Informatie

Stadskantoor
Hengelosestraat 51
7514 AD Enschede
Tel. 053 · 481 7100

Bijlage 15 Exploitatieplan Leuriks Oost

Exploitatieplan Leuriks Oost

Gemeente Enschede
Programma Stedelijke Ontwikkeling
Cluster Ruimtelijke Ordening en Beheer
Afdeling Gebieds- en Projectontwikkeling

09-06-2021

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave 2
EXPLOITATIEPLAN DEEL A TOELICHTING 4
1. Algemeen 4
1.1. Aanleiding 4
1.2. Leeswijzer 4
1.3. Planologische Besluit waaraan het Exploitatieplan is gekoppeld 5
1.4. Doel en functie van het exploitatieplan 5
1.5. Begrenzing van het exploitatiegebied 7
1.6. Te verwerven gronden 7
1.7. Jaarlijkse herziening van het exploitatieplan en eindafrekening 8
2. Omschrijving van de werken en werkzaamheden 10
2.1. Bouwrijp maken exploitatiegebied 10
2.2. Aanleg nutsvoorzieningen 11
2.3. Woonrijp maken / Inrichting openbaar gebied 11
3. Toelichting op de exploitatieopzet 11
3.1. Inleiding 11
3.2. Rekentechnische uitgangspunten 12
3.2.1. Parameters 12
3.2.2. Fasering 12
3.3. Ruimtegebruik en programma 13
3.4. Eigendomssituatie en inbrengwaarden 14
3.4.1. Eigendomssituatie 14
3.4.2. Inbrengwaarden (artikel 6.2.3 Bro) 14
3.5. Overige Kosten 16
3.5.1. Onderzoekskosten (artikel 6.2.4 onder a Bro) 16
3.5.2. Bodemsanering (artikel 6.2.4. onder b Bro) 16
3.5.3. Bouw- en woonrijp maken (artikel 6.2.4. onder b en c Bro) 17
3.5.4. Kosten buiten het exploitatiegebied (artikel 6.2.4. onder e Bro) 18
3.5.5. Plankosten (artikel 6.2.4 onder g tot en met j Bro) 19
3.5.6. Tijdelijk beheer (artikel 6.2.4 onder k Bro) 19
3.5.7. Planschade (artikel 6.2.4 onder l Bro) 19
3.5.8. Rente (artikel 6.2.4 onder n Bro) 20
3.6. Opbrengsten 20
3.6.1. Inleiding 20
3.6.2. Grondopbrengsten (artikel 6.2.7 onder a Bro) 20
3.7. Resultaat 21
3.8. Maximaal te verhalen: totale kosten versus totale opbrengsten 22
3.9. Berekening exploitatiebijdrage 23
3.9.1. Gewogen basiseenheden 23
3.9.2. Berekening exploitatiebijdrage per eigenaar 24
3.9.3. Berekening exploitatiebijdrage per kavel 25
3.10. Percentage van de reeds gerealiseerde kosten 26
DEEL A TOELICHTING REGELS 27
4.1 Algemene toelichting bij de regels 27
4.2 Toelichting bij de regels over koppelingen 27
4.3 Toelichting bij de regel voorgenomen ruimtegebruik 28
4.4 Toelichting bij de regels over eisen aan inrichting openbaar gebied 28
4.5 Toelichting bij de regels over eisen aan bouw en woonrijp maken uitgeefbaargebied 28
4.6 Toelichting bij regels omtrent de bindende verkaveling 28
4.7 Toelichting bij de regels omtrent particulier opdrachtgeverschap 29
4.8. Toelichting bij de afwijkingsregels 30
4.9. Toelichting bij de regels over de overtreding daarvan 30
5. Toelichting op de bijlagen van deel A en deel B 31
DEEL B HET EXPLOITATIEPLAN 33
6.1 Exploitatiegebied 33
6.2 Exploitatieopzet 33

6.3 Regels Exploitatieplan Leuriks Oost 34
6.3.1 Algemene begripsbepalingen 34
6.3.2 DE REGELS 35
Artikel 1 Koppelingen 35
Artikel 2 Voorgenomen ruimtegebruik 36
Artikel 3 Eisen aan werken en werkzaamheden 36
Artikel 4 Bindende verkaveling 37
Artikel 5 Particulier opdrachtgeverschap 37
Artikel 6 Toezicht op de uitvoering 38
Artikel 7 Afwijkingsregels 38
Artikel 8 Verbodsregels 39
Slotregel 39
6.4 Bijlagen 40
Bijlage 1 Kaart bestaande situatie 40
Bijlage 2 Kaart bestemmingsplan 40
Bijlage 3 Kaart Exploitatieplangebied 40
Bijlage 4 Kaart Eigendommen 40
Bijlage 5 Kaart te verwerven gronden 40
Bijlage 6 Kaart ruimtegebruik en Woningbouwcategorie PO 40
Bijlage 7 Inrichtingskaart 40
Bijlage 8 Kaart investeringen buiten exploitatiegebied 40
Bijlage 9 Beeldkwaliteitplan 40
Bijlage 10 Inrichtingseisen Leuriks Oost kavel en openbare ruimte 40
Bijlage 11 Verkavelingskaart 40
Bijlage 12 Taxatie inbrengwaarden 40
Bijlage 13 Civieltechnische kostenraming 40
Bijlage 14 Invulling regeling plankosten 40
Bijlage 15 Overzicht kavelprijzen 40
Bijlage 16 Jaarschijvenoverzicht grondexploitatie 40
Bijlage 17 Gewogen eenheden totaal 40
Bijlage 18 Exploitatiebijdrage per eigenaar 40
Bijlage 19 Exploitatiebijdrage per kavel 40

EXPLOITATIEPLAN DEEL A TOELICHTING

1. Algemeen

1.1. Aanleiding

De gemeente Enschede maakt de herontwikkeling van Leuriks Oost, gelegen in Enschede Oost mogelijk.
De gemeente Enschede stelt hiertoe het bestemmingsplan “Leuriks Oost 2020” (hierna: het bestemmingsplan) vast.

Het plangebied van het bestemmingsplan ligt in het oosten van Enschede en wordt begrensd door de Gronausestraat in het noorden, de Oostweg in het oosten, de Keppelerdijk in het zuiden en aan de westzijde ligt het Landgoed De Leuriks.

In Leuriks Oost zullen 74 vrije kavels voor woningbouw op basis van particulier opdrachtgeverschap in een groenstedelijke omgeving met bijbehorende voorzieningen mogelijk worden gemaakt.
Voor een uitvoerige beschrijving van het bestemmingsplan “Leuriks Oost 2020” wordt verwezen naar de verbeelding, planregels en toelichting behorende bij bedoeld bestemmingsplan.

Om de realisering van de bestemmingen mogelijk te maken zijn diverse werken en werkzaamheden noodzakelijk zowel binnen als buiten het exploitatiegebied.

Op grond van artikel 6.12 Wro dient de gemeenteraad bij de vaststelling van bestemmingsplan Leuriks Oost 2020 een exploitatieplan vast te stellen. Op grond van artikel 6.12 lid 2 Wro kan de gemeenteraad besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, indien, onder meer, het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het bestemmingsplan begrepen gronden waarop aangewezen bouwplannen zijn voorzien, anderszins verzekerd zijn. Dit laatste is niet het geval. Voor een deel van de uitgeefbare gronden waarop bouwplannen zijn voorzien vindt kostenverhaal niet plaats op basis van de uitgifte van de grond (de gemeentelijke gronden) dan wel op basis van anterieure overeenkomsten als bedoeld in artikel 6.24 Wro (particuliere gronden). Daarom bestaat de verplichting een exploitatieplan vast te stellen.

1.2. Leeswijzer

In het Exploitatieplan Leuriks Oost 2020 (hierna: het exploitatieplan) komt het navolgende aan de orde.

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

In **deel A** komen aan de orde:

- In hoofdstuk 1 eerst de algemene onderdelen, zoals de koppeling met het ruimtelijk besluit (1.3), doel en functie van het exploitatieplan (1.4), begrenzing van het exploitatieplan (1.5), de te verwerven gronden en jaarlijkse herziening en eindafrekening (1.6.)
- In hoofdstuk 2 de omschrijving van de werken en werkzaamheden in het uitgeefbaar gebied en het openbaar gebied en het inrichten van het openbaar gebied.
- In hoofdstuk 3 een toelichting op de exploitatieopzet.
- In hoofdstuk 4 komt een toelichting op regels van het exploitatieplan.
- In hoofdstuk 5 komt een korte toelichting op de bijlagen van zowel deel A (de toelichting) als van deel B (het exploitatieplan).

In deel B (het bindend deel van het exploitatieplan) komen in hoofdstuk 6 paragraafsgewijs aan de orde:

6.1 Het exploitatiegebied
6.2 De exploitatieopzet
6.2 De Regels Exploitatieplan Leuriks Oost
6.3 De bijlagen bij het exploitatiegebied, de exploitatieopzet en de regels

1.3. Planologische Besluit waaraan het Exploitatieplan is gekoppeld

Dit exploitatieplan is verbonden en gekoppeld aan het bestemmingsplan ‘’Leuriks Oost 2020’’.

Het bestemmingsplan voorziet deels in de bestemming Wonen, waarbinnen de realisatie van de bouwplannen als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wro juncto artikel 6.2.1. Bro mogelijk is, alsmede bestemmingen groen en verkeer.

1.4. Doel en functie van het exploitatieplan

Om te komen tot het bestemmingsplan heeft de gemeente kosten gemaakt. Om tot realisering van de bouwplannen en de openbare ruimte te kunnen komen, zijn werken en werkzaamheden noodzakelijk, waarvoor ook kosten worden gemaakt. De gemeente heeft de benodigde gronden voor een groot gedeelte in eigendom. Ook andere particuliere eigenaren hebben gronden in eigendom. Met niet elk van de eigenaren is een grondexploitatieovereenkomst gesloten, zodat het kostenverhaal als bedoeld in artikel 6.12 Wro niet geheel via overeenkomsten en gemeentelijke grondverkoop verzekerd zal zijn. Op grond van artikel 6.12 Wro moet daarom een exploitatieplan worden vastgesteld. Dan kan bij de omgevingsvergunningen voor het bouwen een betalingsvoorschrift worden opgenomen op basis van artikel 6.17 Wro.
Het wettelijke beginsel van zelfrealisatie brengt met zich dat eigenaren de gelegenheid krijgen de op hun gronden toegedachte bestemming te

realiseren, mits voldaan wordt aan de door de gemeente in het kader van het publieke belang meest aangewezen vorm van uitvoering. De bestemmingsplanregeling is in het bestemmingsplan daartoe onvoldoende concreet en taakstellend. In een exploitatieplan is het mogelijk regels en koppelingen vast te leggen die het toekomstige ruimtegebruik van het exploitatiegebied regelt.
In het onderhavige exploitatieplan Leuriks Oost worden de volgende regels opgenomen:
- inrichtingseisen voor de werken en werkzaamheden voor bouw- en woonrijp maken van het uitgeefbaar gebied;
- en inrichtingseisen voor het woonrijp maken van de groenvoorziening behorende bij het openbaar gebied;
- met daarbij behorende koppelingen

De bedoeling is dat gebouwd wordt op basis van particulier opdrachtgeverschap in de vrije sector of anders gezegd vrije kavels. Het bestemmingsplan laat de bouw van woningen toe, waarvan 100% in de woningbouwcategorie particulier opdrachtgeverschap. De gemeente acht het particulier opdrachtgeverschap in de vrije sector zo van belang dat dit bindend is vastgelegd in het exploitatieplan als onderdeel van de regeling over het ruimtegebruik. De kaart ruimtegebruik en woningbouwcategorie PO is opgenomen als **bijlage 6** bij dit exploitatieplan. De omvang van het uitgeefbaar gebied is echter aanzienlijk. Om te voorkomen dat er een willekeurig ingedeelde en niet doelmatige verkaveling zal ontstaan, en een onaanvaardbare stedenbouwkundige structuur kan ontstaan, is een bindende verkavelingsregeling opgenomen zoals verbeeld op de Verkavelingskaart (**bijlage 11**).

De ontwikkeling van het exploitatiegebied verloopt in fasen, maar dit leidt niet tot in het exploitatieplan opnemen van bindende faseringsregels. Wel is er een noodzaak van regels over een koppeling tussen uitvoering van werken in het uitgeefbaar gebied (de uit te voeren werken op kavelniveau) en de realisatie van bouwplannen (i.c. de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen).

Ten slotte zijn er regels opgenomen in verband met het bouwen. Dit is een kader van voorschriften en verboden.

Samengevat dient het exploitatieplan ertoe om:
1. De noodzakelijke publiekrechtelijke grondslag te leggen voor het kostenverhaal. De berekening van de exploitatiebijdragen vindt op basis van dit exploitatieplan plaats. Betaling vindt plaats op basis van een betalingsvoorschrift bij de te verlenen omgevingsvergunning voor het bouwen. Indien een exploitatieovereenkomst is gesloten, dan vindt betaling plaats op basis van de exploitatieovereenkomst.
2. Een kader vast te leggen van voorschriften, inrichtingseisen en verboden die van toepassing zijn bij realisatie van uitgeefbaar gebied en realisatie van de groenstrook. Dit kader wordt opgenomen om te waarborgen dat de gemeentelijke eisen ten aanzien hiervan in acht worden genomen.

3. Het bindend vastleggen van particulier opdrachtgeverschap in de vrije sector.

1.5. Begrenzing van het exploitatiegebied

Het plangebied van het bestemmingsplan ligt in het oosten van Enschede en wordt begrensd door de Gronausestraat in het noorden, de Oostweg in het oosten, de Keppelerdijk in het zuiden en aan de westzijde ligt het Landgoed de Leuriks. De bestaande situatie ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp-exploitatieplan is verbeeld op de Kaart bestaande situatie (**bijlage 1).**

Het gebied van het exploitatieplan is kleiner dan het gebied van het bestemmingsplan. Het gebied van het bestemmingsplan is weergegeven op de Kaart bestemmingsplan (**bijlage 2**). Het exploitatieplangebied bestaat uit de aangewezen bouwplannen (als bedoeld in artikel 6.12 Wro en 6.1 Bro), ook wel uitgeefbaar gebied genoemd en de aanleg van het openbaar gebied. Het exploitatieplangebied is weergegeven op de Kaart exploitatieplangebied (**bijlage 3**).

Bepaalde delen van het bestemmingsplan zijn niet meegenomen in het exploitatieplangebied (**bijlage 3**). Bijvoorbeeld, in het midden van het bestemmingsplangebied liggen aan weerszijden van de verkaveling gronden met de bestemming groen (bestaand bos en houtwallen) die al geruime tijd in eigendom van de gemeente zijn. Deze gronden worden in het nieuwe bestemmingsplan als groen conserverend bestemd. In deze gebieden zijn te zijner tijd wandelpaden beoogd die als bovenwijkse voorzieningen worden beschouwd en worden meegenomen als investeringen buiten het exploitatiegebied. Deze locaties waar de wandelpaden zijn beoogd, zijn verbeeld op de Kaart investeringen buiten het exploitatiegebied (**bijlage 8**) .

1.6. Te verwerven gronden

Het overgrote deel van het exploitatieplangebied is in eigendom van de gemeente Enschede. Een aantal percelen zijn in eigendom van derden. De Kaart Eigendommen is opgenomen als **bijlage 4**.

De eigendomssituatie is een momentopname. De betreffende percelen in het exploitatieplangebied kunnen van eigenaar wisselen als gevolg van overdrachten.

De strook grond, met een oppervlak van circa 166 m² die op de Kaart te Verwerven Gronden **bijlage 5** is aangeduid als te verwerven van Spoelder, is bestemd voor het aanbrengen van een geluidswerende voorziening. Deze grond zal voor de uitvoering van de voorgenomen werkzaamheden door de gemeente worden verworven. Hierdoor waarborgt de gemeente de integrale planuitvoering met betrekking tot de geluidswerende voorzieningen langs de oostkant van het exploitatiegebied. De gemeente wil de benodigde ondergrond voor het geluidsscherm verwerven omdat het geluidsscherm wordt gezien als onderdeel van het toekomstig openbaar gebied.

Voor wat betreft de overige gronden die de gemeente Enschede niet in eigendom heeft, bestaat de mogelijkheid dat de eigenaren zich op zelfrealisatie beroepen. Zij moeten dan bereid en in staat zijn de gronden te ontwikkelen en wel conform de vorm van uitvoering zoals de gemeente die voor ogen staat en met in achtneming van de voorschriften en regels als bedoeld in dit exploitatieplan. Tot op heden is niet met alle eigenaren overeenstemming bereikt over het kostenverhaal en de ontwikkeling van de gronden volgens de vorm van uitvoering die de gemeente voor ogen staat. Dit exploitatieplan dient als vangnet voor kostenverhaal en het stellen van eisen bij de realisatie.

Ten aanzien van de gronden kadastraal bekend Lonneker, sectie AA nummer 629 en in de exploitatieopzet aangeduid als “Spoelder” zal voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan een anterieure exploitatieovereenkomst worden gesloten, zodat het kostenverhaal anderszins is verzekerd. In deze anterieure overeenkomst is ook de verwerving van de hiervoor bedoelde strook van 166 m² vastgelegd.
Ten aanzien van de gronden aangeduid als ‘Roering’ (kadastraal bekend gemeente Lonneker F 6619 (ged.) is er voor de gemeente in dit stadium onduidelijkheid over de vraag wie de (economische) eigendomsrechten heeft c.q. uiteindelijk de juridische eigendom zal verkrijgen op deze gronden. Om die reden wordt de eigendom gronden in de exploitatieopzet aangeduid als “Roering”. Deze onduidelijkheid heeft te maken met het faillissement van de hypotheekhouder / economische eigenaar volgens de hypotheekakte en de afhandeling van het faillissement en daarmee samenhangende lopende juridische procedure. Om die reden is het voor de gemeente nu niet doenlijk pogingen tot verwerving te doen. Die noodzaak is er momenteel ook niet, omdat één van de denkbare uitkomsten van de afhandeling van het faillissement is dat de uiteindelijke rechthebbende over enkele jaren tot zelfrealisatie komt. Mocht dat echter niet het geval zijn en de ontwikkeling van deze delen van het exploitatiegebied niet in een goede aansluiting op de rest van het gebied op gang komen, dan heeft de gemeente de mogelijkheid pogingen te doen tot minnelijke verwerving zo nodig door middel van het instrument onteigening.

De gronden waarvan het voor de gemeente – in het stadium van vaststelling van het exploitatieplan – zoals hiervoor aangegeven - nu reeds vaststaat dat zij die in eigendom wil verwerven zijn opgenomen op de Kaart te verwerven gronden die als **bijlage 5** bij het exploitatieplan opgenomen.

1.7. Jaarlijkse herziening van het exploitatieplan en eindafrekening

Op grond van artikel 6.15 Wro is de gemeenteraad verplicht het exploitatieplan ten minste een keer per jaar te herzien. De herziening kan betrekking hebben op alle onderdelen van het exploitatieplan, dus zowel op de exploitatieopzet als op de regels.

Een herziening kan leiden tot hogere of lagere exploitatiebijdragen met uitzondering van die percelen waarvoor reeds een rechtsgeldige

omgevingsvergunning voor bouwen is verstrekt of waarvoor een overeenkomst over grondexploitatie is gesloten.

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

Aan het einde van de exploitatie vindt een eindafrekening plaats. Binnen drie maanden na uitvoering van de in het exploitatieplan voorziene werken, werkzaamheden en maatregelen stellen Burgemeester en Wethouders een afrekening van het exploitatieplan vast die via omgevingsvergunningen voor het bouwen zijn voldaan, een en ander conform artikel 6.20 lid 1 Wro. Daarbij worden de betaalde exploitatiebijdragen herberekend volgens de methode van artikel 6.20 lid 2 Wro. Artikel 6.20 lid 3 bepaalt dat – indien een herberekende exploitatiebijdrage meer dan vijf procent lager is dan de betaalde exploitatiebijdrage – de gemeente het verschil – voor zover het verschil groter is dan vijf procent – naar evenredigheid met rente terugbetalen aan degene die houder is van de omgevingsvergunning of aan diens rechtsopvolger.

Exploitatiebijdragen op grond van een overeenkomst zijn uitgesloten van deze terugbetalingsregeling.

2. Omschrijving van de werken en werkzaamheden

Op grond van artikel 6.13 lid 1 Wro dient een exploitatieplan een omschrijving van de werken en werkzaamheden in het exploitatiegebied te bevatten. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt in drie hoofdgroepen:

2.1 bouwrijp maken van een exploitatiegebied
2.2 aanleg van nutsvoorzieningen
2.3 woonrijp maken / inrichten van een exploitatiegebied

Voor wat betreft het bouwrijp en woonrijp maken is sprake van werken en werkzaamheden verbonden aan het uitgeefbaar gebied en werken en werkzaamheden verbonden aan de openbare ruimte. Gezien de verschillende functies van de gronden, is ervoor gekozen om ook bij de beschrijving van de werken en werkzaamheden onderscheid te maken tussen het uitgeefbaar gebied en de openbare ruimte. De verschillende functies zijn verbeeld op **bijlage 6** de Kaart ruimtegebruik en woningbouwcategorie PO.

2.1. Bouwrijp maken van exploitatiegebied

Voor het bouwrijp maken van zowel het uitgeefbaar gebied als het openbaar gebied worden in hoofdlijnen de volgende werken en werkzaamheden voorzien:

- Aanleg waterstructuur in uitgeefbaar gebied:
  Er worden slootjes en dichte regenwaterbuizen aan de achter- en zijkanten van de kavels aangelegd om het regenwater van verhard particulier oppervlak op te vangen en af te voeren.

- Aanleg waterstructuur in openbaar gebied: grondwerkzaamheden voor sloten en beekzones, ontgraven, frezen grasland en aanleg duikers.

- Aanleg vuilwaterriolering in het openbaar gebied.

- Aanleg bouwwegen.

- Grondwerkzaamheden in uitgeefbaar gebied: ophoging van de kavels.

- Aanleg van struweelhagen in uitgeefbaar gebied: op grondwal aan achterzijde kavel.

- Grondwerkzaamheden ten behoeve van aanleg groen: aanbrengen teelgrond.

- Aanleg van bruggen over watergangen.

- Aanleg van geluidsschermen.

2.2. Aanleg van nutsvoorzieningen

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

- Aanleg van leidingen voor water, elektra, telecommunicatie, inclusief de nodige bovengrondse voorzieningen, zoals transformatorhuisjes en verdeelkasten.

Deze werkzaamheden worden uitgevoerd door en voor rekening en risico van de nutsbedrijven en zijn als zodanig niet in de exploitatieopzet meegenomen.

2.3. Woonrijp maken / Inrichting openbaar gebied

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

- De aanleg van definitieve wegen, voetpaden, fietspaden en bijbehorende bermen
- De aanleg van inritten van openbaar gebied naar uitgeefbaar gebied
- Aanleg van openbare verlichting
- Aanleg van openbaar groen
- Aanbrengen van straatmeubilair en speelvoorzieningen

3. Toelichting op de exploitatieopzet

3.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de exploitatieopzet. Volgens artikel 6.13 Wet Ruimtelijke Ordening (Wro) bestaat een exploitatieopzet uit:

- Een raming van de inbrengwaarden, inclusief peildatum;
- Een raming van de andere kosten in verband met de exploitatie, inclusief planschade en peildatum;
- Een raming van de opbrengsten van de exploitatie, inclusief peildatum;
- Een tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden;
- Zonodig een fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen en zonodig een koppeling hiertussen;
- De wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden.

Alle genoemde bedragen betreffen prijspeil 1 januari 2021 en zijn exclusief BTW, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld.

In deze paragraaf worden de kostenposten toegelicht en onderbouwd. De kostensoorten die worden meegenomen in het exploitatieplan zijn limitatief

vastgelegd in artikel 6.2.3 tot en met 6.2.5 van het Besluit ruimtelijke Ordening (Bro).

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

Leeswijzer
Om de exploitatiebijdrage te berekenen wordt in dit hoofdstuk achtereenvolgens ingegaan op de rekentechnische uitgangspunten, de fasering, het ruimtegebruik en het programma, de eigendomssituatie en inbrengwaarden, de andere kosten en opbrengsten, het maximaal aan te verhalen kosten en tot slot op de exploitatiebijdrage.

3.2. Rekentechnische uitgangspunten

3.2.1. Parameters

In de exploitatie opzet worden de volgende parameters gehanteerd:

Rekentechnische uitgangspunten	
Prijspeildatum	1 januari 2021
Startdatum exploitatie	1 januari 2021
Contante waarde datum	1 januari 2021
Einddatum exploitatie	31 december 2029
Rente (debetrente, creditrente en discontovoet)	2,50%
Kostenstijging 2021	0%
Kostenstijging 2022 t/m 2023	1%
Kostenstijging 2024 e.v.	2%
Opbrengstenstijging 2021	0%
Opbrengstenstijging 2022 e.v.	2%

Voor wat betreft het gehanteerde rentepercentage (debet, credit en discontovoet), de kostenstijging en de opbrengstenstijging geldt dat aansluiting is gezocht bij het gemeentelijk beleid. Deze zijn opgenomen in de notitie uitgangspunten MPG 2021 en in de vergadering van het College van B & W van 7 december 2020 vastgesteld.

3.2.2. Fasering

Om rekening te kunnen houden met kosten – en opbrengstenstijging, rentelasten en rentebaten is een fasering van de kosten en opbrengsten noodzakelijk. De fasering van de kosten en opbrengsten in de tijd is van invloed op het financiële resultaat van de berekening en daarmee ook op de hoogte van de exploitatiebijdrage.

De fasering van de kosten is afhankelijk van het uitgiftetempo van de bouwkavels. Het nu opgenomen uitgiftetempo is in overleg met het team Makelaardij & Juridische zaken van de afdeling Gebieds – en Projectontwikkeling van de gemeente opgesteld. Naar verwachting zal de eerste gronduitgifte c.q. verlening van de omgevingsvergunningen voor het bouwen plaatsvinden in 2022 en eindigen in 2028 (periode van zeven jaar).

Uitgifte van de bouwkavels zal in principe van West naar Oost plaatsvinden, zodat daarmee enige diversiteit in aanbod voor handen is. De uitgifte van kavel 74 vormt een uitzondering. Het betreft de ontwikkeling van een perceel in particulier eigendom waarmee aan anterieure exploitatieovereenkomst gesloten is. Uitgifte van deze betreffende kavel is voorzien in 2022. In **bijlage 15** is een overzicht opgenomen van de fasering voor wat betreft de uitgifte van de kavels. Hieronder volgt een samenvatting:

Omschrijving	Totaal	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Uitgeefbaar oppervlak (m2)	48.577	0	11.282	9.201	9.631	6.013	5.838	4.622	1.990
Aantal kavels	74	0	14	16	14	10	9	8	3

Vooruitlopend op de uitgifte van de eerste kavels zal in 2021 gestart worden met het bouwrijp maken van het plangebied (inclusief sanering). Het gemeentelijk woonrijp maken wordt in twee fasen voorzien (in 2026 en afrondend in 2029).

