse van de aanduiding ‘begraafplaats’ op de plankaart; met daaraan ondergeschikt:
g. voorzieningen voor verkeer en verblijf;
h. parkeervoorzieningen;
i. groenvoorzieningen;
j. waterhuishoudkundige voorzieningen; alsmede voor:
k. de instandhouding en bescherming van de op de plankaart als ‘gemeentelijk monument’ of ‘rijksmonument’ aangeduide gebouwen.

2.9 Toegedachte planologie

Middels een voorbereidingsbesluit ‘Bogardeind 85-123’, vastgesteld op 27 januari 2020 heeft de gemeente Geldrop Mierlo aangekondigd een nieuw bestemmingplan in voorbereiding te hebben.

Op peildatum heeft de gemeente het ontwerpbestemmingsplan ‘Bogardeind’ van de gemeente Geldrop-Mierlo in voorbereiding, echter op peildatum nog niet formeel in procedure gebracht.

In dit bestemmingsplan hebben de te taxeren objecten de bestemmingen ‘Wonen’ en ‘Tuin’ en ‘Verkeer’, alsmede een functieaanduiding ‘Parkeerterrein’.



Bron: ontwerp bestemmingsplan 'Bogardeind'

2.9.1 Bestemming 'Wonen'

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen

b. aan-huis-verbonden beroepen;

met daaraan ondergeschikt:

c. voorzieningen voor verkeer en verblijf;

d. parkeervoorzieningen;

e. groenvoorzieningen;

f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

2.9.2 Bestemming 'Tuin'

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. tuinen en erven;

b. parkeervoorzieningen;

c. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;

d. bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

2.9.3 Bestemming 'Verkeer'

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. voorzieningen voor verkeer en verblijf;

b. parkeervoorzieningen;

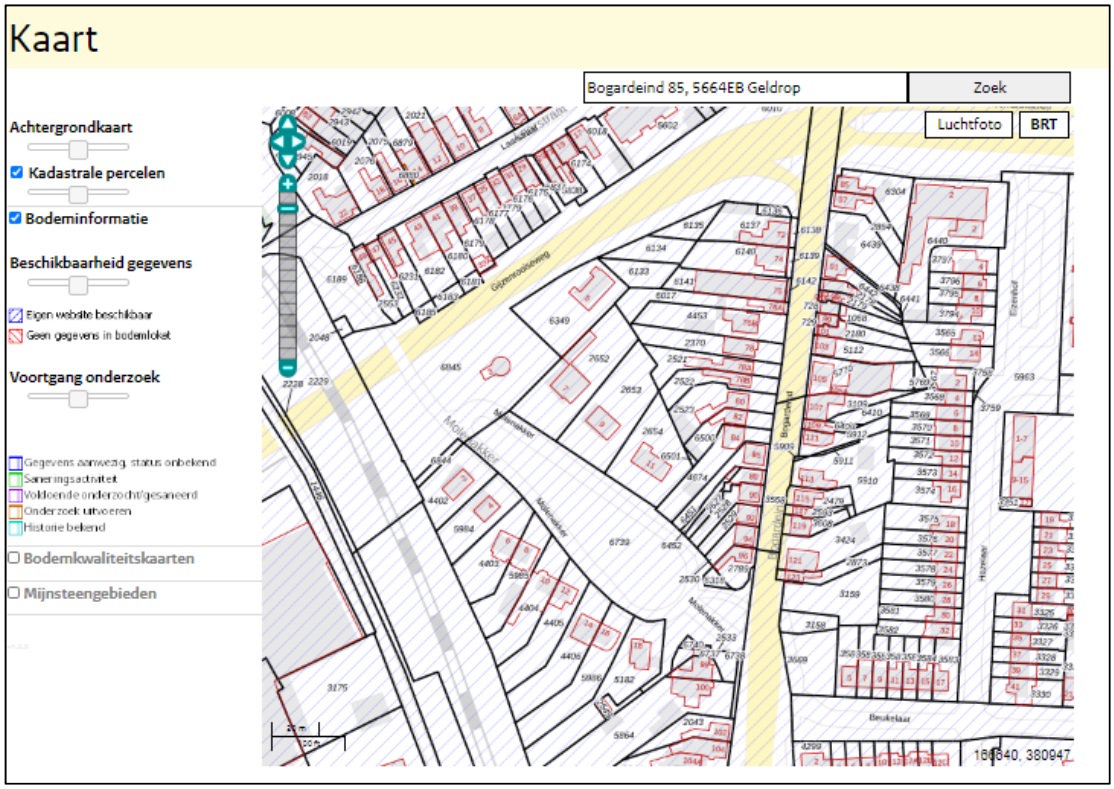
c. speelvoorzieningen;

d. groenvoorzieningen;

e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

2.10 Milieu

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



2.11 Fiscale aspecten

Alle bedragen zijn kosten koper.

3 Exploitatieberekening bestemmingsplan

In dit hoofdstuk geven de taxateurs een analyse van de exploitatieopzet zoals opgenomen in (de herziening van) het exploitatieplan. Doel van deze analyse is om inzicht te verkrijgen in de potentiële kosten en opbrengsten in verband met de voorgenomen ontwikkeling. Door de geprognosticeerde kosten (exclusief inbrengwaarde) in mindering te brengen op de geprognosticeerde opbrengsten kan rekenkundig een grondwaarde worden bepaald. Deze kan vergeleken worden met de getaxeerde inbrengwaarde. De taxateurs beoordelen de exploitatieberekening die onderdeel uitmaakt van het exploitatieplan om deze vergelijking te kunnen maken. Deze beoordeling kan niet worden aangemerkt als een berekening van een residuele grondwaarde.

3.1 Algemeen

In de exploitatieopzet wordt een raming opgenomen voor de opbrengsten van de uit te geven gronden. Tevens wordt rekening gehouden met eventuele afdrachten aan de gemeente ten behoeve van voorzieningen buiten het plangebied. Naast de opbrengsten worden ook de investeringen geraamd. Het gaat daarbij om kosten als verwerving, bouw- en woonrijp maken, saneringskosten en groen- en wateraanleg. Door kort gezegd de kosten in mindering te brengen op de opbrengsten ontstaat het resultaat van de grondexploitatie.





De grondexploitatieopzet gaat uit van de volgende belangrijke parameters:

Looptijd van de grondexploitatie : 4 jaar

Rente over opbrengsten en kosten : 0,66 %

Kostenstijging	:	2 %
Opbrengstenstijging	:	2 %
Prijspeil	:	1-1-2021

3.2 Opbrengsten

De opbrengsten bestaan uit de opbrengsten van de te verkopen kavels (11 grondgebonden woningen en 24 appartementen). De gemeente hanteert in de exploitatieberekening een uitgifteprijs van nominaal ca. € 742,--/m² (€ 2.478.675,- / 3.340 m² netto uitgeefbaar).

3.3 Kosten

De kosten of investeringen die nodig zijn om de gronden in ontwikkeling te kunnen brengen zijn allen opgenomen als investeringen in de grondexploitatieopzet. Er is rekening gehouden met verwervingskosten, sloopkosten, milieukosten, ophoging, aanleg verharding, riolering, groen en water en openbare verlichting. De planontwikkelingskosten en de VAT-kosten zijn geraamd op basis van de plankostenscan. Hieronder vallen ook de kosten van de gemeentelijke begeleiding op het gebied van de planologie en het houden van toezicht op het realiseren van het toekomstig openbaar gebied.

De totale kosten, exclusief de kosten van de verwerving van de grond, zijn geraamd op nominaal ± € 1.052.446,--. Deze zijn door de taxateurs beoordeelt en worden, met inachtneming van de eerdere opmerkingen in deze paragraaf, als reëel beschouwd.

3.4 Conclusie

Zowel de kosten als de opbrengsten opgenomen in de exploitatieopzet komen taxateurs niet vreemd voor.

Door de kosten van de opbrengsten af te trekken ontstaat een residuele waarde van de in te brengen grond. Residueel, met een netto contant resultaat van circa ± € 1.503.546,-- komt het plan uit op een gemiddelde verwervingsprijs van circa € 224,-- per m² bruto plangebied.

4 Uitgangspunten en onderbouwingen

4.1 Wettelijk voorschrift

Basis voor het ramen van de inbrengwaarde is artikel 6.13 juncto 5 Wro. Dit artikel luidt als volgt:

> *"Indien geen sprake is van onteigening wordt de inbrengwaarde van gronden vastgesteld met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet. Voor gronden welke onteigend zijn of waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of welke op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de Onteigeningswet."*

In artikel 6.13 vijfde lid Wro is aangegeven op basis van welke waardegrondslag de inbrengwaarden vastgesteld moeten worden. Indien sprake is van minnelijke verwerving wordt uitgegaan van de marktwaarde van gronden en opstallen. Indien sprake is van onteigening of minnelijke verwerving op basis van een onteigeningsbesluit wordt uitgegaan van de onteigeningsschadeloosstelling (ook wel genoemd de onteigeningswaarde), dus de marktwaarde plus alle bijkomende schades.

Er moet eveneens worden uitgegaan van de onteigeningswaarde indien een perceel op onteigeningsbasis is of wordt verworven, hoewel er nog geen onteigeningsbesluit is genomen. Artikel 17 van de Onteigeningswet schrijft immers voor dat voorafgaand aan een onteigeningsbesluit eerst getracht moet worden gronden op minnelijke wijze te verwerven. Deze bepaling zet niet de weg open voor een gemeente om alle percelen tegen onteigeningswaarde te verwerven en in te brengen. Dat zou een ongewenst prijsopdrijvend effect hebben, waarvan de kosten gedeeltelijk worden afgewenteld op andere eigenaren in het exploitatiegebied. Gemeenten dienen zich te realiseren dat inbreng tegen onteigeningswaarde zonder dat sprake is van een onteigeningsbesluit of onteigening, alleen acceptabel is, wanneer de verwerving tegen deze waarde noodzakelijk en urgent is.

De artikelen 40 tot en met 40f Onteigeningswet bepalen de kaders van de waardebepaling en de bepaling van de hoogte van de schadeloosstelling. Deze artikelen luiden:

> *Artikel 40*
> *De schadeloosstelling vormt een volledige vergoeding voor alle schade, die de eigenaar rechtstreeks en noodzakelijk door het verlies van zijn zaak lijdt.*
>
> *Artikel 40a*
> *Bij het bepalen van de schadeloosstelling wordt uitgegaan van de dag, waarop het vonnis van onteigening, bedoeld in artikel 37, tweede lid, of artikel 54t, tweede lid, wordt*

uitgesproken, met dien verstande, dat ingeval het vonnis, bedoeld in artikel 54i, eerste lid, binnen de in artikel 54m bedoelde termijn wordt ingeschreven in de openbare registers, wordt uitgegaan van de dag, waarop dit vonnis wordt ingeschreven.

Artikel 40b
1. De werkelijke waarde van de onteigende zaak, niet de denkbeeldige, die de zaak uitsluitend voor de persoon van de rechthebbende heeft, wordt vergoed.
2. Bij het bepalen van de werkelijke waarde wordt uitgegaan van de prijs, tot stand gekomen bij een onderstelde koop in het vrije commerciële verkeer tussen de onteigende als redelijk handelende verkoper en de onteigenaar als redelijk handelende koper.
In bijzondere gevallen wordt de werkelijke waarde naar andere maatstaf bepaald.

Artikel 40c
Bij het bepalen van de schadeloosstelling wegens verlies van een onroerende zaak wordt geen rekening gehouden met voordelen of nadelen, teweeggebracht door
het werk waarvoor onteigend wordt;
overheidswerken die in verband staan met het werk waarvoor onteigend wordt;
de plannen voor de werken onder 1 en 2 bedoeld.

Artikel 40d
1. Bij het bepalen van de prijs van een onroerende zaak wordt rekening gehouden:
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;
met alle bestemmingen die gelden voor zaken, die deel uitmaken van een 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.

Artikel 40e
Bij het bepalen van de werkelijke waarde van een zaak wordt de prijs verminderd of vermeerderd met voordelen of nadelen tengevolge van bestemmingen die voor het werk waarvoor onteigend wordt, tot uitvoering komen; bestemmingen, voor de feitelijke handhaving waarvan onteigend wordt, voor zover deze voordelen of nadelen ook na toepassing van artikel 40d redelijkerwijze niet of niet geheel ten bate of ten laste van de onteigende behoren te blijven.

Artikel 40f

Op de prijsvermeerdering bedoeld in artikel 40e komt in mindering de vergoeding welke te dier zake op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening is toegekend.

4.2 Marktwaarde of onteigeningsschadeloosstelling

Bij grondexploitatie zijn de inbrengwaarden van de gronden een belangrijk element. De inbrengwaarde dient gebaseerd te worden op de marktwaarde van de grond.

Er is aangesloten bij de regeling in de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) van de marktwaarde, omdat wordt uitgegaan van de fictie dat particuliere eigenaren zelf de planrealisatie ter hand nemen of vrijwillig de grond inbrengen bij de gemeente. Net als bij de Wvg zijn daarom in artikel 6.13 lid 5 Wro artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet[2] van toepassing verklaard.

Dit uitgangspunt leidt tot uitzondering voor gronden welke onteigend zijn of welke op onteigeningsbasis zijn of worden verworven. Wanneer hier sprake van is, levert aansluiting bij de marktwaarde problemen op, omdat de gemeente dan kan blijven zitten met niet verhaalbare kosten (i.c. de kosten van de bijkomende schades), terwijl deze kosten wel noodzakelijk waren voor de grondexploitatie. De schadeloosstelling bij onteigening kan immers hoger uitvallen dan de marktwaarde. Daarom wordt bij percelen die onteigend zijn, waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of welke op grondslag van onteigening zijn verworven, aangesloten bij de onteigeningswaarde (volledige schadeloosstelling).

De keuze om de marktwaarde of de onteigeningsschadeloosstelling op te nemen is afhankelijk van het door de gemeente Geldrop-Mierlo gevoerde grondverwervingsbeleid. In eerste instantie houden wij de marktwaarde aan. De gemeente heeft op peildatum nog geen besluit genomen om het onteigeningsinstrument wel of niet in te zetten. Van een daadwerkelijk voornemen is daarmee nog geen sprake.

4.3 Gehanteerde waarde

Taxateurs hanteren het waardebegrip ‘marktwaarde’. Dit waardebegrip is als volgt omschreven:

‘Marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen een actief of passief zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een

[2] In de Onteigeningswet is sprake van het begrip “werkelijke waarde”. Op basis van de Vraagbaak Grondexploitatiewet (Kluwer 2009) is te verdedigen dat de marktwaarde nagenoeg gelijk is aan de werkelijke waarde zoals bedoeld in artikel 40b-40f Onteigeningswet. Er wordt derhalve geen onderscheid gemaakt tussen de marktwaarde en de werkelijke waarde.

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.'

4.4 Afbakening advies

Volgens het Besluit ruimtelijke ordening, Artikel 6.2.3 behoren tot de kosten, bedoeld in de Wro, artikel 6.13, eerste lid onder c, de kosten welke redelijkerwijs zijn toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, te weten de ramingen van:

a. de waarde van de gronden in het exploitatiegebied;
b. de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt;
c. de kosten van het vrij maken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt zakelijk recht en zakelijke lasten;
d. de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied.

De onder a en b genoemde ramingen worden opgesteld op basis van de definitie van de "marktwaarde" die in paragraaf 4.2 is aangegeven. Voor de onder c genoemde ramingen hebben taxateurs onderzoek gedaan naar in de openbare registers kenbare zakelijke rechten. Op basis van dit onderzoek zijn diverse zakelijke rechten aanwezig. Deze zakelijke rechten zien niet op een specifieke omstandigheid van een bepaald perceel. Daarnaast ligt het voor de hand dat met deze zakelijk gerechtigden afspraken worden gemaakt voor de verlegging van de kabels en leidingen, zonder dat het recht zelf wordt vergoed. Immers, er zal sprake moeten zijn van verlegging, waarbij de zakelijk gerechtigde op de nieuwe locatie eenzelfde soort zakelijk recht verkrijgt. De kosten van de verlegging van de kabels en leidingen, voor zover die moeten worden geschaard onder sub d van artikel 6.2.3 Bro, zijn in het exploitatieplan opgenomen.

De kosten van de sloop van de voorheen aanwezige bebouwing zijn reeds opgenomen in de kostenbegroting zoals opgenomen in het exploitatieplan. Deze kosten ramen wij derhalve niet in het inbrengwaarderapport.

Voor de persoonlijke rechten, de rechten die niet uit de openbare registers blijken, hebben taxateurs informatie opgevraagd bij de gemeente Geldrop-Mierlo. Daaruit is gebleken dat er sprake is van diverse huurovereenkomsten. Op peildatum hebben deskundigen geen inzage verkregen in de lopende huurovereenkomsten en hanteren het uitgangspunt dat de onroerende zaken in verhuurde staat geen hogere marktwaarde vertegenwoordigen dan de marktwaarde vrij van huur en gebruik.

4.5 Afbakening complex

Bij het bepalen van de inbrengwaarde is een complexafbakening van belang. Artikel 40d Onteigeningswet geeft aan dat de waarde moet worden bepaald aan de hand van de geldende voorschriften en bestemmingen die deel uitmaken van een complex. Taxateurs verwijzen naar paragraaf 4.1 voor de exacte tekst van artikel 40d Onteigeningswet. Onder een complex wordt in dit artikel verstaan de als één geheel in exploitatie te brengen of gebrachte onroerende zaken.

De gronden binnen het ontwerpbestemmingsplan “Bogardeind 85-123” worden als één geheel in exploitatie genomen. Tevens hebben deze gronden een onderlinge samenhang. Het eventueel gefaseerd in exploitatie brengen doet daar niets aan af. Alle kosten en opbrengsten houden immers direct verband met elkaar. Daarom worden deze gronden gezien als één complex.

4.6 Taxatiemethoden

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

Bij het bepalen van de inbrengwaarde van de percelen wordt enerzijds gekeken naar de huidige waarde op basis van het huidige gebruik en de huidige bestemming. Daarnaast wordt gekeken naar de waarde op basis van de toekomstige bestemming, de ruwe bouwgrondwaarde. Ruwe bouwgrond is grond die in een bestemmingsplan is aangewezen om bouwgrond te worden (al dan niet met een directe bouwtitel), maar daarvoor nog geschikt gemaakt moet worden door het aanleggen van de infrastructuur en overige voorzieningen die nodig zijn voor de ontwikkeling van een bedrijventerrein. Op basis van onteigeningsjurisprudentie moet een gemeente de hoogste van de twee (de huidige of de toekomstige) waarden aan de eigenaar vergoeden. In dit geval bestaat de huidige gebruikswaarde uit de bestaande woningen en de marktwaarde op basis van de toekomstige bestemming moet worden bepaald aan de hand van nieuwbouwkavels waarbij de bestaande bebouwing is gesloopt.

De Wro schrijft geen expliciete waarderingsmethode voor; zij legt alleen de waarderingsgrondslag vast. In de memorie van toelichting wordt verwezen naar de

onteigeningspraktijk voor het vaststellen van de inbrengwaarde. Ook in onteigeningszaken wordt de waarderingsmethode niet vast voorgeschreven.

In de uitspraken HR 13 augustus 2004, NJ 2005, 151 en HR 15 februari 2008, ECLI:NL:HR:2008: BB4775 is mede bepaald dat taxateurs in beginsel vrij zijn in hun keuze voor een bepaalde waarderingsmethode en geen rechtsregel hen voorschrijft op welke wijze zij de waarde van een onteigend perceel dienen vast te stellen.

4.6.1 Vergelijkingsmethode

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

4.6.2 Residuele grondwaarde methode

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

4.6.3 Huurwaardekapitalisatie methode

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

4.6.4 Gehanteerde taxatiemethode

In gevallen als het onderhavige ligt de vergelijkingsmethode voor de hand. Ter zekerheid hebben deskundigen de exploitatiebegroting beoordeeld via de residuele grondwaardemethode zodat we in hoofdstuk 5 kunnen concluderen dat de huidige gebruikswaarde hoger ligt dan de marktwaarde conform toekomstige bestemming.

4.7 Overige uitgangspunten

De taxatie is uitgevoerd onder de volgende uitgangspunten:

1. Deze rapportage is verricht op basis van het prijspeil per 15 januari 2020.
2. De door opdrachtgever verstrekte gegevens worden als juist verondersteld.
3. Ten behoeve van deze rapportage heeft kadastrale recherche plaatsgevonden. Er is geen erfdienstbaarhedenonderzoek ingesteld. Bij de taxatie is verondersteld dat de percelen ingebracht zullen worden vrij van hypotheken, zakelijke beperkingen, beslagen en andere mogelijke rechten van derden uit enige overeenkomst, tenzij uitdrukkelijk genoemd. Een overzicht van de kadastrale recherche is in het rapport verwerkt in paragraaf 2.5 en 2.6.

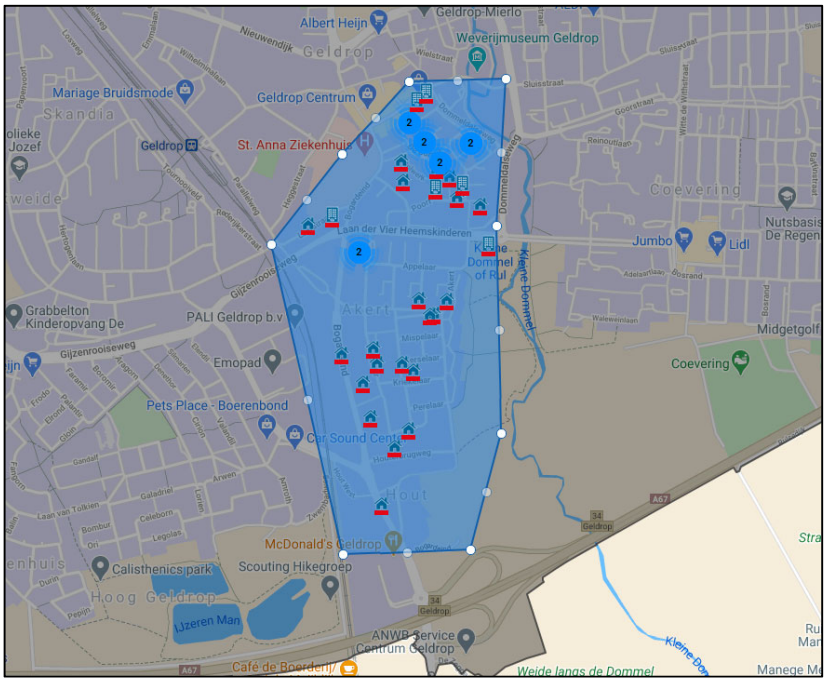
4. Ten behoeve van deze taxatie heeft bestemmingsplanonderzoek plaatsgevonden. Dit bestemmingsplanonderzoek is opgenomen in paragraaf 2.8 en 2.9.
5. Deskundigen hebben geen beschikking over de NEN2580 meetrapportages en beschouwen de aangeleverde woonoppervlaktes als correct.
6. Voor zover van toepassing zijn de vermelde waarden van onroerende zaken "kosten koper", (overdrachts- en/of omzetbelasting, honorarium notaris, kadastraal recht etc.), tenzij anders vermeld. Voor de gronden die nog geen eigendom zijn van de gemeente worden deze kosten geraamd.
7. Grondeigenaren die geen anterieure overeenkomst met de gemeente kunnen of willen sluiten zullen, als het op onteigening aankomt, een volledige schadeloosstelling vorderen. In dit inbrengwaarderapport gaan wij uit van de marktwaarde zonder schadeloosstellingen.
8. De percelen zijn gewaardeerd vrij van gebruiksrechten, waaronder huurrechten.
9. Indien en zover er sprake is van bedrijfsmatige gebruikte objecten is aansluiting gezocht bij de huurwaardekapitalisatiemethode. Daarbij is een huurprijs van € 35,- per m² voor opslag gekapitaliseerd met factor 12.
10. Voor het merendeel van de gronden geldt dat zij tezamen een complex vormen in de zin van artikel 40d Onteigeningswet. Nu blijkt dat de ruwe bouwgrondprijs lager ligt dan de huidige gebruikswaarde worden alle percelen afzonderlijk getaxeerd.

4.8 Referenties

Deskundigen hebben bij het bepalen van de marktwaarde gebruik gemaakt van vergelijkingstransactie in de bestaande bouw sinds 1 juni 2020 (bron: NVM-uitwisselingssysteem).

De staat van onderhoud, het aantal m² woonoppervlakte en de afwisselend grote en kleine perceeloppervlaktes van de getaxeerde objecten is zeer divers. Ook hebben deskundigen rekening gehouden met de (incourante) vorm van de kavel en de ligging aan een doorgaande verkeersroute. Hierdoor is meer maatwerk noodzakelijk ten opzichte van de onderzochte referenties. Op peildatum is geen NEN2580 meting beschikbaar in relatie tot het woonoppervlakte van de woningen.

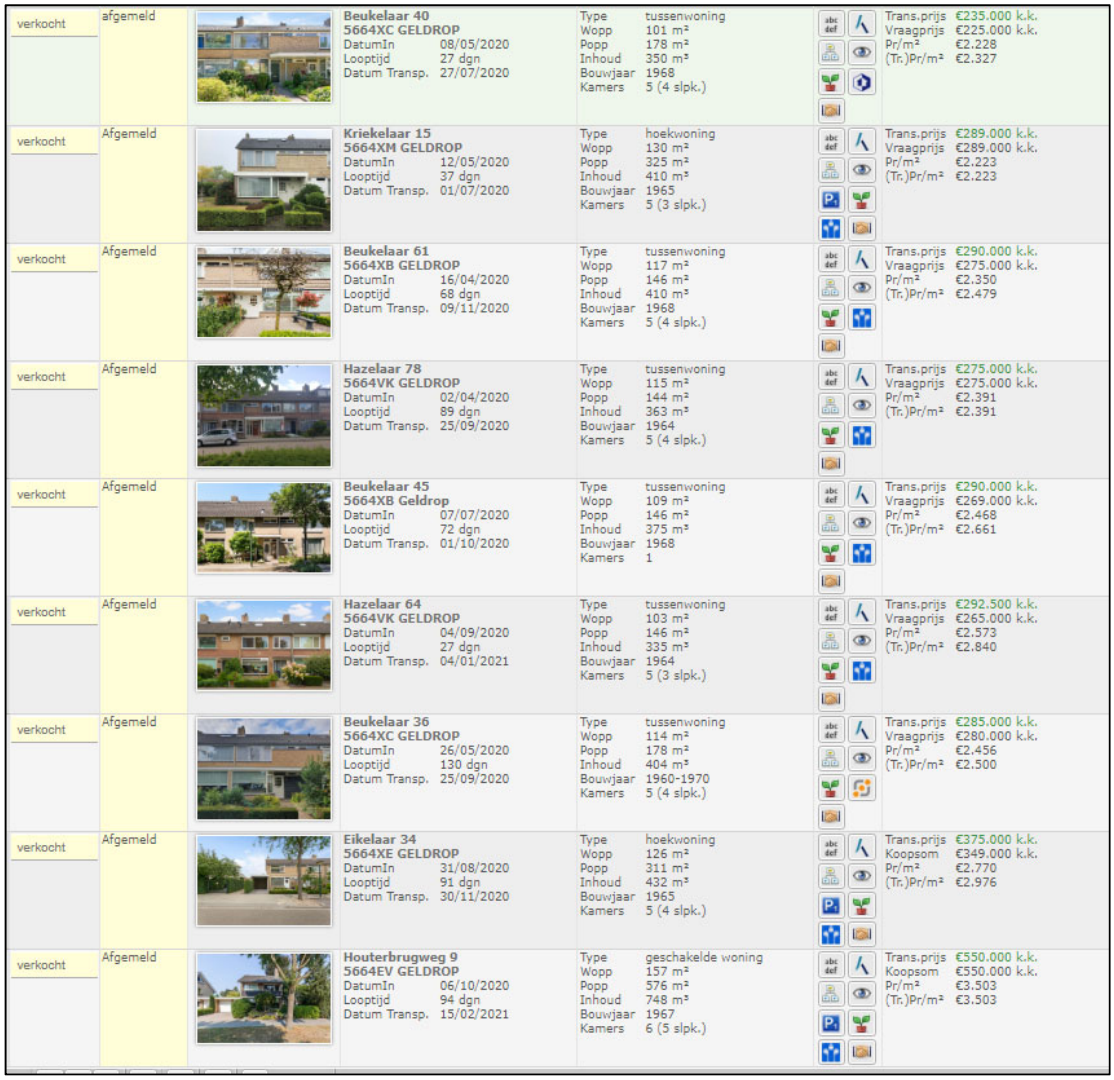
Mede gelet op de specifieke ligging van het getaxeerde is het volgende gebied geselecteerd waarbinnen de referenties vergelijkbaar worden geacht. Vervolgens zijn de referenties met bouwjaar na 2010 buiten beschouwing gelaten met het oog op de bouwjaren van het getaxeerde.



Locatie gevonden referenties

Gezien het beperkte aantal referenties van onbebouwde grond met woonbestemming binnen het geselecteerde referentiegebied is in dit kader gemeentebreed beoordeeld welke referenties beschikbaar zijn. Tevens is onderzocht wat het huidige aanbod in de gemeente Geldrop-Mierlo is.

4.9 Referenties tussenwoningen/hoekwoningen



verkocht	afgemeld		**Beukelaar 40** **5664XC GELDROP** DatumIn 08/05/2020 Looptijd 27 dgn Datum Transp. 27/07/2020	Type tussenwoning Wopp 101 m² Popp 178 m² Inhoud 350 m³ Bouwjaar 1968 Kamers 5 (4 slpk.)		Trans.prijs €235.000 k.k. Vraagprijs €225.000 k.k. Pr/m² €2.228 (Tr.)Pr/m² €2.327
verkocht	Afgemeld		**Kriekelaar 15** **5664XM GELDROP** DatumIn 12/05/2020 Looptijd 37 dgn Datum Transp. 01/07/2020	Type hoekwoning Wopp 130 m² Popp 325 m² Inhoud 410 m³ Bouwjaar 1965 Kamers 5 (3 slpk.)		Trans.prijs €289.000 k.k. Vraagprijs €289.000 k.k. Pr/m² €2.223 (Tr.)Pr/m² €2.223
verkocht	Afgemeld		**Beukelaar 61** **5664XB GELDROP** DatumIn 16/04/2020 Looptijd 68 dgn Datum Transp. 09/11/2020	Type tussenwoning Wopp 117 m² Popp 146 m² Inhoud 410 m³ Bouwjaar 1968 Kamers 5 (4 slpk.)		Trans.prijs €290.000 k.k. Vraagprijs €275.000 k.k. Pr/m² €2.350 (Tr.)Pr/m² €2.479
verkocht	Afgemeld		**Hazelaar 78** **5664VK GELDROP** DatumIn 02/04/2020 Looptijd 89 dgn Datum Transp. 25/09/2020	Type tussenwoning Wopp 115 m² Popp 144 m² Inhoud 363 m³ Bouwjaar 1964 Kamers 5 (4 slpk.)		Trans.prijs €275.000 k.k. Vraagprijs €275.000 k.k. Pr/m² €2.391 (Tr.)Pr/m² €2.391
verkocht	Afgemeld		**Beukelaar 45** **5664XB Geldrop** DatumIn 07/07/2020 Looptijd 72 dgn Datum Transp. 01/10/2020	Type tussenwoning Wopp 109 m² Popp 146 m² Inhoud 375 m³ Bouwjaar 1968 Kamers 1		Trans.prijs €290.000 k.k. Vraagprijs €269.000 k.k. Pr/m² €2.468 (Tr.)Pr/m² €2.661
verkocht	Afgemeld		**Hazelaar 64** **5664VK GELDROP** DatumIn 04/09/2020 Looptijd 27 dgn Datum Transp. 04/01/2021	Type tussenwoning Wopp 103 m² Popp 146 m² Inhoud 335 m³ Bouwjaar 1964 Kamers 5 (3 slpk.)		Trans.prijs €292.500 k.k. Vraagprijs €265.000 k.k. Pr/m² €2.573 (Tr.)Pr/m² €2.840
verkocht	Afgemeld		**Beukelaar 36** **5664XC GELDROP** DatumIn 26/05/2020 Looptijd 130 dgn Datum Transp. 25/09/2020	Type tussenwoning Wopp 114 m² Popp 178 m² Inhoud 404 m³ Bouwjaar 1960-1970 Kamers 5 (4 slpk.)		Trans.prijs €285.000 k.k. Vraagprijs €280.000 k.k. Pr/m² €2.456 (Tr.)Pr/m² €2.500
verkocht	Afgemeld		**Eikelaar 34** **5664XE GELDROP** DatumIn 31/08/2020 Looptijd 91 dgn Datum Transp. 30/11/2020	Type hoekwoning Wopp 126 m² Popp 311 m² Inhoud 432 m³ Bouwjaar 1965 Kamers 5 (4 slpk.)		Trans.prijs €375.000 k.k. Koopsom €349.000 k.k. Pr/m² €2.770 (Tr.)Pr/m² €2.976
verkocht	Afgemeld		**Houterbrugweg 9** **5664EV GELDROP** DatumIn 06/10/2020 Looptijd 94 dgn Datum Transp. 15/02/2021	Type geschakelde woning Wopp 157 m² Popp 576 m² Inhoud 748 m³ Bouwjaar 1967 Kamers 6 (5 slpk.)		Trans.prijs €550.000 k.k. Koopsom €550.000 k.k. Pr/m² €3.503 (Tr.)Pr/m² €3.503

De referenties laten een consistent beeld zien met een bandbreedte van € 2.223,- tot € 2.967,- per m² woonoppervlakte en een enkele uitschieter naar € 3.503,- per m² woonoppervlakte.