3.3. Ruimtegebruik en programma

De gronden, verbeeld op de Kaart bestaande situatie (**bijlage 1**) die in het bestemmingsplan zijn begrepen kenmerken zich als landelijk gebied met in het midden groen bestaande uit bos en houtwallen. De gronden hebben de bestemming “wonen nader uit te werken”.

In de nieuwe situatie zal het overwegend landelijk gebied worden omgezet in een woonwijk bestaande uit 74 kavels op basis van particulier opdrachtgeverschap in de vrije sector.

Het ruimtegebruik, onderscheiden naar uitgeefbaar gebied en openbaar gebied is verbeeld op de kaart Ruimtegebruik en woningbouwcategorie particulier opdrachtgeverschap (**bijlage 6**).

Het exploitatieplangebied is circa 82.730 m² groot. Een kaart van het exploitatieplangebied is als **bijlage 3** opgenomen. Het toekomstig ruimtegebruik binnen het exploitatieplangebied ziet er als volgt uit:

Omschrijving	**Totaal (m2)**	**Aandeel**
Uitgeefbaar		
PO kavels	48.577	59%
Totaal uitgeefbaar	**48.577**	**59%**
Niet uitgeefbaar		
Beken	9.708	12%
Verharding	7.353	9%
Groen nieuw	17.092	21%
Totaal niet uitgeefbaar	**34.153**	**41%**
Totaal exploitatiegebied	**82.730**	**100%**

Het te realiseren programma bestaat uit de uitgifte van 74 kavels voor de bouw van een woning in particulier opdrachtgeverschap in de vrije sector. Als

kader voor de realisatie van het programma wordt het bestemmingsplan “Leuriks Oost 2020” en het Beeldkwaliteitplan Leuriks Oost **bijlage 9** gehanteerd. In **bijlage 11** is de Verkavelingskaart met een gedetailleerde bindende verkaveling met nummering opgenomen.

Het totale uitgeefbare oppervlak bedraagt 48.577 m2, waarbij een onderscheid te maken is een deel van de kavel met de bestemming “wonen” (44.926 m2) en in deel met de bestemming “groen” (3.651 m2). In de waardering van de kavel is hier rekening mee gehouden.

3.4. Eigendomsituatie en inbrengwaarden

3.4.1. Eigendomsituatie

Het exploitatiegebied kent een oppervlakte van circa 82.730 m2. In **bijlage 4** van het exploitatieplan is de eigendomssituatie weergegeven. In het exploitatieplangebied zijn drie eigenaren te onderscheiden. Hieronder volgt een overzicht van de eigenaren en eigendommen waarbij tevens het toekomstig ruimtegebruik per perceel is weergegeven:

Eigenaren in het plangebied	Kadastraal			Totaal	Uitgeefbaar	Niet uitgeefbaar		
	Gemeente	Sectie	Nummer			Beken	Verharding	Groen
Gemeente Enschede	Lonneker	AA	25	2.718	1.272	885	164	397
	Lonneker	F	4080	53.938	30.109	6.769	6.110	10.950
	Lonneker	F	4837	5.993	3.554	661	544	1.234
	Lonneker	F	6102	7.558	3.458	694	516	2.890
	Lonneker	AA	2439	1.019	0	699	0	320
	Lonneker	F	6609	19	0	0	19	0
	Totaal			**71.245**	**38.394**	**9.708**	**7.353**	**15.790**
A. Roering	Lonneker	F	6619	8.400	7.265	0	0	1.135
	Totaal			**8.400**	**7.265**	**0**	**0**	**1.135**
A. Spoelder	Lonneker	AA	629	3.085	2.918	0	0	167
				3.085	**2.918**	**0**	**0**	**167**
TOTAAL				**82.730**	**48.577**	**9.708**	**7.353**	**17.092**

3.4.2. Inbrengwaarden (artikel 6.2.3 Bro)

Tot de verhaalbare kosten van de grondexploitatie behoren de inbrengwaarden van de gronden in het exploitatiegebied. De inbrengwaarden worden conform artikel 6.2.3 Bro onderscheiden in:

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

De raming van de inbrengwaarden is gebaseerd op een taxatie van januari 2021 van de externe en onafhankelijke deskundige, de heer ing. W Haaksema (rentmeester NVR, registertaxateur NRVT en geregistreerd onteigeningsdeskundige) en de heer ing. J.H. Kooijman (rentmeester NVR,

registertaxateur NRVT en geregistreerd onteigeningsdeskundige) verbonden aan het bureau Kendes Rentmeester en Adviseurs.

Inbrengwaarde gronden en opstallen (artikel 6.2.3 a en b Bro)
In artikel 6.13 lid 5, van de Wet ruimtelijke ordening is bepaald, dat indien geen sprake is van onteigening de inbrengwaarde van de gronden wordt vastgesteld met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b t/m 40f van de onteigeningswet.

Het stelsel van artikel 40b t/m 40f van de onteigeningswet geeft regels voor de waardering van de onteigende zaak. De hoofdregel voor de waardering is opgenomen in artikel 40b, lid 1, waarin is bepaald dat vergoed dient te worden de werkelijke waarde.

Voor gronden welke onteigenend zijn of waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of welke op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolgde de onteigeningswet.

In het geval van een tweetal objecten (percelen) blijkt dat in 2000 aankoop op onteigeningsbasis ten behoeve van woningbouwontwikkelingen heeft plaatsgevonden. De ten tijde van aankoop aanwezige bebouwing zijn reeds gesloopt.Bij de waardering van de betreffende onroerende zaken dient de situatie van aankoop aangehouden te worden waarbij de schadeloosstelling geactualiseerd dient te worden naar heden. Als gevolg van het ontbreken van de dossiers (deze zijn vernietigd) komen taxateurs tot het oordeel dat de destijds bebouwde objecten niet kunnen worden getaxeerd, anders dan aan de hand van de feitelijke situatie op de gehanteerde waarde peildatum. Taxateurs zijn dan ook genoodzaakt om de complexwaarde te hanteren voor onbebouwde grond per waarde peildatum.

Door de taxateur is beoordeeld of de hoogste waarde ontleend wordt aan het feitelijke en op basis van de geldende overgangsrechtelijke bepalingen toegestane gebruik (de gebruikswaarde) dan wel aan het beoogde gebruik op basis van de toegedachte bestemming (de complexwaarde). In dit geval wordt de hoogste waarde ontleend aan de toegedachte bestemming. Dit resulteert op basis van de residuele waarde methode (waardering onbebouwde grond) in een complex waarde van € 70 per m2.

Inbrengwaarde vrijmaken gronden (artikel 6.2.3 c Bro)
Het is taxateurs niet bekend of sprake is van huur of pachtovereenkomsten die ontbonden moeten worden. Daarnaast is als inbrengwaarde uitgegaan van de werkelijke waarde op basis van artikel 40b t/m 40f van de onteigeningswet. Derhalve is geen afkoop van zakelijke rechten opgenomen.

Sloopkosten (artikel 6.2.3 d Bro)
Er is geen sprake van niet te handhaven bebouwing die gesloopt dient te worden ter verwezenlijking van het plan. Zoals aangegeven bij de inbrengwaarden voor de gronden en opstallen zijn in het verleden percelen inclusief opstallen aangekocht. De bebouwing is rond dezelfde periode

gesloopt en als gevolg van het ontbreken van dossiers zijn de gegevens niet te achterhalen. De taxateurs zijn ook in dit geval uitgegaan van de huidige situatie. Sloopkosten die niet te achterhalen zijn en door taxateurs niet kunnen worden begroot zijn niet opgenomen als inbrengwaarde. De kosten in het kader van Bro 6.2.3 d worden dan ook op nihil gesteld.

De inbrengwaarden zijn geraamd op de werkelijke waarde en zijn opgenomen in het taxatierapport inbrengwaarden dat als **bijlage 12** bij het exploitatieplan is bijgevoegd. Een samenvatting is hieronder opgenomen:

Eigenaar	Oppervlak (m2)	Werkelijke waarde Bro 6.2.3 a + b	Zakelijke rechten Bro 6.2.3 c	Sloopkosten Bro 6.2.3 d	Inbrengwaarde
A. Spoelder	3.085	€ 215.950	€ -	€ -	€ 215.950
A. Roering	8.400	€ 588.000	€ -	€ -	€ 588.000
Gemeente Enschede	71.245	€ 4.987.150	€ -	€ -	€ 4.987.150
Totaal	**82.730**	**€ 5.791.100**	**€ -**	**€ -**	**€ 5.791.100**

3.5. Overige Kosten

3.5.1. Onderzoekskosten (artikel 6.2.4 onder a Bro)

De kosten voor onderzoeken die nodig zijn in het kader van het aan het exploitatieplan gekoppelde bestemmingsplan en aan het realiseren van het plan, zijn meegenomen in de exploitatie opzet. De onderzoekskosten in het kader van het bestemmingsplan zijn uitsluitend voor het exploitatieplan (causaal verband) en zijn van nut voor uitsluitend het exploitatiegebied (profijt). Daarom zijn de onderzoekskosten voor 100% toegerekend aan het exploitatiegebied.

De kosten van de in uitvoering zijnde en nog te verrichten onderzoeken zijn geraamd op € 103.274 per 1 januari 2021 (netto contant € 102.640 per 1 januari 2021) en zijn gespecificeerd in onderstaande tabel:

Onderzoekskosten	Totaal
Archeologisch onderzoek	€ 21.729
Bodem - en asbestonderzoek	€ 30.000
Flora en fauna onderzoek	€ 2.500
Waterplan	€ 24.477
Onderzoek stikstof	€ 3.000
Geluidsonderzoek	€ 3.000
Verkeersonderzoek	€ 2.287
Onderzoek ladder voor duurzame verstedelijking	€ 12.500
Planschade risico analyse	€ 3.780
Totaal	**€ 103.274**

3.5.2. Bodemsanering (artikel 6.2.4. onder b Bro)

Op grond van bodemonderzoek is de bodemkwaliteit van het plangebied in kaart gebracht. Uit het bodemonderzoek blijkt dat er binnen het exploitatiegebied lokaal sprake is van bodemverontreiniging met asbest. De bodemverontreiniging kan functiegericht en kosteneffectief worden gesaneerd. De onderzoeken zijn uitgevoerd door Geofoxx en op basis van die resultaten is een saneringsraming voor het ruimen van het asbest opgesteld. De kosten zijn begroot op € 78.917 op peildatum 1 januari 2021 (netto contant

€ 76.992 per 1 januari 2021). In **bijlage 13** is een specificatie van het bedrag opgenomen.

3.5.3. Bouw- en woonrijp maken (artikel 6.2.4. onder b en c Bro)

De kosten voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied en het woonrijp maken van het openbaar gebied (inrichten openbaar gebied) zijn geraamd door de afdeling Stadsingenieurs & Ontwerp (SIO) van de gemeente Enschede. De begrote kosten zijn weergegeven in **bijlage 13** van het exploitatieplan.

In de raming wordt rekening gehouden met grondwerk (artikel 6.2.4 onder b Bro) en met de aanleg van voorzieningen (artikel 6.2.4 onder c Bro). Op hoofdlijnen gaat het om:

- grondwerken (o.a. het frezen van het grasland, egaliseren en ontgraven grond t.b.v. de aanleg van sloten en beken)
- het toepassen van bemaling
- de aanleg van duikers
- het aanbrengen van riolering
- de aanleg van bouwwegen
- de aanleg van bruggen (3 stuks)
- het definitief profileren van de wegen
- het plaatsen van geluidwerende voorzieningen
- het leveren en aanbrengen van groen
- de aanleg van recreatieve wandelpaden
- de aanleg van openbare verlichting
- het plaatsen van speeltoestellen

De kosten voor het bouw – en woonrijp maken zijn begroot op € 2.754.289 op peildatum 1 januari 2021 (netto contant € 2.628.874 per 1 januari 2021).

In de raming is een post opgenomen die niet volledig is meegenomen in de exploitatie opzet. Het betreft de aanleg van recreatieve wandelpaden binnen het exploitatieplangebied inclusief bijbehorende voorzieningen. De recreatieve wandelpaden zijn zowel voorzien binnen – als buiten het exploitatieplangebied (zie paragraaf 3.5.4). Het definitieve tracé van de wandelpaden is nog niet bekend (de basis ligt in het Beeldkwaliteitplan **bijlage 9**). De recreatieve wandelpaden kunnen en zullen ook gebruikt worden door bewoners van bestaande woningen direct grenzend aan het plangebied. Hieronder volgt de toets met betrekking tot de elementen profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit:

Toetsingscriterium	Beoordeling	Motivering
Profijt	Ja	Leuriks Oost profiteert van de wandelpaden
Toerekenbaarheid	Ja	De kosten vinden plaats in het kader van de ontwikkeling
Proportionaliteit	86,05%	De direct aangrenzende bestaande woningen aan de Keppelerdijk en de Gronausestraat hebben hier ook profijt van

De begrote kosten zijn niet voor 100% meegenomen in de exploitatie opzet, maar voor 86,05%. Voor het bepalen van de proportionaliteit zijn de

bestaande woningen direct aangrenzend aan het plangebied meegenomen en naar rato (toe te voegen programma / (toe te voegen programma + bestaande woningen) resulteert in het aandeel van 86,05%. Hieronder volgt de uitwerking:

Omschrijving	Totaal	Proportionaliteit	Opgenomen
Aanleg kosten recreatieve wandelpaden	€ 42.840	86,05%	€ 36.862
Subtotaal	€ 42.840	86,05%	€ 36.862
VTU kosten (valt onder de ministeriele regeling)	€ -	86,05%	€ -
Totaal	**€ 42.840**	**86,05%**	**€ 36.862**

3.5.4. Kosten buiten het exploitatiegebied (artikel 6.2.4. onder e Bro)

Voor de ontwikkeling van een exploitatiegebied kunnen voorzieningen of maatregelen nodig zijn die buiten het exploitatiegebied liggen. Voor de ontwikkeling van Leuriks Oost gaat het om de aanleg van recreatieve wandelpaden. Een deel van deze voorziening is gelegen binnen het exploitatieplangebied, maar een deel ligt buiten het exploitatieplangebied.

Deze recreatieve wandelpaden zijn voorzien in de bestaande en te handhaven bosschages in het midden van het bestemmingsplangebied. In het nieuwe bestemmingsplan worden deze gronden als groen conserverend bestemd.

De exacte locatie van de recreatieve wandelpaden zal nog nader bepaald worden. In de kaart van **bijlage 8** is met de kleur groen aangegeven in welk gebied de recreatieve wandelpaden voorzien zijn.

De in de exploitatie opzet meegenomen kosten hebben betrekking op de aanleg van veilige wandelpaden voor de nieuwe woonwijk zijn aan te merken als kosten op basis van artikel 6.2.4 sub e Bro. Hieronder volgt de toets met betrekking tot de elementen profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit:

Toetsingscriterium	Beoordeling	Motivering
Profijt	Ja	Leuriks Oost profiteert van de wandelpaden
Toerekenbaarheid	Ja	De kosten vinden plaats in het kader van de ontwikkeling
Proportionaliteit	86,05%	De direct aangrenzende bestaande woningen aan de Keppelerdijk en de Gronausestraat hebben hier ook profijt van

De begrote kosten zijn niet voor 100% meegenomen in de exploitatie opzet, maar voor 86,05%. Voor het bepalen van de proportionaliteit zijn de bestaande woningen direct aangrenzend aan het plangebied meegenomen en naar rato (toe te voegen programma / (toe te voegen programma + bestaande woningen) resulteert in het aandeel van 86,05%. Hieronder volgt de uitwerking:

Omschrijving	Totaal	Proportionaliteit	Opgenomen
Aanleg kosten recreatieve wandelpaden	€ 40.824	86,05%	€ 35.128
Subtotaal	€ 40.824	86,05%	€ 35.128
VTU kosten (valt niet onder ministeriele regeling)	€ 6.124	86,05%	€ 5.269
Totaal	**€ 46.948**	**86,05%**	**€ 40.397**

In de exploitatie opzet is het bedrag van € 40.397 op peildatum 1 januari 2021 meegenomen (netto contant € 37.435 per 1 januari 2021).

3.5.5. Plankosten (artikel 6.2.4 onder g tot en met j Bro)

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

De invulling van de regeling plankosten is weergegeven in **bijlage 14**. Om het maximaal te verhalen plankosten in beeld te brengen is de plankostenscan uit 2018 toegepast en dit leidt tot de volgende resultaten.

Plankosten	**NCW 01.01.2021**
Verwerving	€ 14.230
Stedenbouw	€ 44.770
Ruimtelijke Ordening	€ 76.763
Civiele en cultuur techniek	€ 575.239
Landmeten / Vastgoedinformatie	€ 26.100
Communicatie	€ -
Management	€ 304.312
Planeconomie	€ 134.386
Totaal	**€ 1.175.799**

De kosten van VTU over de ten laste van het exploitatiegebied komende bovenwijkse voorziening (aanleg recreatieve wandelpaden) die gelegen zijn buiten het exploitatieplangebied, maken geen onderdeel uit van de ministeriele regeling. Deze zijn separaat meegenomen in de raming van de betreffende kosten in deze exploitatie opzet.

3.5.6. Tijdelijk beheer (artikel 6.2.4 onder k Bro)

De kosten voor tijdelijk beheer zijn geraamd op basis van een kengetal (3% over de begrote en nog uit te voeren civieltechnische kosten exclusief de VTU kosten met betrekking tot de investeringen buiten het exploitatiegebied). De post voorziet in kosten van tijdelijke verkeersvoorzieningen, stuifbestrijding en het herstellen van schade aan de openbare ruimte gedurende de ontwikkeling. De totale kosten zijn begroot op € 83.592 op peildatum 1 januari 2021 (netto contant € 79.008 per 1 januari 2021).

3.5.7. Planschade (artikel 6.2.4 onder l Bro)

In de voorbereiding bij het opstellen van dit exploitatieplan is een planschade risicoanalyse door Kendes Rentmeesters en Adviseurs uitgevoerd. Op basis van de vigerende planologie en de beoogde ontwikkeling wordt geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling voor de risicogevoelige objecten een nihil planologisch nadeel veroorzaakt, die naar verwachting het normaal maatschappelijk risico van 2% niet zal overschrijden. Om deze reden zijn de

betrokken onroerende zaken niet gewaardeerd. In de berekening is dan ook geen rekening gehouden met kosten als gevolg van planschade.

3.5.8. Rente (artikel 6.2.4 onder n Bro)

In de berekening zijn historische kosten opgenomen (gerealiseerde onderzoekskosten en kosten van grondwerk). Over deze kosten zijn de rentelasten berekend en meegenomen in de exploitatie opzet. Het gehanteerde rentepercentage is gebaseerd op het percentage zoals die van toepassing is voor de grondexploitaties binnen gemeente Enschede. De totale rentelasten komen uit op een bedrag van € 54.932 per 01.01.2021 (netto contant per 1 januari 2021)

3.6. Opbrengsten

3.6.1. Inleiding

Voor de toepassing van afdeling 6.4 Wro geldt de wettelijke fictie dat de gemeente Enschede als enige grondexploitant optreedt. Op grond van artikel 6.2.7 Bro wordt daarom uitgegaan van de fictieve opbrengsten vanuit gemeentelijke gronduitgifte (artikel 6.2.7 onder a Bro).

In dit geval is geen sprake van subsidies of bijdragen van derden (artikel 6.2.7 onder b Bro). Tot slot wordt ook geen rekening gehouden met een opbrengst vanuit toekomstige exploitaties, aangezien er ook geen sprake is van investeringen ten behoeve van toekomstig te ontwikkelen locaties (artikel 6.2.7 onder c Bro).

3.6.2. Grondopbrengsten (artikel 6.2.7 onder a Bro)

De grondopbrengsten zijn bepaald op basis van de verkavelingskaart voor Leuriks Oost (**bijlage 11**). Zoals aangegeven in paragraaf 3.3 voorziet het plan in de ontwikkeling van 74 kavels (particulier opdrachtgeverschap in de vrije sector).

De uitgifteprijzen voor de bouwkavels binnen het exploitatieplangebied zijn getaxeerd door een gecertificeerd taxateur werkzaam bij de gemeente Enschede. De taxatie is uitgevoerd conform de Nota Grondbeleid van januari 2020, vastgesteld d.d. 3 februari 2020, waarin ook het grondprijsbeleid is opgenomen.

In het geval van Leuriks Oost zijn de kavelprijzen bepaald met behulp van de residuele grondwaardeberekening. De residuele grondwaarde betreft de waarde die resteert wanneer de bouw – en bijkomende kosten worden afgetrokken van de verkoopwaarde van een vastgoedobject. Voor Leuriks Oost is specifiek gebruik gemaakt van de genormeerde residuele grondwaardberekening wat inhoudt dat de residuele grondwaarde berekend wordt op basis van referentieprojecten en kengetallen. De berekening is uitgevoerd om de basisprijs per m2 voor een kavel te bepalen.

De marktwaarde per m2 GBO is comparatief bepaald aan de hand van een aantal recente verkooptransacties. De bouw – en bijkomende kosten zijn

begroot met behulp van bouwkostenkompas waarbij verschillende referentiewoningen zijn meegenomen.

Bij het bepalen van de kavelprijs is in verband met de omvang van de kavels een staffel toegepast. De eerste staffel begint bij 500 m2, de tweede staffel bij 750 m2 en de derde staffel bij 1.000 m2. Bij kavels met een aanzienlijke omvang is sprake van een degressief stelsel. Dat houdt in dat de prijs trapsgewijs afneemt naarmate de oppervlakte van de bouwkavel toeneemt. De verklaring hiervoor is dat de bebouwingsmogelijkheden (en daarmee de waarde van het product) van de vrije kavels niet evenredig toeneemt. Ook benadert de methode van staffeling de situatie in de praktijk het beste. Voor een koper heeft de extra oppervlakte van de tuin minder toegevoegde waarde dan de oppervlakte met bebouwingsmogelijkheden.

De basisprijs is bepaald aan de hand van een genormeerd residuele benadering en rekening houdend met de staffeling resulteert dat in een basisprijs van € 315,- per m2 exclusief BTW voor de eerste 500 m2.

In de waardering zijn verder correcties doorgevoerd in het geval de kavel een ongunstige ligging kent (noord) en indien direct naast de erfgrens een geluidsscherm gelegen is met daarbij een onderhoudsverplichting voor het groen wat tegen de wand wordt gepland.

Tot slot is in de waardering rekening gehouden met de verkoop van een groenstrook. Een groot deel van de te verkopen percelen bestaat uit de bestemming wonen en de bestemming groen. Ten aanzien van het groen geldt dat de koper hier een onderhoud – en instandhoudingsplicht voor heeft. De groenstrook mag niet worden bebouwd. In de taxatie is hier rekening mee gehouden door het overgrote deel van de groenstrook te waarderen tegen een prijs van € 90,- per m2 conform de nota snippergroen van de gemeente Enschede. Overigens wordt het uitgeefbaar oppervlak aan groen niet in alle gevallen volledig gewaardeerd tegen € 90,- per m2. Op het moment dat een kavel exclusief het groen een oppervlak kleiner dan 500 m2 kent (de eerste staffel) wordt het verschil tot aan 500 m2 aangevuld vanuit het oppervlak aan groen. In dit specifieke geval heeft dat tot gevolg dat het oppervlak te waarderen als groen kleiner uitvalt.

De waarde peildatum van deze taxatie is 7 januari 2021 en de waardering per kavel is, inclusief een toelichting, in **bijlage 15** van het exploitatieplan opgenomen. De totale grondopbrengst komt uit op € 13.557.264 op peildatum 1 januari 2021 (netto contant € 13.019.536 per 1 januari 2021) en rekening houdend met het uitgeefbaar oppervlak van 48.577 m2 resulteert dit in een gemiddelde uitgifteprijs van afgerond € 279 per m2 exclusief BTW.

3.7. Resultaat

Om een exploitatie inzichtelijk te maken worden alle kosten en opbrengsten met in achtneming van de parameters en de fasering contant gemaakt hetgeen betekent dat alle bedragen op peildatum 1-1-2021 worden gebracht. Hieronder volgt het financieel resumé van de berekening:

Omschrijving	Bedrag
Investeringen	
Inbrengwaarde	€ 5.791.100
Onderzoekskosten	€ 103.274
Bodemsanering	€ 78.917
Bouw- en woonrijp maken	€ 2.754.289
Kosten buiten het exploitatiegebied	€ 40.397
Plankosten	€ 1.175.799
Historische rentelasten	€ 54.932
Tijdelijk beheer	€ 83.592
Totaal investeringen	**€ 10.082.299**
Opbrengsten	
Verkoop kavels	€ 13.557.264
Totaal opbrengsten	**€ 13.557.264**
Saldo nominaal	**€ 3.474.965**
Kostenstijging	€ 140.194
Opbrengstenstijging	€ 905.761
Te realiseren rentelasten / rentebaten	€ 403.081
Eindwaarde saldo per 31.12.2029	€ 3.837.452
Netto contante waarde saldo per 01.01.2021	**€ 3.072.757**

In **bijlage 16** van het exploitatieplan is het jaarschijvenoverzicht van de berekening opgenomen.

3.8. Maximaal te verhalen: totale kosten versus totale opbrengsten

De vaststelling van de maximaal verhaalbare kosten vindt plaats met toepassing van artikel 6.16 Wro (macro aftopping). Als de totale verhaalbare kosten, verminderd met subsidies / bijdragen van derden en exclusief de kosten voor toekomstige grondexploitaties lager zijn dan de geraamde opbrengsten uit gronduitgifte, dan is de omvang van het kostenverhaal beperkt tot het niveau van de verhaalbare kosten. Indien de totale verhaalbare kosten, verminderd met subsidies/bijdragen van derden en exclusief de kosten voor toekomstige grondexploitaties, hoger zijn dan het niveau van de opbrengsten uit gronduitgifte, dan is de omvang van het kostenverhaal beperkt tot het niveau van de gronduitgifte opbrengsten. Hierbij gaat het dan om een vergelijking van de kosten/opbrengsten op basis van de netto contante waarde per 1 januari 2021. Dit leidt tot het volgende overzicht:

Resultaat	Nominale waarde	NCW per 01.01.2021
Kosten		
Inbrengwaarde	€ 5.791.100	€ 5.791.100
Onderzoekskosten	€ 103.274	€ 102.640
Bodemsanering	€ 78.917	€ 76.992
Bouw- en woonrijp maken	€ 2.754.289	€ 2.628.874
Kosten buiten het exploitatiegebied	€ 40.397	€ 37.435
Plankosten	€ 1.175.799	€ 1.175.799
Rentelasten	€ 54.932	€ 54.932
Tijdelijk beheer	€ 83.592	€ 79.008
Totaal kosten	**€ 10.082.299**	**€ 9.946.780**
Opbrengsten		
Gronduitgifte	€ 13.557.264	€ 13.019.536
Totaal opbrengsten	**€ 13.557.264**	**€ 13.019.536**
Totaal resultaat op NCW per 01.01.2021		**€ 3.072.757**

Dit leidt tot het volgende overzicht voor de toepassing van artikel 6.16 Wro (macro aftopping):

VERHAALBARE KOSTEN MINUS BIJDRAGEN	CONTANTE WAARDE PER 01.01.2021
Totaal investeringen	€ 9.946.780
Bijdragen gemeenten en derden	€ -
Maximaal te verhalen kosten	€ 9.946.780
MACRO AFTOPPING: KOSTEN VERSUS OPBRENGSTEN	
Totaal opbrengsten (excl. bijdragen)	€ 13.019.536
Maximaal te verhalen kosten	€ 9.946.780
Macro aftopping:	**€ 9.946.780**

Uit het overzicht volgt dat de opbrengsten uit gronduitgifte hoger zijn dan het totaal aan verhaalbare kosten. De omvang van het kostenverhaal is hierdoor beperkt tot het niveau van de totale kosten. Het totaalbedrag aan verhaalbare kosten komt uit op € 9.946.780 netto contant op 1 januari 2021.

3.9. Berekening exploitatiebijdrage

In artikel 6.18 lid 1 tot en met lid 5 en artikel 6.19 van de Wro is aangegeven dat voor de bepaling van de exploitatiebijdragen uitgifte categorieën, basiseenheden, gewichten en gewogen basiseenheden vastgesteld en berekend moeten worden. In het vervolg van deze paragraaf volgt allereerst een toelichting op de berekening van de gewogen basiseenheid. Aansluitend wordt stilgestaan bij de berekening van de exploitatiebijdrage per eigenaar en per kavel.

3.9.1. Gewogen basiseenheden

Voor de bepaling van de exploitatiebijdrage in het exploitatieplan wordt gerekend met basiseenheden, gewichten en gewogen eenheden. De uitgiftecategorie is Particulier Opdrachtgeverschap kavels (artikel 6.18 lid 1). Als basiseenheid wordt een vierkante meter uitgeefbaar oppervlak gehanteerd (artikel 6.18 lid 2).

Uit het overzicht van de kavelprijzen (zie **bijlage 15** van het exploitatieplan) volgt dat de uitgifteprijs per m2 per kavel verschilt. Het begrip wegingsfactor duidt op het relatieve verschil: de verschillen van de uitgifteprijzen ten

opzichte van elkaar. De kavels worden voor wat betreft de prijs per m2 met elkaar in verband gebracht, wat een overzicht aan gewichtsfactoren oplevert. In de berekening heeft de maximale uitgifteprijs van € 305,93 per m2 het gewicht één meegekregen (artikel 6.18 lid 3).

Het totale aantal gewogen eenheden wordt bepaald door de optelsom per kavel van de vermenigvuldiging van de uitgeefbare oppervlakte in m2 met de bijbehorende gewichtsfactor, rekening houdende met de fasering in de tijd. Het totale aantal gewogen eenheden komt uit op 42.557 eenheden (artikel 6.18 lid 4). Voor een specificatie van de gehele berekening wordt verwezen naar **bijlage 17** van het exploitatieplan.

Het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid is de uitkomst van de formule: het totaal aan verhaalbare kosten (netto contant per 01.01.2021) gedeeld door het aantal gewogen eenheden (netto contant per 01.01.2021). Derhalve € 9.946.780 gedeeld door 42.557 gewogen eenheden, wat neerkomt op een bedrag aan verhaalbare kosten van afgerond € 234 per gewogen eenheid eveneens netto contant per 01.01.2021 (artikel 6.18 lid 5).

3.9.2. Berekening exploitatiebijdrage per eigenaar

De hoogte van de bruto exploitatiebijdrage per eigenaar wordt bepaald door per eigenaar het gewogen aantal eenheden te bepalen en dit te vermenigvuldigen met het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid.

In **bijlage 18** (exploitatiebijdrage per eigenaar) is de bruto- en netto exploitatiebijdrage per eigenaar in beeld gebracht.

In artikel 6.19 van de Wro is aangegeven dat de inbrengwaarde van de in de vergunningaanvraag bedoelde gronden (= uitgeefbaar gebied) in mindering wordt gebracht op de bruto exploitatiebijdrage. In het overzicht in bijlage 18 is dit opgenomen met de aanduiding “correctie: aandeel uitgeefbaar”.

In hetzelfde artikel wordt vermeld dat “de kosten die in verband met de exploitatie van de betreffende gronden door de aanvrager zijn gemaakt” eveneens in mindering op de bruto exploitatiebijdrage wordt gebracht. In het overzicht in **bijlage 18** is dit opgenomen met de aanduiding “correctie: door eigenaar aangelegde voorzieningen”.

In onderstaande tabel wordt per eigenaar de gewogen basiseenheden, het bedrag aan verhaalbare kosten per gewogen eenheid, de bruto exploitatiebijdrage, de inbrengwaarde van het uitgeefbare gebied en de netto exploitatiebijdrage weergegeven (zie ook **bijlage 18**):

Eigenaar	Gewogen basis eenheden	Verhaalbare kosten per gewogen eenheid	Bruto exploitatie bijdrage	Correctie aandeel uitgeefbaar	Correctie door eigenaar aangelegde voorzieningen	Te betalen als financiele voorwaarde bij omgevingsvergunning
Gemeente Enschede	35.130	€ 234	€ 8.210.828	€ 2.687.580	p.m.	€ 5.523.248
Roering	6.144	€ 234	€ 1.436.059	€ 508.550	p.m.	€ 927.509
Spoelder	1.283	€ 234	€ 299.892	€ 204.260	p.m.	€ 95.632
Totaal	**42.557**		**€ 9.946.780**	**€ 3.400.390**		**€ 6.546.390**

De netto exploitatiebijdrage is berekend op basis van de netto contante waarde per 1 januari 2021 en geldt als de exploitatiebijdrage die verbonden is aan een financieel voorschrift verbonden aan een omgevingsvergunning voor bouwen, tenzij ten tijde van de aanvraag van de vergunning blijkt dat het kostenverhaal anderszins is verzekerd (artikel 6.17 Wro), dat wil zeggen door middel van een overeenkomst. De bijdrage is rentedragend vanaf 1 januari 2021, op basis van een rente van 2,50% per jaar.

3.9.3. Berekening exploitatiebijdrage per kavel

Op grond van artikel 4 van de Regels (Bindend Deel B) geldt een bindende verkaveling. Om die reden is het, naast een weergave van de exploitatiebijdrage per eigenaar, gewenst ook inzicht te bieden in de bruto en netto-exploitatiebijdrage per kavel. In **bijlage 19** (overzicht exploitatiebijdrage per kavel) is een overzicht opgenomen van de per kavel verschuldigde bruto en netto-exploitatiebijdrage.

De bruto exploitatiebijdrage per kavel wordt berekend aan de hand van het aantal gewogen eenheden te bepalen en dit te vermenigvuldigen met de verhaalbare kosten per gewogen eenheid.

Vervolgens wordt op de bruto exploitatiebijdrage allereerst de inbrengwaarde voor de gronden zoals die in het exploitatieplan is opgenomen in mindering gebracht. Het gaat hier om de inbrengwaarde van de gronden waarop de bouw – omgevingsaanvraag betrekking heeft. Tot slot worden, indien aan de orde, hierop de kosten die voor rekening van de aanvrager om bouw – omgevingsvergunning in verband met de exploitatie zijn gemaakt (kosten van verrichte werkzaamheden op de kavel) tot het moment van de vergunningaanvraag gecorrigeerd. Deze correctie is niet aan de orde indien overeengekomen wordt dat de gemeente de gronden bouwrijp maakt.

Dit resulteert in de netto-exploitatiebijdrage die de aanvrager uiteindelijk als financiële voorwaarde moet betalen bij aanvraag van de vergunning.

In het geval sprake is van kosten in relatie tot verrichte werkzaamheden op de kavel tot het moment van de vergunningaanvraag, zal de aanvrager de onderliggende factuur moeten inleveren zodat de gemeente kan toetsen of de gemaakte kosten passen binnen de raming. Ook moet de aanvrager van de omgevingsvergunning voor bouwen kunnen aantonen dat de werken en werkzaamheden, waarop de kosten betrekking hebben, zijn gemaakt overeenkomstig de eisen die het exploitatieplan stelt. Het is derhalve van belang dat de verkopende partij in de verkoopovereenkomst met de particuliere kavelkoper opneemt dat de particuliere kavelkoper/ aanvrager van de omgevingsvergunning de hiervoor bedoelde correctie, zijnde het bedrag van de aftrek verrichte werkzaamheden nog tegoed heeft en dat de verkoper de factuur en de onderbouwing daarvan zal aanleveren die bij de omgevingsvergunning van bouwen kan worden ingediend.

3.10. Percentage van de reeds gerealiseerde kosten

Artikel 6.2.8. Bro verplicht de gemeente in het exploitatieplan te vermelden welk percentage van de totale kosten is gerealiseerd. Dit is noodzakelijk om te bezien of de gemeente moet komen tot een eindafrekening of dat belanghebbenden hierom kunnen verzoeken. Per 1 januari 2021 kan het volgende overzicht worden verstrekt:

Kostensoorten	**Gerealiseerd per 01.01.2021**	**Totaal**	**Percentage gerealiseerd**
Onderzoekskosten	€ 77.292	€ 103.274	74,84%
Bodemsanering	€ -	€ 78.917	0,00%
Bouw- en woonrijp maken	€ 81.923	€ 2.754.289	2,97%
Kosten buiten het exploitatiegebied	€ -	€ 40.397	0,00%
Rentelasten	€ 54.932	€ 54.932	100,00%
Tijdelijk beheer	€ -	€ 83.592	0,00%
Totaal	**€ 214.147**	**€ 3.115.399**	**6,87%**

Uit het overzicht volgt dat de inbrengwaarde niet is aangemerkt als gemaakte kosten per 1 januari 2021. Dit houdt verband met de wettelijke kostenverhaalsmethodiek, waarbij de inbrengwaarde wordt ingebracht op een vastgestelde inbrengdatum, maar vervolgens voor de berekening van de netto – exploitatiebijdrage de inbrengwaarde voor het uitgeefbare gebied in mindering wordt gebracht op de bruto – exploitatiebijdrage.

De berekening van de verhaalbare plankosten vindt plaats op de uitgangspunten zoals opgenomen in de ministeriele regeling plankosten. Tot de uitgangspunten van die regeling behoort dat de plankosten worden berekend op basis van een vast bedrag, berekend in het jaar van vaststelling van het ruimtelijk besluit. Dit vaste bedrag heeft echter betrekking op in de tijd gespreide werkzaamheden en plankosten.

Voor een goed inzicht in de bepaling van de gerealiseerde kosten is het dan ook van belang om de post inbrengwaarde en de post plankosten (voor zover deze betrekking heeft op de toepassing van de ministeriele regeling) buiten beschouwing te laten. Hiervan uitgaande, bedraagt het percentage gerealiseerde kosten 6,87% per 1 januari 2021 van de totale nominale kosten.

DEEL A TOELICHTING REGELS

4.1 Algemene toelichting bij de regels

De ontwikkeling van het plangebied Leuriks Oost is een project waarvoor veel werkzaamheden moeten worden verricht. Gelet op de aanwezigheid van andere eigenaren dan de gemeente in het gebied is het van belang de kwaliteit en de integraliteit van de uitvoering te waarborgen voor het uitgeefbaar gebied en openbaar gebied. De regels hebben onder meer betrekking op de wijze van uitvoering, kwalitatieve normen en particulier opdrachtgeverschap.

4.2 Toelichting bij de regels over koppelingen

Ingevolge artikel 6.13 lid 1 onder c sub 5 Wro kan een exploitatieplan regels bevatten over aan te brengen koppelingen tussen uitvoering van werken, werkzaamheden en maatregelen en realisatie van bouwplannen (i.c. de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen).

De kavels van de gemeente en de kavel aangeduid als “Spoelder” zal zoveel mogelijk in een keer bouwrijp worden gemaakt.
Voor de gebieden die niet in eigendom zijn van de gemeente en waarvoor geen anterieure overeenkomst is gesloten, is het van belang dat in het uitgeefbaar gebied bepaalde werken worden uitgevoerd, voordat het bouwplan kan worden gerealiseerd. Voor de kavels 58 tot en met 66 volgens de Verkavelingskaart (**bijlage 11**) zullen dan ook regels voor het bouw en woonrijp maken worden gesteld.

Aan de achterzijde van de kavel dient een struweelhaag op een houtwal te worden gerealiseerd, de kavel dient te worden opgehoogd en er dienen L vormige kavelsloten te worden aangelegd die zijn aangegeven op de inrichtingskaart bijlage 7).Tevens zal de regel worden gesteld dat de kavels 58 tot en met 66 volgens het Verkavelingsplan (**bijlage 11**) deze integraal bouwrijp moeten worden gemaakt op basis van een door de gemeente goed te keuren plan en volgens de gestelde eisen. De particuliere kavelkoper van één van de kavels 58 tot en met 66 kan, ten tijde van de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor bouwen, dan beschikken over een bouwrijpe kavel voorzien van de genoemde werkzaamheden.

De gemeente zelf zal bij de uitvoering van het bouw en woonrijp maken deze regels in achtnemen, zodat een kavelkoper van de gemeente bij de aanvraag van de omgevingsvergunning een situatie aantreft dat hij kan beschikken over een over een bouwrijpe kavel waar de voornoemde werkzaamheden volgens de inrichtingskaart **bijlage 7** zijn voorzien.

4.3 Toelichting bij de regel voorgenomen ruimtegebruik

Ingevolge artikel 6.13 lid 2 onder a Wro bevat dit exploitatieplan een Kaart ruimtegebruik en woningcategorie (**bijlage 6)**. Hierop is de afbakening van het uitgeefbaar gebied en openbare ruimte bindend vastgelegd.

Artikel 2 van de Regels betreft het voorgenomen grond gebruik. Met artikel 2 wordt geregeld welke gronden voor het openbaar gebied en welke gronden voor het uitgeefbaar gebied mogen worden aangewend.

4.4 Toelichting bij de regels over eisen aan inrichting (openbaar) gebied

Artikel 3 van de Regels stelt inrichtingseisen voor het bouw en woonrijp maken van het openbaar gebied.

Met het oog op de eventuele overdracht van de groenvoorziening in beheer aan de gemeente is voorafgaande eindinspectie nodig. De gemeente wil alsdan kunnen controleren of de groenvoorziening conform de regels is aangelegd en voldoende kwaliteit heeft om deze in beheer over te nemen. De gemeente stelt zich op het standpunt dat het openbaar gebied eerst correct – conform de regels van dit exploitatieplan – moeten zijn opgeleverd, voordat zij de grond ervan in eigendom overneemt.

4.5 Toelichting bij de regels over eisen aan bouw en woonrijp maken uitgeefbaar gebied

Artikel 3 van de Regels geeft eisen voor de inrichting van het uitgeefbaar gebied. In het Document inrichtingseisen Leuriks Oost kavel (**bijlage 10)**, het Beeldkwaliteitplan (**bijlage 9)** is aangegeven aan welke inrichtingseisen en kwaliteiten, voor wat betreft de functie (uitgeefbare vrije kavel) in het uitgeefbaar gebied moeten voldoen. Op de inrichtingskaart **bijlage 7** is verbeeld welke werken en werkzaamheden op de kavel moeten gebeuren.

Voor de kavels met nummers 58,59,60,61,62,63,64,65,66, zoals aangeduid op de Verkavelingskaart (**bijlage 11)** is het Document inrichtingseisen Leuriks Oost kavel (**bijlage 10)** van toepassing. Voor de kavel met nummer 74 gelden nog specifiekere inrichtingseisen ten aanzien van groen en water die in een exploitatieovereenkomst voor de gronden aangeduid “Spoelder” zijn opgenomen, zodat deze inrichtingseisen (**bijlage 10**) niet van toepassing zijn. Voor de gemeentelijke kavels gelden dat de gemeente de inrichtingseisen bij het bouw en woonrijp maken worden meegenomen. De kavelkoper koopt van de gemeente een bouwrijpe kavel.

4.6 Toelichting bij regels omtrent de bindende verkaveling

De omvang van het uitgeefbaar gebied is aanzienlijk. Om te voorkomen dat er een willekeurig ingedeelde en niet doelmatige verkaveling zal ontstaan, en dat een onaanvaardbare stedenbouwkundige structuur kan ontstaan, is dit reden

om in artikel 4 van de Regels een bindende verkavelingsregeling op te nemen in het exploitatieplan en zoals onderscheiden op de Verkavelingskaart (**bijlage 11**).

4.7 Toelichting bij de regels omtrent particulier opdrachtgeverschap

In artikel 10.3 van de bestemmingsplanregels wordt bepaald dat de gronden met aanduiding *Uitgeefbaar gebied: particulier opdrachtgeverschap in de vrije sector* worden aangewezen als kavel voor uitgifte in particulier opdrachtgeverschap in de vrije sector, zoals vastgelegd op de Verkavelingskaart (**bijlage 11)**. Op grond van artikel 6.2.10 sub a Bro worden zowel de aantallen als de situering daarvan in dit exploitatieplan bepaald. Elke op de Verkavelingskaart (**bijlage 11)** aangegeven kavel vertegenwoordigt één kavel voor uitgifte in particulier opdrachtgeverschap.

De aangegeven kavels mogen alleen verkocht worden voor de bouw van woningen in particulier opdrachtgeverschap in de vrije sector. Aanvragen voor de omgevingsvergunning bouwen door niet particuliere opdrachtgevers kunnen worden geweigerd op grond van artikel 2.10 Wabo.

Met particulier opdrachtgeverschap wordt, ingevolge artikel 1.1.1. sub f Bro bedoeld de situatie dat een burger of een groep van burgers **–** in dat laatste geval georganiseerd als rechtspersoon zonder winstoogmerk of krachtens een overeenkomst - tenminste de economische eigendom verkrijgt en volledige zeggenschap heeft over een de verantwoordelijkheid draagt voor het gebruik van de grond, het ontwerp en de bouw van de eigen woning. De rol van een privaatrechtelijke rechtspersoon (projectontwikkelaars en bouwondernemingen) is hiermee beperkt tot het bouwrijp maken en verkopen van de bouwrijpe, onbebouwde kavels.
De door de exploitant van de gronden aangeduid als “Roering” te hanteren prijs bij verkoop van de kavel met nummer 58,59,60,61,62,63,64,65 en 66 volgens de Verkavelingskaart wordt bepaald met inachtneming van de hoogte van de netto exploitatiebijdrage per kavel, berekend conform het bepaalde in hoofdstuk 3 van het exploitatieplan. Hiertoe wordt de volgende formule in acht genomen:
de verkoopprijs van de kavel is (X) en de netto exploitatiebijdrage te betalen aan de Gemeente is (Y). De koopsom van de kavel wordt dan bepaald door de verkoopprijs X te verminderen met de netto exploitatiebijdrage (Y).
Dit wordt in de Regels onder artikel 5 vastgelegd.

Wel is voor kavels op gronden aangeduid als “Roering” een verbod tot vervreemding opgenomen in artikel 5 lid 6 van de Regels van dit exploitatieplan. Uitgesloten is dat via een omweg privaatrechtelijke rechtspersonen de mogelijkheid hebben om als burgers (groep van burgers) de kavels te kopen en zo de volledige zeggenschap en verantwoordelijkheid voor het gebruik van de grond, het ontwerp en de bouw van de eigen woning te verkrijgen.

Als kavelkoper zou een stroman ingeschakeld kunnen worden. Om ontduiking uit te sluiten is gekozen voor een verbod de kavel te verkopen totdat de

woning is voltooid ingevolge artikel 6.2.10 sub e Bro. Wanneer desondanks in strijd zou worden gehandeld met dit verbod zal een opvolgend eigenaar ook houder van de omgevingsvergunning bouwen moeten zijn. De oorspronkelijke koper zal burgemeester en wethouders moeten verzoeken om toestemming voor de overdracht van de omgevingsvergunning bouwen.

Burgemeester en wethouders, zullen ter versterking van dit verbod, deze toestemming niet verlenen omdat in strijd is gehandeld met het verbod van artikel 5 lid 6. Dat neemt niet weg dat de gemeente overigens nog andere middelen tot handhaving van dit verbod ten dienste staan.

Voor de kavels die in eigendom zijn van de gemeente en voor kavel 74 geldt artikel 5 van de regels omtrent het particulier opdrachtgeverschap niet, omdat de betaling van de exploitatiebijdrage anderszins is verzekerd door overeenkomsten.

4.8. Toelichting bij de afwijkingsregels

Er zijn in de regels algemene mogelijkheden opgenomen voor het verlenen van afwijken van voorschriften en verbodsbepaling ter bevordering van de kwaliteit van het exploitatieplan.

Een afwijking is mogelijk op grond van artikel 7 lid 1 indien deze past in een voorbereiding zijnde herziening van het exploitatieplan. Van een in voorbereiding zijnde herziening is sprake wanneer burgemeester en wethouders hebben besloten een herziening in voorbereiding te nemen. Deze hoeft nog niet in ontwerp ter inzage te liggen. Wel wordt in dit besluit aangegeven op welke onderdelen van het exploitatieplan die herziening in ieder geval betrekking hebben. Omdat het een algemene afwijkingsbevoegdheid betreft, houdt de gemeente rekening met de mogelijkheid dat de afwijking door moet werken in de eerstvolgende herziening van het exploitatieplan. Om die reden is een koppeling gelegd met de in voorbereiding zijnde herziening.

In gevallen waarin als gevolg de van de bindende verkaveling (**bijlage 11**) sprake is van geringe maatverschillen is in artikel 7 lid 2 een algemene afwijkingsregel opgenomen.

4.9. Toelichting bij de regels over de overtreding daarvan

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

5. Toelichting op de bijlagen van deel A en deel B

Bijlage 1. **Kaart bestaande situatie:** op deze kaart is de bestaande situatie van het gebied Leuriks Oost weergegeven. De bestaande situatie is verbeeld. Deze kaart heeft een informatieve en onderbouwende functie.

Bijlage 2. **Kaart bestemmingsplan**: deze kaart bevat de verbeelding van het bestemmingsplan Leuriks Oost. Deze kaart heeft voor het exploitatieplan een voor het exploitatieplan een informatieve en onderbouwende functie.

Bijlage 3. **Kaart Exploitatieplangebied**: deze kaart vormt een verplicht onderdeel van het exploitatieplan. De begrenzing is daarop aangeven. De kaart heeft een bindend karakter.

Bijlage 4. **Kaart Eigendommen**: op deze bijlage is de eigendomssituatie per 1 juli 2020 aangegeven. Deze bijlage heeft een toelichtende functie.

Bijlage 5. **Kaart te verwerven gronden:** deze kaart beoogt inzicht te geven welke gronden niet in eigendom zijn van de gemeente en die zij op grond van een met de gemeente gesloten anterieure overeenkomst voornemens is te verwerven.

Bijlage 6. **Kaart ruimtegebruik en Woningbouwcategorie PO**: deze kaart geeft het ruimtegebruik aan, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen uitgeefbaar gebied en openbare ruimte. Deze kaart is voor de onderverdeling van het exploitatiegebied naar uitgeefbaar gebied en openbaar gebied bindend van karakter door de verbinding met de regels van hoofdstuk 6 van dit exploitatieplan. Daarnaast geeft deze kaart een indicatieve indeling van de openbare ruimte naar functies, zoals aangegeven op deze kaart. Voor de onderbouwing van de raming van de werken en werkzaamheden in het exploitatiegebied die verband houden met de openbare ruimte is gebruik gemaakt van indicatieve indeling op deze kaart. Op deze kaart is aangegeven voor welke delen van de binnen het uitgeefbaar gebied gelegen gronden de uitgiftecategorie particulier opdrachtgeverschap is vastgesteld.

Bijlage 7. **Inrichtingskaart**: deze bijlage heeft een onderbouwende en toelichtende functie voor de gehanteerde raming voor de kosten van het bouwrijp maken en inrichting openbare ruimte in de exploitatieopzet. Deze kaart is bindend in relatie met de in hoofdstuk 6 opgenomen regels.

Bijlage 8. **Kaart investeringen buiten exploitatieplangebied**: op deze kaart zijn de locaties verbeeld waar te zijner tijd wandelpaden beoogd zijn en die als bovenwijkse voorzieningen worden

beschouwd en worden meegenomen als investeringen buiten het exploitatiegebied.

Bijlage 9. **Beeldkwaliteitplan**: hierin is aangegeven aan welke kwaliteiten, voor wat betreft de functie (uitgeefbare vrije kavel) in het uitgeefbaar gebied moeten voldoen. Dit heeft een toelichtende functie voor wat betreft de exploitatieopzet en deze kaart is bindend in relatie met de in hoofdstuk 6 opgenomen regels

Bijlage 10. **Inrichtingseisen Leuriks Oost kavel en openbare ruimte:** hierin is de opgenomen aan welke Inrichtingseisen voor zowel het uitgeefbaar gebied als het openbaar gebied moeten voldoen en deze is bindend in relatie tot de aan hoofdstuk 6 van de Regels en heeft een bindende functie.

Bijlage 11. **Verkavelingskaart:** op deze kaart is een bindende verkaveling vastgelegd voor het uitgeefbaar gebied. Deze kaart vormt daarmee een nadere detaillering van het uitgeefbaar gebied zoals dat op de Kaart ruimtegebruik en Woningbouwcategorieën (bijlage 6) is aangeduid. Deze kaart is bindend in relatie met de in hoofdstuk 6 opgenomen regels.

Bijlage 12. **Taxatie inbrengwaarden**: deze bijlage bevat het rapport van de taxateur voor de waardering van de inbrengwaarden van de eigendommen per eigenaar. De bijlage heeft een toelichtende functie.

Bijlage 13. **Civieltechnische kostenraming:** in deze bijlage zijn de uitgangspunten opgenomen van hoeveelheden en aantallen van de werken en werkzaamheden. Deze bijlagen heeft een toelichtende functie voor de exploitatieopzet.

Bijlage 14. **Invulling regeling plankosten:** voor de onderbouwing van de verhaalbaarheid van de plankosten, als onderdeel van de totale te verhalen kosten van de grondexploitatie, is gebruik gemaakt van de ministeriële regeling plankosten exploitatieplan.

Bijlage 15. **Overzicht kavelprijzen**: opgenomen zijn resultaten van de uitgevoerde marktanalyse van de uitgifteprijzen. Deze bijlage heeft een toelichtende functie bij de exploitatieopzet.

Bijlage 16. **Jaarschijvenoverzicht grondexploitatie**: deze bijlage heeft een toelichtende functie bij de exploitatieopzet.

Bijlage 17. **Gewogen eenheden totaal gebied:** deze bijlage bevat een overzicht van de gewogen eenheden, uitgesplitst per eigendom.

Bijlage 18. **Exploitatiebijdrage per eigendom:** deze bijlage bevat het overzicht van de exploitatiebijdrage per eigendom en deze bijlage heeft een toelichtende functie bij de exploitatieopzet.

Bijlage 19. **Exploitatiebijdrage per kavel:** deze bijlage bevat het overzicht van de exploitatiebijdrage per eigendom en deze bijlage heeft een toelichtende functie bij de exploitatieopzet.