Enkele woningen in het plangebied hebben een kleiner woonoppervlakte dan de gerechercheerde woningen en variëren erg in perceeloppervlakte. De omgeving van deze woningen wordt door taxateurs als gelijkwaardig ervaren. Deskundigen hebben op basis van het kleinere woonoppervlakte en gevarieerde kavelgrootte een logische differentiatie doorgevoerd op basis van de beschikbare referenties. Taxateurs gaan voor de tussenwoningen en hoekwoningen in het plangebied uit van een prijs van € 1.757,- tot € 2.632,-- per m² woonoppervlakte.

4.10 Referentie appartementen

verkocht	Afgemeld		**Kastanjehof 302** **5664RR GELDROP** DatumIn 17/03/2020 Looptijd 106 dgn Datum Transp. 01/08/2020	Type appartement/flat Wopp 100 m² Inhoud 302 m³ Bouwjaar 2009 Kamers 3 (2 slpk.)		Trans.prijs €315.000 k.k. Vraagprijs €325.000 k.k. Pr/m² €3.250 (Tr.)Pr/m² €3.150 Bijdr.VVE €201
verkocht	Afgemeld		**Burghtstraat 13** **5664PA GELDROP** DatumIn 22/06/2020 Looptijd 30 dgn Datum Transp. 01/09/2020	Type appartement/flat Wopp 59 m² Inhoud 202 m³ Bouwjaar 2009 Kamers 3 (2 slpk.)		Trans.prijs €232.500 k.k. Vraagprijs €200.000 k.k. Pr/m² €3.390 (Tr.)Pr/m² €3.941 Bijdr.VVE €161,00
verkocht	Afgemeld		**het Hooghuis 3** **5664ER GELDROP** DatumIn 25/06/2020 Looptijd 53 dgn Datum Transp. 01/10/2020	Type appartement/flat Wopp 85 m² Inhoud 260 m³ Bouwjaar 1998 Kamers 3 (2 slpk.)		Trans.prijs €265.000 k.k. Vraagprijs €249.000 k.k. Pr/m² €2.929 (Tr.)Pr/m² €3.118 Bijdr.VVE €161,00
verkocht	Afgemeld		**het Hooghuis 13** **5664ER GELDROP** DatumIn 05/08/2020 Looptijd 50 dgn Datum Transp. 16/11/2020	Type appartement/flat Wopp 85 m² Inhoud 255 m³ Bouwjaar 1998 Kamers 3 (2 slpk.)		Trans.prijs €285.000 k.k. Vraagprijs €275.000 k.k. Pr/m² €3.235 (Tr.)Pr/m² €3.353 Bijdr.VVE €165,00
verkocht	Afgemeld		**Poort 6** **5664PE GELDROP** DatumIn 10/09/2020 Looptijd 60 dgn Datum Transp. 13/01/2021	Type appartement/flat Wopp 47 m² Inhoud 250 m³ Bouwjaar 2009 Kamers 2 (1 slpk.)		Trans.prijs €207.500 k.k. Vraagprijs €190.000 k.k. Pr/m² €4.043 (Tr.)Pr/m² €4.415 Bijdr.VVE €144,00
verkocht	Afgemeld		**Langstraat 13** **5664GE GELDROP** DatumIn 17/09/2020 Looptijd 60 dgn Datum Transp. 30/12/2020	Type appartement/flat Wopp 51 m² Inhoud 167 m³ Bouwjaar 1982 Kamers 2 (1 slpk.)		Trans.prijs €186.495 k.k. Vraagprijs €169.000 k.k. Pr/m² €3.314 (Tr.)Pr/m² €3.657 Bijdr.VVE €106,96
verkocht	Afgemeld		**Langstraat 49** **5664GE Geldrop** DatumIn 02/10/2020 Looptijd 59 dgn Datum Transp. 14/01/2021	Type appartement/flat Wopp 78 m² Inhoud 272 m³ Bouwjaar 1993 Kamers 3 (2 slpk.)		Trans.prijs €287.000 k.k. Vraagprijs €275.000 k.k. Pr/m² €3.526 (Tr.)Pr/m² €3.679 Servicekst. €182 WOZ waarde €184.000
verkocht	Afgemeld		**Laarstraat 11e** **5664BK GELDROP** DatumIn 05/11/2020 Looptijd 62 dgn Datum Transp. 01/02/2021	Type appartement/flat Wopp 75 m² Inhoud 249 m³ Bouwjaar 1992 Kamers 3 (2 slpk.)		Trans.prijs €225.000 k.k. Vraagprijs €225.000 k.k. Pr/m² €3.000 (Tr.)Pr/m² €3.000 Bijdr.VVE €113,65

Op basis van de gerechercheerde appartementen constateren taxateurs dat de transactieprijs per m² woonoppervlakte is gelegen tussen de € 3.118,-- en € 3.941,-- met een uitschieter naar € 4.415,-- per m².

De woningen in het plangebied zijn van het type benedenwoning en bovenwoning. Het complex maakt een gedateerde indruk en de referenties zijn duidelijk couranter door bouwjaar, ligging en uitstraling. De omgeving van de appartementen in het plangebied wordt door taxateurs als minder ervaren. Daarnaast bestaat de indruk dat er beperkt buitenruimte aanwezig is bij de bovenwoningen. Dit weegt zwaar bij de overweging tot koop van een appartement. Deskundigen stellen de prijs per m² daarom vast op € 2.571,- per m² woonoppervlakte voor de bovenwoningen en de benedenwoningen -door een gevarieerd kaveloppervlakte- op respectievelijk € 2.803,- en € 3.083,- per m² woonoppervlakte.

4.11 Referenties halfvrijstaande woningen

verkocht	Afgemeld		**Dwingel 7** **5664PH GELDROP** DatumIn 05/01/2020 Looptijd 152 dgn Datum Transp. 05/06/2020	Type 2-onder-1-kapwoning Wopp 123 m² Popp 335 m² Inhoud 517 m³ Bouwjaar 2010 Kamers 4 (3 slpk.)		Trans.prijs €475.000 k.k. Koopsom €489.000 k.k. Pr/m² €3.976 (Tr.)Pr/m² €3.862
verkocht	Afgemeld		**Rozelaar 3** **5664XT GELDROP** DatumIn 30/01/2019 Looptijd 548 dgn Datum Transp. 07/08/2020	Type 2-onder-1-kapwoning Wopp 165 m² Popp 396 m² Inhoud 530 m³ Bouwjaar 1967 Kamers 7 (5 slpk.)		Trans.prijs €361.000 k.k. Vraagprijs €380.000 k.k. Pr/m² €2.303 (Tr.)Pr/m² €2.188
verkocht	Afgemeld		**Bogardeind 172** **5664EN GELDROP** DatumIn 17/04/2020 Looptijd 125 dgn Datum Transp. 06/08/2020	Type 2-onder-1-kapwoning Wopp 187 m² Popp 639 m² Inhoud 708 m³ Bouwjaar 1977 Kamers 7 (4 slpk.)		Trans.prijs €515.000 k.k. Vraagprijs €500.000 k.k. Pr/m² €2.674 (Tr.)Pr/m² €2.754
verkocht	Afgemeld		**Bogardeind 167** **5664ED GELDROP** DatumIn 25/11/2020 Looptijd 56 dgn Datum Transp. 17/05/2021	Type 2-onder-1-kapwoning Wopp 126 m² Popp 388 m² Inhoud 446 m³ Bouwjaar 1931 Kamers 5 (4 slpk.)		Trans.prijs €385.000 k.k. Vraagprijs €385.000 k.k. Pr/m² €3.056 (Tr.)Pr/m² €3.056 WOZ waarde €305.000

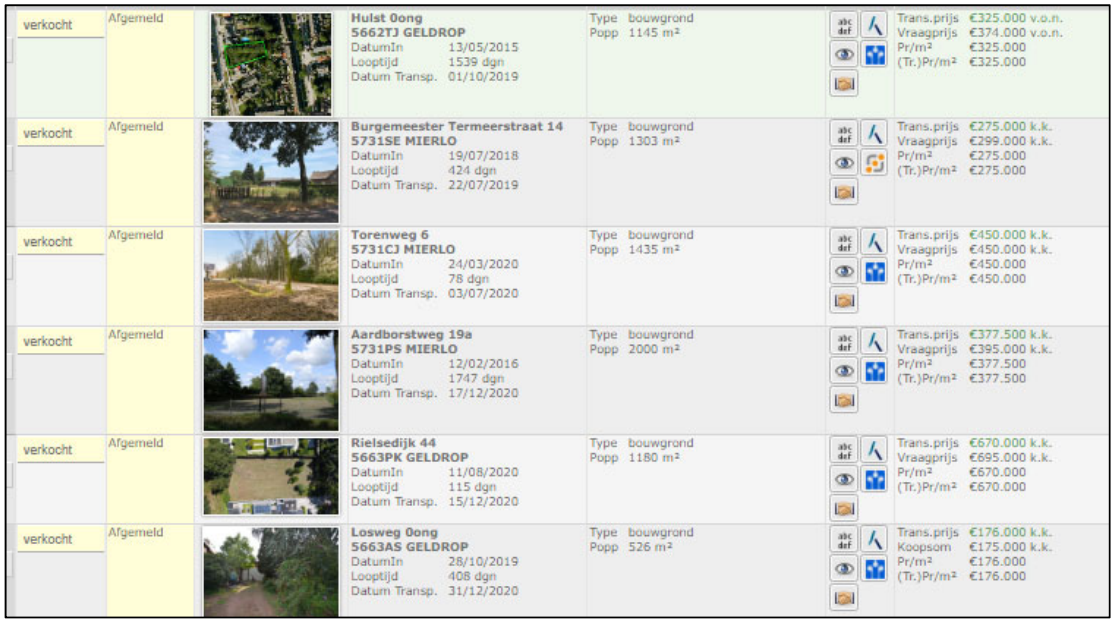
Op basis van de gerechercheerde woningen constateren taxateurs dat de transactieprijs per m² woonoppervlakte is gelegen tussen de € 2.188,- en € 3.862,-. De woningen in het plangebied hebben een aanzienlijk kleiner woonoppervlakte dan de gerechercheerde woningen. Tevens varieert de staat van onderhoud en het perceeloppervlakte zeer. Daarom gaan taxateurs voor de woningen in het plangebied uit van een bandbreedte van € 2.115,- en € 3.398,-- per m² woonoppervlakte.

4.12 Referenties vrijstaande woningen

verkocht	Afgemeld		**Bogardeind 185** **5664EE GELDROP** DatumIn 02/04/2020 Looptijd 89 dgn Datum Transp. 01/12/2020	Type vrijstaande woning Wopp 249 m² Popp 664 m² Inhoud 835 m³ Bouwjaar 1969 Kamers 10 (6 slpk.)		Trans.prijs €545.000 k.k. Vraagprijs €585.000 k.k. Pr/m² €2.349 (Tr.)Pr/m² €2.189 WOZ waarde €550.000
verkocht	Afgemeld		**Laarstraat 8** **5664BM GELDROP** DatumIn 06/07/2020 Looptijd 80 dgn Datum Transp. 01/04/2021	Type vrijstaande woning Wopp 101 m² Popp 1025 m² Inhoud 600 m³ Bouwjaar 1920 Kamers 5 (2 slpk.)		Trans.prijs €400.000 k.k. Vraagprijs €399.000 k.k. Pr/m² €3.950 (Tr.)Pr/m² €3.960
verkocht	Afgemeld		**Bogardeind 92** **5664EK GELDROP** DatumIn 30/04/2020 Looptijd 155 dgn Datum Transp. 29/09/2020	Type vrijstaande woning Wopp 103 m² Popp 200 m² Inhoud 388 m³ Bouwjaar 1930 Kamers 4 (3 slpk.)		Trans.prijs €268.800 k.k. Vraagprijs €275.000 k.k. Pr/m² €2.670 (Tr.)Pr/m² €2.610
verkocht	Afgemeld		**Bogardeind 132** **5664EL GELDROP** DatumIn 02/10/2020 Looptijd 75 dgn Datum Transp. 01/04/2021	Type vrijstaande woning Wopp 115 m² Popp 750 m² Inhoud 457 m³ Bouwjaar 1956 Kamers 5 (4 slpk.)		Trans.prijs €475.000 k.k. Vraagprijs €525.000 k.k. Pr/m² €4.565 (Tr.)Pr/m² €4.130

Er zijn diverse referenties beschikbaar die niet binnen het plangebied liggen, maar wel in de directe omgeving en in dezelfde straat. Ook hier zien we een gevarieerd aanbod aan woonoppervlakte en kaveloppervlakte. De bandbreedte van de referenties is gelegen tussen de € 2.189,- en € 4.130,-. De woningen in het plangebied hebben onderling een vergelijkbaar woonoppervlakte maar variëren erg van kadastraal oppervlakte (290 m² tot 789 m² perceeloppervlakte). Tevens is er sprake van (lichte) bedrijvigheid en bedrijfsopstallen. Deskundigen hebben de bandbreedte vastgesteld tussen de € 2.037 en de € 3.862,- per m² woonoppervlakte.

4.13 Referenties bouwkavels



verkocht	Afgemeld		**Hulst 0ong** **5662TJ GELDROP** DatumIn 13/05/2015 Looptijd 1539 dgn Datum Transp. 01/10/2019	Type bouwgrond Popp 1145 m²		Trans.prijs €325.000 v.o.n. Vraagprijs €374.000 v.o.n. Pr/m² €325.000 (Tr.)Pr/m² €325.000
verkocht	Afgemeld		**Burgemeester Termeerstraat 14** **5731SE MIERLO** DatumIn 19/07/2018 Looptijd 424 dgn Datum Transp. 22/07/2019	Type bouwgrond Popp 1303 m²		Trans.prijs €275.000 k.k. Vraagprijs €299.000 k.k. Pr/m² €275.000 (Tr.)Pr/m² €275.000
verkocht	Afgemeld		**Torenweg 6** **5731CJ MIERLO** DatumIn 24/03/2020 Looptijd 78 dgn Datum Transp. 03/07/2020	Type bouwgrond Popp 1435 m²		Trans.prijs €450.000 k.k. Vraagprijs €450.000 k.k. Pr/m² €450.000 (Tr.)Pr/m² €450.000
verkocht	Afgemeld		**Aardborstweg 19a** **5731PS MIERLO** DatumIn 12/02/2016 Looptijd 1747 dgn Datum Transp. 17/12/2020	Type bouwgrond Popp 2000 m²		Trans.prijs €377.500 k.k. Vraagprijs €395.000 k.k. Pr/m² €377.500 (Tr.)Pr/m² €377.500
verkocht	Afgemeld		**Rielsedijk 44** **5663PK GELDROP** DatumIn 11/08/2020 Looptijd 115 dgn Datum Transp. 15/12/2020	Type bouwgrond Popp 1180 m²		Trans.prijs €670.000 k.k. Vraagprijs €695.000 k.k. Pr/m² €670.000 (Tr.)Pr/m² €670.000
verkocht	Afgemeld		**Losweg 0ong** **5663AS GELDROP** DatumIn 28/10/2019 Looptijd 408 dgn Datum Transp. 31/12/2020	Type bouwgrond Popp 526 m²		Trans.prijs €176.000 k.k. Koopsom €175.000 k.k. Pr/m² €176.000 (Tr.)Pr/m² €176.000

In het kader van beperkt referentiemateriaal in de directe omgeving van het plangebied hebben deskundigen de transacties van de bouwkavels sinds 1-1-2019 van de gehele gemeente gerechercheerd. Het referentiemateriaal laat vooral bouwgrondprijzen met kaveloppervlaktes vanaf 1.000 m² en in een landelijke omgeving zien. Gezien het beperkt aantal referenties en de bruikbaarheid hiervan hebben taxateurs het bestaande aanbod overwogen.

Kavels Burgemeester Termeerstraat/Hooiwagen

Burgemeester Termeerstraat 25	515 m2	€ 197.697,- (excl. btw) (in optie)
Hooiwagen 6	516 m2	€ 198.044,- (excl. btw)
Hooiwagen 8	508 m2	€ 195.272,- (excl. btw)

Kavels deelgebied 2

Kavels Vlinderlaan

Vlinderlaan 72	755 m2	€ 273.721,- (excl. btw)
Vlinderlaan 70	735 m2	€ 268.108,- (excl. btw)
Vlinderlaan 68	735 m2	€ 268.108,- (excl. btw) (in optie)
Vlinderlaan 66	735 m2	€ 268.108,- (excl. btw)
Konningenpage C26	585 m2	€ 233.005,- (excl. btw) (in optie)

Wat krijgt u hiervoor van ons?
- Unieke woonlocatie in een groene omgeving aan de rand van Geldrop-Mierlo.
- Riante, privacybiedende kavels met oppervlakte van ca. 879 tot 1072 m².
- Ruime bebouwingsmogelijkheden.
- Dichtbij veel onderwijs- , sport (recreatie)- en winkelvoorzieningen.
- Bos- en waterrijke woonomgeving met prachtige wandel - en fietsroutes.
- Nabijheid van winkelsteden Helmond en Eindhoven.

Bron: https://www.luchenwaaranders.nl/Kavels-Luchen.htm

Samengevat geeft het beschikbare aanbod in Mierlo het volgende marktbeeld:

Adres	Koopsom exclusief BTW	Kaveloppervlakte	prijs per m² exclusief BTW	prijs per m² inclusief BTW
Burgemeenster Termeerstraat 25	€ 197.697	515 m²	€ 383,88	€ 464,49
Hooiwagen 6	€ 198.044	516 m²	€ 383,81	€ 464,41
Hooiwagen 8	€ 195.272	508 m²	€ 384,39	€ 465,12
Vlinderlaan 72	€ 273.721	755 m²	€ 362,54	€ 438,68
Vlinderlaan 70	€ 268.108	735 m²	€ 364,77	€ 441,38
Vlinderlaan 68	€ 268.108	735 m²	€ 364,77	€ 441,38
Vlinderlaan 66	€ 268.108	735 m²	€ 364,77	€ 441,38
Konningenpage C26	€ 233.005	585 m²	€ 398,30	€ 481,94

Mede gelet op de groene omgeving en courante vorm van de kavels is de marktwaarde per m² in het plangebied bijgesteld naar beneden. In basis hebben deskundigen de prijs per m² vastgesteld op € 350,- per m² kosten koper en vervolgens maatwerk geleverd aan de hand van het kaveloppervlakte en/of gecorrigeerd met sloopkosten.

4.14 Gevoeligheidsanalyse

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

Sterke punten	Zwakke punten
• Ligging nabij centrum • Enkele royale percelen en grote woningen	• Incourante kavelvorm door diepte van de tuin wordt beperkt.

	• Woningen niet afzonderlijk zonder kavelruil te realiseren. • Enkele kleine percelen en kleine woningen • Beperkte uitstraling huidige straatbeeld
Kansen	Bedreigingen
• Herverkaveling naar courante kavels • Herwaarderen van de entree, waardoor het woon- en leefklimaat positief ontwikkelt.	• Veranderende marktomstandigheden veroorzaakt door de Corona pandemie

4.15 Backtest

Taxateurs hebben het getaxeerde vastgoed eerder bij rapport van 25 januari 2021 gewaardeerd. Naar aanleiding van de procedure om te komen tot een vastgesteld bestemmingsplan en exploitatieplan is het taxatierapport als onderdeel van het exploitatieplan ter inzage gelegd. Op basis van de ingediende zienswijzen en nader onderzoek is geconstateerd dat voor een aantal woningen sprake is van een andere woonoppervlakte of dat er ander gebruik wordt gemaakt van de in de tuin aanwezige bijgebouwen. Op die punten heeft een hertaxatie plaatsgevonden, waarbij de resultaten zijn opgenomen in deze rapportage.

5 Taxatie

5.1 Inleiding

De inbrengwaarde van de gronden en opstallen gelegen binnen het complex zoals afgebakend in paragraaf 4.6 is bepaald op basis van de vergelijkingsmethode. Om deze te bepalen is gekeken naar vergelijkbare transacties die zowel binnen als buiten het plangebied hebben plaatsgevonden. Voor vergelijkbare transacties buiten het plangebied is gekeken naar vergelijkbare woningen en bouwkavels in de directe omgeving.

5.2 Overige aspecten van de inbrengwaarde

Op basis van de ter beschikking gestelde gegevens zijn taxateurs er vanuit gegaan dat er geen sprake is van persoonlijke rechten. Ten aanzien van de zakelijke rechten wordt hieraan geen zelfstandige waarde toegekend. De raming van de kosten van het vrij maken van de gronden van persoonlijke en zakelijke rechten zoals opgenomen in artikel 6.2.3 sub c Bro komt derhalve uit op nihil.

In het exploitatieplan wordt uitgegaan van de fictie dat de gemeente alle gronden aankoopt. Een deel van de gronden heeft de gemeente reeds in het verleden aangekocht. Voor de gronden die nog geen eigendom zijn zal de gemeente nog aankoopkosten moeten maken. De gemeente kan gebruikmaken van een vrijstelling van overdrachtsbelasting. De kosten die gepaard gaan met de verwerving zijn verdisconteerd in de plankosten.

Bij een taxatie die betrekking heeft op herontwikkeling zal altijd moeten gekeken of de marktwaarde op grond van het huidige gebruik of de marktwaarde op grond van de toekomstige bestemming hoger ligt. In onderhavige situatie zal de marktwaarde van de toekomstige bestemming worden bepaald aan de hand van de uitgifteprijs van de bouwkavels minus de kosten om de betreffende bouwkavels bouwrijp te maken. Deskundigen constateerden dat de opbrengsten vanuit de exploitatieberekening reëel zijn. Op basis van de opbrengsten minus de kosten (sloopkosten, plankosten etc.) is sprake van een indicatie van de marktwaarde van € 1.503.546,--. Op basis van de taxatie van de gronden waarbij de huidige gebruikswaarde als uitgangspunt wordt genomen, wordt door deskundigen een beduidend hogere marktwaarde getaxeerd. Daarom zal de marktwaarde op basis van huidige gebruikswaarde gelden als inbrengwaarde.

5.3 Conclusies inbrengwaarde

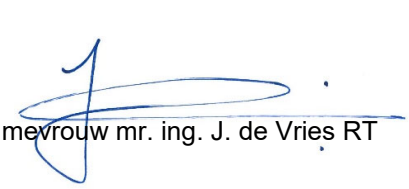
Op basis van hetgeen taxateurs in dit rapport hebben overwogen, taxeren de taxateurs de inbrengwaarde conform bijlage 1 als volgt:

De totale inbrengwaarde op basis van marktwaarde bedraagt derhalve

€ 5.722.790,-- (zegge: vijf miljoen zevenhonderdtweeëntwintigduizend zevenhonderdnegentig euro)

Afgerond: € 5.730.000,-- (zegge: vijf miljoen zevenhonderddertigduizend euro)

Aldus gedaan te goeder trouw naar beste kennis en wetenschap en ondertekend te Druten op 30 april 2021.



mevrouw mr. ing. J. de Vries RT



W.A. de Bruin RT

Bijlage 1:

Inbrengwaardetaxatie Bogardeind 85 t/m 123 te Geldrop

De Lorijn raadgevers o.g.

Objectnummer	Adres	Huisnummer	Sectie	Nummer		Type woning	GBO		Marktwaarde k.k.
1	Bogardeind	85	D	6304		Halfvrijstaand	130	m²	€ 375.000
2	Bogardeind	87	D	2864		Halfvrijstaand	130	m²	€ 275.000
3	Bogardeind	tussen 87-91	D	6439 6441		Onbebouwde grond met woonbestemming	-	m²	€ 185.640
4	Bogardeind	91	D	6438 6442		Vrijstaand	90	m²	€ 280.000
5	Bogardeind	93	D	2178 2179	5038	Benedenwoning	66	m²	€ 185.000
6	Bogardeind	95	D	1068 728	5038	Benedenwoning	60	m²	€ 185.000
7	Bogardeind	95A	D	5038		Bovenwoning	70	m²	€ 180.000
8	Bogardeind	95B	D	5038		Bovenwoning	70	m²	€ 180.000
9	Bogardeind	95C	D	5038		Bovenwoning	70	m²	€ 180.000
10	Bogardeind	99 101	D	729 2180		Bebouwde grond met woonbestemming	48 48	m² m²	€ 110.000
11	Bogardeind	103	D	5112		Geschakeld vrijstaand	132	m²	€ 300.000
12	Bogardeind	105 105A	D	5770		Geschakeld vrijstaand Bedrijfspand (detailhandel)	160	m²	€ 295.000 € 105.000
13	Bogardeind	107	D	3109 6410		Hoekwoning	185	m²	€ 325.000
14	Bogardeind	109	D	6409		Tussenwoning	71	m²	€ 225.000
15	Bogardeind	111	D	5912 5911		Hoekwoning	114	m²	€ 300.000
16	Bogardeind	113	D	5910 5909		Vrijstaand	123	m²	€ 500.000
17	Bogardeind	115	D	2479		Hoekwoning	93	m²	€ 235.000
18	Bogardeind	117	D	2593		Tussenwoning	65	m²	€ 200.000
19	Bogardeind	119	D	3608		Hoekwoning	103	m²	€ 240.000
20	Bogardeind	121	D	3424		Halfvrijstaand	103	m²	€ 350.000
21	Bogardeind	123	D	2873		Halfvrijstaand	82	m²	€ 250.000
22	Bogardeind	naast 123	D	3159 3158		Onbebouwde grond met woonbestemming	-	m²	€ 262.150
							Totaal inbrengwaarde		**€ 5.722.790**
							afgerond		**€ 5.730.000**

Bijlage 2

Kadastrale gegevens

kadaster

BETREFT
Geldrop D 728

UW REFERENTIE
LVD/ Inbreng Bogard

GELEVERD OP
25-01-2021 - 14:23

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11087898234

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
22-01-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
22-01-2021 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Geldrop D 728 Kadastrale objectidentificatie : 040810072870000
Kadastrale grootte	44 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	166842 - 380896
Omschrijving	Wonen

AANTEKENINGEN

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

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)** Het recht van eigendom is gesplitst in appartementsrechten
Afkomstig uit stukken	Hyp4 6843/41 Eindhoven
	84 GDP00/9284 EHV
Aanvullend stuk	84 GDP00/9284 EHV Is aanvulling op Hyp4 6843/41 Eindhoven
Vereniging van eigenaren	Vereniging Van Eigenaars Flatgebouw Bogardeind 93 En 95
Postadres	GELDROP
Statutaire zetel	GELDROP
KvK-nummer	53050789 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Geldrop D 729

UW REFERENTIE
LVD/ Inbreng Bogard

GELEVERD OP
25-01-2021 - 14:23

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11087898280

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
22-01-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
22-01-2021 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Geldrop D 729 Kadastrale objectidentificatie : 040810072970000
Locaties	Bogardeind 99 5664 EC Geldrop Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen Verblijfsobject ID: 1771010000014629
	Bogardeind 101 5664 EC Geldrop Verblijfsobject ID: 1771010000014627
Kadastrale grootte	44 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	166841 - 380891
Omschrijving	Wonen
Koopsom	€ 100.000 Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2018

AANTEKENINGEN

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

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Aandeel	1/2
Afkomstig uit stuk	Hyp4 74140/177
Ingeschreven op	08-10-2018 om 09:00
Naam gerechtigde	De heer Marc Johannes Adrianus Wilhelmus van Dijk
Adres	Fibula 20 6027 RT SOERENDONK
Geboren	21-03-1979 Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen
te	MAARHEEZE
Burgerlijke staat	Gehuwd (ten tijde van verkrijging)
Betrokken persoon	Mevrouw Lidy Elisabeth Martinus van den Wildenberg (ten tijde van verkrijging) Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

1	**Eigendom (recht van)**
Aandeel	1/2

kadaster

BETREFT
Geldrop D 729

UW REFERENTIE
LVD/ Inbreng Bogard

GELEVERD OP
25-01-2021 - 14:23

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11087898280

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
22-01-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
22-01-2021 - 14:59

Afkomstig uit stuk	Hyp4 74140/177	**Ingeschreven op**	08-10-2018 om 09:00
Naam gerechtigde	Mevrouw Lidy Elisabeth Martinus van den Wildenberg		
Adres	Fibula 20 6027 RT SOERENDONK		
Geboren	30-08-1979 Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen	**te**	WEERT
Burgerlijke staat	Gehuwd (ten tijde van verkrijging)		
Betrokken persoon	De heer Marc Johannes Adrianus Wilhelmus van Dijk (ten tijde van verkrijging) Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen		

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Geldrop D 1068

UW REFERENTIE
LVD/ Inbreng Bogard

GELEVERD OP
25-01-2021 - 14:22

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11087898163

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
22-01-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
22-01-2021 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Geldrop D 1068 Kadastrale objectidentificatie : 0408101068700000
Kadastrale grootte	171 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	166857 - 380892
Omschrijving	Wonen

AANTEKENINGEN

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

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
	Het recht van eigendom is gesplitst in appartementsrechten
Afkomstig uit stukken	Hyp4 6843/41 Eindhoven
	84 GDP00/9284 EHV
Aanvullend stuk	84 GDP00/9284 EHV Is aanvulling op Hyp4 6843/41 Eindhoven
Vereniging van eigenaren	Vereniging Van Eigenaars Flatgebouw Bogardeind 93 En 95
Postadres	GELDROP
Statutaire zetel	GELDROP
KvK-nummer	53050789 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Geldrop D 2178

UW REFERENTIE
LVD/ Inbreng Bogard

GELEVERD OP
25-01-2021 - 14:18

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11087897149

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
22-01-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
22-01-2021 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Geldrop D 2178
	Kadastrale objectidentificatie : 040810217870000
Kadastrale grootte	127 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	166861 - 380900
Omschrijving	Wonen

AANTEKENINGEN

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

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
	Het recht van eigendom is gesplitst in appartementsrechten
Afkomstig uit stukken	Hyp4 6843/41 Eindhoven
	84 GDP00/9284 EHV
Aanvullend stuk	84 GDP00/9284 EHV
	Is aanvulling op Hyp4 6843/41 Eindhoven
Vereniging van eigenaren	Vereniging Van Eigenaars Flatgebouw Bogardeind 93 En 95
Postadres	GELDROP
Statutaire zetel	GELDROP
KvK-nummer	53050789 (Bron: Handelsregister)
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Geldrop D 2179