DEEL B HET EXPLOITATIEPLAN

6.1 Exploitatiegebied

Het exploitatiegebied is begrensd zoals aangegeven in de kaart exploitatieplangebied**, bijlage 3.**

6.2 Exploitatieopzet

Voor een toelichting op de exploitatieopzet wordt verwezen naar hoofdstuk 3 van DEEL A.

In de onderstaande tabel wordt per eigenaar de gewogen basiseenheden, het bedrag aan verhaalbare kosten per gewogen eenheid, de bruto exploitatiebijdrage, de inbrengwaarde van het uitgeefbare gebied en de netto exploitatiebijdrage weergegeven (zie ook **bijlage 18):**

Eigenaar	Gewogen basis eenheden	Verhaalbare kosten per gewogen eenheid	Bruto exploitatie bijdrage	Correctie aandeel uitgeefbaar	Correctie door eigenaar aangelegde voorzieningen	Te betalen als financiele voorwaarde bij omgevingsvergunning
Gemeente Enschede	35.130	€ 234	€ 8.210.828	€ 2.687.580	p.m.	€ 5.523.248
Roering	6.144	€ 234	€ 1.436.059	€ 508.550	p.m.	€ 927.509
Spoelder	1.283	€ 234	€ 299.892	€ 204.260	p.m.	€ 95.632
Totaal	**42.557**		**€ 9.946.780**	**€ 3.400.390**		**€ 6.546.390**

In **bijlage 19** (overzicht exploitatiebijdrage per kavel) is een overzicht opgenomen van de per kavel verschuldigde bruto en netto-exploitatiebijdrage.

De netto exploitatiebijdrage is berekend op basis van de netto contante waarde per 1 januari 2021 en geldt als de exploitatiebijdrage die verbonden is aan een financieel voorschrift verbonden aan een omgevingsvergunning voor bouwen, tenzij ten tijde van de aanvraag van de vergunning blijkt dat het kostenverhaal anderszins is verzekerd (artikel 6.17 Wro), dat wil zeggen door middel van een overeenkomst. De bijdrage is rentedragend vanaf 1 januari 2021, op basis van een rente van 2,50% per jaar.

Voor de kavels die in eigendom zijn van de gemeente en voor kavel 74 geldt niet de bepaling dat het betalingsvoorschrift wordt verbonden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen omdat de exploitatiebijdrage anderszins door overeenkomsten is verzekerd.

6.3 Regels Exploitatieplan Leuriks Oost

6.3.1. Algemene begripsbepalingen

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

Beeldkwaliteitplan: In dit plan zijn onder meer beeldkwaliteitseisen opgenomen voor zowel het openbaar gebied als het uitgeefbaar gebied. Het beeldkwaliteitplan behoort als **bijlage 9** bij dit exploitatieplan

Bestemmingsplan: het Bestemmingsplan ‘’Leuriks Oost 2020’’

Bouwrijp maken: voor zover betrekking hebbend op het uitgeefbaar gebied: het geschikt maken van de uitgeefbare gronden voor bebouwing, waaronder onder meer de volgende werken en werkzaamheden wordt verstaan het ophogen en afgraven, het toevoegen van een kavelsloot en het aanbrengen van een houtwal aan de achterzijde van de kavel. Voor zover betrekking hebben op de openbare ruimte: de werken en werkzaamheden welke nodig zijn het openbaar gebied te kunnen aanleggen. De werken en werkzaamheden zijn omschreven in hoofdstuk 2.

Burgemeester en wethouders: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Enschede

Eigendom: een samenstel van eventueel aan elkaar grenzende kadastrale percelen binnen het exploitatiegebied van eenzelfde eigenaar

Eigenaar: degene die in de kadastrale registratie vermeld staat als eigenaar / zakelijk gerechtigde van een eigendom.

Exploitatiegebied: de afbakening van het gebied van het exploitatieplan, zoals weergegeven op de kaart van het exploitatieplan gebied, bijlage 3

Gronden “Roering”: de kavels met nummers 58,59,60,61,62,63,64,65,66, zoals aangeduid op de Verkavelingskaart (**bijlage 11**)

*Kave*l: een gedeelte van het uitgeefbaar gebied dat als zodanig is aangeduid in het verkavelingsplan en geldt als een nadere detaillering van het in de regels van het bestemmingsplan aangeduid als “bouwperceel”

Netto- exploitatiebijdrage: de exploitatiebijdrage die de aanvrager uiteindelijk als financiële voorwaarde moet betalen bij aanvraag van de vergunning, zoals toegelicht in paragraaf 3.9.3.

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

Inrichtingseisen: de inrichtingseisen voor Leuriks Oost bestaan voor het uitgeefbaar gebied en het openbaar gebied uit het Document inrichtingseisen Leuriks Oost kavel en openbare ruimte **bijlage 10.**

Openbaar gebied: Gronden welke worden ingericht om te functioneren als voorziening van openbaar nut. Dit begrijp wordt in het exploitatieplan aangeduid als openbaar gebied.

Particulier opdrachtgeverschap: de situatie dat een burger of een groep van burgers - in dat laatste geval georganiseerd als rechtspersoon zonder winstoogmerk of krachtens een overeenkomst - ten minste de economische eigendom verkrijgt en volledige zeggenschap heeft over een de verantwoordelijkheid draagt voor het gebruik van de grond, het ontwerp en de bouw van de eigen woning.

Regels: de onderhavige regels Exploitatieplan Leuriks Oost

Uitgeefbaar gebied: de gronden waarop de woningen met bijbehorende werken en voorzieningen gerealiseerd kunnen worden. Dit begrip wordt in dit exploitatieplan als zodanig afgebakend op de Kaart Ruimtegebruik en woningbouwcategorie PO: particulier opdrachtgeverschap **bijlage 6**.

Voorzieningen: de werken als bedoeld in artikel 6.2.5 Besluit ruimtelijke ordening, zoals deze in het kader van de aanleg nutsvoorzieningen en inrichting openbare ruimte worden gerealiseerd.

Werk: een constructie, geen gebouw of bouwwerk zijnde

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

6.3.2 DE REGELS

Artikel 1 Koppelingen

1.1 Een omgevingsvergunning voor het bouwen op een kavel met nummer 58,59,60,61,62,63,64,65 en 66, zoals aangegeven in de Verkavelingskaart **bijlage 11**, mag niet worden verleend, voordat: de werkzaamheden, zijnde het ophogen van de kavel, het aanleggen van een struweelhaag op een houtwal aan de achterzijde van de kavel en het aanleggen van een waterstructuur (kavelsloten) volgens de inrichtingskaart **bijlage 7** zijn verricht.

1.2 Een omgevingsvergunning voor het bouwen op een kavel met nummer 58,59,60,61,62,63,64,65 en 66, zoals aangegeven in de Verkavelingskaart **bijlage 11**, mag niet worden verleend, voordat de bouwrijp maken van alle kavels 58,59,60,61,62,63, 64, 65 en 66

(volgens het Verkavelingsplan), volgens artikel 3.5 en 3.6 van deze regels heeft plaatsgevonden.

1.3 Het is verboden te starten met de bouw binnen de uitgeefbare delen dan wel werken en werkzaamheden uit te (laten) voeren in strijd met de in artikel 1.1 en 1.2 bedoelde koppelingen.

1.4 Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het in artikel 1.2 bedoelde verbod, indien dit past binnen een in voorbereiding zijnde herziening van het exploitatieplan. Burgemeester en Wethouders kunnen voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning.

Artikel 2 Voorgenomen ruimtegebruik

2.1 De oprichting van een bouwwerk op een kavel ten behoeve van de bestemming wonen vindt plaats binnen **bijlage 6** als uitgeefbaar gebied aangeduide gronden.

2.2 Het openbaar gebied wordt aangelegd binnen **bijlage 6** openbaar gebied aangeduide gronden.

Artikel 3 Eisen aan werken en werkzaamheden

3.1 Het bouw en woonrijp maken van het uitgeefbaar gebied van de gronden aangeduid als “Roering” vindt plaats volgens:

- de Inrichtingskaart **bijlage 7**
- het Beeldkwaliteitsplan **bijlage 9**
- het Document inrichtingseisen Leuriks Oost kavel en openbare ruimte **bijlage 10**
- de Verkavelingskaart **bijlage 11**

3.2 Het Document inrichtingseisen Leuriks Oost kavel en openbare ruimte **bijlage 10** is uitsluitend van toepassing op de werken en werkzaamheden in het uitgeefbaar gebied aangeduid in het Verkavelingsplan als kavel genummerd met 58,59,60,61,62,63,64,65 en 66. Voor de overige kavels gelden deze inrichtingseisen niet.

3.3 Het bouw- en woonrijp maken van het openbaar gebied van de gronden aangeduid als “Roering” dient plaats te vinden

- volgens de Kaart Ruimtegebruik en woningbouwcategorie (p.o) **bijlage 6**
- de Inrichtingskaart (**bijlage 7)**
- het Beeldkwaliteitplan (**bijlage 9)** en
- het Document inrichtingseisen Leuriks Oost kavel **bijlage 10**: De inrichting / ophoging van de functie Groen (bijlage 6) dient te voldoen aan de inrichtingseis van bloemrijk grasland met losse inheemse struiken en bomen en de ondergrond dient te voldoen aan de kwaliteitseis RAW 51.06.01 teelgrond.

3.4 De ophoging van de groenstrook in het openbaar gebied (functie Groen) vindt plaats zodanig dat er een vloeiende aansluiting is tussen de openbare weg en de opgehoogde bouwkavels.

3.5 Het is de eigenaar van de gronden aangeduid als “Roering” verboden de kavels bouwrijp te maken, voordat zij een plan voor het bouwrijp maken ter goedkeuring heeft voorgelegd. De goedkeuring wordt uitsluitend verleend indien het plan betrekking heeft op het integraal bouwrijp maken van de kavels 58,59,60,61,62,63,64,65 en 66 volgens

het Verkavelingsplan. De werkzaamheden van bouwrijp maken bestaan mede uit het ophogen van de kavel, het aanleggen van een struweelhaag op een houtwal aan de achterzijde van de kavel en het aanleggen van een waterstructuur (kavelsloten) zoals aangegeven op de onder 3.1. genoemde **bijlagen 7 en 10**.

3.6 De uitvoering van het plan bouwrijp maken van de kavels 58,59,60,61,62,63, 64, 65 en 66 volgens het Verkavelingsplan dient integraal te geschieden. Het is verboden te handelen in strijd met c.q. in afwijking van het goedgekeurde plan.

3.7 Het is verboden werken en werkzaamheden uit te (laten) voeren in strijd met de in artikel 3.1, 3.3,3.4,3.5 en 3.6 genoemde voorschriften.

3.8 Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.1 indien het voldoen aan de eisen als genoemd in artikel 3.1 niet uitvoerbaar mocht blijken te zijn dan wel indien dit past binnen een in voorbereiding zijnde herziening van het exploitatieplan. Burgemeester en Wethouders kunnen voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning.

Artikel 4 Bindende verkaveling

4.1 De bindende verkavelingsregeling is opgenomen in de Verkavelingskaart (**bijlage 11**). Deze Verkavelingskaart maakt bindend deel uit van het exploitatieplan.

Artikel 5 Particulier opdrachtgeverschap

5.1 Ter uitvoering van de regel in artikel 10.3 van het bestemmingsplan geldt dat de gronden zoals aangeduid op de Kaart Ruimtegebruik en woningcategorie **bijlage 6** met aanduiding *Uitgeefbaar gebied: particulier opdrachtgeverschap in de vrije sector* aangewezen zijn als kavel voor uitgifte in particulier opdrachtgeverschap in de vrije sector, één en ander conform de Verkavelingskaart (bijlage 11). Elke daarop aangegeven kavel vertegenwoordigt één kavel voor uitgifte in particulier opdrachtgeverschap.

5.2 Een exploitant /eigenaar zal bij de verkoop van de kavels marktconforme koopsommen hanteren, met inachtneming van het bepaalde in artikel 5.4. Van de marktconforme koopsommen zal hij doen blijken door overlegging van een onafhankelijk taxatierapport, opgesteld door een onafhankelijk beëdigd taxateur. Dit taxatierapport is niet ouder dan zes maanden voorafgaand aan de verkoop. Dit taxatierapport overlegt hij aan de gemeente met als doel dat de gemeente kan beoordelen of de getaxeerde waarde marktconform is.

5.3 De start van de verkoop van de kavel of kavels kan niet eerder plaatsvinden dan nadat burgemeester en wethouders hebben besloten in te stemmen met de getaxeerde waarde. Indien burgemeester en wethouders niet besluiten in te stemmen met de verkoop, dient de exploitant/eigenaar een nieuw taxatierapport te laten maken.

5.4 De door de exploitant van de grond te hanteren verkoopprijs wordt bepaald met inachtneming van de hoogte van de exploitatiebijdrage die verbonden is aan een financieel voorschrift verbonden aan een omgevingsvergunning voor bouwen. De netto exploitatiebijdrage per kavel wordt berekend conform het bepaalde in hoofdstuk 3.9 van het

exploitatieplan en **bijlage 19**. Voor de te bepalen verkoopprijs wordt de volgende formule in acht genomen De verkoopprijs van de kavel is (X) en de netto exploitatiebijdrage is (Y). De koopsom van de kavel wordt dan bepaald door de verkoopprijs X te verminderen met de netto exploitatiebijdrage (Y).

5.5 De kavel mag alleen verkocht worden tegen een koopsom die bestaat uit de getaxeerde verkoopprijs minus de exploitatiebijdrage.

5.6 Het is een koper van een kavel in particulier opdrachtgeverschap verboden om een door hem verworven kavel in juridische of economische zin over te dragen tot het moment van voltooiing van de bouw overeenkomstig de verstrekte omgevingsvergunning voor bouwen.

5.7 Wanneer in strijd met het bepaalde in artikel 5 lid 6 is gehandeld zullen burgemeester en wethouder geen medewerking verlenen aan een verzoek tot overdracht van een reeds verleende omgevingsvergunning bouwen.

5.8 Burgemeester en wethouders kunnen op verzoek van de koper van een kavel besluiten tot afwijking van het bepaalde in artikel 5.6 en 5.7 middels verlening van een omgevingsvergunning indien de particuliere kavelkoper wegens persoonlijke omstandigheden wordt genoopt tot verkoop van de kavel over te gaan. Burgemeester en wethouders kunnen hier voorwaarden aan verbinden. Burgemeester wethouders kunnen in een dergelijk geval ook besluiten medewerking te verlenen aan een verzoek tot overdracht van een reeds verleende omgevingsvergunning voor bouwen.

5.9 De bepalingen in dit artikel gelden niet voor de gronden aangeduid als “Spoelder” en ook niet voor de gronden aangeduid als “gemeente”(**bijlage 4**).

Artikel 6 Toezicht op de uitvoering

6.1 De uitvoering van werken en werkzaamheden voor werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken en inrichting van het openbaar gebied vindt plaats onder toezicht van een door Burgemeester en Wethouders aan te wijzen toezichthouder.

6.2 Na start van de uitvoering van de in het exploitatieplan genoemde werken en werkzaamheden heeft de toezichthouder ten allen tijden toegang tot het bouwterrein.

6.3 De aanwijzingen van de toezichthouder dienen te worden opgevolgd, het is verboden te handelen in strijd met de aanwijzingen van de toezichthouder.

6.4 Tussentijdse inspecties en eindinspecties met het oog op de overdracht van openbaar gebied vinden plaats conform het bepaalde in artikel 3.3.

Artikel 7 Afwijkingsregels

7.1 Burgemeester en wethouders kunnen bij de verlening van een omgevingsvergunning voor bouwen besluiten om bij omgevingsvergunning af te wijken van de regels van dit exploitatieplan die betrekking hebben op de bindende verkaveling, de begrenzing van de openbare ruimte, de begrenzing van uitgeefbaar gebied en de

begrenzing van kavels binnen het exploitatiegebied, wanneer uit inmeting van of andere feitelijke oorzaken in het exploitatiegebied geringe maatverschillen zouden blijken ten opzichte van de in de kaart ruimtegebruik en woningcategorie **bijlage 6** respectievelijk de Verkavelingskaart **bijlage 11** opgenomen maatvoering. De omgevingsvergunning kan alleen worden verleend, indien de voorgenomen afwijking in ondergeschikte mate verschilt van de situering zoals aangegeven op de Kaart ruimtegebruik en woningbouwcategorie PO **bijlage 6** respectievelijk de Verkavelingskaart **bijlage 11**, en voor het overige aan de regels van dit exploitatieplan wordt voldaan.

7.2 Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning besluiten af te wijken van de andere regels in dit exploitatieplan dan in het voorgaande lid genoemd, mits het nemen van dit besluit niet leidt tot a) hetzij verhoging van de kosten van grondexploitatie ten opzichte van de ramingen in het exploitatieplan of de laatst vastgestelde herziening daarvan; b) hetzij een inperking van de mogelijkheden van andere eigenaren gronden in het exploitatiegebied om uitgeefbare delen bouwrijp te maken.

Artikel 8 Verbodsregels

8.1 Het is verboden te handelen in strijd met de regels van dit exploitatieplan tenzij burgemeester en wethouders, met toepassing van artikel 3.8, 7.2 en 5.8 hebben besloten tot afwijking van een of meer van deze artikelen.

8.2 Een overtreding van het verbod als bedoeld in artikel 8.1 wordt aangemerkt als een strafbaar feit.

Slotregel

Deze Regels worden aangehaald als: Regels van het exploitatieplan Leuriks Oost 2020.

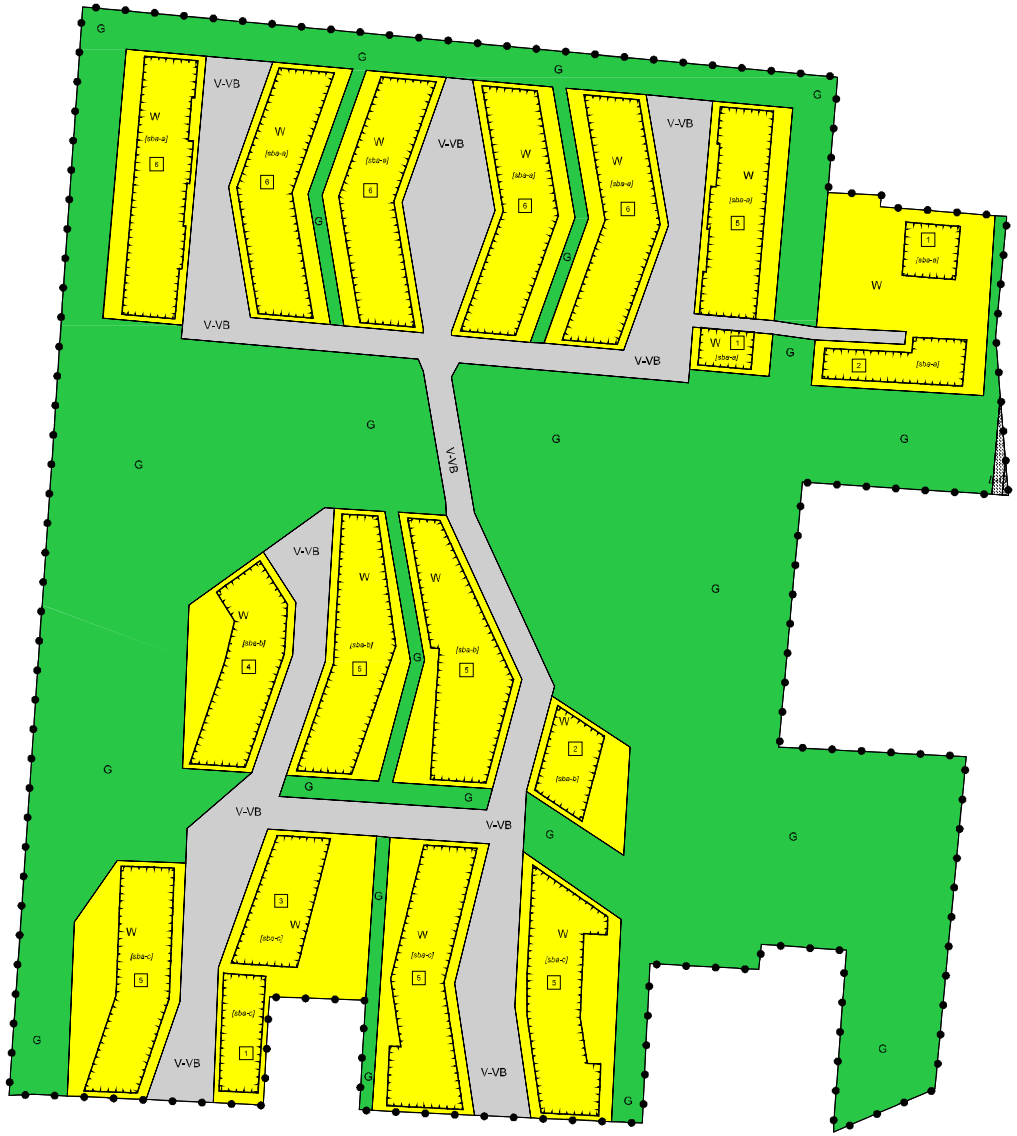
6.4 Bijlagen

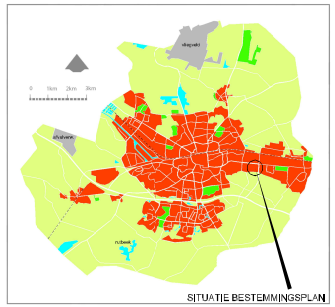
Bijlage 1 Kaart bestaande situatie
Bijlage 2 Kaart bestemmingsplan
Bijlage 3 Kaart Exploitatieplangebied
Bijlage 4 Kaart Eigendommen
Bijlage 5 Kaart te verwerven gronden
Bijlage 6 Kaart ruimtegebruik en Woningbouwcategorie PO
Bijlage 7 Inrichtingskaart
Bijlage 8 Kaart investeringen buiten exploitatieplangebied
Bijlage 9 Beeldkwaliteitplan
Bijlage 10 Inrichtingseisen Leuriks Oost kavel en openbare ruimte
Bijlage 11 Verkavelingskaart
Bijlage 12 Taxatie inbrengwaarden
Bijlage 13 Civieltechnische kostenraming
Bijlage 14 Invulling regeling plankosten
Bijlage 15 Overzicht kavelprijzen
Bijlage 16 Jaarschijvenoverzicht grondexploitatie
Bijlage 17 Gewogen eenheden totaal
Bijlage 18 Exploitatiebijdrage per eigenaar
Bijlage 19 Exploitatiebijdrage per kavel

BIJLAGE 1 – KAART BESTAANDE SITUATIE


Leuriks oost
Bijlage: 1
Bestaande situatie
Datum:
12-01-2021
Legenda:
N
Exploitatieplangrens
Sloten en poelen
Agrarisch
Bestaande houtwallen/Bos
Tuin particuliere eigenaar
Kadastrale grenzen

BIJLAGE 2 – KAART BESTEMMINGSPLAN





Plangebied
- Leuriks Oost 2020

Enkelbestemmingen
- G Groen
- V-VB Verkeer - Verblijfsgebied
- W Wonen

Dubbelbestemmingen
- Leiding - Gas

Bouwvlakken
- bouwvlak

Bouwaanduidingen
- [sba-a] specifieke bouwaanduiding - a
- [sba-b] specifieke bouwaanduiding - b
- [sba-c] specifieke bouwaanduiding - c

Maatvoeringen
- 5 maximum aantal wooneenheden

Figuren
- hartlijn leiding - gas12inch

0 10 25 50 100

Cluster Omgeving & Recht

Gemeente Enschede

BESTEMMINGSPLAN:

Leuriks Oost 2020

VASTGESTELD BIJ RAADSBESLUIT: .....