UW REFERENTIE
LVD/ Inbreng Bogard

GELEVERD OP
25-01-2021 - 14:21

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11087897954

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
22-01-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
22-01-2021 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Geldrop D 2179 Kadastrale objectidentificatie : 0408102179700000
Kadastrale grootte	129 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	166858 - 380898
Omschrijving	Wonen

AANTEKENINGEN

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

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
	Het recht van eigendom is gesplitst in appartementsrechten
Afkomstig uit stukken	Hyp4 6843/41 Eindhoven
	84 GDP00/9284 EHV
Aanvullend stuk	84 GDP00/9284 EHV Is aanvulling op Hyp4 6843/41 Eindhoven
Vereniging van eigenaren	Vereniging Van Eigenaars Flatgebouw Bogardeind 93 En 95
Postadres	GELDROP
Statutaire zetel	GELDROP
KvK-nummer	53050789 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Geldrop D 2180

UW REFERENTIE
LVD/ Inbreng Bogard

GELEVERD OP
25-01-2021 - 14:23

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11087898349

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
22-01-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
22-01-2021 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Geldrop D 2180 Kadastrale objectidentificatie : 040810218070000
Locaties	Bogardeind 101 5664 EC Geldrop Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen Verblijfsobject ID: 1771010000014627
	Bogardeind 99 5664 EC Geldrop Verblijfsobject ID: 1771010000014629
Kadastrale grootte	228 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	166857 - 380885
Omschrijving	Wonen
Koopsom	€ 100.000 Met meer onroerend goed verkregen
Koopjaar	2018

AANTEKENINGEN

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

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Aandeel	1/2
Afkomstig uit stuk	Hyp4 74140/177
Ingeschreven op	08-10-2018 om 09:00
Naam gerechtigde	De heer Marc Johannes Adrianus Wilhelmus van Dijk
Adres	Fibula 20 6027 RT SOERENDONK
Geboren	21-03-1979 Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen
te	MAARHEEZE
Burgerlijke staat	Gehuwd (ten tijde van verkrijging)
Betrokken persoon	Mevrouw Lidy Elisabeth Martinus van den Wildenberg (ten tijde van verkrijging) Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

1	**Eigendom (recht van)**
Aandeel	1/2

kadaster

BETREFT
Geldrop D 2180

UW REFERENTIE
LVD/ Inbreng Bogard

GELEVERD OP
25-01-2021 - 14:23

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11087898349

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
22-01-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
22-01-2021 - 14:59

Afkomstig uit stuk	Hyp4 74140/177	**Ingeschreven op**	08-10-2018 om 09:00
Naam gerechtigde	Mevrouw Lidy Elisabeth Martinus van den Wildenberg		
Adres	Fibula 20 6027 RT SOERENDONK		
Geboren	30-08-1979 Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen	**te**	WEERT
Burgerlijke staat	Gehuwd (ten tijde van verkrijging)		
Betrokken persoon	De heer Marc Johannes Adrianus Wilhelmus van Dijk (ten tijde van verkrijging) Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen		

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Geldrop D 2479

UW REFERENTIE
LVD/ Inbreng Bogard

GELEVERD OP
25-01-2021 - 14:45

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11087902392

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
22-01-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
22-01-2021 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Geldrop D 2479 Kadastrale objectidentificatie : 040810247970000		
Locatie	Bogardeind 115 5664 EC Geldrop Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen Verblijfsobject ID: 1771010000004734		
Kadastrale grootte	191 m²		
Grens en grootte	Vastgesteld		
Coördinaten	166848 - 380816		
Omschrijving	Wonen		
Koopsom	€ 63.075	**Koopjaar**	1996

AANTEKENINGEN

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

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk	Hyp4 12389/11 Eindhoven	**Ingeschreven op**	10-09-1996
Naam gerechtigde	De heer Herman Alfons Wilhelmus de Vries		
Adres	Bogardeind 115 5664 EC GELDROP		
Geboren	20-04-1969 Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen	**te**	GELDROP
Burgerlijke staat	Zie akte(n)		

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Geldrop D 2593

UW REFERENTIE
LVD/ Inbreng Bogard

GELEVERD OP
25-01-2021 - 14:45

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11087902454

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
22-01-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
22-01-2021 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Geldrop D 2593 Kadastrale objectidentificatie : 040810259370000		
Locatie	Bogardeind 117 5664 EC Geldrop Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen Verblijfsobject ID: 1771010000007826		
Kadastrale grootte	95 m²		
Grens en grootte	Vastgesteld		
Coördinaten	166843 - 380812		
Omschrijving	Wonen		
Koopsom	€ 40.840	**Koopjaar**	1994

AANTEKENINGEN

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

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Aandeel	1/2		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 10997/26 Eindhoven	**Ingeschreven op**	12-07-1994
Naam gerechtigde	Mevrouw Mary Bridget Ann Lanigan		
Adres	Bogardeind 113 5664 EC GELDROP		
Geboren	09-09-1959 Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen	**te**	WATERFORD
Burgerlijke staat	Zie akte(n)		

1	**Eigendom (recht van)**		
Aandeel	1/2		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 10997/26 Eindhoven	**Ingeschreven op**	12-07-1994
Naam gerechtigde	De heer Johannes Antonius Maria Sloots		
Adres	Bogardeind 113 5664 EC GELDROP		

Geboren	10-10-1955	**te**	GELDROP

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat	Zie akte(n)

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Geldrop D 2864

UW REFERENTIE
LVD/ Inbreng Bogard

GELEVERD OP
25-01-2021 - 14:14

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11087896346

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
22-01-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
22-01-2021 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Geldrop D 2864 Kadastrale objectidentificatie : 040810286470000		
Locatie	Bogardeind 87 5664 EC Geldrop Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen Verblijfsobject ID: 1771010000000306		
Kadastrale grootte	285 m²		
Grens en grootte	Vastgesteld		
Coördinaten	166867 - 380930		
Omschrijving	Wonen		
Koopsom	€ 43.109	**Koopjaar**	1995

AANTEKENINGEN

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

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 11491/6 Eindhoven	**Ingeschreven op**	11-05-1995
Naam gerechtigde	De heer Servatius Johannes Antonius Maria Adelaars		
Adres	Bogardeind 87 5664 EC GELDROP		
Geboren	12-05-1938 Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen	**te**	GELDROP
Burgerlijke staat	Zie akte(n)		

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Geldrop D 2873

UW REFERENTIE
LVD/ Inbreng Bogard

GELEVERD OP
25-01-2021 - 14:47

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11087902874

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
22-01-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
22-01-2021 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Geldrop D 2873 Kadastrale objectidentificatie : 040810287370000
Locatie	Bogardeind 123 5664 EC Geldrop Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen Verblijfsobject ID: 1771010000000121
Kadastrale grootte	225 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	166857 - 380791
Omschrijving	Wonen

AANTEKENINGEN

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

RECHTEN

1	**Eigendom belast met Gebruik en bewoning (zie 1.1)**		
Soort recht	Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stukken	Hyp4 11864/20 Eindhoven Hyp4 7043/10 Eindhoven	**Ingeschreven op**	06-12-1995
Naam gerechtigde	Mevrouw Ingrid Maria van Geel		
Adres	Merellaan 11 5595 BA LEENDE		
Geboren	08-12-1962 Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen	**te**	HARLINGEN
Burgerlijke staat	Zie akte(n)		

1.1	**Gebruik en bewoning (recht van)**		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 7043/10 Eindhoven		
Naam gerechtigde	Mevrouw Hieke Janzen		
Adres	Appelaar 73 5664 TZ GELDROP		
Geboren	08-11-1938 Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen	**te**	HARLINGEN

Burgerlijke staat Zie akte(n)

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Geldrop D 3109

UW REFERENTIE
LVD/ Inbreng Bogard

GELEVERD OP
25-01-2021 - 14:34

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11087900442

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
22-01-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
22-01-2021 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Geldrop D 3109 Kadastrale objectidentificatie : 040810310970000
Locatie	Bogardeind 107 5664 EC Geldrop Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen Verblijfsobject ID: 1771010000000987
Kadastrale grootte	293 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	166857 - 380856
Omschrijving	Bedrijvigheid (horeca)

AANTEKENINGEN

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

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 6088/28 Eindhoven	
Naam gerechtigde	De heer Henricus Antonius Arnoldus Johannes Steenbakkers	
Adres	Bogardeind 107 5664 EC GELDROP	
Geboren	14-06-1953 Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen	**te** GELDROP
Burgerlijke staat	Zie akte(n)	

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Geldrop D 3158

UW REFERENTIE
LVD/ Inbreng Bogard

GELEVERD OP
25-01-2021 - 14:48

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11087902978

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
22-01-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
22-01-2021 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Geldrop D 3158 Kadastrale objectidentificatie : 040810315870000		
Locatie	BOGARDEIND 129 5664 EC GELDROP		
Kadastrale grootte	188 m²		
Grens en grootte	Vastgesteld		
Coördinaten	166840 - 380765		
Omschrijving	Wonen		
Koopsom	€ 337.500	**Koopjaar**	2014

AANTEKENINGEN

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

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 64448/100	**Ingeschreven op**	10-06-2014 om 11:44
Naam gerechtigde	Gemeente Geldrop-Mierlo		
Adres	Hofstraat 4 5664 HT GELDROP		
Postadres	Postbus 10101 5660 GA GELDROP		
Statutaire zetel	GELDROP		
KvK-nummer	17272524 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Geldrop D 3159

UW REFERENTIE
LVD/ Inbreng Bogard

GELEVERD OP
25-01-2021 - 14:48

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11087902934

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
22-01-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
22-01-2021 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Geldrop D 3159 Kadastrale objectidentificatie : 040810315970000		
Locaties	BOGARDEIND 125 5664 EC GELDROP		
	BOGARDEIND 127 5664 EC GELDROP		
Kadastrale grootte	700 m²		
Grens en grootte	Vastgesteld		
Coördinaten	166854 - 380778		
Omschrijving	Wonen		
Koopsom	€ 280.000	**Koopjaar**	2008

AANTEKENINGEN

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

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk	Hyp4 54242/146	**Ingeschreven op**	10-03-2008 om 13:57
Naam gerechtigde	Gemeente Geldrop-Mierlo		
Adres	Hofstraat 4 5664 HT GELDROP		
Postadres	Postbus 10101 5660 GA GELDROP		
Statutaire zetel	GELDROP		
KvK-nummer	17272524 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Geldrop D 3424

UW REFERENTIE
LVD/ Inbreng Bogard

GELEVERD OP
25-01-2021 - 14:47

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11087902808

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
22-01-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
22-01-2021 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Geldrop D 3424 Kadastrale objectidentificatie : 040810342470000
Locatie	Bogardeind 121 5664 EC Geldrop Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen Verblijfsobject ID: 1771010000000120
Kadastrale grootte	678 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	166853 - 380800
Omschrijving	Wonen

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.
Overige aantekening	Besluit op grond van artikel 110 I Wet geluidhinder
Afkomstig uit stuk	Hyp4 77486/55 Wet geluidshinder
Ingeschreven op	28-02-2020 om 12:04

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stukken	Hyp4 15693/44 Eindhoven Hyp4 6661/51 Eindhoven
Ingeschreven op	19-06-2001
Naam gerechtigde	De heer Antonius Johannes Zegers
Adres	Bogardeind 121 5664 EC GELDROP
Geboren	09-08-1955 Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen
te	BEEK EN DONK
Burgerlijke staat	Zie akte(n)

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Geldrop D 3608

UW REFERENTIE
LVD/ Inbreng Bogard

GELEVERD OP
25-01-2021 - 14:46

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11087902597

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
22-01-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
22-01-2021 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Geldrop D 3608 Kadastrale objectidentificatie : 040810360870000		
Locatie	Bogardeind 119 5664 EC Geldrop Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen Verblijfsobject ID: 1771010000006445		
Kadastrale grootte	182 m²		
Grens en grootte	Vastgesteld		
Coördinaten	166843 - 380807		
Omschrijving	Wonen		
Koopsom	€ 40.840	**Koopjaar**	1992

AANTEKENINGEN

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

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Aandeel	1/2		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 10017/13 Eindhoven	**Ingeschreven op**	02-10-1992
Naam gerechtigde	Mevrouw Mary Bridget Ann Lanigan		
Adres	Bogardeind 113 5664 EC GELDROP		
Geboren	09-09-1959 Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen	**te**	WATERFORD
Burgerlijke staat	Zie akte(n)		

1	**Eigendom (recht van)**		
Aandeel	1/2		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 10017/13 Eindhoven	**Ingeschreven op**	02-10-1992
Naam gerechtigde	De heer Johannes Antonius Maria Sloots		
Adres	Bogardeind 113 5664 EC GELDROP		

Geboren	10-10-1955	**te**	GELDROP

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat	Zie akte(n)

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Geldrop D 5038 A1

UW REFERENTIE
LVD/ Inbreng Bogard

GELEVERD OP
25-01-2021 - 14:18

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11087897223

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
22-01-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
22-01-2021 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Geldrop D 5038 A1 Kadastrale objectidentificatie : 040810503810001 Voor in de splitsing betrokken rechten raadpleeg 'ontstaan uit'		
Locatie	Bogardeind 93 5664 EC Geldrop Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen Verblijfsobject ID: 1771010000007831		
Omschrijving	Wonen (appartement)		
Koopsom	€ 120.000	**Koopjaar**	2003
Vereniging van eigenaren	Vereniging Van Eigenaars Flatgebouw Bogardeind 93 En 95		
Ontstaan uit	Geldrop D 728		
	Geldrop D 1068		
	Geldrop D 2178		
	Geldrop D 2179		
Splitsingsakten	Hyp4 6843/41 Eindhoven		
	84 GDP00/9284 EHV		

AANTEKENINGEN

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

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 40032/19 Eindhoven	**Ingeschreven op**	06-05-2003 om 09:00
Naam gerechtigde	Mevrouw Susanne Christine Maria Haasen		
Adres	Helsbeemd 10 5521 SN EERSEL		
Geboren	16-09-1966 Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen	**te**	HEEZE
Burgerlijke staat	Zie akte(n)		

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Geldrop D 5038 A2

UW REFERENTIE
LVD/ Inbreng Bogard

GELEVERD OP
25-01-2021 - 14:20

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11087897661

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
22-01-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
22-01-2021 - 14:59

BLAD
1 van 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Geldrop D 5038 A2 Kadastrale objectidentificatie : 040810503810002 Voor in de splitsing betrokken rechten raadpleeg 'ontstaan uit'		
Locatie	Bogardeind 95 5664 EC Geldrop Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen Verblijfsobject ID: 1771010000007832		
Omschrijving	Wonen (appartement)		
Koopsom	€ 149.000	**Koopjaar**	2019
Vereniging van eigenaren	Vereniging Van Eigenaars Flatgebouw Bogardeind 93 En 95		
Ontstaan uit	Geldrop D 728		
	Geldrop D 1068		
	Geldrop D 2178		
	Geldrop D 2179		
Splitsingsakten	Hyp4 6843/41 Eindhoven		
	84 GDP00/9284 EHV		

AANTEKENINGEN

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

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 75098/177 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)	**Ingeschreven op**	01-03-2019 om 09:00
Naam gerechtigde	Mevrouw Saira Catharina Maria Engels		
Adres	Bogardeind 95 5664 EC GELDROP		
Geboren	16-04-1992	**te**	GELDROP
Geboorteland	Nederland Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen		
Burgerlijke staat	Ongehuwd en geen geregistreerd partnerschap (ten tijde van verkrijging)		

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Geldrop D 5038 A3

UW REFERENTIE
LVD/ Inbreng Bogard

GELEVERD OP
25-01-2021 - 14:20

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11087897724

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
22-01-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
22-01-2021 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Geldrop D 5038 A3 Kadastrale objectidentificatie : 040810503810003 Voor in de splitsing betrokken rechten raadpleeg 'ontstaan uit'		
Locatie	Bogardeind 95 A 5664 EC Geldrop Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen Verblijfsobject ID: 1771010000007833		
Omschrijving	Wonen (appartement)		
Koopsom	€ 182.000	**Koopjaar**	2021
Vereniging van eigenaren	Vereniging Van Eigenaars Flatgebouw Bogardeind 93 En 95		
Ontstaan uit	Geldrop D 728		
	Geldrop D 1068		
	Geldrop D 2178		
	Geldrop D 2179		
Splitsingsakten	Hyp4 6843/41 Eindhoven		
	84 GDP00/9284 EHV		

AANTEKENINGEN

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

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 80385/98 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)	**Ingeschreven op**	13-01-2021 om 09:26
Naam gerechtigde	Gemeente Geldrop-Mierlo		
Adres	Hofstraat 4 5664 HT GELDROP		
Postadres	Postbus 10101 5660 GA GELDROP		
Statutaire zetel	GELDROP		
KvK-nummer	17272524 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Geldrop D 5038 A4

UW REFERENTIE
LVD/ Inbreng Bogard

GELEVERD OP
25-01-2021 - 14:20

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11087897770

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
22-01-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
22-01-2021 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Geldrop D 5038 A4 Kadastrale objectidentificatie : 040810503810004 Voor in de splitsing betrokken rechten raadpleeg 'ontstaan uit'		
Locatie	Bogardeind 95 B 5664 EC Geldrop Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen Verblijfsobject ID: 1771010000007834		
Omschrijving	Wonen (appartement)		
Koopsom	€ 141.500	**Koopjaar**	2011
Vereniging van eigenaren	Vereniging Van Eigenaars Flatgebouw Bogardeind 93 En 95		
Ontstaan uit	Geldrop D 728		
	Geldrop D 1068		
	Geldrop D 2178		
	Geldrop D 2179		
Splitsingsakten	Hyp4 6843/41 Eindhoven		
	84 GDP00/9284 EHV		

AANTEKENINGEN

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

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 60323/76	**Ingeschreven op**	10-08-2011 om 11:53
Naam gerechtigde	De heer Petrus Martinus Annemarie Adelaars		
Adres	Schaarland 13 5663 JR GELDROP		
Geboren	05-12-1973 Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen	**te**	GELDROP
Burgerlijke staat	Ongehuwd en geen geregistreerd partnerschap (ten tijde van verkrijging)		

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Geldrop D 5038 A5

UW REFERENTIE
LVD/ Inbreng Bogard

GELEVERD OP
25-01-2021 - 14:21

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11087897880

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
22-01-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
22-01-2021 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Geldrop D 5038 A5 Kadastrale objectidentificatie : 040810503810005 Voor in de splitsing betrokken rechten raadpleeg 'ontstaan uit'		
Locatie	Bogardeind 95 C 5664 EC Geldrop Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen Verblijfsobject ID: 1771010000007835		
Omschrijving	Wonen (appartement)		
Koopsom	€ 99.000	**Koopjaar**	2014
Vereniging van eigenaren	Vereniging Van Eigenaars Flatgebouw Bogardeind 93 En 95		
Ontstaan uit	Geldrop D 728		
	Geldrop D 1068		
	Geldrop D 2178		
	Geldrop D 2179		
Splitsingsakten	Hyp4 6843/41 Eindhoven		
	84 GDP00/9284 EHV		

AANTEKENINGEN

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

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 64269/8	**Ingeschreven op**	29-04-2014 om 10:42
Naam gerechtigde	De heer Arno Johan Somers		
Adres	Bogardeind 95 C 5664 EC GELDROP		
Geboren	27-11-1987	**te**	GELDROP
Geboorteland	Nederland Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen		
Burgerlijke staat	Ongehuwd en geen geregistreerd partnerschap (ten tijde van verkrijging)		

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Geldrop D 5112

UW REFERENTIE
LVD/ Inbreng Bogard

GELEVERD OP
25-01-2021 - 14:31

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11087899909

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
22-01-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
22-01-2021 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Geldrop D 5112 Kadastrale objectidentificatie : 040810511270000		
Locatie	Bogardeind 103 5664 EC Geldrop Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen Verblijfsobject ID: 1771010000005704		
Kadastrale grootte	314 m²		
Grens en grootte	Vastgesteld		
Coördinaten	166856 - 380879		
Omschrijving	Wonen		
Koopsom	€ 150.000	**Koopjaar**	2013

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.		
Overige aantekening	Besluit op grond van artikel 110 I Wet geluidhinder		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 77486/55 Wet geluidshinder	**Ingeschreven op**	28-02-2020 om 12:04

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 62946/146	**Ingeschreven op**	05-06-2013 om 11:32
Naam gerechtigde	De heer Shaker Ali		
Adres	Waldweg 15 50169 KERPEN Bondsrepubliek Duitsland		
Geboren	01-05-1976	**te**	AL SHAIKHAAN
Geboorteland	Irak Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen		
Burgerlijke staat	Ongehuwd en geen geregistreerd partnerschap (ten tijde van verkrijging)		

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Geldrop D 5770

UW REFERENTIE
LVD/ Inbreng Bogard

GELEVERD OP
25-01-2021 - 14:34

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11087900382

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
22-01-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
22-01-2021 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Geldrop D 5770 Kadastrale objectidentificatie : 040810577070000		
Locaties	Bogardeind 105 5664 EC Geldrop Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen Verblijfsobject ID: 1771010000012506		
	Bogardeind 105 A 5664 EC Geldrop Verblijfsobject ID: 1771010000007946		
Kadastrale grootte	617 m²		
Grens en grootte	Vastgesteld		
Coördinaten	166852 - 380870		
Omschrijving	Wonen		
Koopsom	€ 235.000	**Koopjaar**	2016
Ontstaan uit	Geldrop D 3108		

AANTEKENINGEN

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

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Aandeel	1/2		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 69402/52	**Ingeschreven op**	10-11-2016 om 13:56
Naam gerechtigde	Mevrouw Anne-Carina Maria Willemina Antonia Alfonsa Struijk		
Adres	Reinoutlaan 261 5665 AT GELDROP		
Geboren	10-04-1974	**te**	GELDROP
Geboorteland	Nederland Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen		
Burgerlijke staat	Gehuwd (ten tijde van verkrijging)		
Betrokken persoon	Mevrouw Wilhelmina Henrica Steenbakkers (ten tijde van verkrijging) Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen		

kadaster

BETREFT
Geldrop D 5770

UW REFERENTIE
LVD/ Inbreng Bogard

GELEVERD OP
25-01-2021 - 14:34

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11087900382

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
22-01-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
22-01-2021 - 14:59

1	**Eigendom (recht van)**		
Aandeel	1/2		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 69402/52	**Ingeschreven op**	10-11-2016 om 13:56
Naam gerechtigde	Mevrouw Wilhelmina Henrica Steenbakkers		
Adres	Houterbrugweg 13 5664 EV GELDROP		
Geboren	11-07-1982 Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen	**te**	GELDROP
Burgerlijke staat	Gehuwd (ten tijde van verkrijging)		
Betrokken persoon	Mevrouw Anne-Carina Maria Willemina Antonia Alfonsa Struijk (ten tijde van verkrijging) Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen		

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Geldrop D 5909

UW REFERENTIE
LVD/ Inbreng Bogard

GELEVERD OP
25-01-2021 - 14:40

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11087901494

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
22-01-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
22-01-2021 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Geldrop D 5909 Kadastrale objectidentificatie : 040810590970000		
Kadastrale grootte	7 m²		
Grens en grootte	Vastgesteld		
Coördinaten	166832 - 380834		
Omschrijving	Erf - tuin		
Koopsom	€ 281.344 Met meer onroerend goed verkregen	**Koopjaar**	2000
Ontstaan uit	Geldrop D 2868		

AANTEKENINGEN

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

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Aandeel	1/2		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 15031/24 Eindhoven	**Ingeschreven op**	19-05-2000
Naam gerechtigde	Mevrouw Mary Bridget Ann Lanigan		
Adres	Bogardeind 113 5664 EC GELDROP		
Geboren	09-09-1959 Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen	**te**	WATERFORD
Burgerlijke staat	Zie akte(n)		

1	**Eigendom (recht van)**		
Aandeel	1/2		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 15031/24 Eindhoven	**Ingeschreven op**	19-05-2000
Naam gerechtigde	De heer Johannes Antonius Maria Sloots		
Adres	Bogardeind 113 5664 EC GELDROP		
Geboren	10-10-1955 Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen	**te**	GELDROP
Burgerlijke staat	Zie akte(n)		

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Geldrop D 5910

UW REFERENTIE
LVD/ Inbreng Bogard

GELEVERD OP
25-01-2021 - 14:39

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11087901430

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
22-01-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
22-01-2021 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Geldrop D 5910 Kadastrale objectidentificatie : 040810591070000		
Locatie	Bogardeind 113 5664 EC Geldrop Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen Verblijfsobject ID: 1771010000000038		
Kadastrale grootte	789 m²		
Grens en grootte	Vastgesteld		
Coördinaten	166862 - 380825		
Omschrijving	Wonen		
Koopsom	€ 281.344 Met meer onroerend goed verkregen	**Koopjaar**	2000
Ontstaan uit	Geldrop D 5113 Geldrop D 5114		

AANTEKENINGEN

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

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Aandeel	1/2		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 15031/24 Eindhoven	**Ingeschreven op**	19-05-2000
Naam gerechtigde	Mevrouw Mary Bridget Ann Lanigan		
Adres	Bogardeind 113 5664 EC GELDROP		
Geboren	09-09-1959 Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen	**te**	WATERFORD
Burgerlijke staat	Zie akte(n)		

1	**Eigendom (recht van)**		
Aandeel	1/2		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 15031/24 Eindhoven	**Ingeschreven op**	19-05-2000
Naam gerechtigde	De heer Johannes Antonius Maria Sloots		

kadaster

BETREFT
Geldrop D 5910

UW REFERENTIE
LVD/ Inbreng Bogard

GELEVERD OP
25-01-2021 - 14:39

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11087901430

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
22-01-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
22-01-2021 - 14:59

Adres	Bogardeind 113 5664 EC GELDROP		
Geboren	10-10-1955 Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen	**te**	GELDROP
Burgerlijke staat	Zie akte(n)		

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Geldrop D 5911

UW REFERENTIE
LVD/ Inbreng Bogard

GELEVERD OP
25-01-2021 - 14:39

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11087901383

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
22-01-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
22-01-2021 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Geldrop D 5911 Kadastrale objectidentificatie : 040810591170000		
Kadastrale grootte	21 m²		
Grens en grootte	Vastgesteld		
Coördinaten	166848 - 380837		
Omschrijving	Erf - Tuin		
Koopsom	€ 220.000 Met meer onroerend goed verkregen	**Koopjaar**	2020
Ontstaan uit	Geldrop D 5113		
	Geldrop D 5114		

AANTEKENINGEN

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

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Aandeel	1/2		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 80257/55 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)	**Ingeschreven op**	31-12-2020 om 10:10
Naam gerechtigde	De heer Antonius Wilhelmus Jacobus Maria Steevens		
Adres	Bogardeind 80 5664 EK GELDROP		
Geboren	25-04-1976 Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen	**te**	GELDROP
Burgerlijke staat	Gehuwd (ten tijde van verkrijging)		

1	**Eigendom (recht van)**		
Aandeel	1/2		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 80257/55 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)	**Ingeschreven op**	31-12-2020 om 10:10
Naam gerechtigde	De heer Sander Petrus Antonius Josephus van de Laar		
Adres	Bogardeind 144 5664 EM GELDROP		

Geboren	01-02-1976	**te**	GELDROP

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat	Ongehuwd en geen geregistreerd partnerschap (ten tijde van verkrijging)

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Geldrop D 5912

UW REFERENTIE
LVD/ Inbreng Bogard

GELEVERD OP
25-01-2021 - 14:39

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11087901350

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
22-01-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
22-01-2021 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Geldrop D 5912 Kadastrale objectidentificatie : 040810591270000		
Locatie	Bogardeind 111 5664 EC Geldrop Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen Verblijfsobject ID: 1771010000014628		
Kadastrale grootte	258 m²		
Grens en grootte	Vastgesteld		
Coördinaten	166857 - 380844		
Omschrijving	Wonen		
Koopsom	€ 220.000 Met meer onroerend goed verkregen	**Koopjaar**	2020
Ontstaan uit	Geldrop D 2868		

AANTEKENINGEN

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

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Aandeel	1/2		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 80257/55 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)	**Ingeschreven op**	31-12-2020 om 10:10
Naam gerechtigde	De heer Antonius Wilhelmus Jacobus Maria Steevens		
Adres	Bogardeind 80 5664 EK GELDROP		
Geboren	25-04-1976 Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen	**te**	GELDROP
Burgerlijke staat	Gehuwd (ten tijde van verkrijging)		

1	**Eigendom (recht van)**		
Aandeel	1/2		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 80257/55 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)	**Ingeschreven op**	31-12-2020 om 10:10

kadaster

BETREFT
Geldrop D 5912

UW REFERENTIE
LVD/ Inbreng Bogard

GELEVERD OP
25-01-2021 - 14:39

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11087901350

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
22-01-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
22-01-2021 - 14:59

Naam gerechtigde	De heer Sander Petrus Antonius Josephus van de Laar		
Adres	Bogardeind 144 5664 EM GELDROP		
Geboren	01-02-1976 Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen	**te**	GELDROP
Burgerlijke staat	Ongehuwd en geen geregistreerd partnerschap (ten tijde van verkrijging)		

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Geldrop D 6304

UW REFERENTIE
LVD/ Inbreng Bogard

GELEVERD OP
25-01-2021 - 14:13

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11087896115

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
22-01-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
22-01-2021 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Geldrop D 6304 Kadastrale objectidentificatie : 040810630470000		
Locatie	Bogardeind 85 5664 EB Geldrop Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen Verblijfsobject ID: 1771010000000305		
Kadastrale grootte	453 m²		
Grens en grootte	Vastgesteld		
Coördinaten	166873 - 380944		
Omschrijving	Wonen		
Koopsom	€ 425.000	**Koopjaar**	2020
Ontstaan uit	Geldrop D 2856		
	Geldrop D 2860		
	Geldrop D 2861		
	Geldrop D 2862		
	Geldrop D 6146		

AANTEKENINGEN

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

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Aandeel	1/2		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 80207/136 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)	**Ingeschreven op**	30-12-2020 om 09:31
Naam gerechtigde	De heer Patrick Johannes Kerstens		
Adres	Diepe Vaart 6 5663 AX GELDROP		
Geboren	10-02-1970 Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen	**te**	GELDROP
Burgerlijke staat	Gehuwd (ten tijde van verkrijging)		

Betrokken persoon	Mevrouw Jacqueline Elisabeth Maria de Vet (ten tijde van verkrijging) Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen		
Aantekening recht	Ontbindende voorwaarde		
Betrokken persoon	De heer Stefan Johannes Jozef Baay		
Adres	Bogardeind 85 5664 EB GELDROP		
Geboren	06-09-1966 Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen	**te**	GELDROP
Betrokken persoon	Mevrouw Petronella Wilhelmina Maria van de Ven		
Adres	Bogardeind 85 5664 EB GELDROP		
Geboren	11-09-1966 Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen	**te**	GELDROP
Afkomstig uit stuk	Hyp4 80207/136 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)	**Ingeschreven op**	30-12-2020 om 09:31

1	**Eigendom (recht van)**		
Aandeel	1/2		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 80207/136 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)	**Ingeschreven op**	30-12-2020 om 09:31
Naam gerechtigde	Mevrouw Jacqueline Elisabeth Maria de Vet		
Adres	Diepe Vaart 6 5663 AX GELDROP		
Geboren	04-10-1971 Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen	**te**	GELDROP
Burgerlijke staat	Gehuwd (ten tijde van verkrijging)		
Betrokken persoon	De heer Patrick Johannes Kerstens (ten tijde van verkrijging) Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen		
Aantekening recht	Ontbindende voorwaarde		
Betrokken persoon	De heer Stefan Johannes Jozef Baay		
Adres	Bogardeind 85 5664 EB GELDROP		
Geboren	06-09-1966 Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen	**te**	GELDROP
Betrokken persoon	Mevrouw Petronella Wilhelmina Maria van de Ven		
Adres	Bogardeind 85 5664 EB GELDROP		
Geboren	11-09-1966 Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen	**te**	GELDROP
Afkomstig uit stuk	Hyp4 80207/136 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)	**Ingeschreven op**	30-12-2020 om 09:31

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Geldrop D 6409

UW REFERENTIE
LVD/ Inbreng Bogard

GELEVERD OP
25-01-2021 - 14:38

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11087901160

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
22-01-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
22-01-2021 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Geldrop D 6409 Kadastrale objectidentificatie : 040810640970000		
Locatie	Bogardeind 109 5664 EC Geldrop Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen Verblijfsobject ID: 1771010000004368		
Kadastrale grootte	91 m²		
Grens en grootte	Vastgesteld		
Coördinaten	166852 - 380847		
Omschrijving	Wonen		
Koopsom	€ 170.000	**Koopjaar**	2010
Ontstaan uit	Geldrop D 2867		

AANTEKENINGEN

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

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 58758/183	**Ingeschreven op**	31-08-2010 om 09:00
Naam gerechtigde	De heer Johannes Antonie van Westering		
Adres	Bogardeind 109 5664 EC GELDROP		
Geboren	03-10-1984	**te**	GELDROP
Geboorteland	Nederland Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen		
Burgerlijke staat	Ongehuwd en geen geregistreerd partnerschap (ten tijde van verkrijging)		

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Geldrop D 6410

UW REFERENTIE
LVD/ Inbreng Bogard

GELEVERD OP
25-01-2021 - 14:38

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11087901100

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
22-01-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
22-01-2021 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Geldrop D 6410 Kadastrale objectidentificatie : 0408106410700000
Kadastrale grootte	139 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	166863 - 380853
Omschrijving	Erf - tuin
Ontstaan uit	Geldrop D 2867

AANTEKENINGEN

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

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Aandeel	1/2		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 10170/25 Eindhoven	**Ingeschreven op**	06-01-1993
Naam gerechtigde	De heer Henricus Antonius Arnoldus Johannes Steenbakkers		
Adres	Bogardeind 107 5664 EC GELDROP		
Geboren	14-06-1953 Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen	**te**	GELDROP
Burgerlijke staat	Zie akte(n)		

1	**Eigendom (recht van)**		
Aandeel	1/2		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 10170/25 Eindhoven	**Ingeschreven op**	06-01-1993
Naam gerechtigde	Mevrouw Wilhelmina Johanna Gerarda Breviers		
Adres	Bogardeind 107 5664 EC GELDROP		
Geboren	12-11-1955 Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen	**te**	VELDHOVEN
Burgerlijke staat	Zie akte(n)		

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Geldrop D 6438

UW REFERENTIE
LVD/ Inbreng Bogard

GELEVERD OP
25-01-2021 - 14:17

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11087896942

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
22-01-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
22-01-2021 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Geldrop D 6438 Kadastrale objectidentificatie : 040810643870000		
Locatie	Bogardeind 91 5664 EC Geldrop Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen Verblijfsobject ID: 1771010000000088		
Kadastrale grootte	45 m²		
Grens en grootte	Vastgesteld		
Coördinaten	166867 - 380904		
Omschrijving	Erf - Tuin		
Koopsom	€ 254.449,43 Met meer onroerend goed verkregen	**Koopjaar**	2020
Ontstaan uit	Geldrop D 2865 Geldrop D 5866		

AANTEKENINGEN

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

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 78345/142 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)	**Ingeschreven op**	24-06-2020 om 09:58
Naam gerechtigde	Gemeente Geldrop-Mierlo		
Adres	Hofstraat 4 5664 HT GELDROP		
Postadres	Postbus 10101 5660 GA GELDROP		
Statutaire zetel	GELDROP		
KvK-nummer	17272524 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Geldrop D 6439

UW REFERENTIE
LVD/ Inbreng Bogard

GELEVERD OP
25-01-2021 - 14:16

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11087896827

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
22-01-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
22-01-2021 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Geldrop D 6439 Kadastrale objectidentificatie : 040810643970000
Locatie	BOGARDEIND 89 5664 EC GELDROP
Kadastrale grootte	565 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	166863 - 380922
Omschrijving	Wonen
Ontstaan uit	Geldrop D 2865

AANTEKENINGEN

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

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk	Hyp4 15837/11 Eindhoven	**Ingeschreven op**	07-09-2001
Naam gerechtigde	De heer Johannes Paulus Hubertus Vermeulen		
Adres	Elzenhof 2 5664 TV GELDROP		
Geboren	13-03-1958 Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen	**te**	GELDROP
Burgerlijke staat	Zie akte(n)		

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Geldrop D 6441

UW REFERENTIE
LVD/ Inbreng Bogard

GELEVERD OP
25-01-2021 - 14:16

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11087896889

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
22-01-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
22-01-2021 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Geldrop D 6441 Kadastrale objectidentificatie : 0408106441700000
Kadastrale grootte	2 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	166876 - 380893
Omschrijving	Erf - tuin
Ontstaan uit	Geldrop D 2177

AANTEKENINGEN

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

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 52297/163	**Ingeschreven op**	22-05-2007 om 10:59
Naam gerechtigde	De heer Johannes Paulus Hubertus Vermeulen		
Adres	Elzenhof 2 5664 TV GELDROP		
Geboren	13-03-1958 Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen	**te**	GELDROP
Burgerlijke staat	Gehuwd (ten tijde van verkrijging)		
Betrokken persoon	Mevrouw Anna Maria Adriana Cornelia Josepha van den Biggelaar (ten tijde van verkrijging) Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen		

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

kadaster

BETREFT
Geldrop D 6442

UW REFERENTIE
LVD/ Inbreng Bogard

GELEVERD OP
25-01-2021 - 14:17

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11087897050

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
22-01-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
22-01-2021 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Geldrop D 6442 Kadastrale objectidentificatie : 040810644270000		
Locatie	Bogardeind 91 5664 EC Geldrop Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen Verblijfsobject ID: 1771010000000088		
Kadastrale grootte	245 m²		
Grens en grootte	Vastgesteld		
Coördinaten	166862 - 380904		
Omschrijving	Wonen		
Koopsom	€ 254.449,43 Met meer onroerend goed verkregen	**Koopjaar**	2020
Ontstaan uit	Geldrop D 2177		

AANTEKENINGEN

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

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 78345/142 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)	**Ingeschreven op**	24-06-2020 om 09:58
Naam gerechtigde	Gemeente Geldrop-Mierlo		
Adres	Hofstraat 4 5664 HT GELDROP		
Postadres	Postbus 10101 5660 GA GELDROP		
Statutaire zetel	GELDROP		
KvK-nummer	17272524 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

Bijlage 5. Resultaat plankostenscan VROM

Regeling plankosten exploitatieplan 2018
Resultaat

	Datum	20-1-2021	**Complexiteit**	**124%**
	Gemeente	**Geldrop-Mierlo**		
	Projectnaam	**Bogardeind**		
	Projectnummer	**....**	**print**	
	Datum prijspeil	1-1-2018		
	Looptijd project in jaren	4		

	Produkt/activiteit	*uren*	*euro's*	euro's in %
	Verwerving	***1.169***	***€ 141.449***	***35%***
1.1	Taxatie inbrengwaarde percelen	89	€ 10.769	3%
1.2	Taxatie en aankoop onroerende zaak	1.080	€ 130.680	32%
1.3	Onteigenen van onroerende zaken	-	€ -	0%
1.4	Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente	-	€ -	0%
	Stedenbouw	***401***	***€ 48.551***	***12%***
2.1	Programma van Eisen	140	€ 16.940	4%
2.2	Prijsvraag	-	€ -	0%
2.3	Masterplan	-	€ -	0%
2.4	Beeldkwaliteitsplan	38	€ 4.598	1%
2.5	Stedenbouwkundig plan	166	€ 20.116	5%
2.6	Inrichtingsplan Openbare ruimte	57	€ 6.897	2%
	Ruimtelijke Ordening	***381***	***€ 46.146***	***11%***
3.1	Opstellen en procedure bestemmingsplan, omgevingsvergunning of project	279	€ 33.759	8%
3.2	Opstellen en procedure wijzigingsplan	-	€ -	0%
3.3	Opstellen en procedure exploitatieplan	102	€ 12.387	3%
	Civiele en cultuur techniek	***1.068***	***€ 116.662***	***29%***
4.1	Planontwikkeling	521	€ 63.036	16%
4.2	Voorbereiding, toezicht en directievoering	547	€ 53.626	13%
	Landmeten/vastgoedinformatie	***30***	***€ 2.787***	***1%***
5.1	Kaartmateriaal	30	€ 2.787	1%
	Communicatie	***-***	***€ -***	***0%***
6.1	Omgevingsmanagement	-	€ -	0%
	Management	***237***	***€ 32.498***	***8%***
7.1	Projectmanagement	237	€ 32.498	8%
7.2	Projectmanagementassistentie	-	€ -	0%
	Planeconomie	***119***	***€ 14.351***	***4%***
8.1	Planeconomie	119	€ 14.351	4%
	totaal	***3.405***	***€ 402.446***	***100%***

Bijlage 6. Exploitatieopzet

Exploitatieopzet totaal

Opdrachtgever	Gemeente Geldrop-Mierlo
Project	Bogardeind
Projectnummer	000 - 000
Deelplan	..

1 Uitgangspunten

Renteparameter kosten	0,66%
Renteparameter opbrengsten	0,66%
Kostenstijging	2,00%
Opbrengstenstijging	2,00%
Startdatum/prijspeildatum	1-1-2021
Eindjaar	2024

functie	1 basiseenheid is gelijk aan	
woning	1	st
bedrijven	100	m² bvo
kantoren	100	m² bvo
winkels	100	m² bvo
voorzieningen	100	m² bvo
overige bebouwing	100	m² bvo
…	100	m² bvo

2a Programma / basiseenheden binnen exploitatieplangebied

	Aantal	eenheid	basis-eenheden	Grondprijs gemiddeld	Gewicht	gew. Basisehd	Grond-opbrengst
Woningbouw							
Sociale sector	-	st	0		0,00	0,00	€ -
Vrijstaand	1	st	1	€ 99.655	1,85	1,85	€ 99.655
Tweekapper	6	st	6	€ 94.295	1,75	10,49	€ 565.769
Rijwoning	4	st	4	€ 93.495	1,73	6,93	€ 373.981
Appartement type 1	11	st	11	€ 53.927	1,00	11,00	€ 593.199
Appartement type 2	10	st	10	€ 63.006	1,17	11,68	€ 630.055
Appartement type 3	3	st	3	€ 72.005	1,34	4,01	€ 216.016
…	-	st	0		0,00	0,00	€ -
Niet-woningbouw							
Bedrijven	-	m² bvo	0		0,00	0	€ -
Kantoren	-	m² bvo	0		0,00	0	€ -
Winkels / horeca	-	m² bvo	0		0,00	0	€ -
Voorzieningen	-	m² bvo	0		0,00	0	€ -
Overige bebouwing	-	m² bvo	0		0,00	0	€ -
…	-	m² bvo	0		0,00	0	€ -
Totaal	nvt	nvt	35			46	€ 2.478.675

2b Programma / basiseenheden binnen exploitatieplangebied

	CW 01-01-21	boekwaarde*	01-07-21	01-07-22	01-07-23	01-07-24	01-07-25	01-07-26
Woningbouw	0,00		0	0	0	0	0	0
Sociale sector	0,00		0	0	0	0	0	0
Vrijstaand	1,92		0	0	0,9	0,9	0	0
Tweekapper	10,92		0	0	5	5	0	0
Rijwoning	7,22		0	0	3	3	0	0
Appartement type 1	11,44		0	0	6	6	0	0
Appartement type 2	12,16		0	0	6	6	0	0
Appartement type 3	4,17		0	0	2	2	0	0
…	0,00		0	0	0	0	0	0
Niet-woningbouw	0,00		0	0	0	0	0	0
Bedrijven	0,00		0	0	0	0	0	0
Kantoren	0,00		0	0	0	0	0	0
Winkels / horeca	0,00		0	0	0	0	0	0
Voorzieningen	0,00		0	0	0	0	0	0
Overige bebouwing	0,00		0	0	0	0	0	0
…	0,00		0	0	0	0	0	0
Totaal	47,82	nvt						

3a Fasering kosten

	totaal nominaal	boekwaarde*	01-07-21	01-07-22	01-07-23	01-07-24	01-07-25	01-07-26
Verwervingen en schadeloosstellingen	€ 5.722.790	€ -	100%	0%	0%	0%	0%	0%
Sloopwerken	€ 221.000	€ -	0%	50%	50%	0%	0%	0%
Milieuvoorzieningen en grondonderzoek	€ 12.500	€ -	0%	50%	50%	0%	0%	0%
Bouw- en woonrijp maken cf. civiele raming (incl. sloop)	€ 416.500	€ -	0%	33%	33%	33%	0%	0%
Plankosten	€ 402.446	€ -	100%	0%	0%	0%	0%	0%
Planstructurele elementen		€ -	0%	0%	0%	100%	0%	0%
Bijdragen uit exploitatie		€ -	0%	0%	0%	100%	0%	0%
Rente		€ -	0%	0%	0%	100%	0%	0%
Totaal	**€ 6.775.236**	**€ -**	200%	133%	133%	333%	0%	0%

GOED

3b Fasering opbrengsten

	totaal nominaal	boekwaarde*	01-07-21	01-07-22	01-07-23	01-07-24	01-07-25	01-07-26
Woningbouw								
Sociale sector	€ -	€ -	0%	0%	50%	50%	0%	0%
Vrijstaand	€ 99.655	€ -	0%	0%	50%	50%	0%	0%
Tweekapper	€ 565.769	€ -	0%	0%	50%	50%	0%	0%
Rijwoning	€ 373.981	€ -	0%	0%	50%	50%	0%	0%
Appartement type 1	€ 593.199	€ -	0%	0%	50%	50%	0%	0%
Appartement type 2	€ 630.055	€ -	0%	0%	50%	50%	0%	0%
Appartement type 3	€ 216.016	€ -	0%	0%	50%	50%	0%	0%
…	€ -	€ -	0%	0%	50%	50%	0%	0%
Niet-woningbouw								
Bedrijven	€ -	€ -	0%	0%	50%	50%	0%	0%
Kantoren	€ -	€ -	0%	0%	50%	50%	0%	0%
Winkels / horeca	€ -	€ -	0%	0%	50%	50%	0%	0%
Voorzieningen	€ -	€ -	0%	0%	50%	50%	0%	0%
Overige bebouwing	€ -	€ -	0%	0%	50%	50%	0%	0%
…	€ -	€ -	0%	0%	50%	50%	0%	0%
Bijdragen in exploitatie								
Bijdragen van derden (met B.T.W.)	€ -	€ -	0%	0%	50%	50%	0%	0%
Bijdragen van gemeentelijke fondsen en voorzieningen	€ -	€ -	0%	0%	50%	50%	0%	0%
Subsidies zonder B.T.W.	€ -	€ -	0%	0%	50%	50%	0%	0%
Totaal	**€ 2.478.675**		0%	0%	850%	850%	0%	0%

GOED

4a Overzicht kosten incl. kostenstijging

	CW 01-01-21	boekwaarde*	gefaseerd	01-07-21	01-07-22	01-07-23	01-07-24	01-07-25	01-07-26
Verwervingen en schadeloosstellingen	€ 5.704.165	€ -	€ 5.722.790	€ 5.722.790	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Sloopwerken	€ 226.912	€ -	€ 221.000	€ -	€ 110.500	€ 110.500	€ -	€ -	€ -
Milieuvoorzieningen en grondonderzoek	€ 12.834	€ -	€ 12.500	€ -	€ 6.250	€ 6.250	€ -	€ -	€ -
Bouw- en woonrijp maken cf. civiele raming (incl. sloop)	€ 430.497	€ -	€ 416.500	€ -	€ 138.833	€ 138.833	€ 138.833	€ -	€ -
Plankosten	€ 405.092	€ -	€ 402.446	€ 402.446	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Planstructurele elementen	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Bijdragen uit exploitatie	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Rente	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Totaal incl. kostenstijging	**€ 6.779.500**	**€ -**	**€ 6.775.236**	**€ 6.125.236**	**€ 255.583**	**€ 255.583**	**€ 138.833**	**€ -**	**€ -**

4b Overzicht opbrengsten incl. kostenstijging

	CW 01-01-21	boekwaarde*	gefaseerd	01-07-21	01-07-22	01-07-23	01-07-24	01-07-25	01-07-26
Woningbouw									
Sociale sector	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Vrijstaand	€ 103.684	€ -	€ 99.655	€ -	€ -	€ 49.828	€ 49.828	€ -	€ -
Tweekapper	€ 588.641	€ -	€ 565.769	€ -	€ -	€ 282.884	€ 282.884	€ -	€ -
Rijwoning	€ 389.100	€ -	€ 373.981	€ -	€ -	€ 186.990	€ 186.990	€ -	€ -
Appartement type 1	€ 617.180	€ -	€ 593.199	€ -	€ -	€ 296.599	€ 296.599	€ -	€ -
Appartement type 2	€ 655.527	€ -	€ 630.055	€ -	€ -	€ 315.028	€ 315.028	€ -	€ -
Appartement type 3	€ 224.749	€ -	€ 216.016	€ -	€ -	€ 108.008	€ 108.008	€ -	€ -
…	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Niet-woningbouw									
Bedrijven	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Kantoren	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Winkels / horeca	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Voorzieningen	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Overige bebouwing	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
…	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Bijdragen in exploitatie									
Bijdragen van derden (met B.T.W.)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Bijdragen van gemeentelijke fondsen en voorzieningen	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Subsidies zonder B.T.W.	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Totaal incl. kostenstijging	**€ 2.578.881**	**€ -**	**€ 2.478.675**	**€ -**	**€ -**	**€ 1.239.337**	**€ 1.239.337**	**€ -**	**€ -**

5 Berekening exploitatiebijdrage

	CW
Totaal kosten	€ 6.779.500
Minus bijdrage …	€ -
Minus bijdrage …	
Minus bijdrage …	
Te verhalen kosten	€ 6.779.500
Drempel opbrengsten	€ 2.578.881
Te verhalen kosten o.b.v. drempel	€ 2.578.881
Gewogen basiseenheden	47,82
Expl.bijdrage per gewogen basiseenheid	**€ 53.927**
Saldo project	€ 4.200.619-

Let op:	Bij een bouwvergunning geldt de netto contante exploitatiebijdrage VERMEERDERD met rente over deze bijdrage vanaf het prijspeil tot het moment dat de bouwvergunning wordt aangevraagd

Bijlage 7. Beeldkwaliteitsplan Bogardeind, d.d. december 2020



BEELDKWALITEIT

BOGARDEIND // GELDROP-MIERLO

December 2020

Geldrop-Mierlo

KUIPER COMPAGNONS

INTRODUCTIE

Aanleiding
Voor locatie het Bogardeind zijn stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld.

Doel
Voor u ligt het Beeldkwaliteitplan (BKP) voor locatie het Bogardeind. In dit beeldkwaliteitplan worden de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteitsuitgangspunten vastgelegd. Niet alleen voor gebouwen, maar ook voor de openbare ruimte. Hiermee willen we een kwalitatief hoogwaardige invulling geven aan het nieuwe woongebied en een ruimtelijke samenhang krijgen in de stedenbouwkundige opzet, architectuur en de openbare ruimte.

Enerzijds zal dit BKP het toetsingskader voor de woningen zijn en door de welstandscommissie bij de beoordeling van de plannen gehanteerd worden. Anderzijds vormt dit BKP een inspiratiemiddel voor de architecten die het gebied verder gaan vormgeven.

Procedure
De raad zal expliciet besluiten dat dit BKP onderdeel gaat uitmaken van de Welstandsnota Geldrop-Mierlo. Bij de eerstvolgende actualisatie zullen de welstandelijke eisen uit het BKP als een bijzondere criteria set in de Welstandsnota worden opgenomen.

Met dit BKP wordt een ambitie ten aanzien van gebouwen en openbare ruimte neergelegd, waarbij een samenhangende uitstraling uitgangspunt is. Dit is ter beoordeling aan de stedenbouwkundige supervisor en/of welstandscommissie.
Er dient gewerkt te worden met een architect geregistreerd in het architectenregister.

Leeswijzer
In dit Beeldkwaliteitplan wordt eerst op de locatie ingegaan en de sfeer die hier nagestreefd wordt. Vervolgens worden de randvoorwaarden en de opgave voor het gebied aangegeven. Daarna zal het stedenbouwkundig plan worden toegelicht, waarna vervolgens de spelregels voor de verschillende onderdelen worden uiteengezet.

01

INLEIDING

1.1 AANLEIDING EN GESCHIEDENIS

Aanleiding
Het deel van het Bogardeind tussen de Beukelaar en de Laan der Vier Heemskinderen is een belangrijke entree van Geldrop. Dagelijks passeren 17.000 voertuigen het Bogardeind. Een groot deel van het Bogardeind is aangepast aan deze verkeersdruk. Het deel tussen het Beukelaar en de Laan der Vier Heemskinderen is nog niet aangepast en vormt een flessenhals. Het tracé is te smal voor de huidige hoeveelheid verkeer, zeker in relatie tot de leefomgeving. Deze situatie is niet langer acceptabel. De woningen staan (te) dicht op het wegprofiel en worden aan de oostzijde alleen door een trottoir van de rijweg gescheiden. Dit leidt tot onveilige situaties en een slechte leefkwaliteit voor de bewoners.

Geschiedenis
Het Bogardeind, oorspronkelijk de Heezerweg, is één van de belangrijkste invalswegen van Geldrop. Op historische kaarten is de weg steeds terug te vinden. Aan het begin van de vorige eeuw is het deel van het Bogardeind wat nu het plangebied vormt nog niet of nauwelijks bebouwd. Dat verandert pas in de jaren 50 van de vorige eeuw. In die tijd begint de lintbebouwing langs het Bogardeind zich geleidelijk te sluiten. Het beeld van het Bogardeind verandert mee. Het profiel wordt aangepast en er worden steeds meer straten aangesloten op het Bogardeind. Een uitzondering is het plangebied. Daar blijft de historische situatie bestaan met het smalle profiel waarbij de huizen dicht op de weg staan.

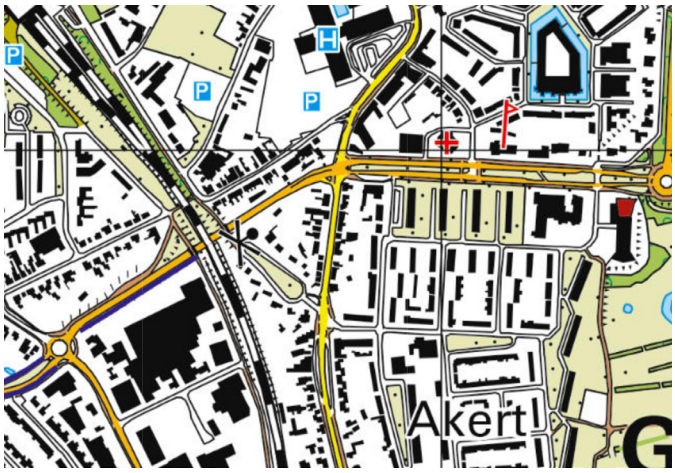
Het Bogardeind blijft als een oud lint in de nieuwe stedelijke structuur liggen. De verkeersdrukte neemt in deze tijd wel sterk toe. Om het Bogardeind te ontlasten wordt ervoor gekozen om de kruising met het Emopad te wijzigen en het belang van het Emopad voor het verkeer te vergroten ten gunste van het Bogardeind. Dit zorgt wel voor verlichting van de verkeersdruk, maar het aantal auto's op het Bogardeind blijft groot en de noodzaak voor reconstructie blijft bestaan.



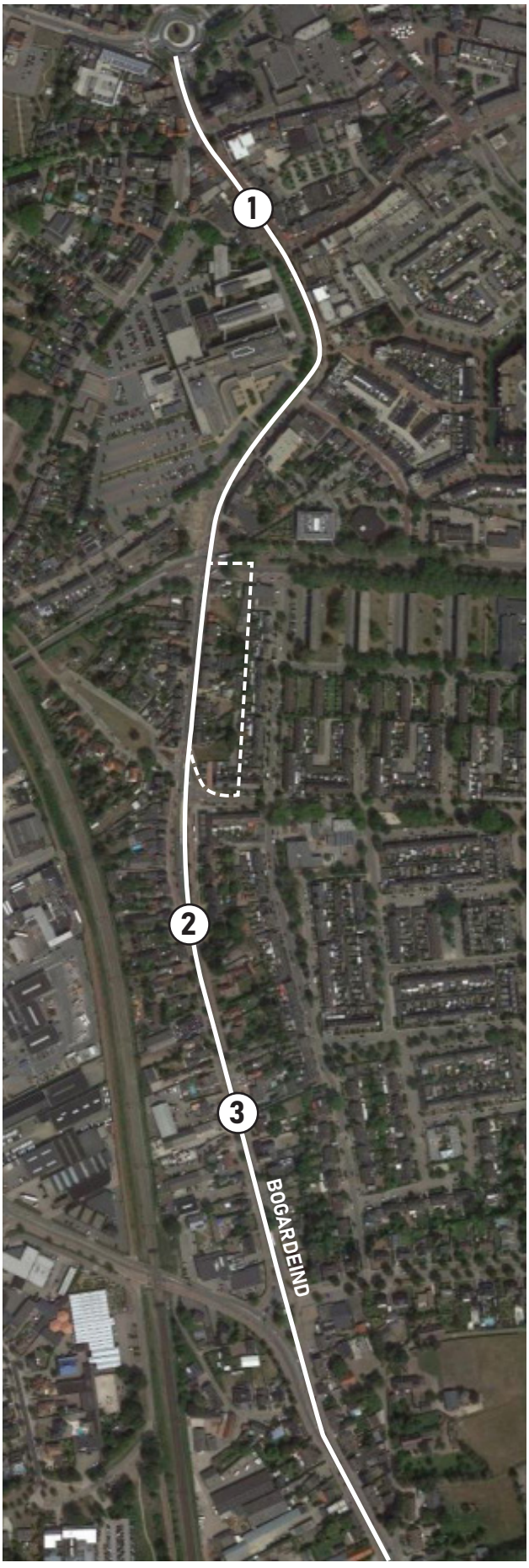
1900



1950



2020





Het Bogardeind rond 1960. Entree naar het centrum van Geldrop.



Het Bogardeind (toen nog Heezerweg) begin vorige eeuw. Links is de molen 't Nupke nog zichtbaar. De exacte locatie is onbekend, maar het is waarschijnlijk een plek ten zuiden van het plangebied.



Het Bogardeind rond 1975.

1.2 LIGGING EN CONTEXT

Bogardeind en de omgeving
Het plangebied ligt in het zuidwesten van Geldrop, ten zuiden van het centrum. Het plangebied betreft de oostzijde van het Bogardeind van nummer 85 tot en met nummer 123 tussen de Laan der Vier Heemskinderen en de Beukelaar.

Het Bogardeind is een belangrijke weg waar dagelijks veel autoverkeer doorheen rijdt.

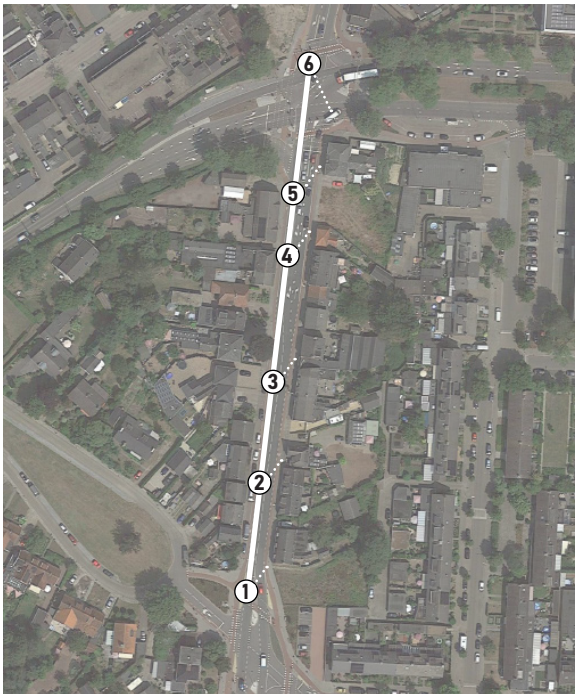
De molen 't Nupke ligt vlakbij het plangebied. Deze molen is iconisch en belangrijk voor Geldrop. Omdat deze zo dicht bij het plangebied staat, zal rekening moeten worden gehouden met de molenbiotoop





Beeldvorming locatie
Het Bogardeind is een oud lint in een nieuwe stedelijke structuur. Zoals te zien op de foto's staat de bebouwing in dit gedeelte van de straat erg dicht op de weg. Dit past totaal niet bij het gebruik van deze weg, waar dagelijks 17.000 motorvoertuigen doorheen rijden.

De weg word alleen door het trottoir gescheiden van de bebouwing. Er is te weinig ruimte om veilig te fietsen en lopen. De opzet van deze straat met bebouwing zorgt voor onveilige situaties, en een slecht leefkwaliteit.















1.3 STEDENBOUWKUNDIG PLAN

In het stedenbouwkundige plan worden 11 grondgebonden woningen gerealiseerd en 24 appartementen. De bebouwing vormt een wand aan de weg. Er onstaat een gevarieerd woningaanbod.

Er wordt een nieuw wegprofiel ingepast. Dit profiel past beter bij het vele verkeer wat hier doorheen rijd. De woningen staan niet meer direct aan de straat maar worden hiervan gescheiden. Tussen de rijweg en de woning worden nu een groenstrook, parkeerplaats, fietsstraat, voetpad en een voortuintje aangelegd.

Het huidige woningbeeld van het Bogardeind is het uitgangspunt voor het plan. Het accent ligt op het ontwikkelen van grondgebonden woningen en appartementen. De toekomstige aanleg van de weg beperkt de oppervlakte en de diepte van de percelen, maar maakt de ontwikkeling van woningen niet onmogelijk. De kaveldiepte is na aanleg van de weg globaal nog 30 meter. Dat maakt een mogelijk om goede woningen met een redelijke tuin te ontwikkelen. Op het smallere deel zullen appartementen worden ontwikkeld.

Een andere beperking van de locatie is de geluidsoverlast. Hiervoor zullen maatregelen moeten worden getroffen. Dat geldt voor de nieuwe woningen, maar ook de bestaande woningen in de omgeving.

Leidend blijft het ruimtelijk beeld van de rest van het Bogardeind. Dat maakt dat de verdichting van het programma beperkt blijft tot geschakelde woningen en de ontwikkeling van appartementen.

Bestaande situatie



Toekomstige situatie




Elzenhof

1.4 PROGRAMMA

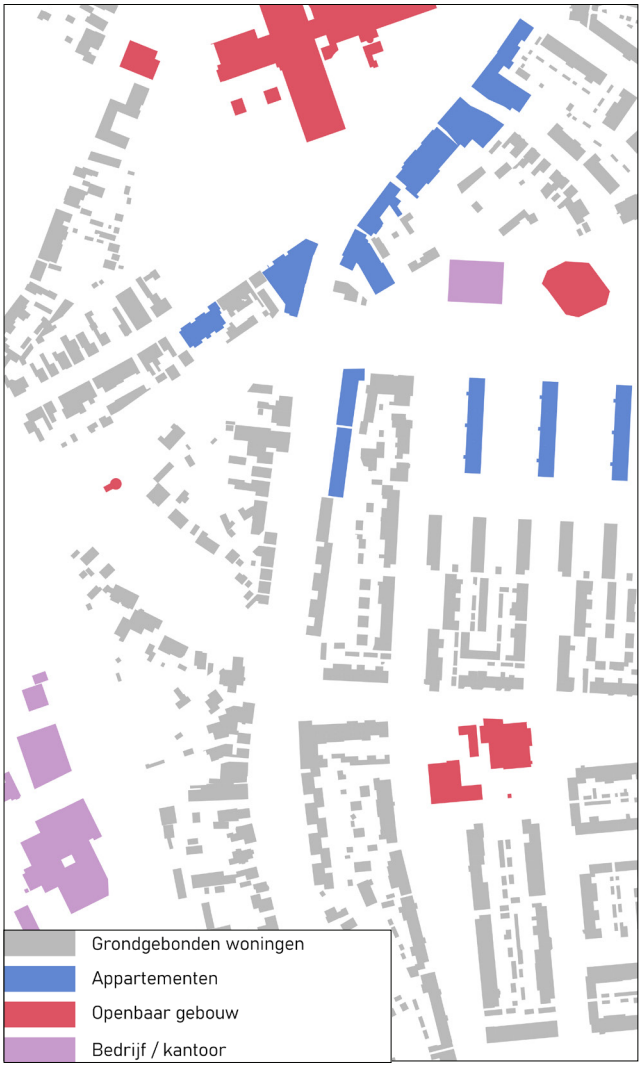
Wonen vormt de belangrijkste functie in het plangebied. De woningen staan dicht op het wegprofiel en worden aan de oostzijde alleen door een trottoir van de rijweg gescheiden. Aan de westzijde is dit beeld genuanceerder. Een deel van de woningen staat ook daar dicht tegen de rijbaan. Een klein deel van de woningen beschikt over een voortuin waarin ook geparkeerd wordt. De kwaliteit van de woningen op de planlocatie wisselt.