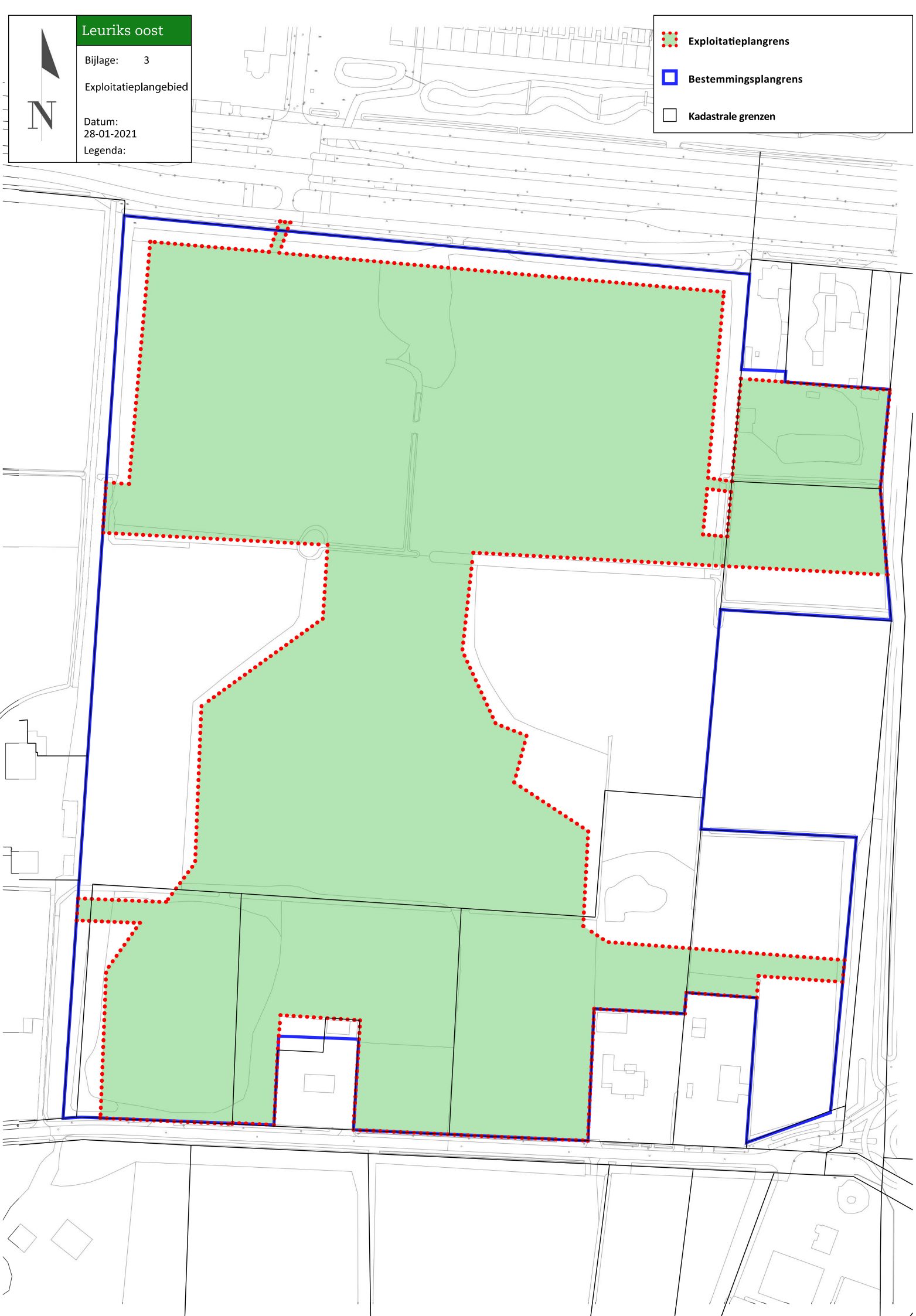
Naam	Datum	Projectleiding	Naam	Datum	Projectleiding	Formaat	Schaal
EH	210122					A1	1000

Tekeningnummer

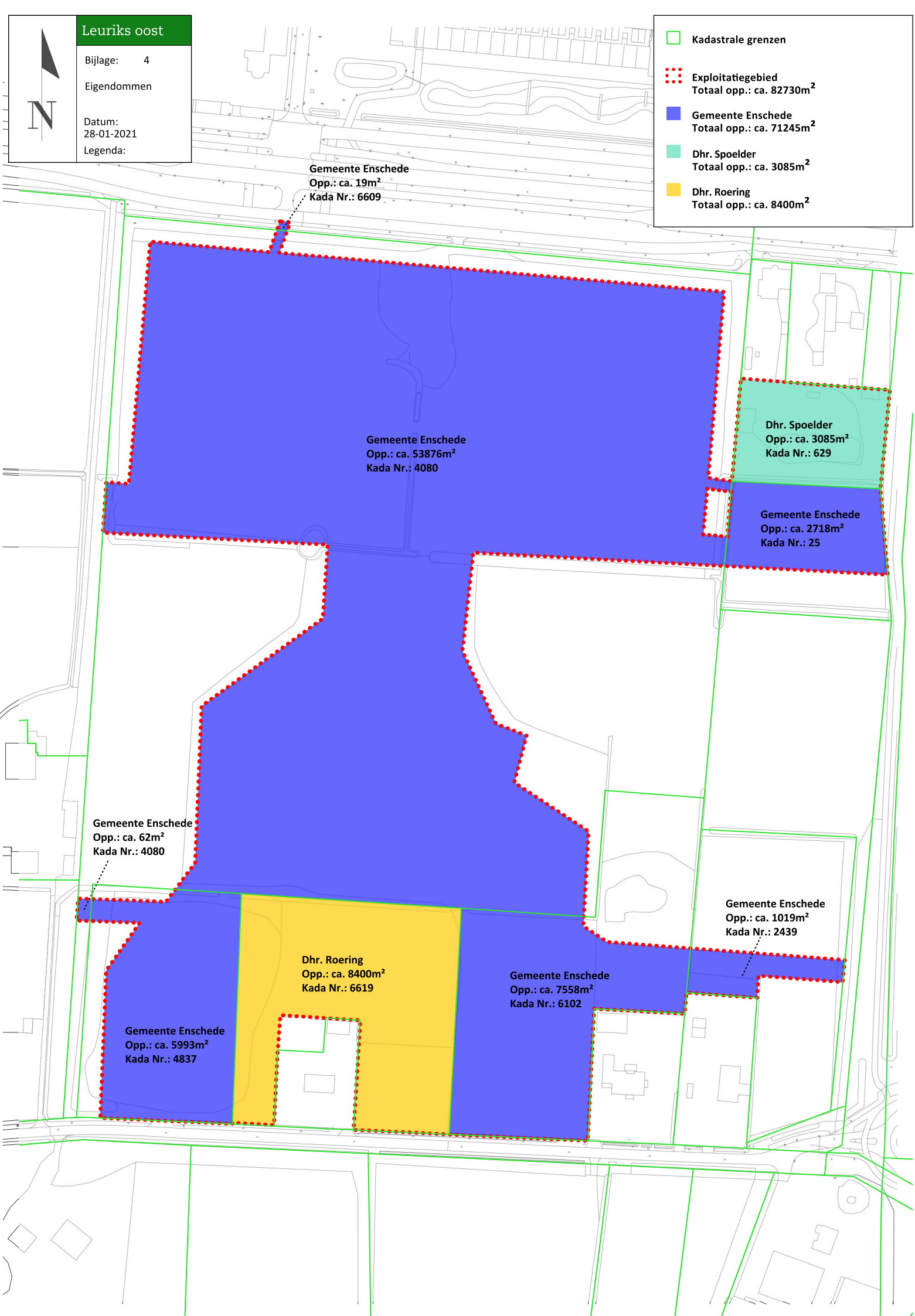
R20200007

Afd. BESTEMMEN

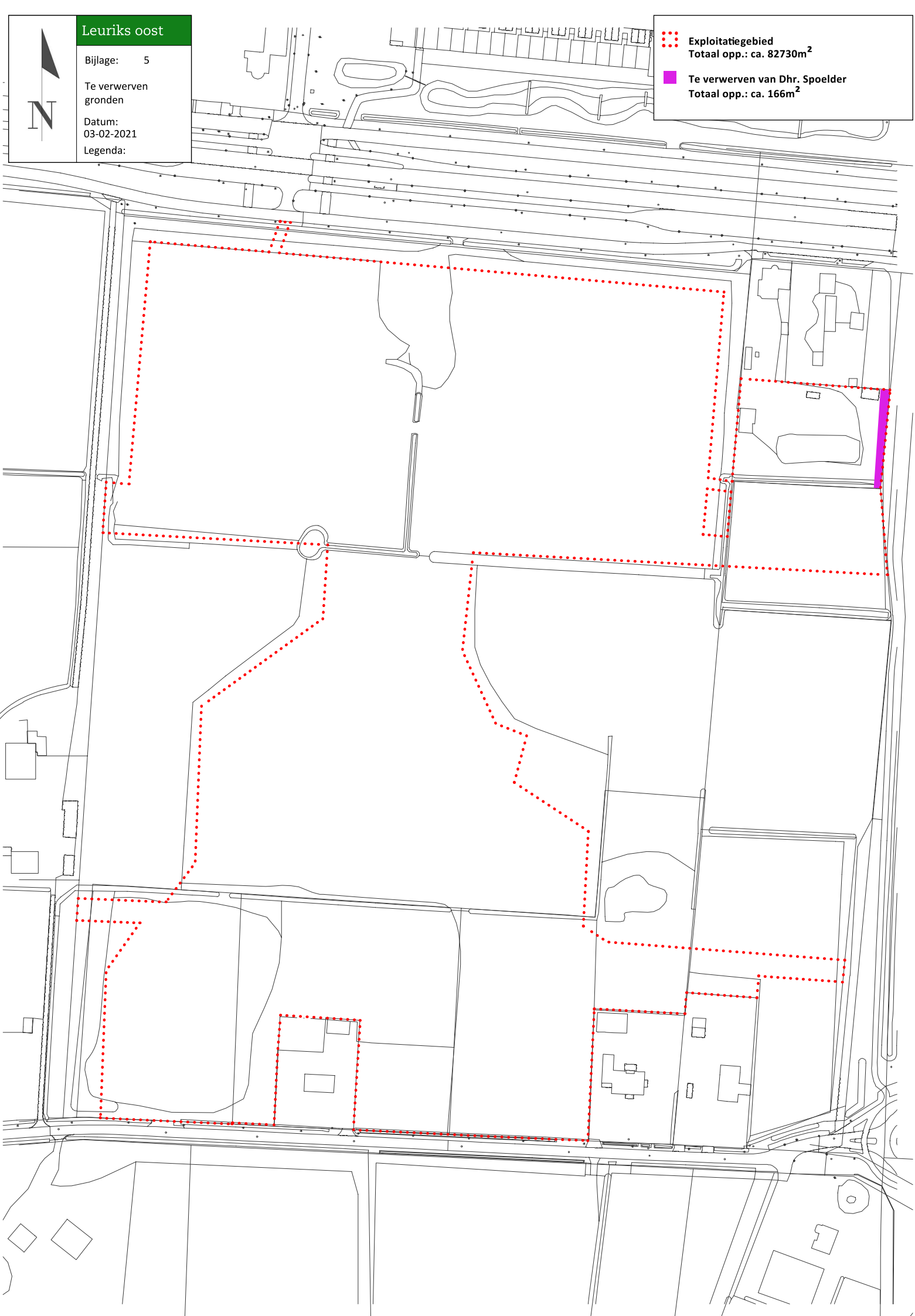
BIJLAGE 3 – KAART EXPLOITATIEPLAN GEBIED


Leuriks oost
Bijlage: 3
Exploitatieplangebied
Datum:
28-01-2021
Legenda:
Exploitatieplangrens
Bestemmingsplangrens
Kadastrale grenzen

BIJLAGE 4 – KAART EIGENDOMMEN


Leuriks oost
Bijlage: 4
Eigendommen
Datum:
28-01-2021
Legenda:
Kadastrale grenzen
Exploitatiegebied
Totaal opp.: ca. 82730m²
Gemeente Enschede
Totaal opp.: ca. 71245m²
Dhr. Spoelder
Totaal opp.: ca. 3085m²
Dhr. Roering
Totaal opp.: ca. 8400m²
Gemeente Enschede
Opp.: ca. 19m²
Kada Nr.: 6609
Gemeente Enschede
Opp.: ca. 53876m²
Kada Nr.: 4080
Dhr. Spoelder
Opp.: ca. 3085m²
Kada Nr.: 629
Gemeente Enschede
Opp.: ca. 2718m²
Kada Nr.: 25
Gemeente Enschede
Opp.: ca. 62m²
Kada Nr.: 4080
Gemeente Enschede
Opp.: ca. 1019m²
Kada Nr.: 2439
Dhr. Roering
Opp.: ca. 8400m²
Kada Nr.: 6619
Gemeente Enschede
Opp.: ca. 7558m²
Kada Nr.: 6102
Gemeente Enschede
Opp.: ca. 5993m²
Kada Nr.: 4837

BIJLAGE 5 – KAART TE VERWERVEN GRONDEN


Leuriks oost
Bijlage: 5
Te verwerven gronden
Datum: 03-02-2021
Legenda:
Exploitatiegebied
Totaal opp.: ca. 82730m2
Te verwerven van Dhr. Spoelder
Totaal opp.: ca. 166m2

BIJLAGE 6 – KAART RUIMTEGEBRUIK EN WONINGBOUWCATEGORIE


Leuriks oost
Bijlage: 6
Ruimtegebruik en woningcategorie
Datum: 03-02-2021
Legenda:
Exploitatiegrens
Openbaar gebied:
Beken
Verharding
Groen nieuw gemeente Enschede (inclusief sloten)
Groen nieuw particuliere eigenaar
Uitgeefbaar gebied, particulier opdrachtgeverschap: (PO in de vrije sector)
Kavels Gemeente Enschede
Groenstroken kavels Gemeente Enschede
Kavels particuliere eigenaar
Groenstroken kavels particuliere eigenaar

BIJLAGE 7 – INRICHTINGSKAART

Leuriks oost

Bijlage: 7

Inrichtingskaart

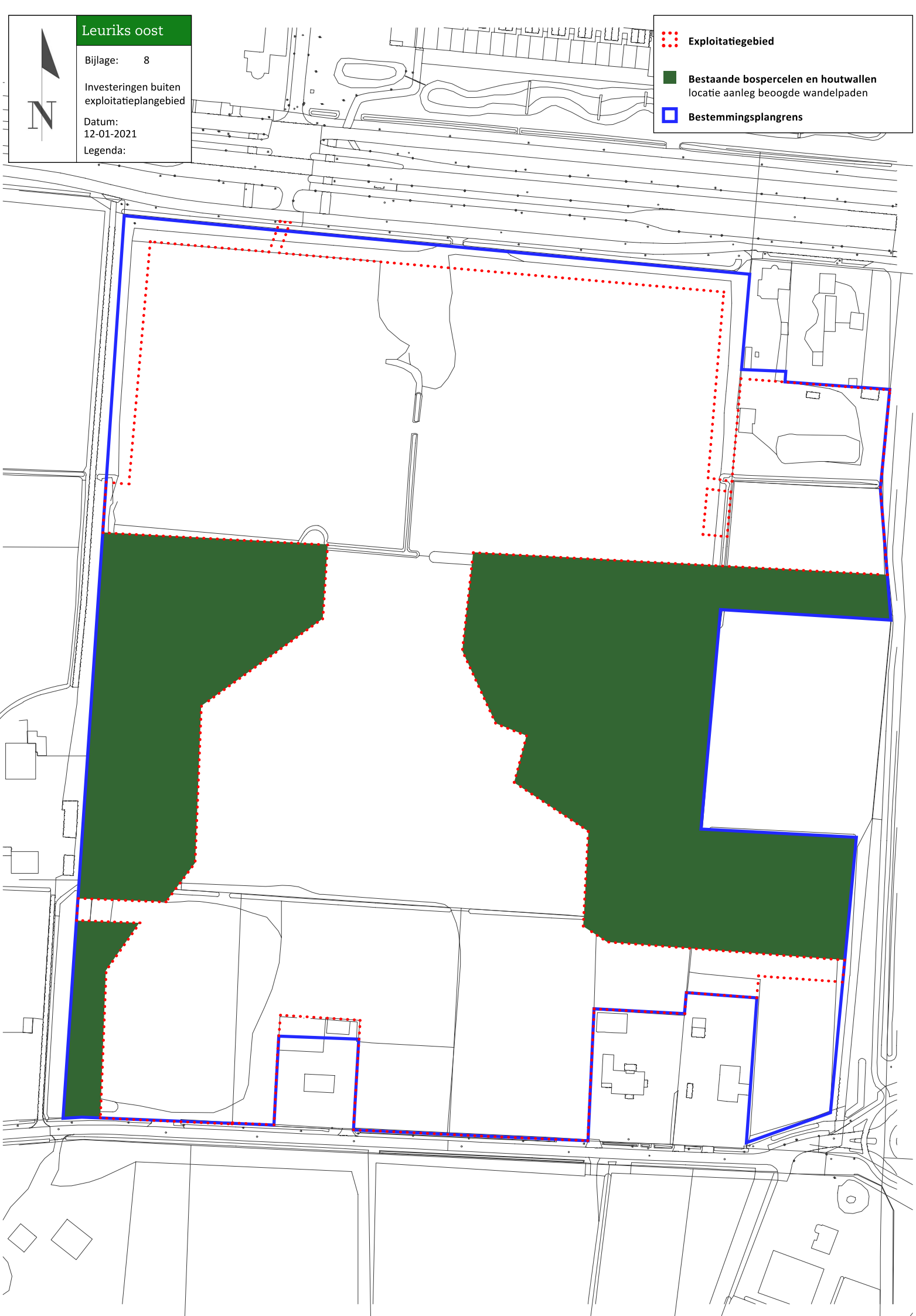
Datum:
09-06-2021

Legenda:

- Exploitatiegrens
- Verharding; gebakken klinker
- Openbare groen; o.a. aanplant bomen, struiken en gras
- Struweelhaag op kavel; o.a. aanplant struikenhaag
- Beekzone; Breedte meanderende beek van insteek tot insteek 12 m, Diepte max. 2 m
- Geluidsscherm; maximaal 3m hoog
- Openbare sloten (aan zijde straat); Ca. 2,2 tot 4,3 m. breed
- Openbare sloten (achter kavels in openbaar groen); a. 1.4m breed
- Kavelsloot; ca. 1.4 m breed
- Duiker
- Brug
- Locatie natuurlijke speeltoestellen
- Riool
- Huisaansluiltng
- Erfafscheiding; aanplant haag



BIJLAGE 8 – KAART INVESTERINGEN BUITEN EXPLOITATIEPLAN GEBIED

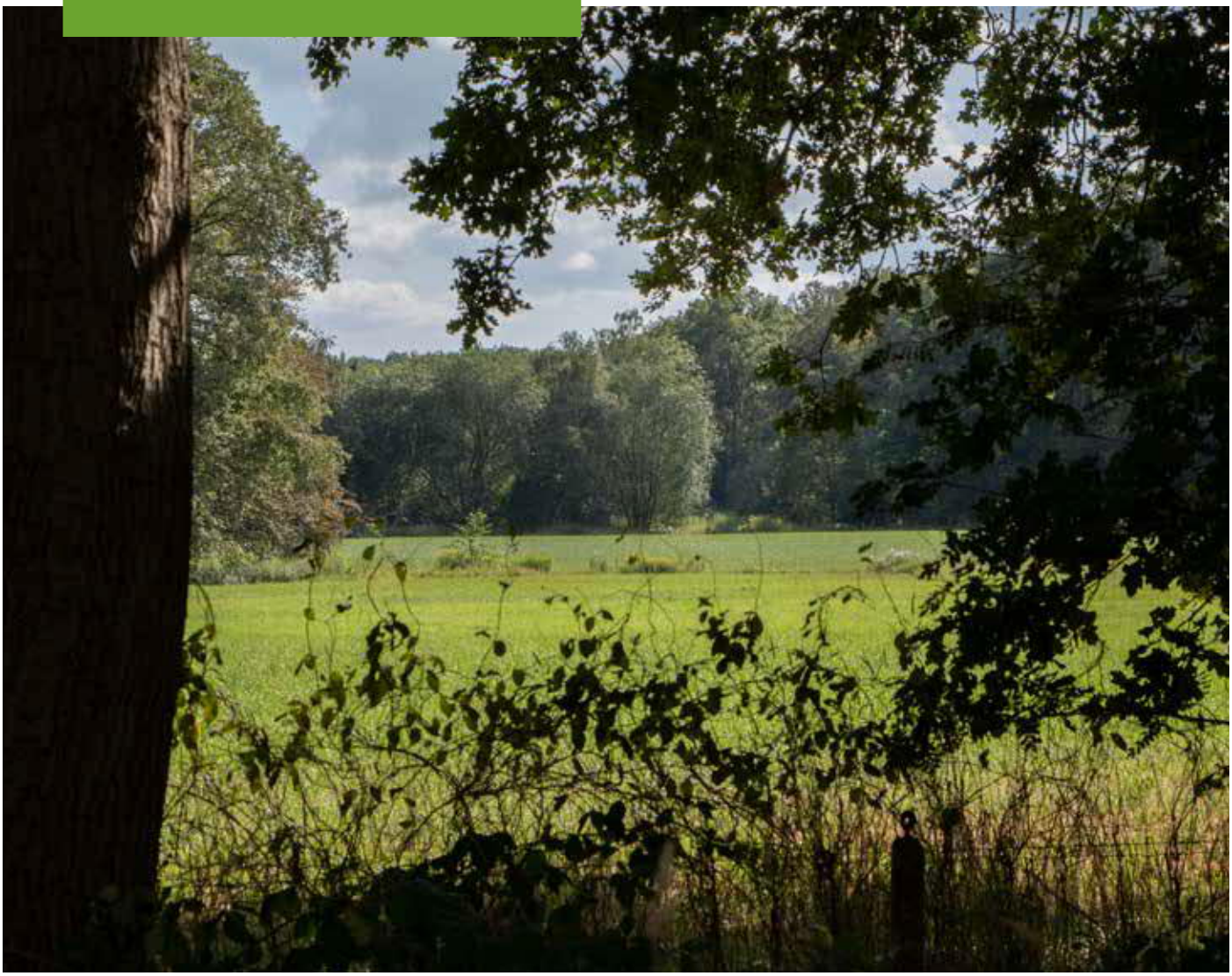

Leuriks oost
Bijlage: 8
Investeringen buiten exploitatieplangebied
Datum: 12-01-2021
Legenda:
Exploitatiegebied
Bestaande bospercelen en houtwallen
locatie aanleg beoogde wandelpaden
Bestemmingsplangrens

BIJLAGE 9 – BEELDKWALITEITPLAN

Beeldkwaliteitplan

Leuriks Oost

"Wonen tussen de bomen"



14 januari 2021 Enschede

Inhoud

Inleiding 5

Historie 7

Bestaande situatie 9

Leuriks Oost: wonen tussen de bomen 11

Ontsluiting 13

Klimaat adaptieve & groene woonwijk 15

Het groene raamwerk 17

Groene vingers 19

Zichtbaar afvoeren en bergen 25

Wonen in Leuriks Oost 27

Beeldregie 29

Water op de kavel 31

Groen op de kavel 33

Locatie bebouwing op de kavel 35

Basiscriteria 37

De frisse mix 39

De boskamer 41

Rustieke velden 43

Hoeken 45

Geluid 47

Duurzaamheid 49



Ligging van Leuriks Oost aan de Gronausestraat

Inleiding

De ligging

Leuriks Oost ligt in het oosten van Enschede tussen de Gronausestraat, de Keppelerdijk en de Oostweg die een directe verbinding heeft met de N35.
Ten noorden en oosten liggen de woonwijken de Sleutelkamp en de Eekmaat-west.
Aan de westzijde ligt het landgoed De Leuriks en ten zuiden het landelijk buitengebied Zuid-Eschmarke.

Kenmerkend in het gebied zijn de stevige houtwallen en bospercelen vol waardevolle volwassen bomen die in contrast staan met het open grasland daar tussen. Door het samenkomen van de twee bospercelen in het midden van het gebied ontstaan er twee grote groene kamers. Deze kamers vormen het kader van het stedenbouwkundige plan.

Ambitie

De ambitie van het stedenbouwkundige plan is om het bestaande landschap te integreren en een interactie te creëren tussen landschap en wonen.
Door het bestaande landschap aan te vullen met nieuwe landschappelijke elementen ontstaat er een groen raamwerk waarbinnen gewoond zal worden.
Dit vormt de basis voor een groene, klimaat adaptieve en duurzame woonwijk.

En iedere woning levert een bijdrage aan de kwaliteit van de Leuriks Oost. Om bij de realisatie de uiteindelijke kwaliteit te bereiken die het stedenbouwkundige plan beoogt, is het van belang dat de inrichting van de kavel en het ontwerp van de woning aan een aantal criteria voldoen.
Deze worden beschreven in dit beeldkwaliteitplan.

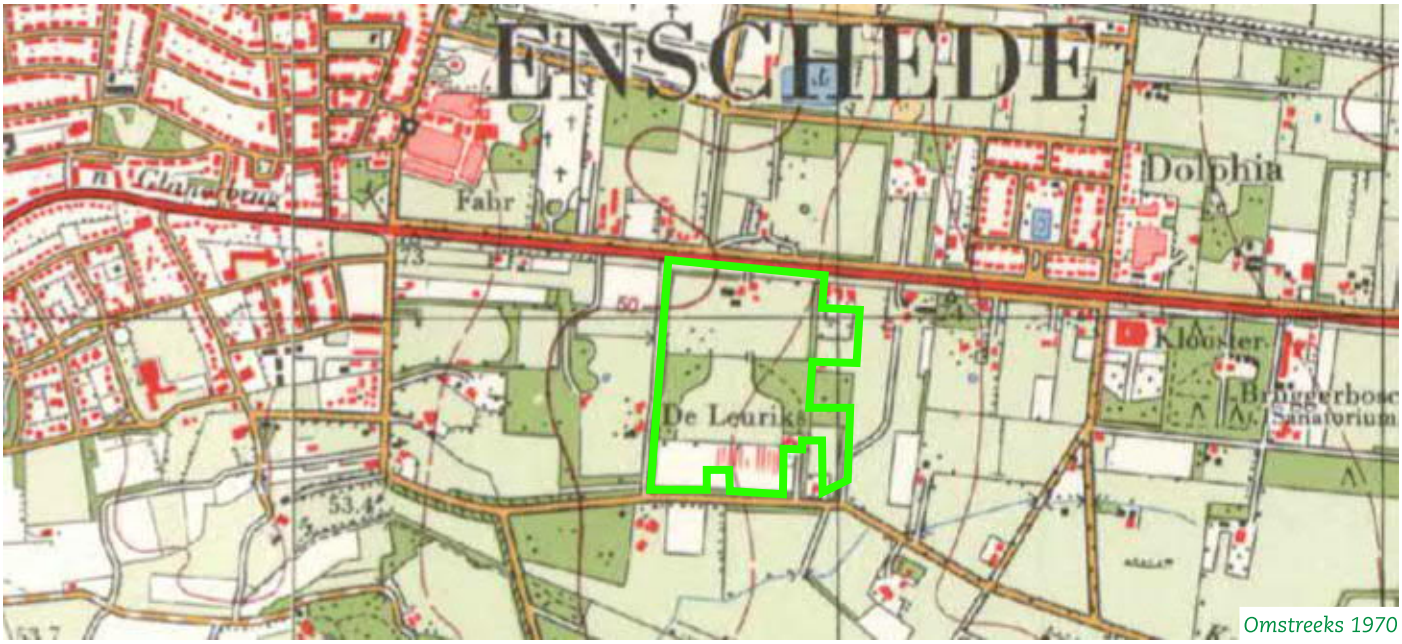
Juridische status

Het beeldkwaliteitplan is de materiële norm waaraan individuele bouwplannen moeten voldoen (beleidsregel). Het gaat dan in feite om welstandstoezicht. Dit beeldkwaliteitplan wordt in deze vorm opgenomen in de Welstandsnota.
Dit toetsingskader en het bestemmingsplan bieden de basis van waaruit de identiteit wordt geborgd en gerealiseerd. De basiskwaliteit van de welstandszorg dient als wettelijk toetsingskader in het kader van de omgevingsvergunning.

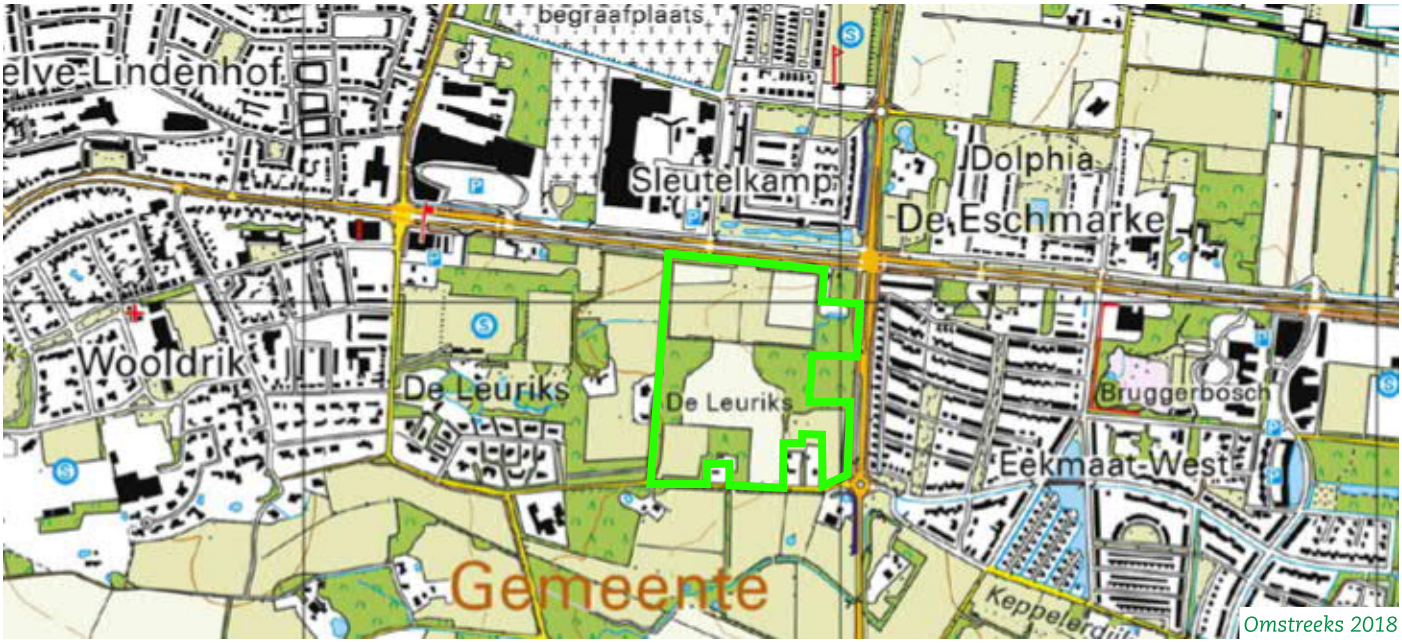
Tevens biedt dit document prikkels om de kwaliteit te verhogen. Het accent ligt op het stimuleren van de beste landschappelijk, stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit. Daarom behelst dit beeldkwaliteitplan tevens aanbevelingen voor de inrichting van de kavel en op architectonisch niveau.
Na voltooiing van de ontwikkelingsfase worden de gebouwen opgenomen in de welstandscategorie 9 “Vrije kavelwijken” die voor het beheren van de welstandskwaliteit verantwoordelijk is.