Een belangrijke functie in de buurt van het plangebied is de **molen ‘ t Nupke**. De woningen aan het Bogardeind mogen niet hoger zijn dan 3 lagen. Binnen het molenbiotoop mag de wind niet worden weggevangen, dit zou het functioneren van de molen belemmeren.



Woningen aan de westzijde van het Bogardeind tegenover het plangebied. De huidige bebouwing aan het Bogardeind dient als referentie voor de toekomst. De voorkeur gaat uit naar een gevarieerd programma van grondgebonden woningen, appartementen kunnen alleen op speciale plekken worden ingepast, waar de kavels te ondiep zijn om een woning met tuin te realiseren of waar een architectonisch accent gewenst is.

Typologiën en functies



Bouwhoogtes



1.5 VERKEER

Het plangebied ligt aan het Bogardeind en grenst in het noorden aan de Laan der Vier Heemskinderen. Deze wegen vormen samen de ontsluitingswegen van het plangebied. Beide wegen kennen een snelheidsregime van 50 km/uur.

Verkeersontwerp

Het verkeersontwerp volgt de opzet van het profiel dat de weg in het deel van de Beukelaar tot de kruising met Emopad heeft. Dit profiel is in de kern opgebouwd uit een voetpad/ trottoir (2,1 meter) aan beide zijden van de weg, een fietsstraat (3,60 meter) en parkeerstrook (2,0 meter) aan beide zijden en een rijbaan (6,50 meter). Tussen parkeerstrook en rijbaan wordt aan beide zijden 1,50 meter ruimte gereserveerd voor groen. Om op deze locatie voldoende parkeerplaatsen te kunnen aanbieden is er een extra strook met parkeerplaatsen toegevoegd. De totale breedte voor een standaardprofiel is 26,90 meter. Dit profiel geldt voor het grootste en zuidelijke gedeelte van de straat.

Bij de kruising met de Laan der Vier Heemskinderen verbreedt de weg zich. Dit komt door de verbreding van de rijbaan. Deze wordt 12 meter breed en bestaat uit één rijstrook en drie opstelstroken. Eén opstelstrook is voor verkeer dat rechtdoor gaat of linksaf slaat. De andere twee opstelstroken zijn voor verkeer dat naar rechts afslaat. Aan de kant van de opstelstroken wordt afgezien van een parkeerstrook en wordt de fietsstraat omgezet naar een fietspad. De totale breedte voor dit profiel is 27,30 meter.

Verkeersdruk Bogardeind



Dit profiel geldt voor het noordelijke stuk van de straat. Met een herinrichting van dit deel van het Bogardeind wordt een belangrijke **flessenhals** uit de verkeersstructuur van Geldrop-Mierlo gehaald.

Toekomstig straatprofiel Noordzijde A-A'



Toekomstig straatprofiel Zuidzijde B-B'





02

BEELD KWALITEIT

2.1 MASSASTUDIE



De bebouwing aan het Bogardeind bestaat uit twee bebouwingsclusters: een aaneengesloten appartemmentenwand aan de nooordzijde en enkele vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen aan de zuidzijde. Alle gebouwen hebben representatieve voorkanten aan het Bogardeind. Naast de uitstraling van de architectuur is ook de samenhang van de bebouwing van groot belang voor de totale sfeer en beleving van het straatbeeld.
De korrel en massa van de bebouwing is hier verbeeld. De grondgebonden woningen hebben dezelfde hoogte. De appartementen zijn voornamelijk 2 lagen en waar een hoogteaccent mag zijn 3 lagen.

- samenhang in materiaal en kleur,
- samenhang in massa en korrel bebouwing,
- variatie in rooilijn, hoogte bebouwing en kapvorm,
- hoogteaccent (3 lagen met kap) op de kruising Bogardeind - Laan der Vier Heemskinderen.





Referentiebeelden











2.2 BEELDKWALITEIT BEBOUWING

2.2.1 Situering bebouwing en rooilijn

Situering

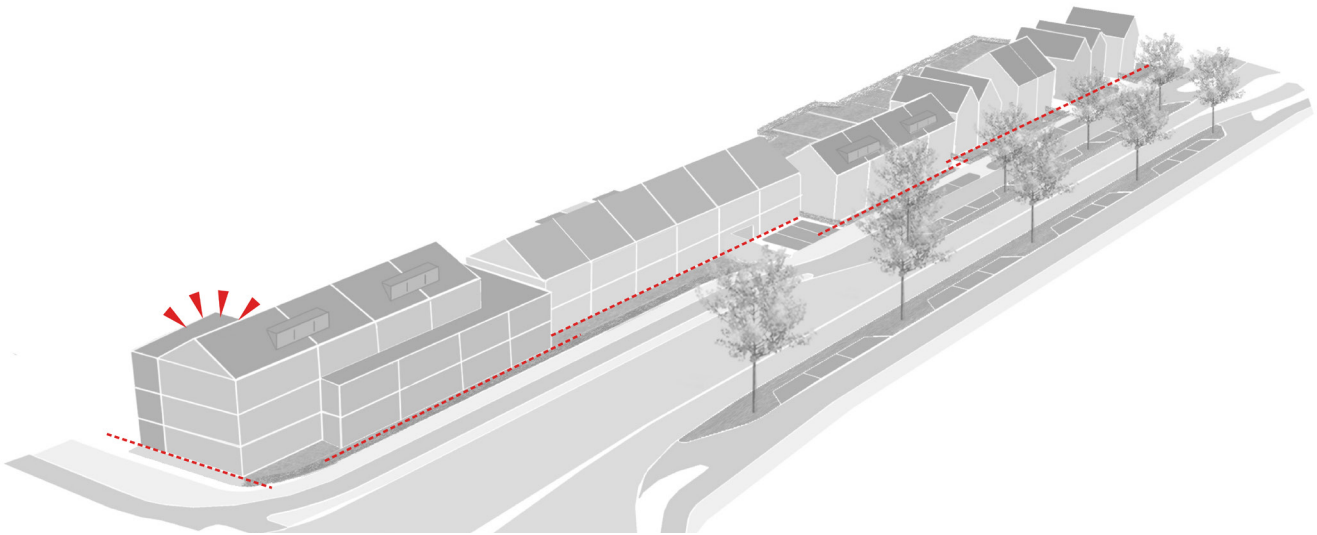
- De bebouwing staat aan het Bogardeind;
- De gevels aan het Bogardeind vormen het beeldbepalende straatbeeld;
- Tussen de bouwvolumes is de afstand zo minimaal mogelijk. Dit om het achterliggende gebied voor verkeerslawaai af te schermen;
- De grondgebonden woningen worden met garage's aan elkaar geschakeld;
- De afstand tussen de grondgebonden woningen en appartementen is maximaal twee meter breed.

Rooilijn

- De rooilijn van de bouwvolumes is niet bepaald. Afwisseling van de rooilijnen is gewenst om geen lange aaneengesloten wanden aan het lint te krijgen.
- De voortuinen zijn minimaal 1 meter en maximaal 3 meter diep.

2.2.2 Oriëntatie en accenten

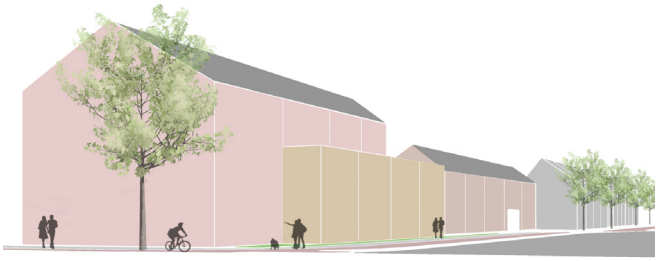
- De bouwvolumes hebben hun hoofdoriëntatie op het Bogardeind;
- De appartementen richten zich op het Bogardeind;
- De bebouwing vormt een samenhangend beeld met de overige lintbebouwing aan de straat;
- Het appartementengebouw op de hoek heeft aantrekkelijke gevels; Een eventueel hoogteaccent is denkbaar aan de noordzijde van de straat.



Wisselende rooilijnen

2.2.3 Vorm, massa en schaal

- De schaal en korrel van de bebouwing vindt aansluiting bij de bestaande bebouwing langs het Bogardeind;
- De grondgebonden woningen kunnen zowel vrijstaande als geschakelde woningen zijn; Een afwisseling in typologie is gewenst;
- De bebouwing heeft overwegend een kap;
- De hoogte van de grondgebonden woningen is maximaal 2 lagen met een kap; Woning van één laag met kap is ook toegestaan;
- De hoogte van de appartementen varieert tussen twee-drie lagen met een kap;
- Het appartementengebouw bestaat uit minimaal 2 volumes van verschillende hoogte; Hiermee krijgt de massa van het gebouw een kleinschaliger karakter;
- Het hoogste deel van de bebouwing staat aan de noordzijde van het Bogardeind.

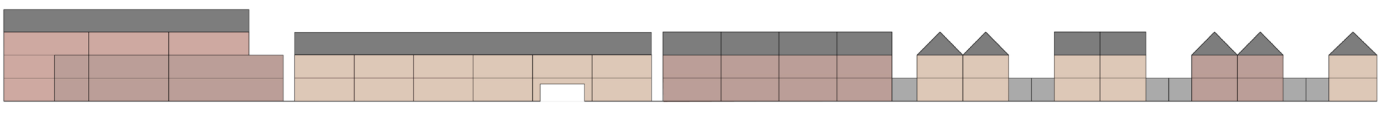


Hoek Bogardeind - Laan der Vier Heemskinderen met appartementen



Bogardeind met grondgebonden woningen





Massastudie en vorm

2.2.4 Materiaal en kleurenpalet

- Aan het Bogardeind zal gebruik worden gemaakt van duurzame en kwalitatief hoogwaardige materialen. Het materiaalgebruik zal overwegend bestaan uit natuurlijke materialen, zoals baksteen, (handvorm), natuursteen en hout. Binnen een object mogen verschillende materialen toegepast worden. Daarbij is het belangrijk dat de bebouwing zorgvuldig gedetailleerd is. Het kleurgebruik is divers, van licht tot donker met alle warme aardetinten die daartussen liggen. Extreme kleuren worden afgeraden. Voor de kozijnen van de woningen wordt hout gebruikt. De kozijnen zijn rank en er is een samenhang op gebied van kleur, extreme kleuren worden afgeraden.
- Gewenst is om ieder object een eigen uitstraling te geven. Tegelijk is onderlinge samenhang ook een uitgangspunt. Bij de keuzes voor materiaal en kleur van de gevels dient afstemming te zijn tussen verschillende partijen.



Sfeerbeelden materiaal en kleur



Sfeerbeelden materiaal en kleur

2.2.5 Gevel en dak

Plasticiteit gevel

- De architectuur van de gevel heeft een hoogwaardige uitstraling, is duurzaam en niet modegevoelig.
- De uitwerking van de raamopeningen en deuren draagt bij aan versterking van de plasticiteit;
- Het appartementengebouw heeft een uitgesproken architectuur met zorgvuldige aandacht voor materialisatie en detaillering;
- Ook de gevels van de grondgebonden woningen zijn rijk aan plasticiteit en detaillering.
- Eventuele installaties zijn niet in het zicht en staan zo veel mogelijk naar achteren, zodat het niet zichtbaar is vanaf de straat.

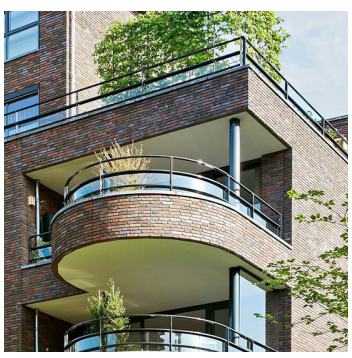
Balkons

- Alle appartementen hebben een buitenruimte met gunstige bezonning en in de luwte van de verkeer;
- De buitenruimte kan bestaan uit een loggia of een uitkragend balkon. De oriëntatie en situering van de gevel zal bepalend zijn voor deze keuze. Aan de straatzijde zullen de balkons opgenomen worden in de gevel (inpandige buitenruimte). Aan de binnenzijde mogen de balkons een royale maat aannemen en eventueel uitkragen. De vormgeving zal in de stijl zijn van het hoofdgebouw.

Dak

- De grondgebonden woningen hebben een kap in de vorm van zadeldak;
- Het dak vormt ook de afronding van het appartementengebouw. Het dak kan een kap zijn, maar kan ook een bijzonder en opvallend vormgegeven dak zijn.
- De toepassing van een plat dak vraagt om mooie afronding van de gevel;
- De hoogte van de bebouwing is in relatie met de dakvorm. Bij drie woonlagen mag mooie afronding met een kap komen.
- De lagere bebouwingsdelen, zoals garage's en bijgebouwen die in het zicht van de woningen liggen, bij voorkeur voorzien van een groen dak.



Sfeerbeelden balkons



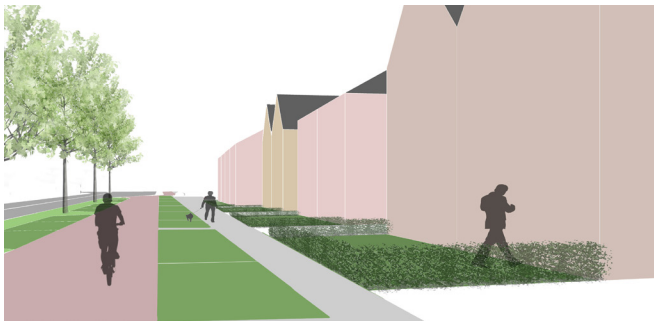



Sfeerbeelden dakvorm

2.2.6 Entree en overgang privé-openbaar

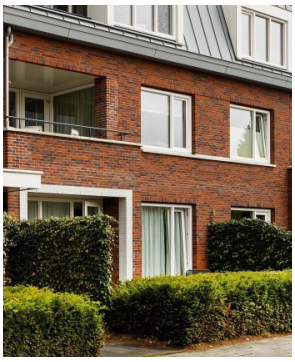
Entree

- De entree van de appartementen is zichtbaar en bij voorkeur gesitueerd aan het Bogardeind;
- De appartementengebouwen kunnen via één centrale ontsluiting toegankelijk worden gemaakt;
- Bij toepassing van een galerij-ontsluiting dient de galerij een integraal onderdeel van de architectuur van de gevel te vormen. Galerijen bevinden zich niet aan de straatzijde;
- Eventuele poort (doorgang door het gebouw) is goed zichtbaar en afsluitbaar vanaf de straat;
- Entrees van de woningen kunnen zowel aan de straatzijde als zijzijde van de woning gesitueerd worden.



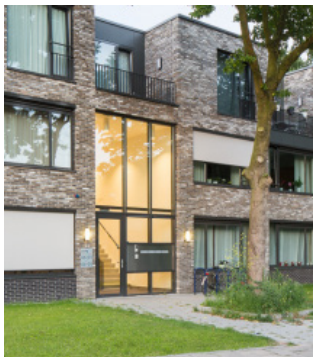
Overgang privé- openbaar

- Op de erfgrens aan de straat staan hagen; Een mix van haagsoorten is gewenst. Dit ondersteunt de gewenste variatie in beeld en zorgt voor biodiversiteit op micro schaalniveau;
- Bij de appartementengebouwen kunnen naast hagen ook lage tuinmuren toegepast worden;
- Groene erfafscheidingen worden ook tussen de kavels aan de straatzijde (zichtbare zijde) toegepast.






Sfeerbeelden groene erfafscheidingen






Sfeerbeelden entree appartementen

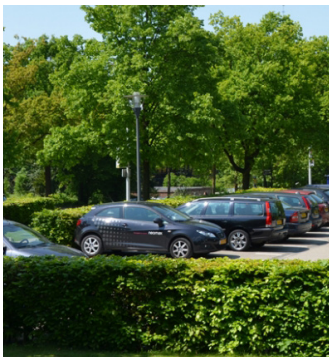
2.2.7 Bergingen en parkeervoorziening

Bergingen

- De bergingen bij de appartementgebouwen liggen inpandig en zijn niet zichtbaar aan de straatzijde;
- Indien de bergingen als losstaande gebouwen in het achtergebied gesitueerd worden dan dienen ze ook de erfafscheidingswand naar de aangrenzende percelen te vormen;
- Ook bij de grondgebonden woningen zijn de bergingen aan de straatzijde niet toegestaan.

Parkeervoorziening

- Parkeerplaatsen voor de appartementen woningen bevinden zich op maaiveld op het achterterrein van de kavel;
- Indien de inrit aan het Bogardeind wordt gesitueert dan dient de toegang naar het parkeercluster via een poort door het gebouw te zijn; dit om de gevelwand zo min mogelijk te onderbreken;
- De geschakelde grondgebonden woningen parkeren op eigen terrein (2 parkeerplaatsen); De inritten zijn maximaal 4 meter breed.








Sfeerbeelden parkeren

2.2.8 Duurzaam bouwen

Duurzaam bouwen

Duurzaam bouwen betekent dat woningen ontwikkeld en gebruikt worden met respect voor mens en milieu. Het gaat niet alleen om energiebesparing, maar bijvoorbeeld ook om:

· gebruik van duurzame materialen die rekening houden met het milieu en de gezondheid van bewoners en goede ventilatie om vocht, schimmel en ophoping van schadelijke stoffen te voorkomen;

· de woning zo te ontwerpen dat deze in de toekomst bruikbaar en waardevast.

Natuurinclusief bouwen

Natuurinclusief bouwen is een vorm van duurzaam bouwen waarbij zodanig gebouwd en ingericht wordt dat een bouwwerk bijdraagt aan de lokale biodiversiteit en natuurwaarden.

Natuurinclusief bouwen draagt ook bij aan de kwaliteit van de leefomgeving waaronder de gezondheid van bewoners, bevordering van sociale contacten, bevordering van toerisme, het temperen van de temperatuur in het dorp.

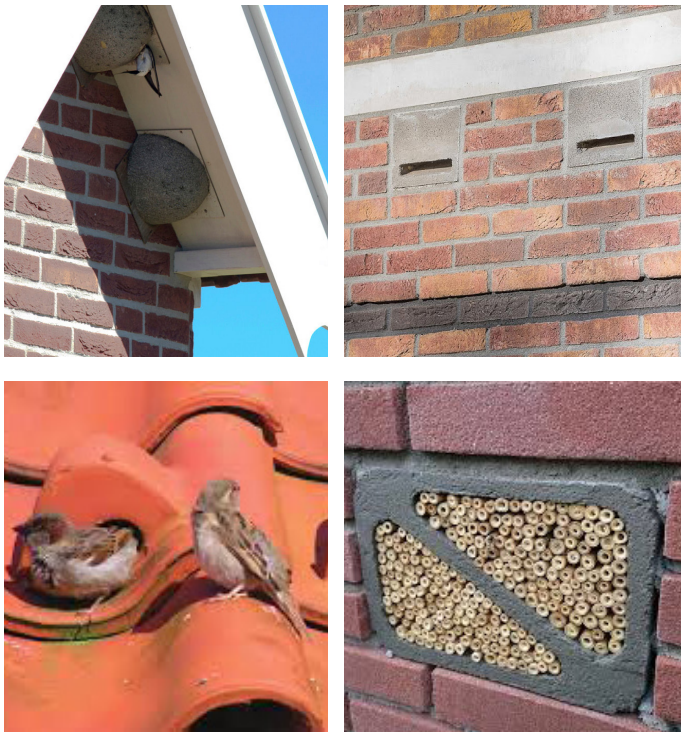
Voorbeelden van maatregelen zijn:

· groene gevel
· groen dak
· Ingemetselde nestkasten voor vleermuizen en vogels
· Insectenmuur
· Verduistering van lichtbronnen voor nachtdieren
· vogel-, vlinder- en bijvriendelijke bloemen en struiken
· pocketparks en natuurlijk spelen .

Regenwater

· Het regenwater dat op de daken valt zal door de voortuin richting het openbaar gebied geleid worden. Het regenwater zal vervolgens naar de aangrenzende sloten geleid worden. Het regenwater gaat zo de grond in en dit draagt bij aan een beter en duurzaam watersysteem.

· Ook op eigen terrein kan hier een steentje aan bijgedragen worden. Door zo min mogelijk verharding toe te passen kan het regenwater ook makkelijk de bodem in gaan. Ook waterdoorlatende verharding kan hier een bijdrage in hebben. Er zijn ook mogelijkheden het regenwater op te vangen om vervolgens in de tuin te gebruiken.



Sfeerbeelden natuurinclusieve maatregelen



Sfeerbeelden opvangen regenwater

Bijlage 8. Civieltechnische randvoorwaarden
Bogardeind, d.d. 25-01-2021

Civieltechnische randvoorwaarden Bogardeind (25-01-2021)

Teneinde het project ook na realisatie haar kwaliteitsniveau te laten behouden en efficiënt en effectief te kunnen beheren en te onderhouden zijn onderstaande eisen en waarderingen geformuleerd. Deze zijn als volgt gecategoriseerd:

- **D**: dwingend: afwijkingen noch in kwaliteit noch in dimensies (maatvoering en vormgeving) worden geaccepteerd
- **KG**: kwalitatief gelijkwaardig: afwijkingen in maatvoering en vormgeving worden geaccepteerd
- **MG**: maatvoering gelijkwaardig: afwijkingen in maatvoering en vormgeving worden niet geaccepteerd
- Daar waar "minimaal" is toegevoegd in de tekst dient te worden gelezen als "eis waaraan gedurende het gehele jaar voldaan dient te worden"

Algemeen

Met uitzondering van nader gespecificeerde facetten dient het ontwerp respectievelijk uitvoering te voldoen aan de richtlijnen opgenomen in de ASVV 2012 respectievelijk de Standaard RAW bepalingen 2020, beiden uitgegeven door de CROW.

Peilen

- Hoogteplan gehele project wordt bepaald door de gemeente D
- Wegen: hoogste punt van de rijbaan is "peil weg" D
- Woningen: peil woningen afhankelijk van de afstand (bestaande) garage/voordeur woningen en kant verharding, ongeveer 25 mm hoogteverschil per meter plus 50 tot 100 mm hoogteverschil voor de drempel. Peilen i.o.m. gemeente D
- Aansluiting plangrenzen dienen vloeiend te worden uitgevoerd MG
- Maaiveld (m.v.): hoogte afwerkniveau in eindfase D

Groenvoorzieningen

Bescherming bestaande bomen
De bestaande bomen dienen zodanig te worden beschermd dat wortelschade, stamschade en verdichting onder de kruin van de boom wordt voorkomen. Dit kan door het afzetten met hekken, planken met afstandhouders tegen de stam etc. D

Opbouw plantstroken:

- Plantstroken e.d. voorzien van teelaarde tot minimaal 0,60m onder maaiveld KG
- Boomvakken voorzien van teelaarde tot minimaal 1 meter onder mv. KG
- Onderliggende storende lagen doorbreken door spitten (diepte 0,30 m) KG

Boomvakken in verharding:

- Conform Handboek Bomen 2018 en in overleg met de gemeente

Beplantingen:

- Keuze beplantingen i.o. met gemeente D
- Maatvoering en hoeveelheden per m2/m1 i.o. met gemeente D
- Bemesten plantstroken met siertuinbemesting 2m3/are D
- Gazonmengsel SV7 2kg/are D

(Blok-)hagen:

- Haagvoet minimaal 1 m breed MG
- Plantmateriaal maat 60-80, 80-100 D

Bomen:

- Boomkeuze in overleg met gemeente

Wegen

Verhardingen: D

Hoofdrijbaan

Cunetzand	dik 250 mm (minimaal)
Menggranulaat 0/31,5	dik 300 mm
Onderlaag AC 22 Base (OL-B) 2-lagen	dik 160 mm
Tussenlaag AC 16 Base (OL-B)	dik 45 mm
Deklaag SMA-NL 0/5	dik 25 mm

Fietsstraat (gesloten verharding):

Cunetzand	dik 250 mm (minimaal)
Menggranulaat 0/31,5	dik 200 mm
Onderlaag AC 22 Base (OL-A)	dik 70 mm
Tussenlaag AC 16 Base (OL-A)	dik 45 mm
Deklaag SMA-NL 0/5, kleur rood	dik 25 mm

Fietspad (gesloten verharding):

Cunetzand	dik 250 mm (minimaal)
Menggranulaat 0/31,5	dik 200 mm
Onderlaag AC 22 Base (OL-A)	dik 70 mm
Deklaag SMA NL 0/5, kleur rood	dik 25 mm

Parkeervakken:

Cunetzand	dik 250 mm
Menggranulaat 0/31,5	dik 200 mm
Brekerzand	dik 40 mm

Betonstraatstenen dubbel keiformaat 210x210 mm, dik 80 mm, met vellingkant, openstructuur basalt, kleur antraciet in halfsteensverband.

Voetpad :

Cunetzand	dik 150 mm
Brekerzand	dik 40 mm
Tegels 300x300 mm, kleur grijs	dik 45 mm
Tegels 300x300 mm, kleur grijs (inrit)	dik 80 mm

Bestratingsverband voetpad in dwars-halfsteensverband, bij inritten in lang-halfsteensverband.

Opsluitbanden e.d.:

- Opsluitband tussen fietsstraat/parkeervak en voetpad: trottoirbanden 130/150x200 mm, kleur grijs, op een fundering van schraal beton C12/15 voorzien van een steunrug.
- Opsluitband voetpad en erfgrens derde, 60x200 mm, grijs kleur grijs.
- Opsluitband tussen voetpad en groenstrook, 100x200 mm, grijs
- Opsluitband boomvak; Opsluitband 100x200 mm, kleur grijs.

Markering:

- Markering parkeervakken: betonstraatstenen keiformaat 105x210mm, dik 80 mm, Kleur verkeerswit.

Gootconstructies:

- Molgoot: 5 strekken betonstraatstenen keiformaat 105x210x80 mm, kleur 2 strekken grijs en 3 strekken openstructuur basalt (antraciet) op fundering van schraal beton C12/15, dikte 10 cm. D
- Goot rijbaan: 2 strekken betonstraatstenen keiformaat 105x210x80 mm, kleur grijs op fundering van schraal beton C12/15, dikte 10 cm. D

Rioleringen

Algemeen: D

- Aanleveren rioleringsplan ter goedkeuring.
- Apart rioleringsgebied, hemelwaterberging (volgens eisen uit het bestemmingsplan)
- Het functioneren van het bestaande transportriool dient te allen tijde gegarandeerd te zijn:
- Melding onttrekken grondwater (aannemer) en lozen oppervlakte water -> Waterschap Melding lozen op riool -> Gemeente/Waterschap.
- Onttrekkingsvergunning provincie en belastingdienst.
- Lozingsvergunning en aansluitvergunning bij gemeente aanvragen.
- Grond verdichten vanaf onderkant buis en grondverbetering onder de buis (300x500 mm).

Rioolstrengen:

- Minimale afstand tussen bovenkant rioolbuis en bovenkant wegdek 1,35 m. Dit vanwege kabels, leidingen en inlaten. D
- Vuilwaterriool t/m diameter 400 mm. PVC toepassen. KG
- Vuilwaterriool minimaal 250 mm, kleur bruin. D
- Infiltratieriool (infiltratie) Maru Medina, buiswand waterdoorlatend, bestaande uit open-structuur beton, diameter 400, 600 of 800 mm. leverancier Martens Beton BV MG
  Links, Rechts en onder de buis een pakket van 50 cm drainagezand aanbrengen. D

Inspectieputten:

- Inspectieputdeksels → fabricaat SVA:
  - elementenverharding: type Aquagate P BASIC SR 23, deksel met opschrift "VUILWATER" c.q. "REGENWATER" en putrand met opschrift "V" en "W" c.q. "R" en "W". D
  - asfaltverharding: type Aquagate P DYNAMIC Level 52, deksel met opschrift "VUILWATER" c.q. "REGENWATER". D
- Putrand op hoogte stellen door 2 stelringen (hoogte stelring 5 cm.) KG
- Inspectieputten → kunststof bij pvc-riool en betonput bij beton- en infiltratieriool. KG

Kolken:

- Kolken → fabricaat SVA. D
- Bij aansluiting op infiltratie/regenwaterriool :
  - Trottoirkolk: Type Aquaway T 1271M/90 GB1 P-line voorzien van bloemmotief op de deksel met zijaansluiting incl. stankscherm. D
  - Straatkolk: Type Aquaway S 1300-80M GB1 P-line voorzien van bloemmotief met zijaansluiting incl. stankscherm. D

Huisaansluitingen:

- Huisaansluiting nieuwe situaties zie tekening 2006-009-2, dd. 11-01-2007. D
- Huisaansluiting nieuwe situatie uitvoeren ontstoppingsstuk met klemdeksel. D
- Ontstoppingsstuk op erfgrens of op particulierterrein. D
- Huisaansluitingen met infiltratieriool kleuren DWA : bruin, infiltratie/regenwaterriool: groen. D

Revisie: D

- Revisie digitaal aanleveren volgens aangeleverd layout (dwg) van de gemeente.
- Alles inmeten in X, Y en Z coördinaten.
- Hoofdriool: 0-inspectie na reiniging,
- Putten/leidingen: afmeting – diepte – materiaal – puthoogte – b.o.b - putdekselhoogte.
- Huisaansluiting: diameter – plaats inlaat – hulpstukken – maten ontstoppingsstuk.
- Kolkaansluiting: diameter – plaats inlaat – hulpstukken.
- De rioolrapportage op DVD vastleggen.

Straatmeubilair

- Verkeerbordpaal, uitgevoerd als flespaal, met los kruis fabricaat POL, thermisch verzinkt volgens NEN 1275, diameter 76/48 mm, lengte volgens VNVF bordenboek laatste bekende uitgave D
- Verkeersborden fabricaat POL, type DOR, afmetingen en codering volgens VNVF bordenboek laatste bekende uitgave, retroflecterend, klasse diamond grade klasse 3 D
- Straatnaamborden: leverancier POL D
- Anti-parkeerpaal: Type KLP-H X-base diamantkooppaal 150x150x1400 mm zwart inclusief 2 horizontale reflectorbanden rood-wit ingefreesd en met vellingkanten. Hoge sterkte (breukgarantie) onbreekbaar (ook tijdens vorst). Leverancier Lankhorst Recycling BV.