Omstreeks 1900



Omstreeks 1970



Omstreeks 2018

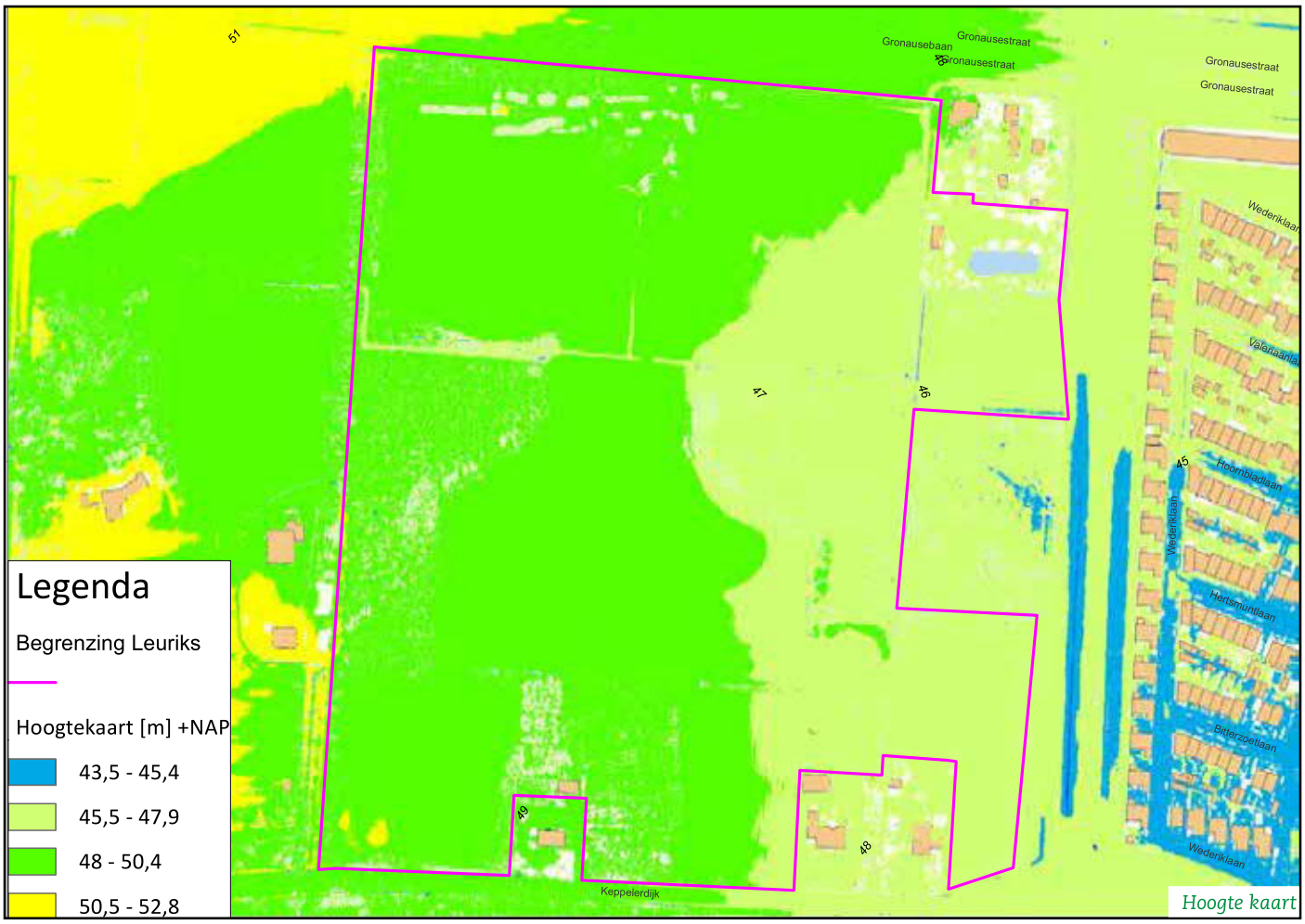
Historie

Via topotijdreis.nl kun je historische kaarten bekijken vanaf 1815 en zien hoe het gebied zich ontwikkeld heeft.
De Leuriks is van oudsher een gebied geweest met veel bos, afgewisseld met weides. Een deel van de bosrestanten die nog aanwezig zijn, zijn dus meer als 100 jaar oud en waardevol om in te passen.

Landgoed De Leuriks, ten westen van Leuriks Oost, is bijna 7ha groot en in particulier eigendom.

Ten oosten waren nog onontgonnen heidevelden aanwezig omstreeks 1900. Tot ongeveer 1985 is een boerderij op historische kaarten te bespeuren aan de Gronausestraat, centraal in het open weidegebied. Vanaf 1950 is er langs de Keppelerdijk bos verdwenen en zijn er op de kaarten indicaties van bedrijvigheid op dat perceel. De Oostweg is pas in 2005 aangelegd ten behoeve van de ontsluiting van het Euregiobedrijventerrein en de Vinexwijk de Eschmarke.





Hoogte kaart


Beek


Poel


Huidige landschap


Bos

Bestaande situatie

Het landschap

De wijk is gelegen op de flank van een stuwwal, die in oosten van Enschede is gelegen. Deze stuwwal is in een ijstijd ontstaan doordat het ijs zand, klei en grind opduwde tot een heuvel. Daarom ervaar je in het oosten van Enschede best wel wat hoogteverschil.
De wijk loopt dan ook af richting het oosten.
De bodem bestaat tot ongeveer 2m diep uit zand (soms met een beetje klei gemengd) en daaronder een ondoordringbare laag van keileem. Hierdoor kan het water niet zo goed in de grond infiltreren en is het belangrijk om water af te voeren met sloten en beken.

De natuur

De groene gebieden tussen de bebouwde vlakken aan de oostkant van Enschede vormen een ecologische verbindingszone tussen het Aamsveen en de Hoge Boekel. De boselementen en de houtwallen in Leuriks Oost zijn voor onder andere vogels en vleermuizen belangrijk om in te verblijven, voedsel te zoeken en om langs te vliegen. In het oostelijk bos is een buizerdnest aanwezig, de buizerd komt elk jaar weer terug op hetzelfde nest. In datzelfde bos is ook een poel te vinden, een belangrijke plek voor amfibieën.


Legenda
Bos en houtwallen, bestaand
Openbaar groen
Beekzone
Wegen
Kavel
Struweelhaag op kavel
Boom
Beek
Openbare sloot
Kavelsloot
Geluidsscherm
Bouwvlak
Kavelgrens
Woning (indicatief)
Natuurlijke speelplek
Kikkerpoel
Recreatieve paden (indicatief)

Leuriks Oost:
Wonen tussen de bomen

Kenmerkend in Leuriks Oost zijn de stevige houtwallen en bospercelen vol waardevolle volwassen bomen die in contrast staan met het open grasland daar tussen. Deze unieke groene kenmerken vormen een prachtig decor voor de nieuwe woonwijk. Het stedenbouwkundig plan zet een robuuste groen raamwerk op, die relaties legt tussen het bos en de nieuwe kavels om zo de landschappelijke kwaliteiten in het gebied te versterken.

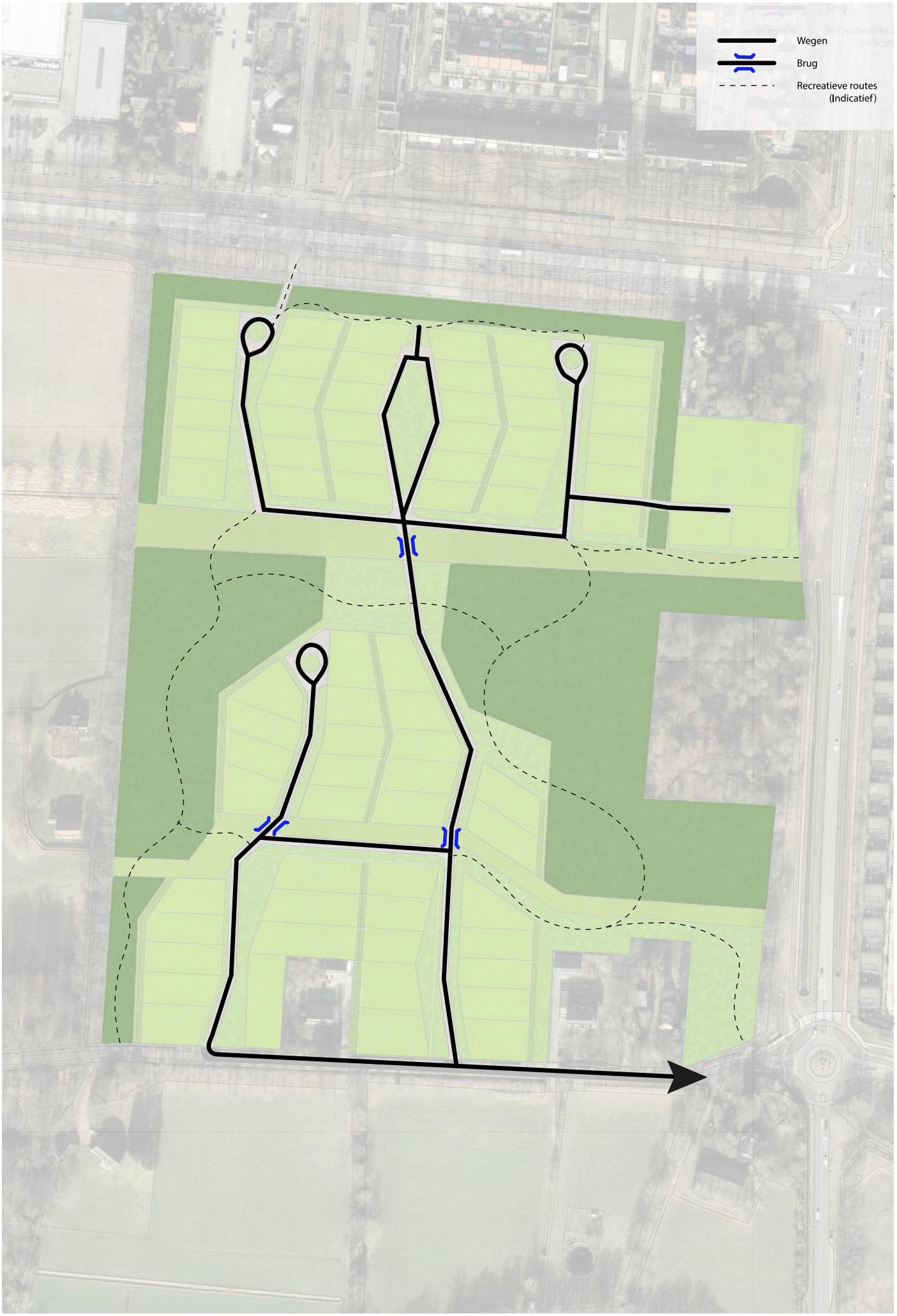
De bestaande bospercelen en de houtwallen vormen twee groene kamers en zijn het ruimtelijke kader, waarbinnen een raamwerk van nieuwe 'houtwallen' de onderlegger vormen voor de waterstuctuur. Door het hoogteverschil in het gebied is de waterstructuur een belangrijk onderdeel van het plan en wordt gevormd door een bestaande beek, een nieuwe beek en een stelsel van sloten tot op de kavel. Het groene raamwerk en de waterstructuur vormen samen de groenblauwe hoofdstructuur.

De wijk zal ontsloten worden via de Keppelerdijk richting de Oostweg.

Groene kamers

De noordelijke kamer wordt gevormd door een stevige U-vormige houtwal en de noordranden van de twee bospercelen. Deze rechthoekige kamer krijgt door de geringe kavelgroottes een compact karakter. Een drietal kavels verscholen in het bos naast deze groene kamer krijgen een intiem karakter.
De zuidelijke kamer wordt gevormd door de twee bospercelen, enkele houtwallen en het landelijke buiten gebied. Dit deel krijgt een meer landelijk karakter, doordat het zich voegt naar het landschap en reageert op richtingen van de bosranden en de nieuwe beek.

De groenblauwe hoofdstructuur verdeeld de twee groene kamers op in stroken waar gewoond zal worden. De stroken worden opgedeeld in kavels met een minimale kavelbreedte van ca. 16m. Door een kaveldiepte van ca. 32,5m worden de kleinste kavels ca. 520m². De kavels liggen aan intieme woonstraten met een compacte lengte van circa 100m en staan zo altijd in contact met het bos, de houtwallen, de beek of het buitengebied.


Wegen
Brug
Recreatieve routes
(Indicatief)

Ontsluiting

Het grillige wegennetwerk in de wijk wordt begeleid door de groene openbare ruimte.
Het wegennetwerk wordt ontsloten door twee uitwegen aan de Keppelerdijk richting de Oostweg.
Alle wegen zullen begeleid worden door inheemse bomen.

Straatprofiel

In Leuriks Oost komt maar één type straatprofiel voor; de landelijke woonstraat.
Alle verkeersdeelnemers maken op gelijke voet gebruik van de verkeersruimte. Dit betekent dat alle weggebruikers (auto, fiets en voetganger) van dezelfde verharding gebruik maken, er zal dus geen trottoir aangelegd worden. Gestreefd wordt om de profielen niet breder te maken dan nodig is. In de praktijk betekent dit dat de wegen tussen de 4,50 en 5 meter breed zullen zijn.

De woonstraten in de wijk krijgen een geringe lengte en hebben zo altijd contact met de bospercelen, de houtwallen, de beken en het buitengebied. Hierdoor blijft het groen beleefbaar in de wijk. De woonstraten zijn eenvoudig vormgegeven met groene bermen aan weerszijden van het wegdek.

De parkeervraag moet op eigen kavel opgelost worden. Wanneer mogelijk mag er langs de weg geparkeerd worden.

Recreatieve routes

Door de wijk lopen recreatieve routes die voor iedereen toegankelijk zijn. Deze fiets/wandel paden worden uitgevoerd in half verharding, passend in het landschap en met een zodanige kwaliteit dat er comfortabel overheen gefietst en gewandeld kan worden. De routes ontsluiten de wijk met het bos, de Gronausestraat en de Oostweg.

Beekbruggetjes

Waar de wegen de beekzones kruisen wordt een bruggetje gerealiseerd waardoor het water goed zichtbaar is. Deze bruggetjes hebben een natuurlijke en transparante uitstraling door een open structuur van de leuningen en door materiaalgebruik zoals hout toe te passen.



Referentie brug: Natuurlijke en trasparante uitstraling

Wonen in het landschap



Beplanting beekzone



Recreatief pad



Beekzone





Wonen in het landschap

Klimaat adaptieve & groene woonwijk

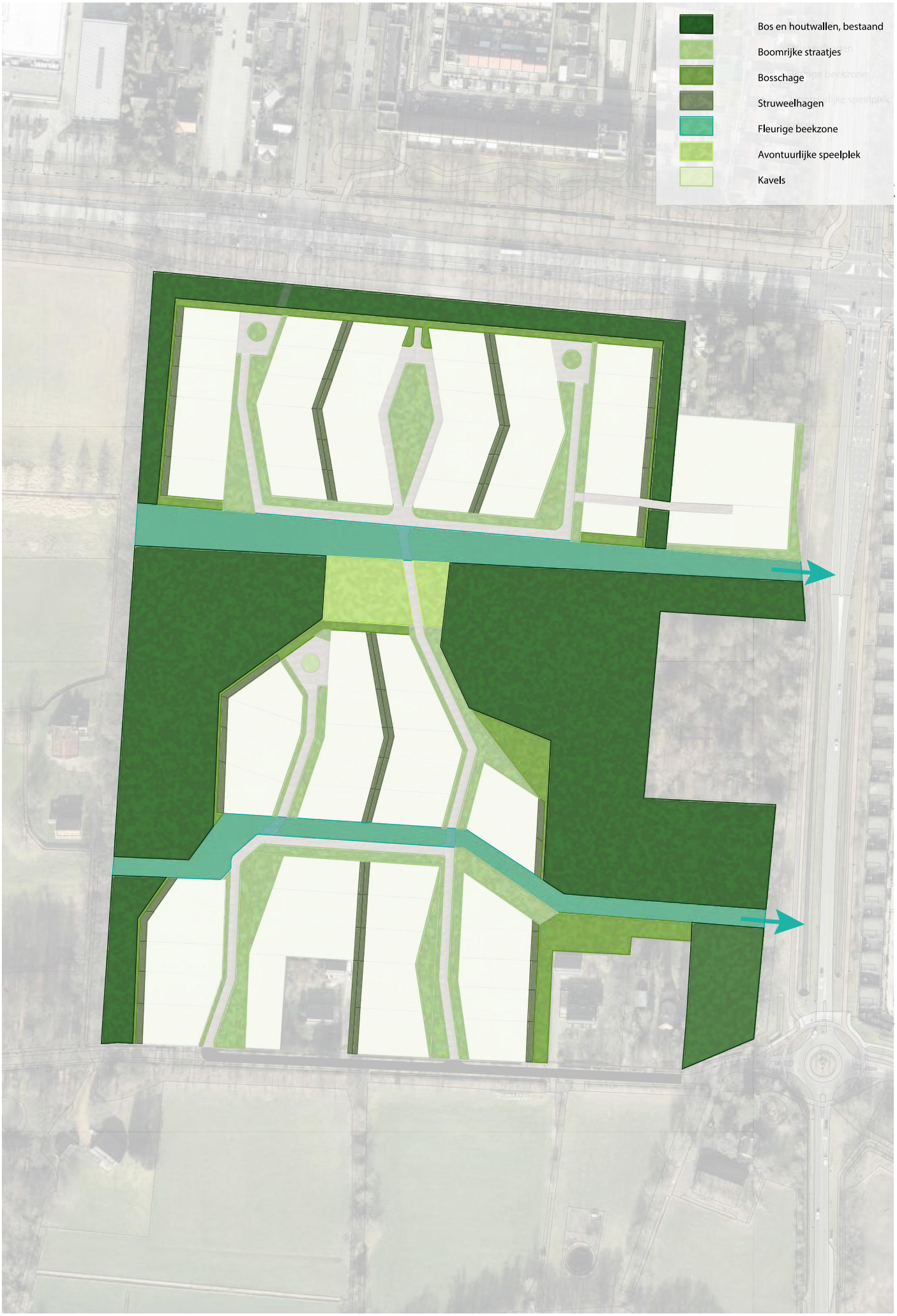
Zomers worden warmer, we hebben te maken met langere periodes van droogte en met korte hevige regenbuien die onze straten onder water zetten. Een goede waterstructuur is noodzakelijk om Leuriks Oost op termijn leefbaar te houden en wateroverlast, hittestress en droogte te voorkomen. Drager van deze waterstructuur is het groene raamwerk van bestaande en nieuwe 'houtwallen'. Door deze koppeling krijgt de groenblauwe structuur meer ruimtelijke kwaliteit en versterkt het de biodiversiteit in het plangebied.

Openbare ruimte

De groenblauwe structuur kent een aantal onderdelen in de openbare ruimte die bepalend zijn voor de groene kwaliteit in de wijk.
Hieraan zijn een aantal basisprincipes gekoppeld.

Basisprincipes openbare ruimte:

Straat	Profiel	- Gedeelte rijbaan voor voetgangers, fietsers en auto's met aan beide zijden een berm
	Verharding	- Gebakken klinkers, kleur: donkerbruin
	Water	- Sloot aan een zijde van de weg
	Groen	- Mix van inheemse bomen en bloemrijke berm
	Verlichting	- Standaard armaturen op antracietkleurige mast van 4m hoogte met LED
Beekzone	Water	- Meanderende beek met brede flauwe oevers
	Kunstwerken	- Kruising van wegen met de beek vormgeven met een bruggetje met transparante leuningen en passend in natuurlijke omgeving
	Groen	- Bloemrijk grasland met losse groepjes van inheemse struiken en bomen
Groenzone	Spelen	- Natuurlijk spelen met keien, touwen en houten speeltoestellen
	Wandelen	- Recreative paden aanleggen door bestaande bospercelen met halfverharding. Struinpaadjes langs de beek (onverhard)
	Eetbaar groen	- Bij nieuwe aanplant van struiken en bomen worden eetbare soorten toegepast. De speelplek wordt gecombineerd met een fruit- en notengaard
	Water	- Sloot grenzend aan bestaande bospercelen en nieuwe struweelhagen - In centrale, open groene ruimte wordt een poel met natuurvriendelijke oevers aangelegd
Erfafscheiding	Voorzijde	- Aangeplante haag 1 meter hoog
	Zijgrens	- Voor voorgevel max. 1 meter hoog, achter voorgevel max. 2 meter hoog
	Grenzend aan openbare ruimte	- Groene haag; voor voorgevel max. 1 meter hoog, achter voorgevel max. 2 meter hoog
	Achterzijde	- Struweelhaag; grondwalletje met inheemse struiken en sloot
	Geluidsscherm	- Behoud geluidsscherm waar aanwezig
Parkeren		- Parkeren op eigen perceel (min. 2 voertuigen) - Bezoekers parkeren; waar mogelijk mag er langs de weg geparkeerd worden - Inrit kavels richting straat; voorzijde kavel - Eén inrit door openbare ruimte; maximaal 3 meter breed


Bos en houtwallen, bestaand
Boomrijke straatjes
Bosschage
Struweelhagen
Fleurige beekzone
Avontuurlijke speelplek
Kavels

Het groene raamwerk

Groen geluk

Wonen in een groene wijk verhoogt de leefbaarheid en het woongenot omdat beplanting veel waarde voor ons heeft. Zo zorgen bomen voor schaduw tijdens hete zomers waardoor het prettig vertoeven is in onze tuin of bij de speeltuin. Nabijheid van groen zorgt ervoor dat we zin hebben om naar buiten te gaan om te wandelen, spelen of te ontspannen, dit draagt bij aan onze gezondheid. Daarnaast zorgen planten ervoor dat de woonomgeving er aantrekkelijk uitziet, dat we hier graag thuis komen en genieten van de geur van de bloemen of de kleur van de herfstbladeren.

Groene vingers

Nieuwe groenelementen dooraderen de nieuwe woonwijk en versterken het natuurlijke karakter van de wijk. De vruchtrijke struwelen op de erfgrens van de kavel en de boomrijke straatjes zorgen voor groene verbindingen van noord naar zuid en de fleurige beekzones zijn ecologische verbindingen van west naar oost. Centraal in de wijk wordt een avontuurlijke speelplek gecreëerd waar jong en oud elkaar kan ontmoeten en kan recreëren.

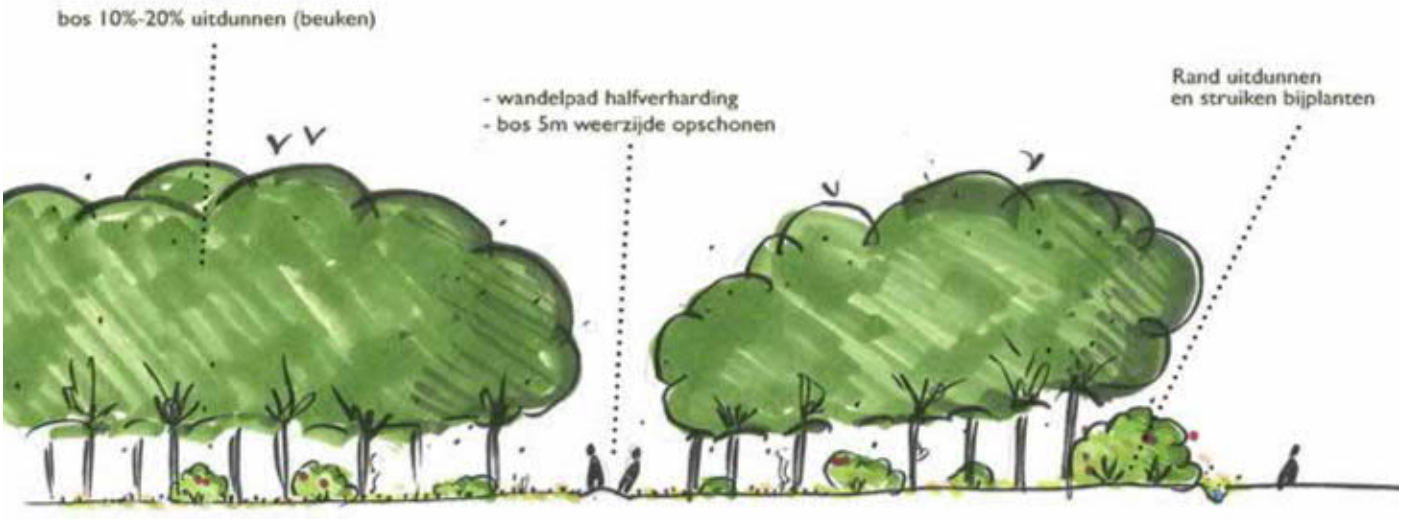
Uitgangspunten voor de beplanting:

- groene structuren zorgen voor samenhang in de hele wijk doordat het een raamwerk vormt binnen de groene kamers

- hoofdzakelijk soorten toepassen die van nature (inheems) voorkomen in Nederland. Dit maakt de ecologische waarde hoog.

- De beplanting is gevarieerd: sierwaarde in verschillende seizoenen door bloei, vruchten, herfstkleuren en takkenstructuren in de winter.

- de beplanting heeft een recreatieve functie. Het is robuust en sterk genoeg om in te spelen (hutten bouwen, verstoppertje). Er worden eetbare planten toegepast zodat mensen zelf bessen, noten of bladeren kunnen plukken en het draagt bij aan natuureducatie doordat het groen insecten en andere dieren aantrekt.