Openbare Verlichting

- Ontwerp van de openbare verlichting
  - Volgens ROVL2011 (Richtlijn Openbare Verlichting 20111) van de NSVV (Nederlandse Stichting Voor Verlichtingskunde)
  - Volgens Publicatie 215 CROW, Handboek lichtmasten
  - Lichtplan voor uitvoering ter goedkeuring aanleveren aan Gemeente Geldrop-Mierlo (lichtberekening en tekening)
  - Locatie lichtmasten aan een zijde van de weg

- Achterpaden, niet in eigendom van de Gemeente Geldrop-Mierlo voor verantwoording projectontwikkelaar (incl. aansluiting op netwerk)

- Aansluiting op Netwerk
  - Uitvoering door gemachtigde ondernemer door Enexis
  - Elk lichtpunt moet een eigen aansluiting krijgen op het netwerk
  - Aanvraag in OV-portal voor de aansluitwerkzaamheden door projectontwikkelaar. Hiervoor een eenmalige machtiging aanvragen bij Gemeente Geldrop-Mierlo

- Materialen

Langs fietsstraat
- Stalen, conische, verzinkte en gepoedercoate mast, RAL 6009
- Kegelvormig paaltoparmatuur Frizia Led
- Lichtpunthoogte 4 m
- Dimbare LED verlichting

Langs hoofdrijbaan

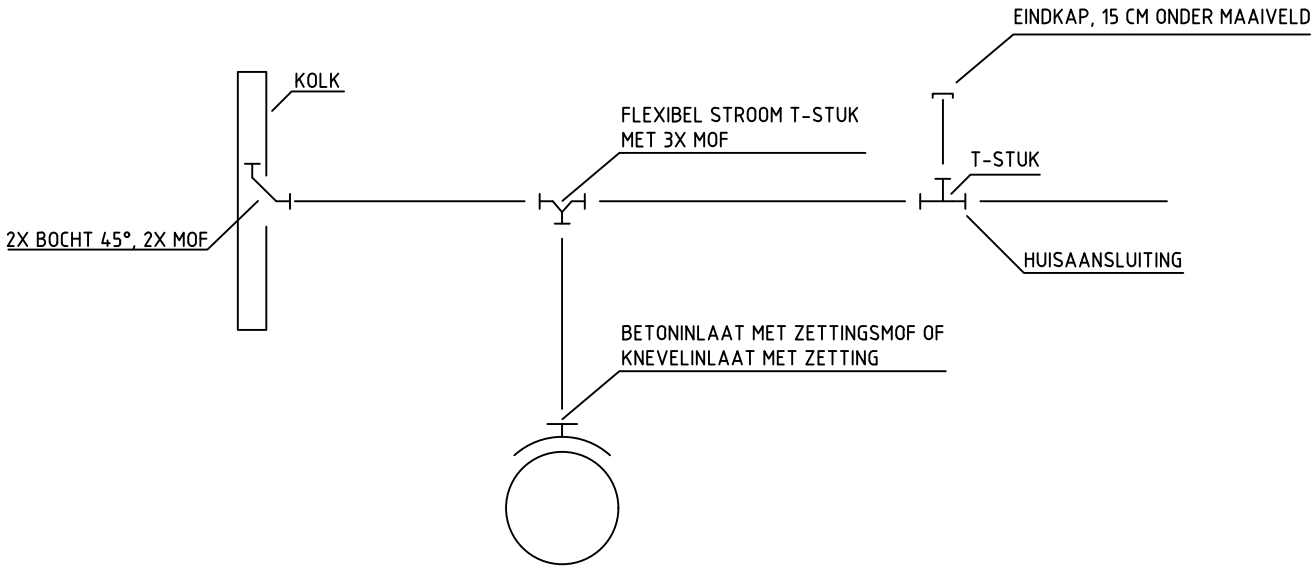
Handhaving bestaande lichtmasten (Dimbare LED)

Kabels en leidingen

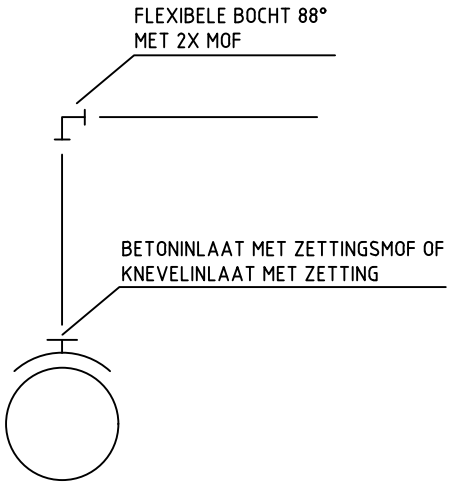
- Strook tbv aan te brengen kabels en leidingen minimaal 1,50 meter breed.
- Zie bijlage ”dwarsprofielen t.b.v. kabels en leidingen”

Bijlagen:

- Detail kolk- en huisaansluitingen 2006-009-1.
- Detail straatwerk trottoir.
- Dwarsprofielen kabels en leidingen.



DUBBELE KOLK- / HUISAANSLUITING



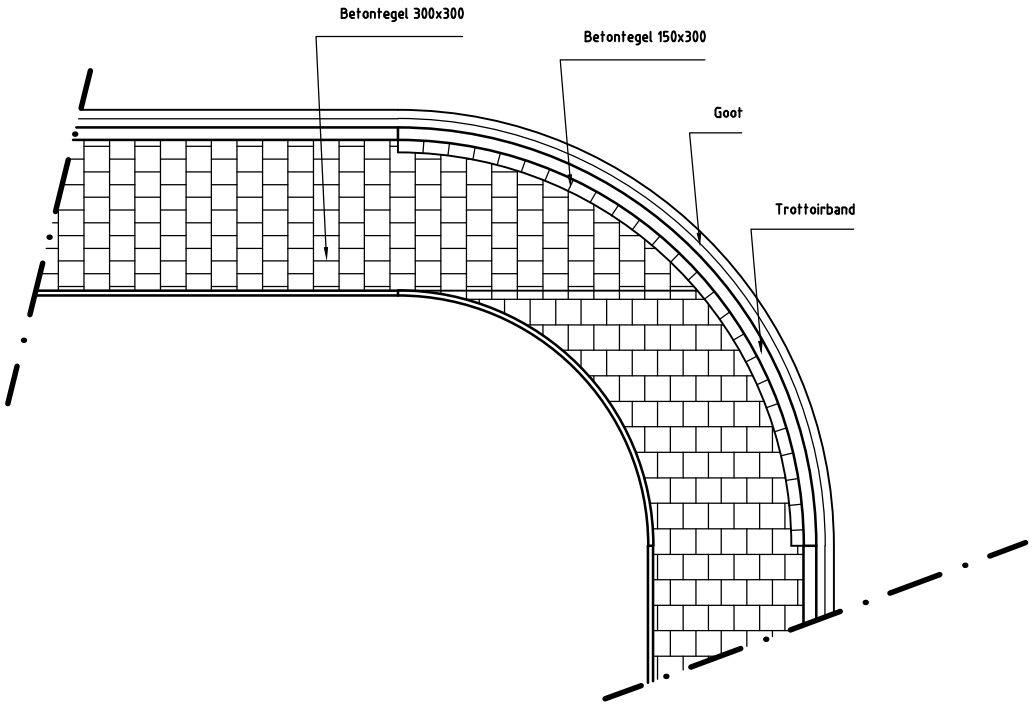
ENKELE KOLK- / HUISAANSLUITING

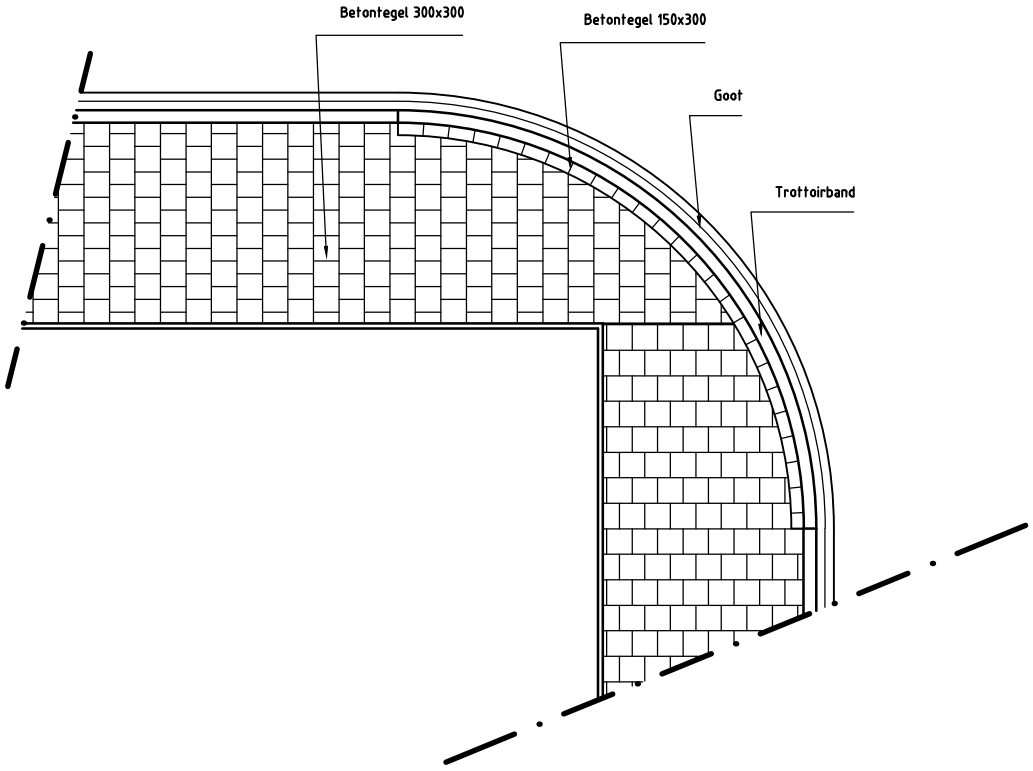
alle PVC klasse 34

Geldrop-Mierlo

Postbus 10101
5660 GA Geldrop
Tel.: (040) - 289 38 93
Fax: (040) - 289 39 40
e-mail gemeente@geldrop-mierlo.nl
internetsite www.geldrop-mierlo.nl

Onderwerp	Afdeling
STANDAARDDETAILS	Ruimte
	Tekenaar: Btwt — Datum: 01-01-2017
Tekeningomschrijving	Schaal: n.v.t. — Formaat: A4
Standaarddetail kolk- en huisaansluiting Nieuwe situaties	
Status	Tekeningnummer
definitief	2006-009-1





Geldrop-Mierlo

Postbus 10101
5660 GA Geldrop
T (040) - 289 38 93
F (040) - 289 39 40
gemeente@geldrop-mierlo.nl
www.geldrop-mierlo.nl

Onderwerp
STANDAARDDETAIL GEMEENTE GELDROP-MIERLO

Afdeling
OW

Tekenaar
pdh

Datum
15-10-2009

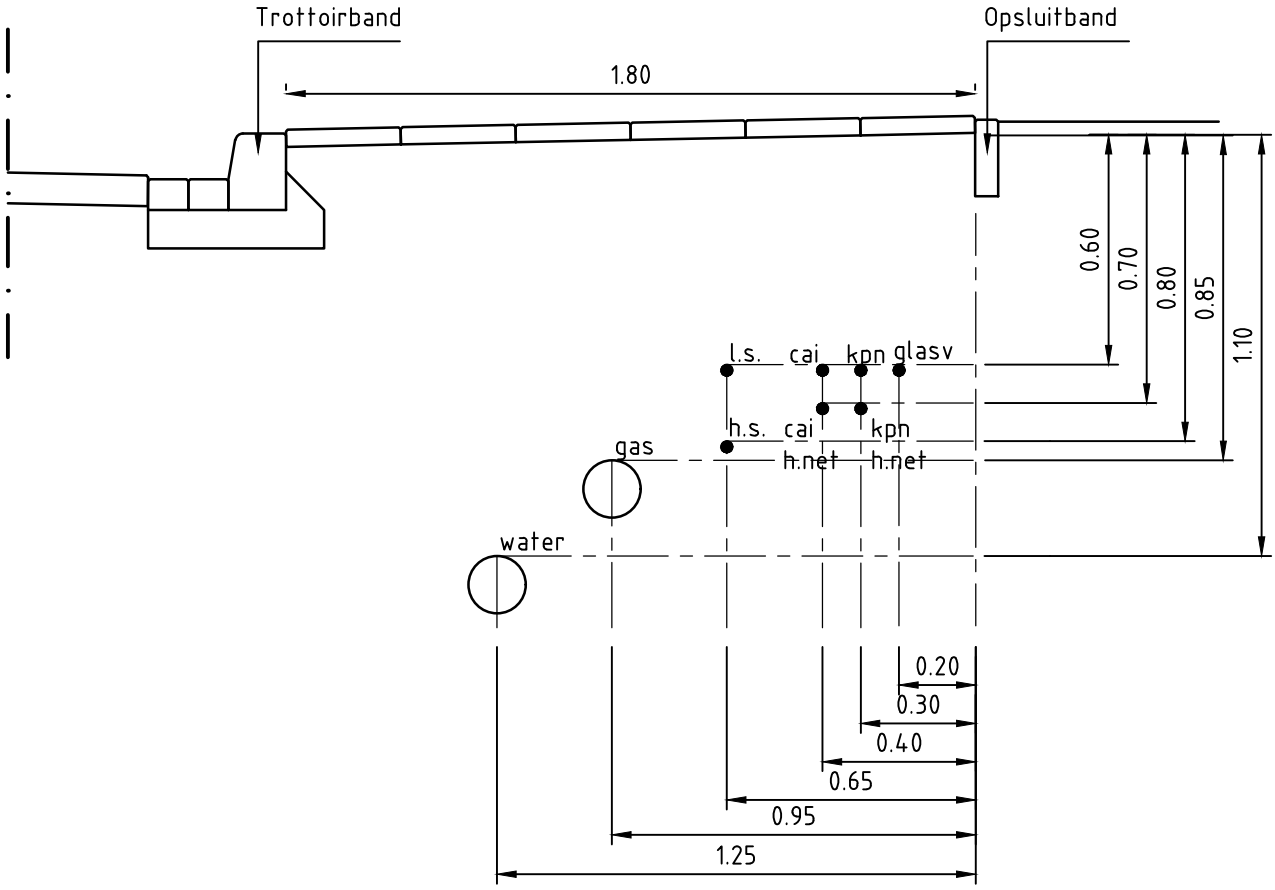
Tekeningomschrijving
DETAIL STRAATWERK

Schaal
n.v.t.

Formaat
A4

Status

Tekeningnummer



DWARSPROFIEL T.B.V. KABELS EN LEIDINGEN

Geldrop-Mierlo

Postbus 10101
5660 GA Geldrop
T (040) - 289 38 93
F (040) - 289 39 40
gemeente@geldrop-mierlo.nl
www.geldrop-mierlo.nl

Onderwerp
DWARSPROFIELEN T.B.V. KABELS EN LEIDINGEN

Afdeling
Openbare Werken

Tekenaar

Datum
16-10-07

Tekeningomschrijving
SITUATIE MIERLO EN GELDROP

Schaal
1 : 20

Formaat
A4

Status

Tekeningnummer

Bijlage 9. Inkoop- en aanbestedingsbeleid, d.d. september 2019

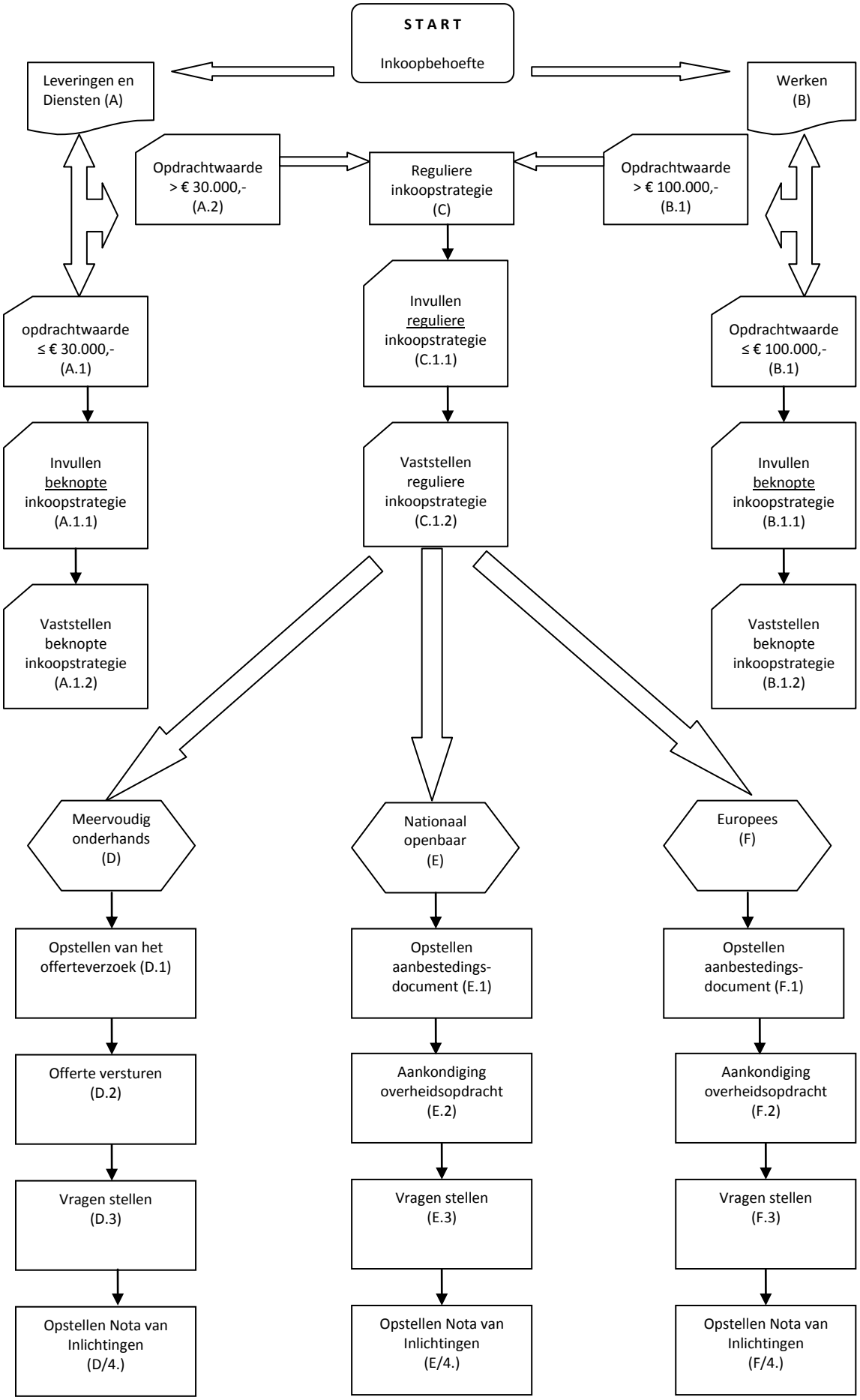
Procesbeschrijving

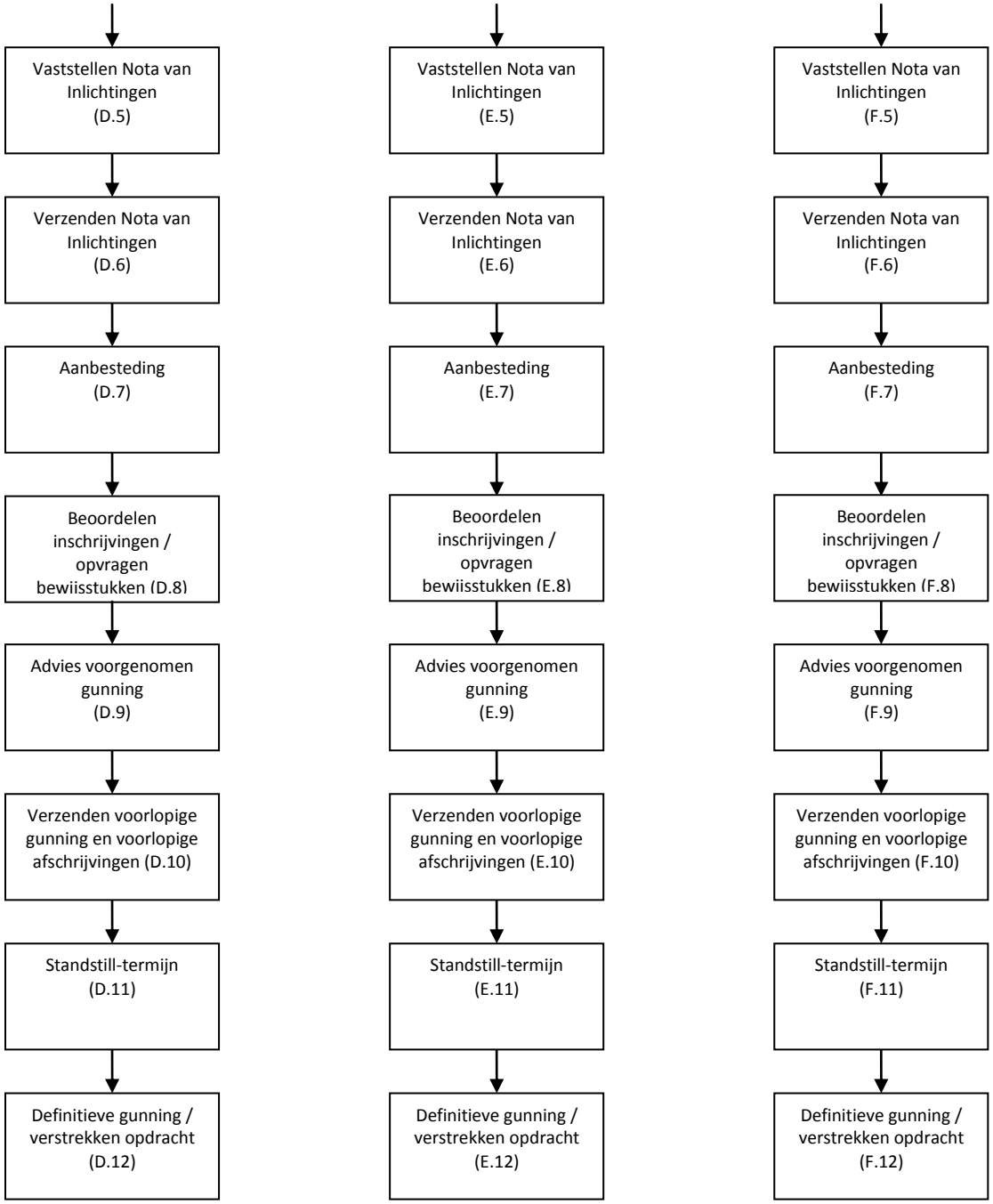
“Inkoop- en Aanbesteding”

Geldrop-Mierlo

Versie 4

September 2019


START
Inkoopbehoefte
Leveringen en Diensten (A)
Werken (B)
Opdrachtwaarde > € 30.000,- (A.2)
Reguliere inkoopstrategie (C)
Opdrachtwaarde > € 100.000,- (B.1)
opdrachtwaarde ≤ € 30.000,- (A.1)
Invullen reguliere inkoopstrategie (C.1.1)
Opdrachtwaarde ≤ € 100.000,- (B.1)
Invullen beknopte inkoopstrategie (A.1.1)
Vaststellen reguliere inkoopstrategie (C.1.2)
Invullen beknopte inkoopstrategie (B.1.1)
Vaststellen beknopte inkoopstrategie (A.1.2)
Vaststellen beknopte inkoopstrategie (B.1.2)
Meervoudig onderhands (D)
Nationaal openbaar (E)
Europees (F)
Opstellen van het offerteverzoek (D.1)
Opstellen aanbestedings-document (E.1)
Opstellen aanbestedings-document (F.1)
Offerte versturen (D.2)
Aankondiging overheidsopdracht (E.2)
Aankondiging overheidsopdracht (F.2)
Vragen stellen (D.3)
Vragen stellen (E.3)
Vragen stellen (F.3)
Opstellen Nota van Inlichtingen (D/4.)
Opstellen Nota van Inlichtingen (E/4.)
Opstellen Nota van Inlichtingen (F/4.)


Vaststellen Nota van Inlichtingen (D.5)
Verzenden Nota van Inlichtingen (D.6)
Aanbesteding (D.7)
Beoordelen inschrijvingen / opvragen bewijsstukken (D.8)
Advies voorgenomen gunning (D.9)
Verzenden voorlopige gunning en voorlopige afschrijvingen (D.10)
Standstill-termijn (D.11)
Definitieve gunning / verstrekken opdracht (D.12)
Vaststellen Nota van Inlichtingen (E.5)
Verzenden Nota van Inlichtingen (E.6)
Aanbesteding (E.7)
Beoordelen inschrijvingen / opvragen bewijsstukken (E.8)
Advies voorgenomen gunning (E.9)
Verzenden voorlopige gunning en voorlopige afschrijvingen (E.10)
Standstill-termijn (E.11)
Definitieve gunning / verstrekken opdracht (E.12)
Vaststellen Nota van Inlichtingen (F.5)
Verzenden Nota van Inlichtingen (F.6)
Aanbesteding (F.7)
Beoordelen inschrijvingen / opvragen bewijsstukken (F.8)
Advies voorgenomen gunning (F.9)
Verzenden voorlopige gunning en voorlopige afschrijvingen (F.10)
Standstill-termijn (F.11)
Definitieve gunning / verstrekken opdracht (F.12)

Algemene inleiding: doel van het proces

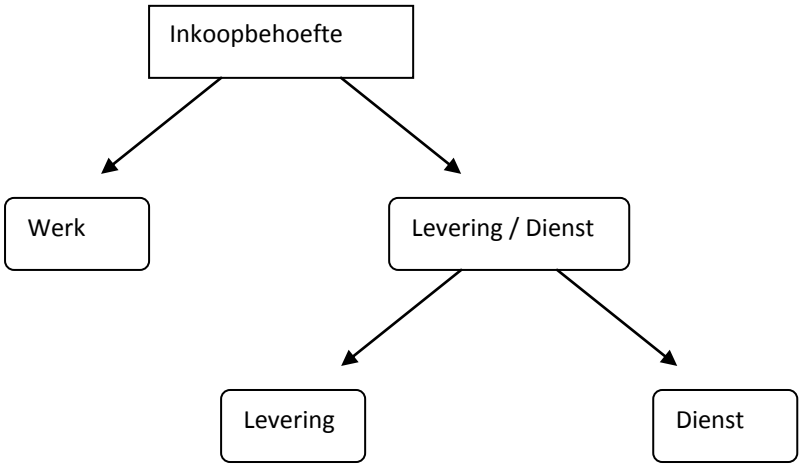
De gemeente Geldrop-Mierlo wil op een doelmatige en rechtmatige wijze opdrachten verlenen door te handelen overeenkomstig de Kadernota Inkoop en het daaruit volgende Inkoophandboek Geldrop-Mierlo. Hierin zijn de interne regels voor de aanbesteding van levering, diensten en werken zijn opgenomen (zie https://intranet.geldrop-mierlo.nl/organisatie/publicatie/inkoop-en-aanbesteding). Deze procesbeschrijving beoogt een snel raadpleegbaar en handzaam stappenplan te zijn en is daarom niet uitputtend in de toelichting. Opgemerkt wordt dat dit proces onderhevig is aan veranderende wet- en regelgeving en jurisprudentie. Het proces is daarom dynamisch van aard. Gewijzigde regelgeving en inzichten leiden tot een aanpassing van het proces.

Bij het aanbesteden worden de algemene beginselen van behoorlijk bestuur in acht genomen. De gemeente behandelt ondernemers op gelijke en niet-discriminerende wijze en handelt transparant en zorgvuldig.

In de processtappen wordt verwezen naar verschillende documenten (zoals bijvoorbeeld inkoopstrategieën, nota's, afschrijving- en gunningbrieven). Deze zijn terug te vinden op voornoemde intranetpagina.

Inkoopbehoefte
Iedere inkoop start met een inkoopbehoefte.

Allereerst dient te worden vastgesteld wat die behoefte aanbestedingsrechtelijk is: een levering, een dienst of een werk. Allereerst wordt het onderscheid aangebracht tussen een werk enerzijds en een levering of dienst anderzijds. Vervolgens wordt het onderscheid tussen een levering en een dienst aangebracht:



Samengestelde opdrachten. Een inkoop kan elementen van zowel leveringen als diensten als werken hebben. Denk daarbij aan de levering van een apparaat, maar ook het gedurende een bepaalde tijd uitvoeren van het onderhoud daarvan of het bouwen van een brug en het

leveren van de brugleuningen. Om de aard van de inkoopbehoefte bij een samengestelde opdracht te bepalen geldt het volgende:

- bij een combinatie van leveringen en werken: het hoofdvoorwerp van de opdracht is bepalend voor de kwalificatie van de opdracht

- bij een combinatie van leveringen en diensten: de waarde van de onderscheidenlijke elementen is bepalend voor de kwalificatie van de opdracht. Wanneer de waarde van diensten meer bedraagt dan 50% van de waarde van de levering is sprake van een dienst (en vice versa)

- bij een combinatie van diensten en werken: de waarde van de onderscheidenlijke elementen in combinatie met essentiële elementen van de opdracht is bepalend voor de kwalificatie van de opdracht

Praktische aandachtspunten:

- Controleer het actuele inkoopbeleid en aanverwante gemeentelijke regels (zoals het beleid Social Return on Investment)! (raadpleegbaar via de servicegids, kopje "Inkoop- en aanbesteding", op het Intranet)
- Controleer of er budget is voor de gewenste inkoopactie!
- Maak een inkoopdossier aan! Voor wat betreft de eisen aan de inhoud hiervan moet de "vinkenlijst" (raadpleegbaar via de servicegids, kopje "Inkoop- en aanbesteding", op het Intranet)geraadpleegd worden.

Kleine dagelijkse inkoop. Op 6 augustus 2013 heeft het college een "Leidraad kleine dagelijkse inkopen" vastgesteld. Voor werken kan sprake zijn van een "kleine dagelijkse inkoop" tot een bedrag van € 15.000,- en voor leveringen en diensten tot een bedrag van € 5.000,-. De leidraad geeft aan welke stappen doorlopen moeten worden om te beoordelen of er sprake is van een "kleine dagelijkse inkoop". NB: het verstrekken van meerdere gelijk(soortig)e opdrachten, die individueel als "kleine dagelijkse inkoop" kunnen worden gekwalificeerd, kan tot gevolg hebben dat de financiële drempels voor die kwalificatie worden overschreden en dus sprake is van een overheidsopdracht die op normale wijze aanbesteed moet worden.
Wanneer sprake is van een kleine dagelijkse inkoop wordt, conform het inkoopbeleid, geen inkoopstrategie opgesteld voorafgaand aan de inkoop.

TIP: om dit te beoordelen kan uit de financiële administratie over de voorafgaande 4 jaren gehaald worden hoeveel aan dit soort opdrachten is uitgegeven.

A. Leveringen en Diensten

Definiëring in artikel 1.1 Aanbestedingswet 2012.

De wet definieert een levering, in tegenstelling tot werken en diensten, niet. Met andere woorden: als hoofdregel geldt dat een inkoop die niet valt onder de definiëring van een werk of dienst aangemerkt moet worden als een levering. Voorbeelden van leveringen: de aankoop, leasing, huur of huurkoop, met of zonder koopoptie, van producten.

Diensten: Alle contracten onder bezwarende titel met een ondernemer op het gebied van dienstverlening, die niet beschouwd kunnen worden als opdrachten voor leveringen of werken. Diensten hebben vrijwel altijd betrekking op het inkopen van kennis, capaciteit, onderhoud of reparatie. Diensten zijn niet tastbaar.

A.1 Opdrachtwaarde lager of gelijk aan € 30.000,--

Hier wordt uitgegaan van:

- de *raming van de opdrachtwaarde* die door de inkopende afdeling is vastgesteld met inachtneming van het bepaalde in artikelen 2.13 tot en met 2.22 van de Aanbestedingswet 2012[1]. Kort (en niet uitputtend) samengevat betekent dit het volgende:
    - het peilpunt voor de waarde is het moment van verzending van de aankondiging van de opdracht c.q. de start van de inkoopprocedure;
    - onder “waarde” valt ook op geld waardeerbare maar niet als zodanig afgerekende tegenprestaties[2]
    - bij opdeling in percelen geldt de totale waarde van de opdracht als uitgangspunt
    - het gaat om het totale bedrag exclusief BTW
    - onder het “totale” bedrag worden alle opties en verlengingen van het contract meegenomen;
    - bij een duurcontract (4 jaar of langer dan wel onbepaalde tijd) wordt tot totaalwaarde voor de duur van 4 jaar geteld.