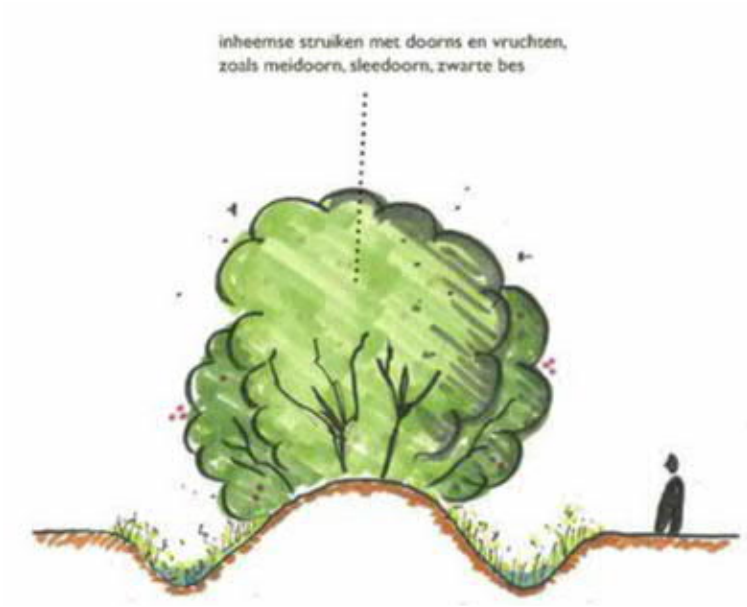
Bos



Bestaande houtsingel



Bospad



Struweelhaag



Struweelhaag

Groene vingers

Bospercelen en houtsingel

Het gebied is twee bosgebiedjes rijk die ons doen denken aan de oorspronkelijke natuurlijke kwaliteit van het gebied. De bossen bestaan uit volwassen bomen met vooral eiken en beuken. Onder de grote bomen groeit lijsterbes, hulst, hazelaar, taxus en varens. Door slechte bomen op te ruimen ontstaat er weer licht en ruimte in het bos voor andere soorten bomen en struiken. De aanleg van wandelpaadjes zorgt ervoor dat het bos ook beleefbaar wordt en een ommetje in de natuur vanuit huis mogelijk wordt.
De randen van het bos worden gesnoeid, dood hout wordt weg gehaald en struiken met bloemen en bessen worden bijgeplant waardoor er een veilige, gevarieerde bosrand kan ontwikkelen

Nabij de Gronausestraat wordt een bestaande houtsingel ingepast die zal zorgen voor het kader om de noordelijke groene kamer. De houtsingel bestaat uit forse eiken en struiken zoals hazelaar en lijsterbessen.

Struweelhagen

De struweelhagen komen aan de achterzijde op de erfgrens gesitueerd en bestaat uit 2 kavelsloten ten behoeve van de afwatering van de kavel en uit een grondwalletje waarop inheemse struiken worden geplant. Inheems betekent soorten die van nature in Nederland voorkomen. De soorten hebben doorns waardoor de haag ondoordringbaar wordt en voor privacy zorgt en aantrekkelijk is voor vogeltjes om in te nestelen. Ook zullen er struiken worden geplant met bessen zodat het mogelijk is om te plukken in je achtertuin. Een schutting of hekwerk plaatsen is niet noodzakelijk, dit belemmert ook het onderhoud van kavelsloot en de struweelhaag.



Beplanting bosschage



Bosschage

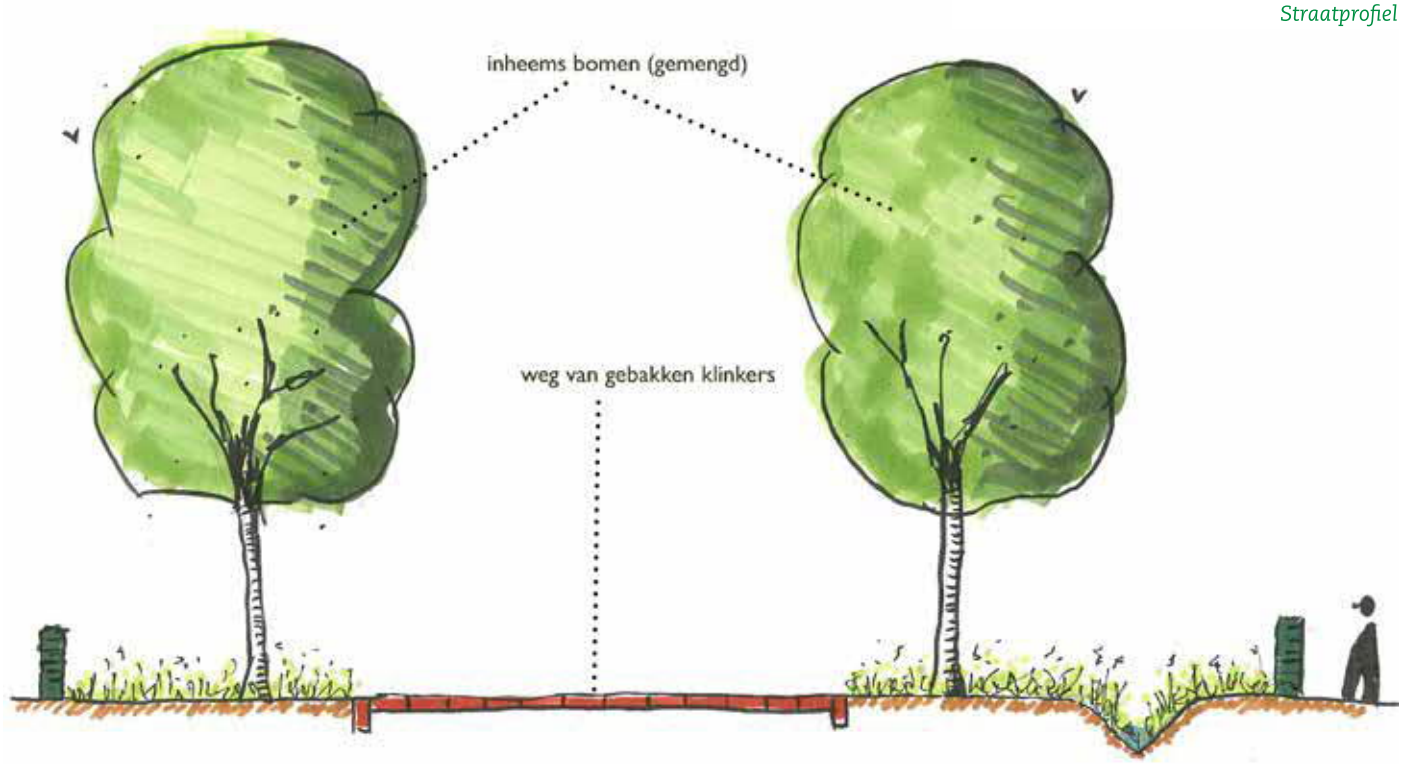


Boomrijke straat



Beplanting straat

Straatprofiel



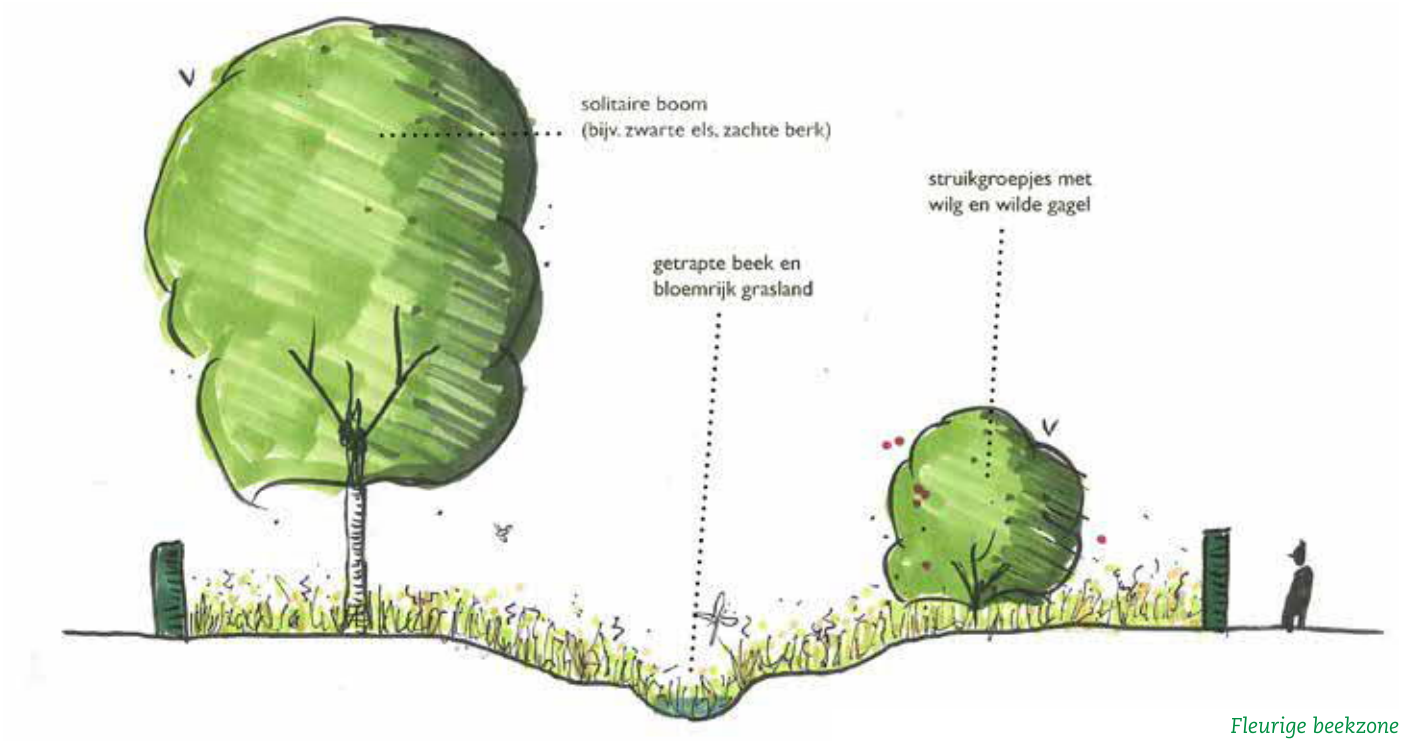
Groene vingers

Bosschage

Op een aantal plekken in de wijk worden robuuste groenstroken ingeplant als buffer en als verbinding tussen groengebiedjes. Deze bosschage bestaat onder andere uit inheemse bomen en struiken zoals lijsterbes, hazelaar en Gelderse roos. Deze mix levert een gevarieerd beeld op in de verschillende seizoenen maar is ook aantrekkelijk voor dieren om te snoepen van de nectar en de vruchten.

Boomrijke straatjes

De woonstraatjes bestaan enkel uit een rijbaan waar automobilisten, fietsers en voetgangers elkaar de ruimte gunnen. De straat wordt aan beide zijdes groen aangekleed met een berm met grassen en kruiden en een variatie van klimaatbestendige en inheemse bomen. Tevens is er een sloot aanwezig die het water van de aanliggende kavels verzamelt en afvoert naar de beek. De voortuinen zijn allemaal voorzien van een haag van 1m hoogte en zorgt voor eenheid in de uitstraling van de erfgrens.



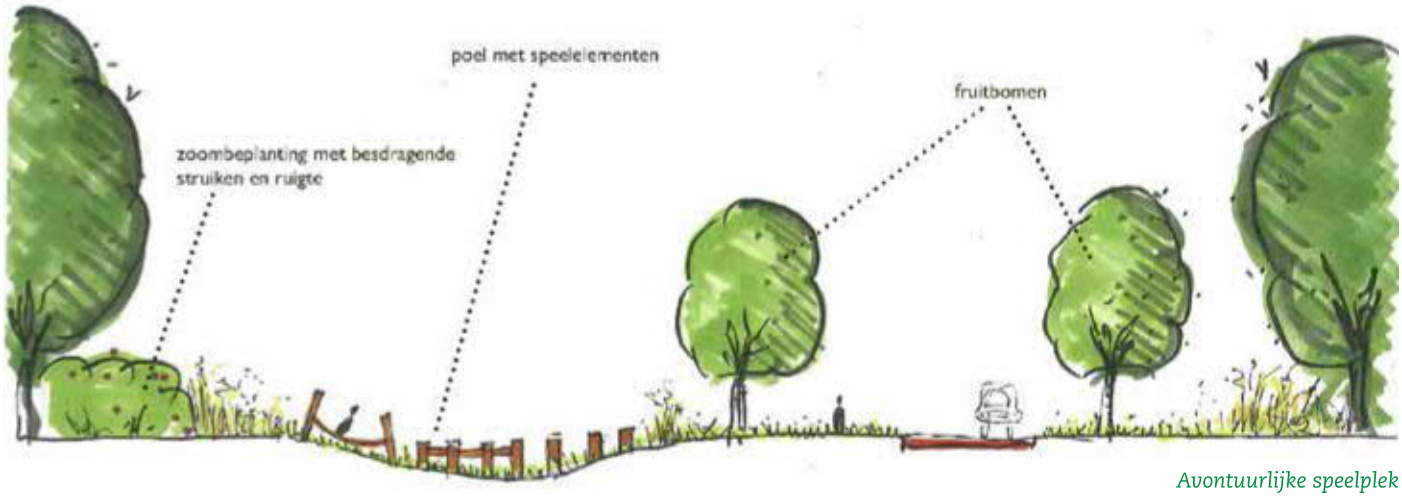
Fleurige beekzone



Avontuurlijke speelplek



Fleurige beekzone



Avontuurlijke speelplek

Groene vingers

Fleurige beekzone

De blauwe aders van het gebied worden gevormd door de beken die zullen stromen vanuit landgoed De Leuriks aan de westzijde naar de Oostweg. De beken krijgen een natuurlijke uitstraling met flauwe oevers, bloemrijke grasland en losse struik- en boomgroepjes. Soorten zoals els, zachte berk en wilg voelen zich thuis in deze vochtige omstandigheden.
Een struinpad langs de beek maakt de natuur beleefbaar. Vleermuizen zullen hier in de schemering rond vliegen op zoek naar voedsel en libellen en andere insecten zullen zich hier thuis voelen.

Tijdens droge perioden kan het zijn dat de beken droog vallen. Door de bomen en het bloemrijk grasland behouden de beekzones hun groene uitstraling.

Avontuurlijke speelplek

Centraal in de wijk wordt een groene ontmoetingsplek gecreëerd voor spelen, sporten en ontspannen. Deze plek wordt natuurlijk ingericht met een poel, glooiingen en allerlei elementen van hout en steen die uitnodigen om te spelen, te sporten of om op te zitten. Het terrein wordt ingeplant en gezaaid met een variatie van planten die de natuurbeleving bevorderen. Er is ook ruimte voor een boomgaard waar buurtbewoners zelf fruit en noten kunnen plukken en de hond lekker rond kan rennen.


Beek (1)
Openbare sloot (2)
Kavelsloot (3)
Bestaande sloot
Speelplek met poel
Bestaande poel

Zichtbaar afvoeren en bergen

Binnen Leuriks Oost is een natuurlijk hoogteverschil van west naar oost. Hierdoor is een goede waterberging belangrijk. Het hemelwater wordt zichtbaar en beleefbaar afgevoerd in sloten en beken. Afhankelijk van de weersomstandigheden zullen deze de ene periode droog en de andere periode vol met water staan

In het gebied zijn als enige waterstructuren een aantal sloten en de beek die vanaf landgoed De Leuriks naar de Oostweg stroomt aanwezig. Dit bestaande netwerk zal worden omgevormd tot verbrede, meanderende en begroeide beekzones en worden aangevuld met nieuwe sloten. Enkele sloten zullen de grens tussen de groenzones en de woongebieden vormen en water vanuit de groenzones bergen en afvoeren. In de woongebieden wordt een systeem van sloten aangelegd dat vertakt is tot op de kavels en water afvoert in oostelijke richting. Vanaf elke woning kan op deze manier het regenwater langs open verbindingen worden afgevoerd naar de beekzones.

De waterstructuur zal het regenwater bergen en afvoeren. Daarnaast zorgt het voor het reguleren van de grondwaterstanden. In natte perioden wordt het te veel aan grondwater afgevoerd en in droge perioden kan regenwater infiltreren, zodat het ten goede komt aan de grondwaterstand. Tevens zal het bijdragen aan de groenstructuur en het beperken van de hittestress.

De nieuwe waterstructuur heeft 3 schaalniveaus en zal begeleid worden door het nieuwe groene raamwerk. De hoofdstructuur(1) vormt de bestaande beek, die vanaf landgoed De Leuriks naar de Oostweg stroomt, en een nieuwe beek parallel hieraan ten zuiden van de bospercelen. Haaks op deze hoofdstructuur staan openbare sloten(2) met daartussen de nieuwe kavels. Op deze kavels en haaks op de openbare sloten zullen L-vormige kavelsloten(3) lopen.

Tussen de twee bospercelen midden in de wijk zal een avontuurlijke speelplek komen, deze plek wordt natuurlijk ingericht met een poel. En de bestaande poel in het bosperceel zal behouden blijven.



Oriëntatie op de weg en openbare ruimte



Er is ruimte voor bebouwing met zowel traditionele als moderne architectuur



De woningen krijgen een solitair karakter. Herhaling voorkomen



Verbinding met de tuin door 'open' gevels



Natuurlijke materialen wordt gestimuleerd



Verbinding met de tuin en het omliggende bos aanzetten met meer "open" gevels

Wonen in de Leuriks Oost

De sfeer in Leuriks Oost is landelijk. De nieuwe gebouwen voegen zich naar de hoofdkenmerken van de aanwezige groenstructuren. De architectuur kent natuurlijke materialen en is in de basis niet overheersend. Door zorgvuldig gekozen gevelopeningen wordt het contact met het landschap manifest. Daarnaast kent elke woning een duidelijk hoofdvorm en zijn bijgebouwen ondergeschikt.
De oriëntatie van de voorgevel van de woningen is op de weg gericht.
De rooilijn is veelal verspringend en de bebouwing heeft een losse en open structuur. Overgangen van bebouwing naar openbaar gebied bestaan uit tuinen.
De bebouwing bestaat uit enkelvoudige of samengestelde bouwmassa's van één tot drie lagen of twee lagen met een forse kap. Ook bungalows komen voor. De nokrichting varieert tussen haaks en parallel aan de weg. De bebouwing is zeer divers van karakter. Er is sprake van een perceelsgewijze invulling waardoor elk huis een geheel eigen en individueel karakter heeft. Deze wordt gekenmerkt door een verscheidenheid in architectuur, kapvorm, nokrichtingen, aan- en uitbouwen en gevelindelingen. Garages zijn dikwijls opgenomen in de bouwvorm en vormen een prominent onderdeel van de woning.

Kortom:

- *informele stedenbouwkundige structuur;*
- *ruime, rijk beplante percelen, grote groene ruimte rondom de woningen;*
- *variatie in verschijningsvorm bebouwing, individuele panden (geen eenvormigheid);*
- *grondgebonden woningen;*
- *oriëntatie op de weg;*
- *aan- en bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.*


De frisse mix (noordelijke kamer)
De boskamer (zuidelijke kamer)
Rustieke velden (zuidelijke kamer)

Beeldregie

De kavels in Leuriks Oost worden uitgegeven voor bouwen in particulier opdrachtgeverschap.
Dat betekent dat u zelf - of samen met een architect en/of bouwadviesbureau - uw woning ontwerpt en de bouw verzorgt. U heeft dus maximale invloed op het resultaat. De visie is het realiseren van een woongebied waarin afwisseling en individualiteit centraal staan en tegelijkertijd de sfeer uitstraalt van compact, landelijk wonen.
Dit landelijke gevoel wordt mede bepaald door de uitstraling van de woning, de plaatsing van de woning op de kavel en de inrichting van het erf.

Leeswijzer

Om te zorgen voor uiteindelijke samenhang in Leuriks Oost, zijn er een aantal basiscriteria opgesteld waaraan de inrichting van uw kavel en het ontwerp van uw woning moeten voldoen. Eerst volgend in dit hoofdstuk zijn de inrichting van de kavel op gebied van water, groen en bebouwing. Hieruit komen basiscriteria die gelden voor alle kavels.
Daarop zijn er aanvullende criteria voor de bebouwing die zijn afgestemd op de ligging van de kavel.

Specifieke afmetingen van de kavel, de kavelsloot en de struweelhaag zullen beschreven worden in een brochure en/of verkooptekening/paspoort.

Twee bestemmingen

Nagenoeg alle kavels krijgen twee bestemmingen. De bestemming 'Wonen' waarin gebouwd mag worden en de bestemming 'Groen', die dienst zal doen als erfafscheiding. De L-vormige kavelsloot vormt een onderdeel van de erfafscheiding en komt in beide bestemmingen te liggen. Hij vervult hiermee een waterbergende functie voor hemelwater.

Deelgebieden

De twee groene kamers in het gebied krijgen elk hun eigen identiteit. De noordelijke kamer zal een vrij compacte uitstraling krijgen door de geringe kavelgrootte en de toegestane bouwhoogte. In de zuidelijke kamer zal de dichtheid en toegestane bouwhoogte steeds verder afnemen richting het open landschap ten zuiden van de locatie. Hierdoor ontstaat er een tweedeling in de zuiderlijke kamer, waarbij de toegestane bouwhoogte en kapvorm verschillen.

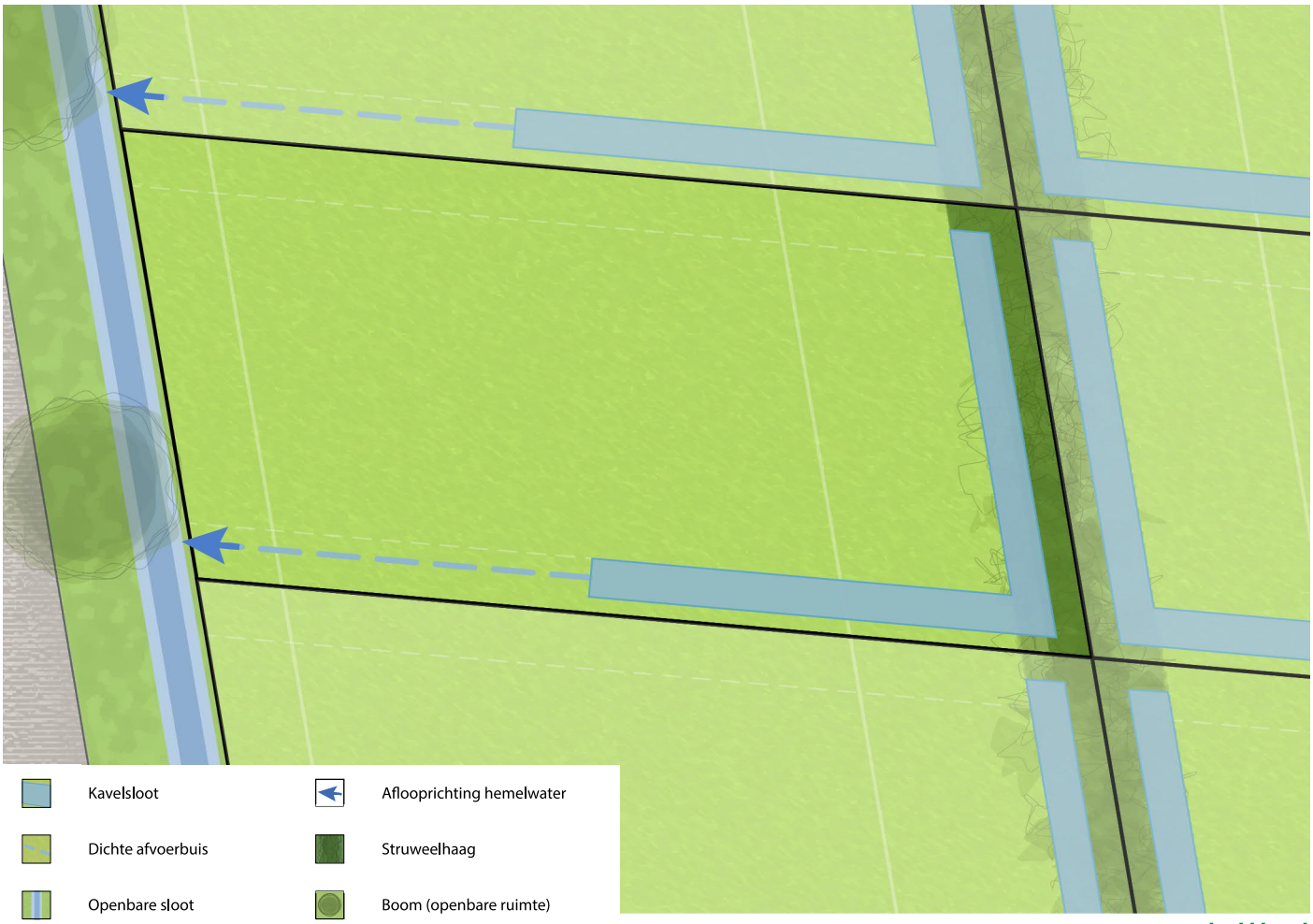
De aanvullende criteria zijn hierop afgestemd waardoor er 3 verschillende indentiteiten ontstaan.



Referentie kavelsloot



Voorbeeld profiel kavelsloot



Voorbeeld kavel

Water op de kavel

De waterstructuur in Leuriks Oost is aangelegd om regenwater te bergen en af te voeren. Daarnaast zorgt het voor het reguleren van de grondwaterstanden. In natte perioden wordt het te veel aan grondwater afgevoerd en in droge perioden kan regenwater infiltreren, zodat het ten goede komt aan de grondwaterstand. Onderdeel van de waterstructuur zijn de sloten en dichte afvoerbuizen op de kavels.

Op de kavel zal een L-vormig sloot gelegd worden die halverwege de kavel wordt aangesloten op een dichte afvoerbuis. De dichte afvoerbuis zal onder het bouwvlak doorlopen en aansluiten op de openbare sloot en maakt het mogelijk om een deel van het bouwvlak in de breedte te kunnen benutten. Deze buis wordt middels een uitstroombak aangesloten op de sloot. Extra aansluitingen op een openbare sloot zijn niet toegestaan omdat dit vanwege het beeld en onderhoud ongewenst is.

Dit fijn vertakte systeem voert het water van iedere kavel afzonderlijk af. Het is dus belangrijk dat u als nieuwe kaveleigenaar geen sloten gaat dichtmaken zonder op een andere manier invulling te geven aan de waterbergende en drainerende werking van de sloot. Het gevolg kan zijn dat u en/of uw buren daardoor in natte tijden wateroverlast gaan ervaren. Als kaveleigenaar bent u zelf verantwoordelijk voor het in standhouden van uw deel van de waterstructuur.

Op particuliere grond is berging van 40 liter hemelwater per vierkante meter verhard oppervlak vereist. Om wateroverlast binnenshuis te voorkomen adviseren wij u het advies vloerpeil in acht te nemen. In verband met de hoge grondwaterstanden is daarbij het uitgangspunt dat er zonder kruipruimte gebouwd wordt.

In de brochure en/of verkooptekening/paspoort is voor iedere kavel de locatie en afmeting van de kavelsloot en dichte afvoerbuis beschreven.