én

- dat deze waarde beneden of gelijk is aan € 30.000,-.

[1] Volgens paragraaf 5.6 van het Inkoopbeleid gemeente Geldrop-Mierlo 2017 vindt de inkoop plaats op basis van een de deugdelijke en objectieve voorafgaande schriftelijke raming. De raming maakt onderdeel uit van het inkoopdossier.

[2] Het begrip “bezwarende titel” is bepalend voor de “waarde” van de opdracht. In de rechtspraak wordt hieraan een brede uitleg gegeven. Dit betekent dat ook wanneer er niet in direct zin wordt afgerekend er desalniettemin sprake is van een waarde. Bijvoorbeeld: een gemeentelijk informatieblad wordt “gratis” door een partij opgemaakt en gedrukt. De tegenprestatie bestaat uit het mogen genereren van inkomsten uit de verkoop van advertentieruimte in dat informatieblad. Hierdoor vertegenwoordigt de opdracht nog altijd een economische waarde zonder dat de gemeente geld aan de opdrachtnemer overmaakt.

Het inschakelen van het cluster JZ&K en/of BIZOB is in beginsel niet vereist, maar kan facultatief door de vakafdeling geschieden.

A.1.1 Invullen beknopte inkoopstrategie

De inkoop- of aanbestedingsprocedure wordt bepaald aan de hand van een zogenaamde "inkoopstrategie" die per concrete inkoop voor het specifieke geval wordt opgesteld.

De beknopte inkoopstrategie wordt toegepast wanneer de opdracht enkelvoudig onderhands in de markt wordt gezet. In dat geval kan de inkoopstrategie zelfstandig door de vakafdeling worden opgesteld.
Iedere andere keuze (in het geval van opdrachten van beneden € 30.000,- komt het de facto neer op een meervoudig onderhandse aanbesteding) leidt tot de toepassing van de reguliere inkoopstrategie.
Wanneer gebruik wordt gemaakt van de reguliere inkoopstrategie verdient het, ook bij opdrachten met een geraamde waarde beneden € 30.000,-, de voorkeur dat het cluster JZ&K en/of BIZOB wordt geconsulteerd, maar zulks is geen verplichting. De kenmerken en bijzonderheden van de aanbesteding worden verwerkt in deze inkoopstrategie.

Het gebruik van een inkoopstrategie leidt er ondermeer toe, dat er bewuste keuzes worden gemaakt en dat wordt voldaan aan de motiveringsverplichtingen die vanuit de aanbestedingsregels (zowel de wet zelf als de Gids Proportionaliteit) op de gemeente in haar hoedanigheid van aanbestedende dienst rusten. Denk aan het "Pas toe, of leg uit-beginsel" ten aanzien van – bijvoorbeeld – het toepassen van EMVI[3] of Laagste Prijs, het aantal uit te nodigen ondernemers bij een meervoudig onderhandse procedure, de termijn voor het indienen van een offerte, clusterverbod, percelenregeling etc.

A.1.2 vaststellen beknopte inkoopstrategie

De ingevulde inkoopstrategie moet worden vastgesteld overeenkomstig de daartoe strekkende bepalingen in het Mandaatregister. Dit ziet er als volgt uit:

	€ 0 t/m € 30.000	€ 30.001 t/m € 100.000	€ 100.001 t/m € 221.000	€ 221.000 t/m 500.000	€ 500.001 e.v.	Gezamen-lijk traject
Lever-ingen en Diensten	Afdelings-hoofd of senior	Afdelings-hoofd	Afdelings-hoofd	College[4]	College	College
Werken	Afdelings-hoofd of senior	Afdelings-hoofd of senior	Afdelings-hoofd	Afdelings-hoofd	college	Afhankelijk van waarde

Geel = van toepassing zijnde mandaat.

Kijk na of er ter zake door het afdelingshoofd al dan niet een volmacht aan de senior is verleend.

[3] EMVI staat voor “Economisch Meest Voordelige Inschrijving” dat zich neerkomt op gunnen op basis van de beste prijs-kwaliteitsverhouding.
[4] Daar waar “college” staat wil dit zeggen dat het document vastgesteld moet worden door de burgemeester en de secretaris.

De vastgestelde inkoopstrategie maakt onderdeel uit van het inkoopdossier.

A.2 Opdrachtwaarde hoger dan € 30.000,--

Hier wordt uitgegaan van:

- de *raming van de opdrachtwaarde* die door de inkopende afdeling is vastgesteld met inachtneming van het bepaalde in artikelen 2.13 tot en met 2.22 van de Aanbestedingswet 2012[5]. Kort (en niet uitputtend) samengevat betekent dit het volgende:
    - het peilpunt voor de waarde is het moment van verzending van de aankondiging van de opdracht c.q. de start van de inkoopprocedure;
    - onder "waarde" valt ook op geld waardeerbare maar niet als zodanig afgerekende tegenprestaties[6]
    - bij opdeling in percelen geldt de totale waarde van de opdracht als uitgangspunt
    - het gaat om het totale bedrag exclusief BTW
    - onder het "totale" bedrag worden alle opties en verlengingen van het contract meegenomen;
    - bij een duurcontract (4 jaar of langer dan wel onbepaalde tijd) wordt tot totaalwaarde voor de duur van 4 jaar geteld.

én

- dat deze waarde hoger is dan € 30.000,-.

Het al dan niet inschakelen van het cluster JZ&K en/of BIZOB voor het (mede) opstellen van de inkoopstrategie is te allen tijde afhankelijk van de daadwerkelijke geraamde omvang, complexiteit en spoedeisendheid van de opdracht. Voorts speelt een rol hoeveel expertise een vakafdeling heeft in het doorlopen van inkoop- en aanbestedingsprocedures. Een ervaren vakafdeling zal tot veel hogere bedragen een inkoopprocedure met goed gevolg zelfstandig kunnen doorlopen, terwijl een onervaren vakafdeling al bij relatief geringe bedragen ondersteuning nodig heeft om de procedure tot een goed gevolg te brengen.
Als uitgangspunt heeft in dit kader te gelden dat:

- Het cluster JZ&K het aanspreekpunt is voor aanbestedingsrechtelijke / juridische vragen
- BIZOB het aanspreekpunt is voor inkooptechnische vragen
- De vakafdeling het aanspreekpunt is voor vakinhoudelijke vragen.

Het Inkoopactieplan vormt de basis voor de gezamenlijke bepaling van de inspanningen.

[5] Volgens paragraaf 5.6 van het Inkoopbeleid gemeente Geldrop-Mierlo 2017 vindt de inkoop plaats op basis van een de deugdelijke en objectieve voorafgaande schriftelijke raming. De raming maakt onderdeel uit van het inkoopdossier.

[6] Het begrip "bezwarende titel" is bepalend voor de "waarde" van de opdracht. In de rechtspraak wordt hieraan een brede uitleg gegeven. Dit betekent dat ook wanneer er niet in direct zin wordt afgerekend er desalniettemin sprake is van een waarde. Bijvoorbeeld: een gemeentelijk informatieblad wordt "gratis" door een partij opgemaakt en gedrukt. De tegenprestatie bestaat uit het mogen genereren van inkomsten uit de verkoop van advertentieruimte in dat informatieblad. Hierdoor vertegenwoordigt de opdracht nog altijd een economische waarde zonder dat de gemeente geld aan de opdrachtnemer overmaakt.

Als ***vuistregel*** voor het inschakelen van het cluster JZ&K en/of BIZOB worden de volgende drempels aangehouden:

- opdrachten van € 30.001,-- tot en met € 50.000,-: het inschakelen is facultatief tenzij er sprake is van bijzondere omstandigheden op basis waarvan inschakelen plaatsvindt.
- opdrachten van € 50.001,-- tot en met € 221.000,-: het inschakelen vindt plaats tenzij er bijzondere omstandigheden zijn op basis waarvan hiervan af kan worden gezien.
- opdrachten vanaf € 221.000,-: het inschakelen vindt verplicht plaats.

NB1: inkooptrajecten ten aanzien waarvan, ongeacht het de geraamde opdrachtwaarde daarvan, op voorhand vast staat dat een beroep wordt gedaan op BIZOB, dienen jaarlijks middels het Inkoopactieplan te zijn aangemeld.

NB2: bij inkooptrajecten die in gezamenlijkheid met andere aanbestedende diensten (zoals andere gemeenten, gemeenschappelijke regelingen e.d.) worden doorlopen wordt te allen tijde BIZOB betrokken.

Ga verder naar punt C: invullen reguliere inkoopstrategie.

B. Werken

Het product van bouw- dan wel wegenbouwkundige werken dat ertoe bestemd is als zodanig een economische of technische functie te vervullen.

Over de vraag wat een “werk” is, is zeer veel jurisprudentie. Zeker op het vlak van gebiedsontwikkeling (zie arresten Scala, Aurouox/Roanne en Müller van het Hof van Justitie van de EG).

De aanbesteding van werken geschiedt met name door de afdeling Ruimte (clusters Beheer en Vastgoed).

B.1 Opdrachtwaarde lager of gelijk aan € 100.000,--

Hier wordt uitgegaan van:

- de *raming van de opdrachtwaarde* die door de inkopende afdeling is vastgesteld met inachtneming van het bepaalde in artikelen 2.13 tot en met 2.22 van de Aanbestedingswet 2012[7]. Kort (en niet uitputtend) samengevat betekent dit het volgende:
    - het peilpunt voor de waarde is het moment van verzending van de aankondiging van de opdracht c.q. de start van de inkoopprocedure;
    - onder “waarde” valt ook op geld waardeerbare maar niet als zodanig afgerekende tegenprestaties[8]
    - bij opdeling in percelen geldt de totale waarde van de opdracht als uitgangspunt
    - het gaat om het totale bedrag exclusief BTW
    - onder het “totale” bedrag worden alle opties en verlengingen van het contract meegenomen;
    - bij een duurcontract (4 jaar of langer dan wel onbepaalde tijd) wordt tot totaalwaarde voor de duur van 4 jaar geteld.

én

- dat deze waarde lager of gelijk is aan € 100.000,-.

Het inschakelen van het cluster JZ&K en/of BIZOB is in beginsel niet vereist, maar kan facultatief door de vakafdeling geschieden.

[7] Volgens paragraaf 5.6 van het Inkoopbeleid gemeente Geldrop-Mierlo 2017 vindt de inkoop plaats op basis van een de deugdelijke en objectieve voorafgaande schriftelijke raming. De raming maakt onderdeel uit van het inkoopdossier.

[8] Het begrip “bezwarende titel” is bepalend voor de “waarde” van de opdracht. In de rechtspraak wordt hieraan een brede uitleg gegeven. Dit betekent dat ook wanneer er niet in direct zin wordt afgerekend er desalniettemin sprake is van een waarde. Bijvoorbeeld: een gemeentelijk informatieblad wordt “gratis” door een partij opgemaakt en gedrukt. De tegenprestatie bestaat uit het mogen genereren van inkomsten uit de verkoop van advertentieruimte in dat informatieblad. Hierdoor vertegenwoordigt de opdracht nog altijd een economische waarde zonder dat de gemeente geld aan de opdrachtnemer overmaakt.

B.1.1 Invullen inkoopstrategie

De inkoop- of aanbestedingsprocedure wordt bepaald aan de hand van een zogenaamde "inkoopstrategie" die per concrete inkoop voor het specifieke geval wordt geschreven.

De beknopte inkoopstrategie wordt toegepast wanneer de opdracht enkelvoudig onderhands in de markt wordt gezet. In dat geval kan de inkoopstrategie zelfstandig door de vakafdeling worden opgesteld.
Iedere andere keuze (in het geval van opdrachten met een waarde van minder dan € 100.000,- komt het de facto neer op een meervoudig onderhandse aanbesteding) leidt tot de toepassing van de reguliere inkoopstrategie. Wanneer gebruik wordt gemaakt van de reguliere inkoopstrategie verdient het, ook bij opdrachten met een geraamde waarde beneden € 100.000,-, de voorkeur dat het cluster JZ&K en/of BIZOB wordt geconsulteerd, maar dit is geen verplichting. De kenmerken en bijzonderheden van de aanbesteding worden verwerkt in deze inkoopstrategie.

Het gebruik van een inkoopstrategie leidt er ondermeer toe, dat er bewuste keuzes worden gemaakt en dat wordt voldaan aan de motiveringsverplichtingen die vanuit de aanbestedingsregels (zowel de wet als de Gids Proportionaliteit) op de gemeente rusten. Denk aan het "Pas toe, of leg uit-beginsel"!

B.1.2 vaststellen inkoopstrategie

De ingevulde inkoopstrategie moet worden vastgesteld overeenkomstig de daartoe strekkende bepalingen in het Mandaatregister. Dit ziet er als volgt uit:

	€ 0 t/m € 30.000	€ 30.001 t/m € 100.000	€ 100.001 t/m € 221.000	€ 221.000 t/m 500.000	€ 500.001 e.v.	Gezamen-lijk traject
Lever-ingen en Diensten	Afdelings-hoofd of senior	Afdelings-hoofd	Afdelings-hoofd	College[9]	College	College
Werken	Afdelings-hoofd of senior	Afdelings-hoofd of senior	Afdelings-hoofd	Afdelings-hoofd	college	Afhankelijk van waarde

Geel = meest voorkomende mandaat.

Kijk na of er ter zake door het afdelingshoofd al dan niet een volmacht aan de senior is verleend.

De vastgestelde inkoopstrategie maakt onderdeel van het inkoopdossier uit.

[9] Daar waar “college” staat wil dit zeggen dat het document vastgesteld moet worden door de burgemeester en de secretaris.

B.2 Opdrachtwaarde hoger dan € 100.000,--

Hier wordt uitgegaan van:

- de *raming van de opdrachtwaarde* die door de inkopende afdeling is vastgesteld met inachtneming van het bepaalde in artikelen 2.13 tot en met 2.22 van de Aanbestedingswet 2012[10]. Kort (en niet uitputtend) samengevat betekent dit het volgende:
    - het peilpunt voor de waarde is het moment van verzending van de aankondiging van de opdracht c.q. de start van de inkoopprocedure;
    - onder "waarde" valt ook op geld waardeerbare maar niet als zodanig afgerekende tegenprestaties[11]
    - bij opdeling in percelen geldt de totale waarde van de opdracht als uitgangspunt
    - het gaat om het totale bedrag exclusief BTW
    - onder het "totale" bedrag worden alle opties en verlengingen van het contract meegenomen;
    - bij een duurcontract (4 jaar of langer dan wel onbepaalde tijd) wordt tot totaalwaarde voor de duur van 4 jaar geteld.

én

- dat deze waarde hoger is dan € 100.000,-.

Het al dan niet inschakelen van het cluster JZ&K en/of BIZOB voor het (mede) opstellen van de inkoopstrategie is te allen tijde afhankelijk van de daadwerkelijke geraamde omvang, complexiteit en spoedeisendheid van de opdracht. Voorts speelt een rol hoeveel expertise een vakafdeling heeft in het doorlopen van inkoop- en aanbestedingsprocedures. Een ervaren vakafdeling zal tot veel hogere bedragen een inkoopprocedure met goed gevolg zelfstandig kunnen doorlopen, terwijl een onervaren vakafdeling al bij relatief geringe bedragen ondersteuning nodig heeft om de procedure tot een goed gevolg te brengen.
Als uitgangspunt heeft in dit kader te gelden dat:

- Het cluster JZ&K het aanspreekpunt is voor aanbestedingsrechtelijke / juridische vragen
- BIZOB het aanspreekpunt is voor inkooptechnische vragen
- De vakafdeling het aanspreekpunt is voor vakinhoudelijke vragen.

Het Inkoopactieplan vormt de basis voor de gezamenlijke bepaling van de inspanningen.

[10] Volgens paragraaf 5.6 van het Inkoopbeleid gemeente Geldrop-Mierlo 2017 vindt de inkoop plaats op basis van een de deugdelijke en objectieve voorafgaande schriftelijke raming. De raming maakt onderdeel uit van het inkoopdossier.

[11] Het begrip "bezwarende titel" is bepalend voor de "waarde" van de opdracht. In de rechtspraak wordt hieraan een brede uitleg gegeven. Dit betekent dat ook wanneer er niet in direct zin wordt afgerekend er desalniettemin sprake is van een waarde. Bijvoorbeeld: een gemeentelijk informatieblad wordt "gratis" door een partij opgemaakt en gedrukt. De tegenprestatie bestaat uit het mogen genereren van inkomsten uit de verkoop van advertentieruimte in dat informatieblad. Hierdoor vertegenwoordigt de opdracht nog altijd een economische waarde zonder dat de gemeente geld aan de opdrachtnemer overmaakt.

Als ***vuistregel*** voor het inschakelen van het cluster JZ&K en/of BIZOB worden de volgende drempels en uitgangspunten aangehouden:

- opdrachten van € 100.001,-- tot en met € 500.000,-: het inschakelen is facultatief tenzij er sprake is van bijzondere omstandigheden op basis waarvan inschakelen plaatsvindt;
- opdrachten van € 500.001,-- tot en met € 5.548.000,-: het inschakelen vindt plaats tenzij er bijzondere omstandigheden zijn op basis waarvan hiervan af kan worden gezien;
- opdrachten vanaf € 5.548.000,-: het inschakelen vindt verplicht plaats.

Ga verder naar punt C: invullen reguliere inkoopstrategie.

C. Reguliere inkoopstrategie

C.1 invullen reguliere inkoopstrategie

De inkoop- of aanbestedingsprocedure wordt bepaald aan de hand van een zogenaamde "inkoopstrategie" die per concrete inkoop voor het specifieke geval wordt geschreven.

De reguliere inkoopstrategie wordt toegepast in de volgende twee gevallen:

a. opdrachten met een geraamde waarde van € 30.000,- of minder (leveringen en diensten) dan wel € 100.000,- of minder (werken) en waarbij géén enkelvoudig onderhandse procedure wordt doorlopen;
b. opdrachten waarbij een:
    i. meervoudig onderhandse inkoopprocedure
    ii. openbare nationale inkoopprocedure;
    iii. niet-openbare nationale inkoopprocedure;
    iv. openbare Europese procedure;
    v. niet-openbare Europese procedure;
    vi. bijzondere aanbestedingsprocedure (zoals de prijsvraag, de concurrentiegerichte dialoog e.d.)

    wordt doorlopen. De kenmerken en bijzonderheden van de aanbesteding worden verwerkt in deze inkoopstrategie.

Het gebruik van een inkoopstrategie leidt er ondermeer toe, dat er bewuste keuzes worden gemaakt en dat wordt voldaan aan de motiveringsverplichtingen die vanuit de aanbestedingsregels op de gemeente rusten. Denk aan het "Pas toe, of leg uit-beginsel" dat volgt uit de Aanbestedingswet 2012 en de Gids Proportionaliteit.

C.2 vaststellen inkoopstrategie

De ingevulde inkoopstrategie moet worden vastgesteld overeenkomstig de daartoe strekkende bepalingen in het Mandaatregister. Dit ziet er als volgt uit:

	€ 0 t/m € 30.000	€ 30.001 t/m € 100.000	€ 100.001 t/m € 221.000	€ 221.000 t/m 500.000	€ 500.001 e.v.	Gezamen-lijk traject
Lever-ingen en Diensten	Afdelings-hoofd of senior	Afdelings-hoofd	Afdelings-hoofd	College[12]	College	College
Werken	Afdelings-hoofd of senior	Afdelings-hoofd of senior	Afdelings-hoofd	Afdelings-hoofd	college	Afhankelijk van waarde

Geel = meest voorkomend mandaat
Groen = mogelijk mandaat wanneer beneden de drempels voor de beknopte inkoopstrategie (leveringen en diensten € 30.000,- en werken € 100.000,-) voor een meervoudig onderhandse procedure wordt gekozen.

In het kader van de inkoopstrategie wordt verstaan onder:

[12] Daar waar “college” staat wil dit zeggen dat het document vastgesteld moet worden door de burgemeester en de secretaris.

- "aanvrager": de interne opdrachtgever voor de inkoop
- "tekengerechtigde": degene die ingevolge de Mandaatregeling bevoegd is de inkoopstrategie vast te stellen

D. meervoudig onderhands

Van een meervoudig onderhandse aanbestedingsprocedure is sprake wanneer aan meerdere marktpartijen[13] wordt gevraagd om een offerte om kans te maken op de overheidsopdracht. Een van de (voor de praktijk) belangrijkste wijzigingen vanuit de Aanbestedingswet 2012 is dat, in tegenstelling tot voorheen, ook deze procedure wordt omgeven door regelgeving.

D.1. Opstellen van het offerteverzoek (gunningcriteria/bestek/Programma van Eisen)

De vakafdeling[14] stelt bestek of PvE en gunningcriteria (Laagste Prijs of de EMVI-criteria) op. Hierbij kan de hulp ingeschakeld worden van cluster JZ&K en/of BIZOB. De drempelbedragen voor het al dan niet inschakelen van cluster JZ&K en/of BIZOB, als genoemd in punten A.2 en B.2, zijn hierin richtinggevend.

Denk bij het opstellen van het offerteverzoek aan het op expliciete en juiste wijze verbinden aan de uitvraag van de juiste inkoopvoorwaarden (leveringen & diensten, ICT, afwijkingen DNR, UAV), het opvragen van de Uniforme Eigen Verklaring, het opvragen van een uitreksel uit het register van de Kamer van Koophandel en het plaatsen van de standaardvoorwaarden waaronder de gemeente een offerteverzoek doet. Op intranet is een gestandaardiseerd offerteverzoek geplaatst dat als basis dient voor het opstellen van een concreet verzoek.
Partijen worden in de gelegenheid gesteld vragen te stellen (ook over de inkoopvoorwaarden).

D.2. Offerte versturen

De vakafdeling verstuurt het offerteverzoek aan de aan te zoeken marktpartijen. Dit verzoek is voorzien van alle relevante documenten als bedoeld onder D.1. Indien de aanbestedingsprocedure digitaal worden doorlopen vindt verzending van documenten plaats via TenderNed[15].

D.3. Stellen van vragen inzake het offerteverzoek

Marktpartijen worden binnen de in het offerteverzoek op te nemen redelijke termijn in de gelegenheid gesteld om vragen te stellen. Wat de termijn in een concreet geval is, is afhankelijk van de aard en omvang van de aanbestedingsprocedure.
Zo nodig wordt van gemeentelijke zijde een aanwijs (ook wel aangehaald als "pre bid meeting") georganiseerd waarbij een toelichting en uitleg wordt gegeven, marktpartijen een schouw doen en vragen kunnen stellen op de projectlocatie.

[13] Volgens de Gids Proportionaliteit moet bij ten minste 3 en ten hoogste 5 marktpartijen een offerte worden gevraagd. Het opvragen van slechts 2 of 6 of meer offertes kan alleen nadat dit wordt gemotiveerd. De motivering wordt gegeven in de reguliere inkoopstrategie.
[14] Daar waar wordt gesproken over "de vakafdeling" moet, indien BIZOB het traject begeleid, telkens "BIZOB in samenwerking met de vakafdeling" worden gelezen.
[15] TenderNed is een onlinesysteem waarin de aanbestedingsprocedure digitaal kan worden doorlopen.

D.4. Opstellen Nota van Inlichtingen en daarin beantwoording vragen
De gemeente beantwoordt de gestelde vragen van de partijen die zijn uitgenodigd een offerte in te dienen. Aanbestedingstechnische vragen door – afhankelijk van de aard en omvang van de aanbestedingprocedure – de vakafdeling, het cluster JZ &K en/of BIZOB. Vakinhoudelijke vragen worden door de aanbestedende afdeling beantwoord. De aanbestedende afdeling (in voorkomende gevallen in samenwerking met of door BIZOB) verzamelt alle gestelde vragen en antwoorden in een Nota van Inlichtingen (een standaarddocument is via intranet beschikbaar).

D.5. Vaststellen Nota van Inlichtingen
De Nota van Inlichtingen moet worden vastgesteld overeenkomstig de daartoe strekkende bepalingen in het Mandaatregister. Dit ziet er als volgt uit:

	€ 0 t/m € 30.000	€ 30.001 t/m € 100.000	€ 100.001 t/m € 221.000	€ 221.000 t/m 500.000	€ 500.001 e.v.	Gezamen-lijk traject
Leveringen en Diensten	Afdelings-hoofd of senior	Afdelings-hoofd	Afdelings-hoofd	College[16]	College	College
Werken	Afdelings-hoofd of senior	Afdelings-hoofd of senior	Afdelings-hoofd	Afdelings-hoofd	college	Afhankelijk van waarde

De vaststelling van de Nota van Inlichtingen geschiedt door de ondertekening van dit document.

D.6. Versturen Nota van Inlichtingen
De Nota van Inlichtingen wordt aan de inschrijvers verstuurd. Dit wordt gedaan door hetzij de vakafdeling zelf dan wel door BIZOB wanneer zij het traject begeleiden. Indien de aanbestedingsprocedure digitaal worden doorlopen vindt verzending van documenten plaats via TenderNed.

D.7. Aanbesteden
De aanbesteding vind plaats door de vakafdeling (al dan niet in samenwerking met BIZOB) dan wel door BIZOB wanneer zij het traject begeleiden. De feitelijk aanbesteding geschiedt altijd door ten minste twee personen, tenzij de aanbesteding in openbaarheid plaatsvindt in welke geval de aanbesteding door één persoon kan geschieden. Ter zake wordt een proces-verbaal opgemaakt conform het model dat op intranet staat en door ten minste de bij de aanbesteding aanwezige perso(o)n(en) ondertekend. Het proces-verbaal wordt zo spoedig mogelijk verstuurd aan de inschrijvers. Indien de aanbestedingsprocedure digitaal wordt doorlopen vindt verzending van documenten plaats via TenderNed.

D.8. Beoordelen inschrijvingen en opvragen bewijsstukken

[16] Daar waar “college” staat wil dit zeggen dat het document vastgesteld moet worden door de burgemeester en de secretaris.

De ontvangen aanbiedingen worden beoordeeld aan de hand van het gunningcriterium (dat in stap D.1 is gekozen en uitgewerkt). Dit vindt plaats door de vakafdeling (al dan niet in samenwerking met BIZOB).
Binnen de grenzen van het aanbestedingsrecht kunnen kennelijke omissies (ook voor leken direct als zodanig kenbare fouten, zoals 1+1=3) in de inschrijving worden hersteld. Mocht zulke situatie zich voordoen neem dan altijd contact op met het cluster JZ&K.

De bewijsstukken ter onderbouwing van hetgeen door de inschrijver in zijn Uniforme Eigen Verklaring is verklaard worden opgevraagd. Eerst nadat de bewijsstukken binnen de daartoe gestelde redelijke termijn (veelal 7 dagen) volledig zijn ingediend en deze akkoord zijn bevonden, kan stap D.9. genomen worden. De reden hiervan is dat bij het niet, niet tijdig indienen van de bewijsstukken dan wel dat uit de bewijsstukken een beletsel voor gunning naar voren komt, de desbetreffende inschrijver uitgesloten wordt. Aan de hand van de gunningsystematiek zal de nieuwe “winnaar” in de gelegenheid worden gesteld om bewijsstukken in te dienen.

D.9. Advies voorgenomen gunning

Na aanbesteding en het bezien van de beoordelings- en gunningcriteria stelt de vakafdeling (al dan niet in samenwerking met BIZOB), het gunningadvies op.

Het gunningadvies wordt vastgesteld c.q. geaccordeerd overeenkomstig de daartoe strekkende bepalingen in het Mandaatregister. Dit ziet er als volgt uit:

	€ 0 t/m € 30.000	€ 30.001 t/m € 100.000	€ 100.001 t/m € 221.000	€ 221.000 t/m 500.000	€ 500.001 e.v.	Gezamen-lijk traject
Lever-ingen en Diensten	Afdelings-hoofd of senior	Afdelings-hoofd	Afdelings-hoofd	College[17]	College	College
Werken	Afdelings-hoofd of senior	Afdelings-hoofd of senior	Afdelings-hoofd	Afdelings-hoofd	college	Afhankelijk van waarde

D.10. verzenden voorlopige gunning en voorlopige afschrijving(en)

Het voornemen tot opdrachtverlening wordt aan de winnende partij verstuurd tegelijkertijd met een voorlopige afschrijving van de overige partijen. Dit wordt gedaan door hetzij de vakafdeling zelf dan wel door BIZOB wanneer zij het traject begeleiden. Indien de aanbestedingsprocedure digitaal wordt doorlopen vindt verzending van documenten plaats via TenderNed.

D.11. Standstill-termijn

Bij het versturen van de voorlopige gunning- en afwijzingsbrieven wordt een als vervaltermijn geformuleerde standstill-termijn gehanteerd van 10 dagen zodat de afgewezen inschrijvers de mogelijkheid hebben ter zake een kort geding aanhangig te maken. Een kortere standstill-termijn is mogelijk mits dit in de inkoopstrategie is gemotiveerd.

[17] Daar waar “college” staat wil dit zeggen dat het document vastgesteld moet worden door de burgemeester en de secretaris.

D.12. Definitieve gunning / verstrekken opdracht

De definitieve gunning van de overheidsopdracht vindt plaats in de vorm van opdrachtverstrekking. De wet geeft geen vormvoorschriften voor de opdrachtverstrekking. Denkbaar is een opdrachtbrief, een als zodanig opgemaakte overeenkomst, maar in voorkomende gevallen kan ook door een ontvangen offerte voor akkoord te ondertekenen een opdracht worden verstrekt. Vraag hierbij om advies en ondersteuning bij het cluster JZ&K.

Op basis van artikel 171 Gemeentewet is de burgemeester bevoegd om de overeenkomst te tekenen (tenzij de burgemeester ter zake een volmacht aan een ander heeft afgegeven).

E. Nationaal openbare procedure

E.1. Opstellen aanbestedingsdocument

De vakafdeling[18] stelt bestek of PvE en gunningcriteria (Laagste Prijs of de EMVI-criteria) op. Hierbij kan de hulp ingeschakeld worden van cluster JZ&K en/of BIZOB. De drempelbedragen voor het al dan niet inschakelen van cluster JZ&K en/of BIZOB, als genoemd in punten A.2 en B.2, zijn hierin richtinggevend.

Denk bij het opstellen van het offerteverzoek aan het op expliciete en juiste wijze verbinden aan de uitvraag van de juiste inkoopvoorwaarden (leveringen & diensten, ICT, afwijkingen DNR, UAV), het opvragen van de Uniforme Eigen Verklaring, het opvragen van een uitreksel uit het register van de Kamer van Koophandel en het plaatsen van de standaardvoorwaarden waaronder de gemeente een offerteverzoek doet. Op intranet is een gestandaardiseerd offerteverzoek geplaatst dat als basis dient voor het opstellen van een concreet verzoek.
Partijen worden in de gelegenheid gesteld vragen te stellen (ook over de inkoopvoorwaarden).

E.2. Aankondiging overheidsopdracht

De vakafdeling verstuurt het offerteverzoek aan de aan te zoeken marktpartijen. Dit verzoek is voorzien van alle relevante documenten als bedoeld onder D.1. Indien de aanbestedingsprocedure digitaal worden doorlopen vindt verzending van documenten plaats via TenderNed[19].

E.3. Stellen van vragen inzake het offerteverzoek

Marktpartijen worden binnen de in het offerteverzoek op te nemen redelijke termijn in de gelegenheid gesteld om vragen te stellen. Wat de termijn in een concreet geval is, is afhankelijk van de aard en omvang van de aanbestedingsprocedure.
Zo nodig wordt van gemeentelijke zijde een aanwijs (ook wel aangehaald als “pre bid meeting”) georganiseerd waarbij een toelichting en uitleg wordt gegeven, marktpartijen een schouw doen en vragen kunnen stellen op de projectlocatie.

E.4. Opstellen Nota van Inlichtingen en daarin beantwoording vragen

De gemeente beantwoordt de gestelde vragen van de partijen die zijn uitgenodigd een offerte in te dienen. Aanbestedingstechnische vragen door – afhankelijk van de aard en omvang van de aanbestedingprocedure – de vakafdeling, het cluster JZ &K en/of BIZOB. Vakinhoudelijke vragen worden door de aanbestedende afdeling beantwoord. De aanbestedende afdeling (in voorkomende gevallen in samenwerking met of door BIZOB) verzamelt alle gestelde vragen en antwoorden in een Nota van Inlichtingen (een standaarddocument is via intranet beschikbaar).

[18] Daar waar wordt gesproken over “de vakafdeling” moet, indien BIZOB het traject begeleid, telkens “BIZOB in samenwerking met de vakafdeling” worden gelezen.
[19] TenderNed is een onlinesysteem waarin de aanbestedingsprocedure digitaal kan worden doorlopen.

E.5. Vaststellen Nota van Inlichtingen
De Nota van Inlichtingen moet worden vastgesteld overeenkomstig de daartoe strekkende bepalingen in het Mandaatregister. Dit ziet er als volgt uit:

	€ 0 t/m € 30.000	€ 30.001 t/m € 100.000	€ 100.001 t/m € 221.000	€ 221.000 t/m 500.000	€ 500.001 e.v.	Gezamen-lijk traject
Leveringen en Diensten	Afdelings-hoofd of senior	Afdelings-hoofd	Afdelings-hoofd	College[20]	College	College
Werken	Afdelings-hoofd of senior	Afdelings-hoofd of senior	Afdelings-hoofd	Afdelings-hoofd	college	Afhankelijk van waarde

De vaststelling van de Nota van Inlichtingen geschiedt door de ondertekening van dit document.

Gezien de opdrachtwaarde waarbij gezien de Gids Proportionaliteit het doorlopen van een nationaal openbare aanbesteding als proportioneel wordt aangemerkt zal het veelal het afdelingshoofd of het college zijn die ter zake bevoegd is.

E.6. Versturen Nota van Inlichtingen
De Nota van Inlichtingen wordt aan de inschrijvers verstuurd. Dit wordt gedaan door hetzij de vakafdeling zelf dan wel door BIZOB wanneer zij het traject begeleiden. Verzending van documenten vindt plaats via TenderNed.

E.7. Aanbesteden
De aanbesteding vind plaats door de vakafdeling (al dan niet in samenwerking met BIZOB) dan wel door BIZOB wanneer zij het traject begeleiden. De feitelijk aanbesteding geschiedt altijd door ten minste twee personen, tenzij de aanbesteding in openbaarheid plaatsvindt in welke geval de aanbesteding door één persoon kan geschieden. Ter zake wordt een proces-verbaal opgemaakt conform het model dat op intranet staat en door ten minste de bij de aanbesteding aanwezige perso(o)n(en) ondertekend. Het proces-verbaal wordt zo spoedig mogelijk verstuurd aan de inschrijvers. Indien de aanbestedingsprocedure digitaal wordt doorlopen vindt verzending van documenten plaats via TenderNed.

E.8. Beoordelen inschrijvingen en opvragen bewijsstukken
De ontvangen aanbiedingen worden beoordeeld aan de hand van het gunningcriterium (dat in stap E.1 is gekozen en uitgewerkt). Dit vindt plaats door de vakafdeling (al dan niet in samenwerking met BIZOB).
Binnen de grenzen van het aanbestedingsrecht kunnen kennelijke omissies (ook voor leken direct als zodanig kenbare fouten, zoals 1+1=3) in de inschrijving worden hersteld.

[20] Daar waar “college” staat wil dit zeggen dat het document vastgesteld moet worden door de burgemeester en de secretaris.

De bewijsstukken ter onderbouwing van hetgeen door de inschrijver in zijn Uniforme Eigen Verklaring is verklaard worden opgevraagd. Eerst nadat de bewijsstukken binnen de daartoe gestelde redelijke termijn (veelal 7 dagen) volledig zijn ingediend en deze akkoord zijn bevonden, kan stap E.9. genomen worden. De reden is dat bij het niet, niet tijdig indienen van de bewijsstukken dan wel dat uit de bewijsstukken een beletsel voor gunning naar voren komt, de desbetreffende inschrijver uitgesloten wordt. Aan de hand van de gunningsystematiek zal de nieuwe "winnaar" in de gelegenheid worden gesteld om bewijsstukken in te dienen.

E.9. Advies voorgenomen gunning

Na aanbesteding en het bezien van de beoordelings- en gunningcriteria stelt de vakafdeling (al dan niet in samenwerking met BIZOB) dan wel door BIZOB wanneer zij het traject begeleiden, het gunningadvies op.

Het gunningadvies wordt vastgesteld c.q. geaccordeerd overeenkomstig de daartoe strekkende bepalingen in het Mandaatregister. Dit ziet er als volgt uit:

	€ 0 t/m € 30.000	€ 30.001 t/m € 100.000	€ 100.001 t/m € 221.000	€ 221.000 t/m 500.000	€ 500.001 e.v.	Gezamen-lijk traject
Leveringen en Diensten	Afdelings-hoofd of senior	Afdelings-hoofd	Afdelings-hoofd	College[21]	College	College
Werken	Afdelings-hoofd of senior	Afdelings-hoofd of senior	Afdelings-hoofd	Afdelings-hoofd	college	Afhankelijk van waarde

Gezien de opdrachtwaarde waarbij gezien de Gids Proportionaliteit het doorlopen van een nationaal openbare aanbesteding als proportioneel wordt aangemerkt zal het veelal het afdelingshoofd of het college zijn die ter zake bevoegd is.

E.10. verzenden voorlopige gunning en voorlopige afschrijving(en)

Het voornemen tot opdrachtverlening wordt aan de winnende partij verstuurd tegelijkertijd met een voorlopige afschrijving van de overige partijen. Dit wordt gedaan door hetzij de vakafdeling zelf dan wel door BIZOB wanneer zij het traject begeleiden. Verzending van documenten vindt plaats via TenderNed.

E.11. Standstill-termijn

Bij het versturen van de voorlopige gunning- en afwijzingsbrieven wordt een als vervaltermijn geformuleerde standstill-termijn gehanteerd van 20 dagen zodat de afgewezen inschrijvers de mogelijkheid hebben een kort geding aanhangig te maken.

E.12. Definitieve gunning / verstrekken opdracht

De definitieve gunning van de overheidsopdracht vindt plaats in de vorm van opdrachtverstrekking. De wet geeft geen vormvoorschriften voor de opdrachtverstrekking. Denkbaar is een opdrachtbrief, een als zodanig opgemaakte overeenkomst, maar in

[21] Daar waar "college" staat wil dit zeggen dat het document vastgesteld moet worden door de burgemeester en de secretaris.

voorkomende gevallen kan ook door een ontvangen offerte voor akkoord te ondertekenen een opdracht worden verstrekt. Vraag hierbij om advies en ondersteuning bij het cluster JZ&K.
Op basis van artikel 171 Gemeentewet is de burgemeester bevoegd om de overeenkomst te tekenen (tenzij de burgemeester ter zake een volmacht aan een ander heeft afgegeven).

F. Europese procedure

F.1. Opstellen aanbestedingsdocument

BIZOB stelt in samenwerking met de vakafdeling het bestek of PvE, gunningcriteria (Laagste Prijs of de EMVI-criteria) en de voorwaarden waaronder ingeschreven kan worden, op.
Bij de aanbesteding van een werk kan dit uitsluitend door de vakafdeling worden gedaan in het geval de Europese procedure vrijwillig wordt doorlopen beneden de EU-drempel. De drempels genoemd in punten A.2 en B.2 zijn hierin richtinggevend.

Denk bij het opstellen van het offerteverzoek aan het op expliciete en juiste wijze verbinden aan de uitvraag van de juiste inkoopvoorwaarden (leveringen & diensten, ICT, afwijkingen DNR, UAV), het opvragen van de Uniforme Eigen Verklaring, het opvragen van een uitreksel uit het register van de Kamer van Koophandel en het plaatsen van de standaardvoorwaarden waaronder de gemeente een offerteverzoek doet. Op intranet is een gestandaardiseerd offerteverzoek geplaatst dat als basis dient voor het opstellen van een concreet verzoek.
Partijen worden in de gelegenheid gesteld vragen te stellen (ook over de inkoopvoorwaarden).

F.2. Aankondiging overheidsopdracht

BIZOB verstuurt de aankondiging van de overheidsopdracht die in de markt wordt gezet. Dit verzoek is voorzien van alle relevante documenten en vindt plaats via TenderNed.

F.3. Stellen van vragen inzake het aanbestedingsdocument

Marktpartijen worden binnen de uitvraag op te nemen redelijke termijn in de gelegenheid gesteld om vragen te stellen. Wat de termijn in een concreet geval is, is afhankelijk van de aard en omvang van de aanbestedingsprocedure.

Zo nodig wordt van gemeentelijke zijde een aanwijs (ook wel aangehaald als “pre bid meeting”) georganiseerd waarbij een toelichting en uitleg wordt gegeven, marktpartijen een schouw doen en vragen kunnen stellen op de projectlocatie.

F.4. Opstellen Nota van Inlichtingen en daarin beantwoording vragen

De gemeente beantwoordt de gestelde vragen van de partijen die zijn uitgenodigd een offerte in te dienen. Aanbestedingstechnische vragen door – afhankelijk van de aard en omvang van de aanbestedingprocedure – de vakafdeling, het cluster JZ &K en/of BIZOB. Vakinhoudelijke vragen worden door de aanbestedende afdeling beantwoord.
BIZOB verzamelt alle gestelde vragen en antwoorden in een Nota van Inlichtingen.

F.5. Vaststellen Nota van Inlichtingen

De Nota van Inlichtingen moet worden vastgesteld overeenkomstig de daartoe strekkende bepalingen in het Mandaatregister. Bij aanbestedingen boven de Europese drempel is het college exclusief bevoegd.

F.6. Versturen Nota van Inlichtingen
De Nota van Inlichtingen wordt door BIZOB aan de inschrijvers verstuurd. Verzending van documenten vindt plaats via TenderNed.

F.7. Aanbesteden
De aanbesteding vind plaats door BIZOB in samenwerking met de vakafdeling. De feitelijk aanbesteding geschiedt altijd door ten minste twee personen, tenzij de aanbesteding in openbaarheid plaatsvindt in welke geval de aanbesteding door één persoon kan geschieden. Ter zake wordt een proces-verbaal opgemaakt conform het model dat op intranet staat en door ten minste de bij de aanbesteding aanwezige perso(o)n(en) ondertekend. Het proces-verbaal wordt zo spoedig mogelijk verstuurd aan de inschrijvers. Indien de aanbestedingsprocedure digitaal wordt doorlopen vindt verzending van documenten plaats via TenderNed.

F.8. Beoordelen inschrijvingen en opvragen bewijsstukken
De ontvangen aanbiedingen worden beoordeeld aan de hand van het gunningcriterium- en systematiek zoals opgenomen in het aanbestedingsdocument. Dit vindt plaats door BIZOB in samenwerking met de vakafdeling. Binnen de grenzen van het aanbestedingsrecht kunnen kennelijke omissies (ook voor leken direct als zodanig kenbare fouten, zoals 1+1=3) in de inschrijving worden hersteld.

De bewijsstukken ter onderbouwing van hetgeen door de inschrijver in zijn Uniforme Eigen Verklaring is verklaard worden opgevraagd. Eerst nadat de bewijsstukken binnen de daartoe gestelde redelijke termijn (veelal 7 dagen) volledig zijn ingediend en deze akkoord zijn bevonden, kan stap F.9. genomen worden. De reden is dat bij het niet, niet tijdig indienen van de bewijsstukken dan wel dat uit de bewijsstukken een beletsel voor gunning naar voren komt, de desbetreffende inschrijver uitgesloten wordt. Aan de hand van de gunningsystematiek zal de nieuwe “winnaar” in de gelegenheid worden gesteld om bewijsstukken in te dienen.

F.9. Advies voorgenomen gunning
Na aanbesteding en het bezien van de beoordelings- en gunningcriteria stelt BIZOB in samenwerking met de vakafdeling, het gunningadvies op.

Het gunningadvies wordt vastgesteld c.q. geaccordeerd overeenkomstig de daartoe strekkende bepalingen in het Mandaatregister. Bij aanbestedingen boven de Europese drempel is het college exclusief bevoegd.

F.10. verzenden voorlopige gunning en voorlopige afschrijving(en)
Het voornemen tot opdrachtverlening wordt aan de winnende partij verstuurd tegelijkertijd met een voorlopige afschrijving van de overige partijen. Dit wordt gedaan door BIZOB. Verzending van documenten vindt plaats via TenderNed.

F.11. Standstill-termijn

Bij het versturen van de voorlopige gunning- en afwijzingsbrieven wordt een als vervaltermijn geformuleerde standstill-termijn gehanteerd van 20 dagen zodat de afgewezen inschrijvers de mogelijkheid hebben ter zake een kort geding aanhangig te maken.

F.12. Definitieve gunning / verstrekken opdracht

De definitieve gunning van de overheidsopdracht vindt plaats in de vorm van opdrachtverstrekking. Bij opdrachten boven de EU-drempel zal telkens een op maat gemaakt overeenkomst worden aangegaan.
Op basis van artikel 171 Gemeentewet is de burgemeester bevoegd om de overeenkomst te tekenen (tenzij de burgemeester ter zake een volmacht aan een ander heeft afgegeven).

Bijlage 10. Nota van Beantwoording zienswijzen, d.d. 28-04-2021

	Zienwijzen ontwerp exploitatieplan Indiener 1	**Beantwoording zienswijzen**	**Aanpassing exploitatie-Plan Ja / Nee**
	Ontvankelijkheid	Appellanten zijn eigenaar van enkele percelen die onderdeel uitmaken van het ontwerp exploitatieplan en hebben daardoor een belang. De zienswijzen zijn tijdig ingediend.	
	Ter toelichting: De verwoording van de zienswijze hieronder per nummer is een zakelijke weergave van deze zienswijze. De volledige zienswijzen zijn als bijlage bijgevoegd. De hieronder opgenomen nummers verwijzen naar de nummering van de diverse zienswijzen. De nummering van de diverse zienswijzen is door de gemeente aangebracht.		
	Algemene opmerkingen: Voor het exploitatieplan is een taxatierapport gemaakt door De Lorijn raadgevers o.g.. Het taxatierapport is definitief gemaakt op 25 januari 2021 (peildatum). In dit taxatierapport zijn de inbrengwaarden van de relevante percelen bepaald. De taxatiemethode die is toegepast in het Taxatierapport d.d. 25 januari 2021 gaat uit van het gegeven dat er van onteigening geen sprake is.	Het taxatierapport heeft als peildatum 15 januari 2021. Dit werd vermeld in de colofon. In paragraaf 1.5 is sprake geweest van een typefout; daar waar 2020 stond moest dat 2021 zijn. In de hertaxatie naar aanleiding van de zienswijze is deze typefout hersteld.	
1., 2.	De inbrengwaarden van de percelen Bogardeind 113, 117 en 119 zijn niet juist berekend. De schuren die op de percelen Bogardeind 117 en 119 staan, zijn niet meegenomen in het taxatierapport d.d. 25 januari 2021 van De Lorijn.	Bij het opstellen van een inbrengwaardetaxatie is het niet gebruikelijk om alle panden te bezichtigen. Taxatie vindt plaats op basis van een bezichtiging vanaf de openbare weg. Daarbij wordt wel gebruik gemaakt van de openbaar bekende gegevens, zoals BAG, luchtfoto's, bestemmingsplan, kadastrale gegevens etc. Op basis van de bezichtiging vanaf de openbare weg en de luchtfoto is wel geconstateerd dat er in de tuin van nummer 113 een schuur staat, maar heeft De Lorijn niet kunnen beoordelen waarvoor de schuur wordt gebruikt. In de zienswijze komt naar voren dat de schuur wordt gebruikt als kantoor. Wij hebben daarop De Lorijn gevraagd dit in haar inbrengwaarderapport aan te passen. De Lorijn heeft daarop een hertaxatie aangeleverd.	Ja

3.	Het uitgangspunt van de gemeente is dat alle percelen in zijn geheel door de gemeente worden gekocht om uitvoering te kunnen geven aan het bestemmingsplan.	In het kader van een exploitatieplan wordt de fictie aangehouden dat het gehele exploitatiegebied moet worden verworven. Daarvoor wordt dan een inbrengwaarderapport gevraagd. Het feit dat alle gronden worden getaxeerd, wil niet automatisch aangeven dat de gronden ook daadwerkelijk allemaal worden gekocht. Immers, met het exploitatieplan wordt een samenstel van regels en financiële voorwaarden geschapen, waaronder partijen ook zelf kunnen realiseren. In het geval de eigenaar zelf wenst te realiseren, wordt de inbrengwaarde in mindering gebracht op de uit het exploitatieplan blijkende exploitatiebijdrage.	Nee
4.	De inbrengwaarde van perceel Bogardeind 117 is niet juist berekend. De waarde van de opstallen waarmee gerekend is blijkt niet uit het taxatierapport.	Zie hiervoor het antwoord bij 1. en 2.	Nee
5.	De inbrengwaarde per perceel en de objecten op het perceel is gebaseerd op onvolledige informatie. De taxateurs hebben niet alle benodigde informatie, zoals de staat van onderhoud van de opstallen.	Zie hiervoor het antwoord bij 1. en 2.	Ja
6.	Bij het bepalen van de inbrengwaarde is geen rekening gehouden met aanwezige zakelijke rechten per perceel.	Met de zakelijke rechten worden de rechten bedoeld die zakelijke werking hebben (boek 5 BW). Deze rechten zijn ingeschreven in de kadastrale registers. Op de percelen van de indiener van deze zienswijze rusten geen zakelijke rechten.	Nee
7.	Bij het bepalen van de inbrengwaarde is geen rekening gehouden met aanwezige persoonlijke rechten per perceel.	Persoonlijke rechten zijn niet in de openbare registers opgenomen. Dit betekent dat deze niet ter kennis kunnen komen van de taxateurs, voor zover de gemeente geen kennis heeft van deze persoonlijke rechten. In dit geval is de gemeente niet op de hoogte van deze persoonlijke rechten. Indien deze persoonlijke rechten, voor zover zij er zijn, invloed hebben op de inbrengwaarde, kan er bij de herziening van het exploitatieplan een wijziging worden gevraagd van het inbrengwaarderapport. De gemeente stelt voor dat zij in overleg treedt met de indiener van de zienswijze om te inventariseren welke persoonlijke	Nee

		rechten er precies zijn. Bij de eerstvolgende herziening van het exploitatieplan zal dit dan worden meegenomen.	
8.	De inbrengwaarde per perceel is niet juist berekend omdat niet alle relevante waarde bepalende aspecten zijn meegenomen.	Zie antwoord nrs. 1, 4, 5, 6 en 7.	Ja
9.	De inbrengwaarde van de percelen bekend als Bogardeind 91 en Bogardeind 113 zijn niet juist berekend omdat niet van de juiste afmetingen is uitgegaan.	De oppervlakten uit het rapport zijn afkomstig uit de gemeentelijke basisadministratie (het GBA). Ter vergelijking is nog gekeken naar de gebruiksoppervlakten, zoals die bij de bepaling van de woz-waarde worden gebruikt. Voor Bogardeind 91, Bogardeind 105 en Bogardeind 113 heeft dat geleid tot een aanpassing van de inbrengwaarde.	Ja
10.	Peildatum taxatierapport is niet juist.	Deze zienswijze is terecht. Er is sprake van een typefout in paragraaf 1.5. De peildatum van het taxatierapport is 15 januari 2021. In de herijking van het inbrengwaarderapport naar aanleiding van de zienswijzen is dit aangepast.	Ja. Aanpassing peildatum.
11.	Bij het bepalen van de inbrengwaarde van de diverse percelen is niet juist berekend omdat niet van de juiste afmetingen is uitgegaan. Er loopt nog een gerechtelijke procedure over het verzoek om een deel van het Bogardeind te onttrekken aan de openbaarheid omdat die gronden in eigendom toebehoren aan appellanten	Een deel van de gronden van de eigenaren ligt buiten de begrenzing van het exploitatiegebied. Deze worden dan ook niet meegenomen in de inbrengwaardetaxatie. De indiener van de zienswijze geeft aan dat elke m² een waarde heeft. Dat klopt. De Lorijn heeft met de genoemde zinsnede willen aangeven dat er een verschil zit tussen de oppervlakte op basis van het kadastrale uittreksel en de oppervlakte die digitaal is bemeten. De conclusie dat daarmee een deel van de gronden binnen het exploitatiegebied niet zijn meegenomen in de waardering is niet juist. Hetgeen dat in het exploitatiegebied ligt, is meegenomen in de waardering. De gerechtelijke procedure waarop appellanten doelen, betreft de vraag of appellanten een verzoek hebben gedaan tot het onttrekken van een deel van het Bogardeind aan de openbaarheid. Het betreft hier overigens een procedure voor gronden die zijn gelegen buiten het exploitatiegebied. Deze procedure is inmiddels afgerond met een uitspraak van de Rechtbank Oost-Brabant d.d. 2	Nee

		september 2020 waarin het beroep van appellanten ongegrond is verklaard. Deze uitspraak verandert het antwoord op de zienswijze van appellanten niet.	
12.	Tekst van zienswijze: ‘etc. etc.’	Zienswijze aangenomen voor kennisgeving.	Nee
13.	Het taxatierapport is misleidend voor appellanten en schept geen vertrouwen dat het exploitatieplan terecht is vastgesteld.	Naar onze mening is het ontwerp-exploitatieplan en de rapporten die daaraan ten grondslag liggen gebaseerd op de juiste uitgangspunten en feiten. Er is geen sprake van een ontwerp-besluit dat in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel, het motiveringsbeginsel of het vertrouwensbeginsel is opgesteld.	Nee
14.	Appellanten schetsen een kort verloop van hun verwachting vanaf de aankoop van perceel Bogardeind 119 tot heden.	Zienswijze aangenomen voor kennisgeving.	Nee
15.	De inbrengwaarde van perceel Bogardeind 117 en 119 is niet juist vastgesteld omdat geen rekening is gehouden met het feit dat deze percelen en/of de opstallen zijn verhuurd.	Zie daarvoor het antwoord bij 7.	Nee
16.	De inbrengwaarde van de percelen zijn niet juist vastgesteld omdat er met diverse aspecten geen rekening is gehouden, zoals de gewilde locatie, de verschillende gebruiksmogelijkheden van de opstallen, de specifieke gebruiksmogelijkheden vanwege de aangebrachte bedrijfsvloer, de verhuurmogelijkheden van op opstallen, en het feit dat er geen reiskosten gemaakt moeten worden vanwege verplaatsing naar dergelijke ruimte elders. Ook zijn eerder verrichte (energiebesparende) investeringen aan de opstallen niet meegenomen in de berekening van de inbrengwaarde. Het uitgangspunt van de inbrengwaarde had moeten zijn dat een volledige schadeloosstelling moet worden toegekend.	Bij het bepalen van de inbrengwaarde is gekeken naar alle daarbij relevante waarde-aspecten, waaronder bestemming, ligging, vergelijkingstransacties, courantheid, voor zover bekend onderhoudstoestand en algemene gebiedsaspecten. Wij hebben De Lorijn gevraagd kennis te nemen van de opmerkingen van de indiener en uit te gaan van de door indiener genoemde nadere gegevens over het gebruik en de onderhoudstoestand. Daarbij merken wij wel op dat de schuur in de tuin op dit moment is gelegen binnen een woonbestemming en dus niet één op één gebruikt kan worden voor bedrijfsmatige doeleinden. De Lorijn heeft in haar hertaxatie naar aanleiding van de zienswijzen rekening gehouden met de informatie die indiener heeft verstrekt.	Ja
17.	De inbrengwaarde van perceel Bogardeind 113 is niet juist vastgesteld vanwege onjuiste referenties en er is geen rekening gehouden met investeringen die in het verleden niet zijn verricht vanwege het	Zie antwoord nr. 16	

	voorbereidingsbesluit dat is geslagen door de gemeente voorafgaand aan het bestemmingsplan en het exploitatieplan. Ook zijn diverse te maken kosten (zoals verhuiskosten) niet meegenomen bij het vaststellen van de inbrengwaarde.		
18.	Niet alle informatie van deze panden is verstrekt aan de gemeente. De wensen van appellanten zijn aan de gemeente bekend gemaakt. Deze informatie is relevant voor de onderhandelingen over de verwerving van gronden door de gemeente	Zienswijze aangenomen voor kennisgeving.	Nee
19.	Het rendement van de percelen c.q. de woningen is 10%. Deze informatie is relevant voor de onderhandelingen over de verwerving van gronden door de gemeente	Zienswijze aangenomen voor kennisgeving.	Nee
20.	Het taxatierapport d.d. 25 januari 2021 is niet juist voor wat betreft paragraaf 4.7 onder punt 9.	De schuur is door De Lorijn niet als bedrijfsmatig aangemerkt, nu deze in de tuin staat van de woning Bogardeind 113 en als zodanig als behorend bij de woning is gewaardeerd. De Lorijn heeft in haar hertaxatie naar aanleiding van de zienswijzen rekening gehouden met de informatie die indiener heeft verstrekt.	Ja
21.	De inbrengwaarde van de percelen is niet juist vastgesteld omdat het geheel van percelen meer is dan de percelen afzonderlijk.	Bij een herontwikkeling van de locatie waarop het bestemmingsplan rust, zal moeten worden beoordeeld welke waarde de hoogste waarde vertegenwoordigt: de waarde als toekomstige bouwkavel (met daarbij afwaardering van de huidige opstallen, sloop, bouwrijp maken etc.) of de waarde bij voortgezet huidig gebruik. De Lorijn heeft, in onze ogen, terecht geoordeeld dat de waarde bij voortgezet huidig gebruik hoger is dan als toekomstige bouwkavel. Immers dan zal de huidige waarde van de opstallen moeten worden verdisconteerd. In dat geval ziet De Lorijn ook geen directe meerwaarde als het geheel van percelen moet worden bezien. Daarbij komt tevens dat het geheel van percelen gedeeltelijk niet aansluitend is, door eigendommen van derden.	Nee
22.	De uitgangpunten van het bepalen van de inbrengwaarde van de percelen is niet juist. Er moet rekening gehouden worden met de toekomstige	Zie antwoord bij nr 21.	Nee

	bestemming, toekomstige bouwmogelijkheden en toekomstige ontwikkelingen die extra bouwmogelijkheden geven (verdwijnen van molen).		
23.	De uitgangspunten van het bepalen van de inbrengwaarde van de percelen is niet juist. Er moet uitgegaan worden van een volledige schadeloosstelling.	In paragraaf 4.2 van het inbrengwaarderapport is omschreven waarom is uitgegaan van een marktwaarde en niet van de onteigeningsschadeloosstelling. Kortgezegd is er nog geen start gemaakt met een onteigeningsprocedure of heeft het college nog niet besloten om dit middel in te zetten. Daarom wordt in het huidige inbrengwaarderapport uitgegaan van de marktwaarde. Als er in de toekomst wel een onteigeningsbesluit wordt voorbereid, zal dit worden verwerkt bij de herziening van het exploitatieplan.	Nee
24.	De regels in het exploitatieplan (art. 2, 3, 4 en 5) zijn niet redelijk indien de beoogde ontwikkelingen op basis van zelfrealisatie uitgevoerd worden.	De regels zien op de werken en werkzaamheden in de openbare ruimte, met als doel te borgen dat er bij eventuele zelfrealisatie de openbare ruimte op dezelfde wijze wordt uitgevoerd, er hetzelfde uitziet en op elkaar aansluit.	Nee

	Zienwijzen ontwerp exploitatieplan Indiener 2	**Beantwoording zienswijzen**	**Aanpassing exploitatie-Plan Ja / Nee**
	Ontvankelijkheid	Appellanten zijn eigenaar van een perceel dat onderdeel uitmaakt van het ontwerp exploitatieplan en hebben daardoor een belang. De zienswijzen zijn tijdig ingediend.	
1.	Appellanten geven aan dat er weinig contactmomenten zijn geweest.	Appellanten zijn afgelopen jaren meerdere keren geïnformeerd en bezocht door iemand namens of in opdracht van de gemeente. Indien appellanten dat wensen is de gemeente bereid om nog een toelichting te geven op de plannen en vragen te beantwoorden.	Nee
2.	Appellanten geven aan dat de gemeente onvoldoende informatie geeft.	Appellanten kunnen beschikken over de relevante informatie die op dit moment beschikbaar is. Indien appellanten dat	Nee

		wensen is de gemeente bereid om vragen hierover te beantwoorden.	
3.	Appellanten geven aan dat er onduidelijkheid is over planning, financiële zaken en inpassing van wensen.	De planning en financiële zaken zijn opgenomen in het ontwerp-exploitatieplan en de bijlage. Welke wensen appellant heeft wordt niet duidelijk uit de zienswijzen. Het is ook de vraag of dergelijke wensen in een exploitatieplan thuis horen. De gemeente gaat graag in overleg met appellanten om de wensen te bespreken. Er wordt contact opgenomen voor het plannen van een overleg.	Nee
4.	Appellanten geven aan dat er al lange tijd onzekerheid is.	Met de ter inzage legging van de stukken ontstaat meer duidelijkheid voor de toekomst. De gemeente streeft er naar om de periode van onzekerheid zo kort mogelijk te houden.	Nee
5.	Appellanten geven aan dat de onzekere situatie voor een belemmering zorgt voor eventuele verkoop en niet ten goede komt aan de waarde.	Met het taxatierapport c.q. inbrengwaarderapport dat door De Lorijn is opgesteld, wordt inzicht gegeven in de waarde.	Nee
	Zienswijzen ontwerp-exploitatieplan Indiener 3		
	Ontvankelijkheid	Appellant is eigenaar van een perceel dat onderdeel uitmaakt van het ontwerp exploitatieplan en heeft daardoor een belang. De zienswijzen zijn tijdig ingediend.	
1.	Appellant is van mening dat er onduidelijkheid is over de wijze waarop er een vervangend object gekocht kan worden.	Naast de mogelijkheden voor aankoop van bestaande woningen kan in overleg met de gemeente ook gekeken worden naar locaties waar nieuwbouw beoogd wordt.	Nee
2.	Appellant is van mening dat de Gemeente niet bereid is tot volledige schadeloosstelling.	In paragraaf 4.2 van het inbrengwaarderapport is omschreven waarom is uitgegaan van een marktwaarde en niet van de onteigeningsschadeloosstelling. Kortgezegd is er nog geen start gemaakt met een onteigeningsprocedure of heeft het college nog niet besloten om dit	Nee

		middel in te zetten. Daarom wordt in het huidige inbrengwaarderapport uitgegaan van de marktwaarde. Als er in de toekomst wel een onteigeningsbesluit wordt voorbereid, zal dit worden verwerkt bij de herziening van het exploitatieplan.	
3	Appellant stelt dat de waarde van de woning op deze locatie lager is dan die van een gelijkwaardige woning op een andere locatie i.v.m. minder geluidsbelasting en verkeersdruk.	De mening wordt gedeeld dat een locatie van invloed is op de marktwaarde van een woning.	Nee
4.	Appellant verzoekt om in overleg te treden i.p.v. toelichting te geven in hoorcommissie.	Er wordt contact opgenomen voor het plannen van een overleg.	Nee
5.	Appellant stelt de vraag of er mogelijkheden zijn om zelf te bouwen?	In principe is zelfrealisatie mogelijk. In deze specifieke kwestie is het voor zelfrealisatie wel van belang of een oplossing kan worden gevonden voor de wijzigingen in de begrenzing van de individuele percelen tussen de huidige en toekomstige situatie.	Nee