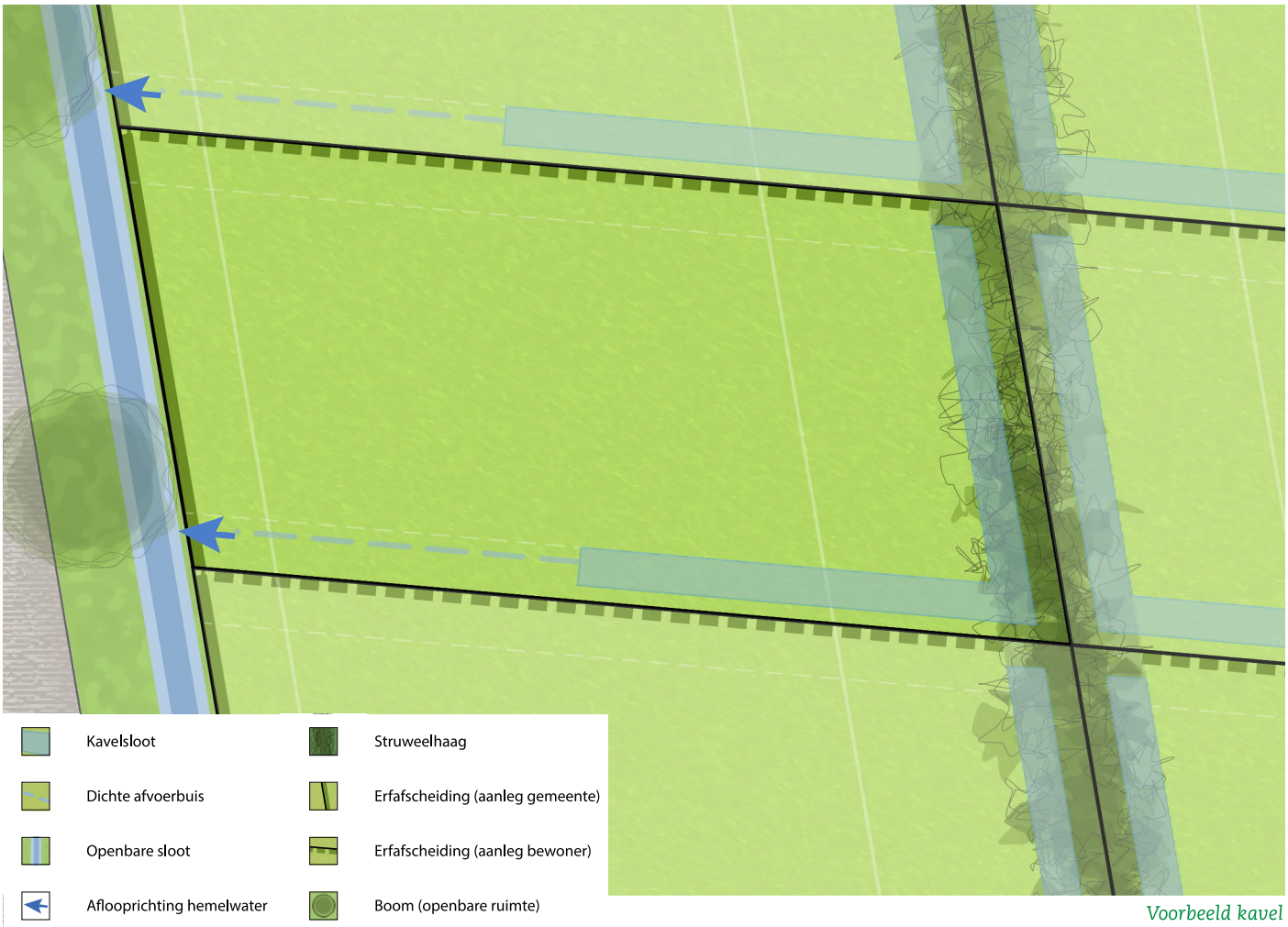
Kavelsloot, na regenperiode



Half verharding inrit



Referentie erfafscheiding



Voorbeeld kavel

Groen op de kavel

Struweelhaag achterzijde

Onderdeel van het groene netwerk zijn de struweelhagen die op de achtergrens samen met de slootjes de erfafscheiding vormen. Deze hagen versterken het groene karakter van de wijk en vormen de groene tuinkamers.

Er worden inheemse struiken aangeplant die robuust zijn en daardoor moeilijk doordringbaar en tevens door bloemen en bessen interessant voor de natuur en de bewoners.

Als eigenaar bent u verantwoordelijk voor het in standhouden van de struweelhaag en de sloot op uw kavel. Om dit te waarborgen zal dit deel van de kavel een groenbestemming krijgen. Dit betekent dat u geen bebouwing in deze strook mag plaatsten.

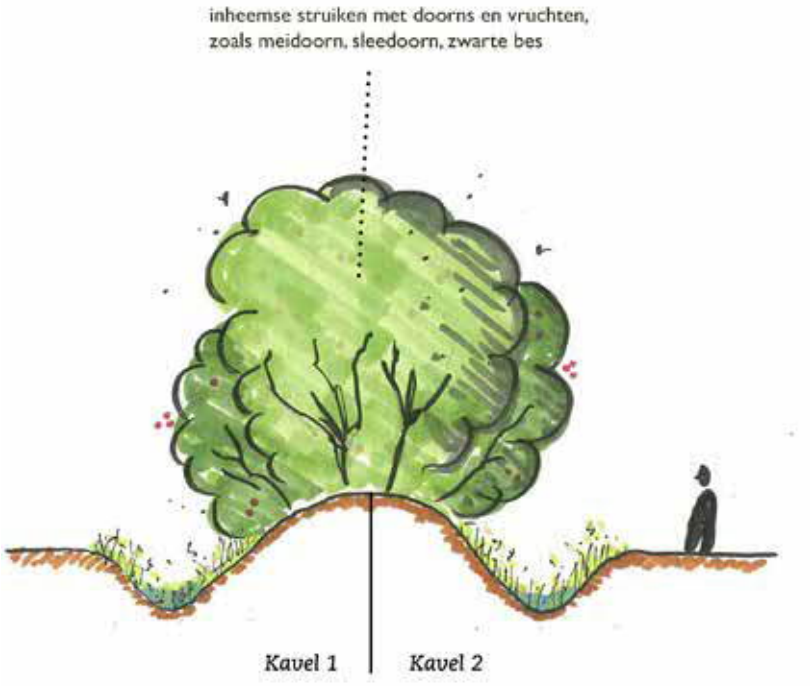
De helft van de gedeelde haag en de sloot is 2,5 meter breed en de eigenaar is zelf verantwoordelijk voor de instandhouding hiervan.

Groene haag voorzijde

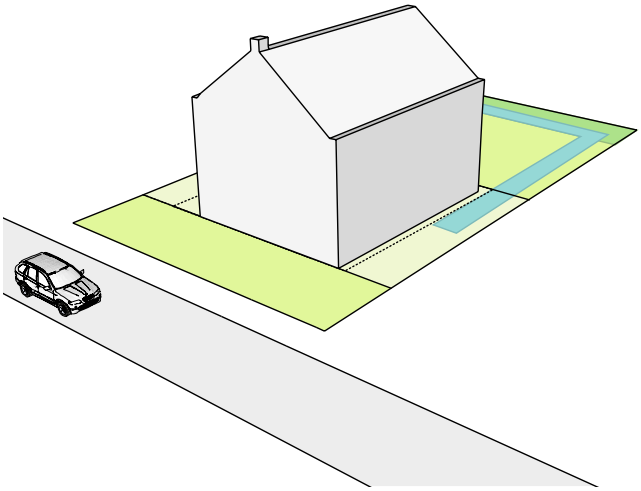
Om ook de groene en rustieke uitstraling van Leuriks Oost te waarborgen en schuilgelegenheid voor kleine dieren zoals vogeltjes en egels te creëren wordt een haag aan de voorzijde van het perceel ingeplant. Deze haag wordt overgedragen aan de eigenaar van de kavel en deze haag dient onderhouden te worden op een maximale hoogte van 1 meter (voor de voorgevellijn).

Overige erfafscheidingen die grenzen aan de openbare ruimte dienen een groene uitstraling te krijgen (bij voorkeur een haag). De erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn mogen maximaal 2 meter hoog zijn. Wij adviseren om de verharding op de kavel te beperken tot het noodzakelijke gebruik zoals de inrit, parkeerplaats, het terras en paden. Wenselijk is de toepassing van halfverharding of het onverhard uitvoeren van paden, inritten en wegen in verband met regenwateropvang en maximale vergroening van de tuin wat de leefbaarheid van uw woonomgeving vergroot.

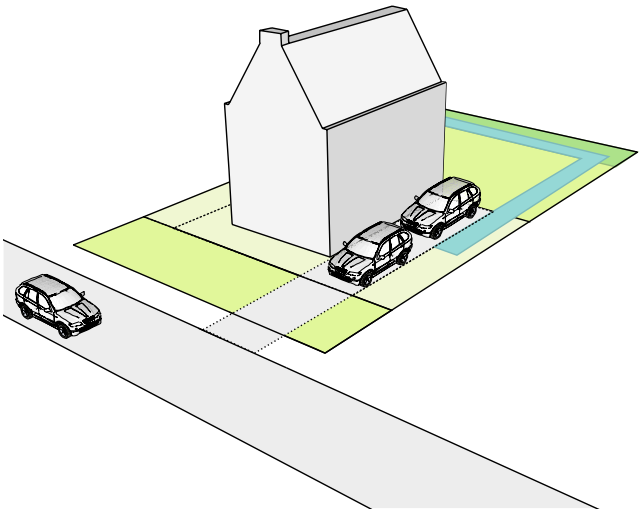
In de brochure en/of verkooptekening/paspoort is voor iedere kavel de locatie en afmeting van de erfafscheiding en struweelhaag beschreven.



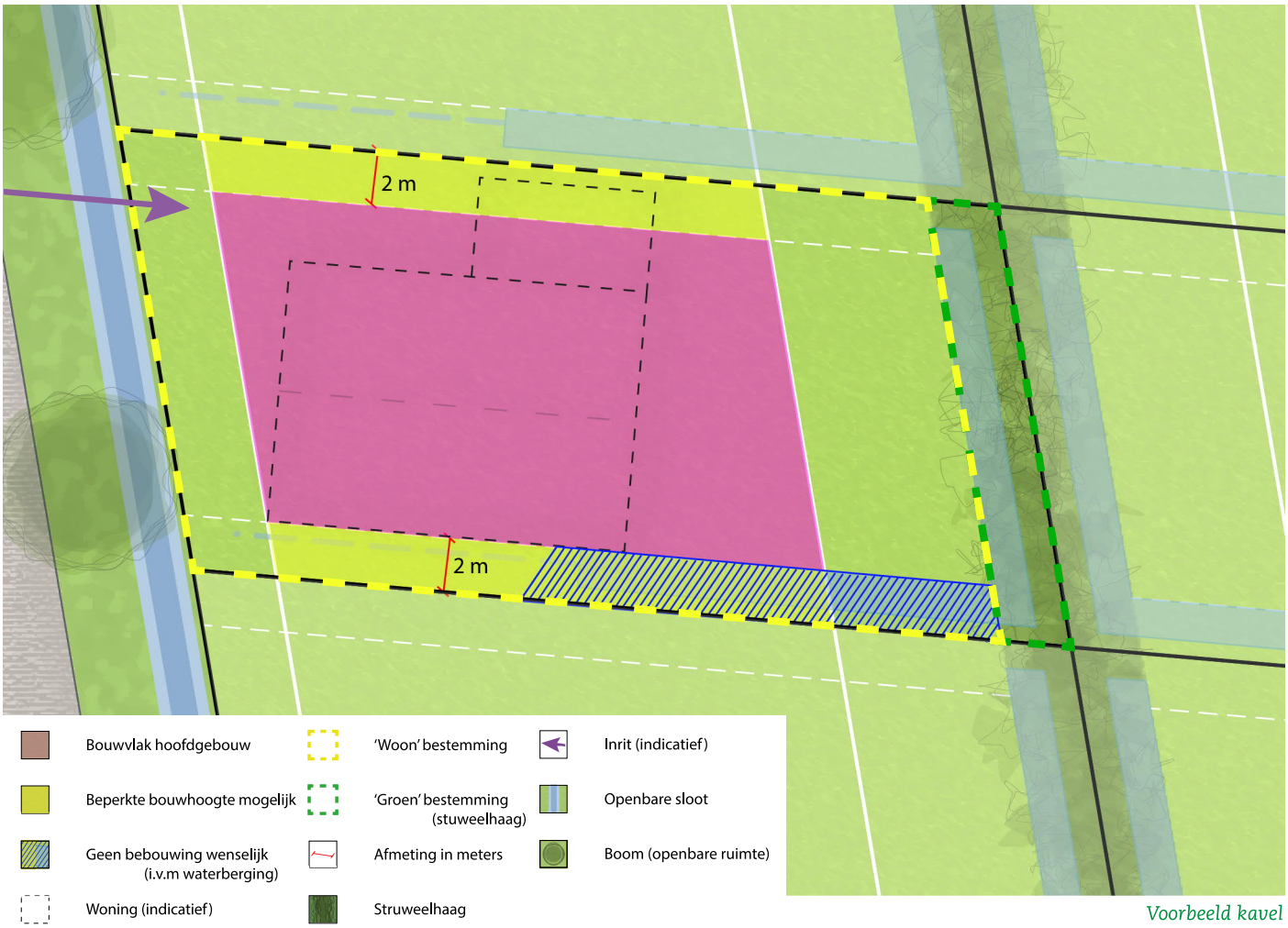
Groenbestemming met struweelhaag tussen twee kavels



bouwvlak en de afstand tot de zijdelingseperceelsgrenzen bepalen positie van de woning op de kavel



een deels bebouwd bouwvlak biedt meer ruimte rondom de woning



Voorbeeld kavel

Locatie bebouwing op de kavel

Welk deel van de kavel bebouwd mag worden, wordt bepaald door de bestemming 'Wonen' en het bouwvlak. De grootte en vorm van het bouwvlak wordt bepaald door de kavel. De diepte van het bouwvlak en de afstand tot de openbare weg staan wel vast.
Om te voorkomen dat er een straat ontstaat met 'rijtjes' woningen, moet het hoofdgebouw 2 meter uit de zijdelingse perceelsgrens blijven. Een bijgebouw van 1 laag is binnen deze 2 meter wel mogelijk.
Er zijn geen verplichte rooilijnen, hierdoor mag men er ook voor kiezen om meer ruimte te nemen tot de openbare weg.

Parkeren vindt plaats op de eigen kavel en er moet voldoende ruimte zijn voor twee voertuigen.
Om te voorkomen dat de groene stroken aan beide zijden van de straat te vaak worden doorkruist, krijgt elke kavel 1 inrit met een breedte van maximaal 3 meter. Hiervan mag niet afgeweken worden met bijvoorbeeld een pad naar de voordeur. Deze krijgt geen eigen aansluiting op de straat door de openbare ruimte.

In de brochure en/of verkooptekening/paspoort is voor iedere kavel de locatie van het bouwvlak en de afmetingen van de kavel beschreven.





Er moet sprake zijn van een zorgvuldige en op duurzaamheid gerichte bouwkundige detaillering



Verbinding met de tuin



Met de hoofdvorm en massa-opbouw wordt het karakter van de woning versterkt



Toepassing van materialen die mooier worden met de tijd



hoofdgebouw en bijgebouw vormen samen een geheel



Er is ruimte voor traditionele en moderne architectonische vormgeving

Basisciteria

De volgende basiscriteria doen een uitspraak over de inrichting van de kavel en debebouwing en gelden voor alle kavels.

Aanvullende hierop zijn criteria voor de bebouwing die zijn afgestemd op de ligging van de kavel.

Basiscriteria inrichting kavel:

Bebouwing	Rooilijn	- Vrij
	Zijdelingse afstand	- Voor hoofdgebouwen 2 meter
	Realisatie	- Aanhouden van advies vloerpeil woning (aanduiding op verkooptekening) - Zonder kruipruimte
Water	Waterberging	- 40 liter per m2 dak- en verhard oppervlak
	L- vormige kavelsloot	- L- vormige kavelsloot, breedte 1,4 meter - Afstand insteek tot zijgrens kavel 0,5 meter - Behouden van kavelsloot, wenselijk geen (vrijstaande) bebouwing hierop te plaatsen
Tuin		- Behouden van struweelhaag
Erfafscheiding	Voorste perceelsgrens	- Aangeplante haag; 1 meter hoog
	Zijgrens	- Voor voorgevel max. 1 meter hoog, achter voorgevel max. 2 meter hoog
	Grenzend aan openbare ruimte	- Groene haag; voor voorgevel 1 meter hoog, achter voorgevel max. 2 meter hoog
	Achterzijde	- Struweelhaag; grondwalletje met inheemse struiken en deel kavelsloot
	Geluidsscherm	- Behoud geluidsscherm waar aanwezig
Parkeren		- Parkeren op eigen perceel (min. 2 voertuigen) - Inrit richting straat; voorzijde kavel - Eén inrit door openbare ruimte; maximaal 3 meter breed
Advies tuininrichting		- Minimaliseren van verharding heeft de voorkeur - Verhardingsmaterialen: gebakken klinkers, natuursteen met open voeg of halfverharding - Gebruik van inlandse plantsoorten tbv biodiversiteit: zoals de veldesdoorn, de zomer of wintereik, een hazelaar, gewone vlier of sleedoorn

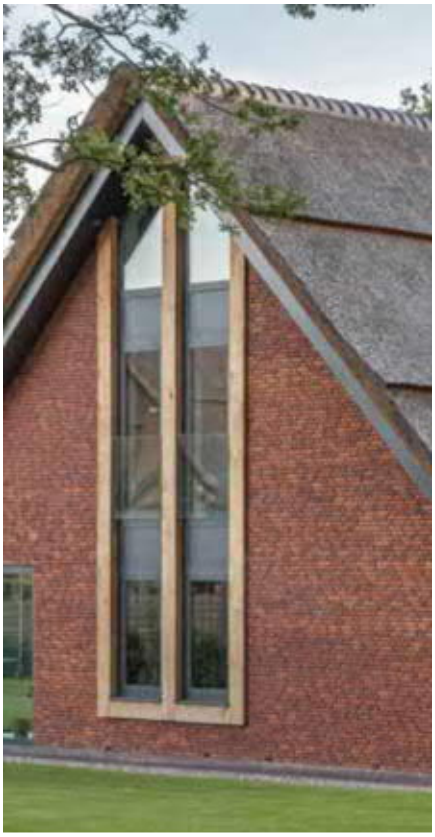
Basiscriteria bebouwing:

Architectuur/Vorm	- De villa's krijgen een autonoom / solitair karakter. Herhaling voorkomen - Met de hoofdvorm en massa-opbouw wordt het karakter van een villa versterkt - De (vrijstaande) bijgebouwen moeten, samen met het hoofdgebouw, een ensemble vormen. Dit betekent dat ze wat betreft architectuur of materialisering aan elkaar verwant zijn en dat de hoofdvormen op elkaar aansluiten - Er is ruimte voor bebouwing met zowel een traditionele als een moderne architectonische vormgeving - Thema's als symmetrie en statigheid zijn herkenbaar in de bebouwing
Gevels	- Woningen kennen een zorgvuldige compositie van open en gesloten vlakken - Gevels aan de openbare ruimte dienen verlevendigd te worden - Verbinding met de tuin en het omliggende bos aanzetten met meer "open" gevels - Elementen aan de gevel passend in de gekozen architectuur van de woning
Materiaal en kleur	- Materiaal gevels en daken passen goed bij een woonwijk in het groen; natuurlijke materialen incl. baksteen - Zoveel mogelijk gebruik van de natuurlijke kleur van materialen, ton-sur-ton; felle en fluorescerende kleuren zijn niet toegestaan - Toepassing van materialen die mooier worden naar mate de tijd verstrijkt
Detaillering	- Er moet sprake zijn van een zorgvuldige en op duurzaamheid gerichte bouwkundige detaillering - Alle toevoegingen zoals zonnepanelen, warmtepompen en airco's moeten meegenomen worden in het ontwerp van de woning. Zo kunnen ze optimaal geïntegreerd worden en bijdragen aan de kwalitiet van de wijk





Woningen kennen een zorgvuldige compositie van open en gesloten vlakken



Houten elementen



Met de hoofdvorm en massa-opbouw wordt het karakter van de woning versterkt



Materiaal gevels passend bij een woonwijk in het groen



Natuurlijke materialen wordt gestimuleerd



Locatie De frisse mix

De frisse mix

De noordelijke groene kamer heeft een compacte uitstraling door de woningen die maximaal bestaan uit twee lagen met een kap of drie lagen met een plat dak. De kavels zijn er smal en diep.
De stroken waarbinnen gebouwd mag worden zijn recht of hebben een lichte knik, waardoor de nieuwe woningen verspringen en er een ontspannen straatbeeld ontstaat van voorkanten en hoeken.

Door de schuine of verspringende bouwvlakken staan de woningen gemiddeld op 3 meter van de straat. Groene voortuinen dragen bij aan de groene beleving van de wijk.

De frisse mix - bouwcriteria:

Hoofdvorm	Bouwmassa	- Vrij
	Bouwhoogte	- Met kap: maximaal 10 meter - Met plat dak: maximaal 9 meter
	Goothoogte	- Maximaal 6 meter voor woningen met kap
	Kapvorm	- Vrij
	Kaprichting	- Vrij
	Oriëntatie	- Hoofdvorm evenwijdig aan de zijdelingse kavelgrens
Bijgebouwen	Bouwhoogte	- Vrijstaande maximaal 4,5 meter - Tenzij het hoofdgebouw een lagere bouwhoogte heeft, dan gelijk aan hoogte hoofdgebouw
Percentage bebouwing		- 25% tot maximaal 150m²
Detaillering	Materiaalkeuze	- Gevel; natuurlijke materialen, incl. baksteen - Dakbedekking; geen glanzende materialen
	Materiaalkleur	- Gevel; natuurlijke kleurstelling; geen felle en fluorescerende kleuren - Dak; geen lichte, felle of fluoriserende kleuren - Kozijnen; felle en fluorescerende kleuren zijn niet toegestaan

"Kernwoorden voor de frisse mix:

compact, modern en variatie"



Transparante achtergevel



De (vrijstaande) bijgebouwen moeten, samen met het hoofdgebouw, een ensemble vormen



Materiaal gevels passend bij een woonwijk in het groen



Thema's als symmetrie en statigheid zijn herkenbaar



Toepassing van materialen die mooier worden met de tijd



Locatie De boskamer

De boskamer

De boskamer wordt omarmt door de bospercelen en krijgt zo een intieme karakter. De woongebieden volgen de contouren van het bos of krijgen een lichte knik. Zo ontstaan er kavels met verschillende breedten en diepten, waardoor woningen een lange of korte kant aan de straat komen te staan.

Het straatbeeld word hierdoor gevarieerd en informeler. Bijgebouwen en garages zijn opgenomen in het ontwerp.

De boskamer - bouwcriteria:

Hoofdvorm	Bouwmassa	- Vrij
	Bouwhoogte	- Maximaal 10 meter
	Goothoogte	- Maximaal 6 meter
	Kapvorm	- Plat dak niet toegestaan
	Kaprichting	- Vrij
	Oriëntatie	- Hoofdvorm haaks of evenwijdig aan zijdelingse kavelgrens
Bijgebouwen	Bouwhoogte	- Vrijstaande maximaal 4,5 meter - Tenzij het hoofdgebouw een lagere bouwhoogte heeft, dan gelijk aan hoogte hoofdgebouw
	Kapvorm	- Plat dak niet toegestaan
Percentage bebouwing		- 25% tot maximaal 180m²
Detaillering	Materiaalkeuze	- Gevel; natuurlijke materialen incl. baksteen, geen kunststof plaatmaterialen - Dakbedekking; gebakken pannen, hout, zink, riet en groene daken; geen glanzende materialen
	Materiaalkleur	- Gevel; ingetogen natuurlijke kleurstelling - Dak; bruin, zwart, grijs, groen (betekent: met beplanting); geen lichte, felle of fluoriserende kleuren - Kozijnen; felle, contrasterende en fluorescerende kleuren zijn niet toegestaan

"Kernwoorden voor de boskamer:

intiem, eigentijds en landelijk"



Natuurlijke kleurstelling



Zonnewering als volwaardig onderdeel van het ontwerp



Materiaal gevels passend bij een woonwijk in het groen



Verbinding met de tuin en het omliggende bos aanzetten met meer “open” gevels



Toepassing van materialen die mooier worden met de tijd



Gebruik van de natuurlijke kleur van materialen, ton-sur-ton



Locatie Rustieke velden

Rustieke velden

De kavels in de rustieke velden zijn het grootst en krijgen door de lagere bebouwing een landelijke sfeer. De woongebieden krijgen een lichte knik en hebben verschillende dieptes door de bestaande en nieuwe 'houtwallen' die het gebied opdelen.

De woningen hebben een kap of plat dak en staan op minimaal 4 meter van de straat. De openbare ruimte sluit aan op het buitengebied en versterkt zo de landelijke sfeer.

Rustieke velden - bouwcriteria:

Hoofdvorm	Bouwmassa	- Vrij
	Bouwhoogte	- Met kap: maximaal 9 meter - Met plat dak: maximaal 4,5 meter
	Goothoogte	- Maximaal 4,5 meter voor woningen met kap
	Kapvorm	- Vrij
	Kaprichting	- Vrij
	Oriëntatie	- Vrij
Bijgebouwen	Bouwhoogte	- Vrijstaande maximaal 4,5 meter - Tenzij het hoofdgebouw een lagere bouwhoogte heeft, dan gelijk aan hoogte hoofdgebouw
Percentage bebouwing		- 25% tot maximaal 200m²
Detaillering	Materiaalkeuze	- Gevel; natuurlijke materialen incl. baksteen, geen kunststof plaatmaterialen - Dakbedekking; gebakken pannen, hout, bitumineuze dakbedekking, zink, riet en groene daken; geen glanzende materialen
	Materiaalkleur	- Gevel; ingetogen natuurlijke kleurstelling - Dak; bruin, zwart, grijs, groen (betekent: met beplanting); geen lichte, felle of fluoriserende kleuren - Kozijnen; felle, contrasterende en fluorescerende kleuren zijn niet toegestaan
Intrit		- Meest zuidelijke kavels keuze inrit richting straat plangebied of Keppelerdijk

"Kernwoorden voor de rustieke velden:

samenhang, ruimte en landelijk"



Tweezijdige oriëntatie



Levendige voor- en zijgevel



Geen blinde gevels langs straten of openbare ruimte



Doorzetten gevelelement



Doorzetten gevelelement

Hoeken

Hoeken

In Leuriks Oost bevindt zich een aantal kavels waarvan zowel de voorste als de zijdelingse perceelgrens aan de openbare ruimte grenst. Woningen op deze hoekkavels zijn beeldbepalend en dienen te worden vormgegeven met twee gelijkwaardige voorgevels. De zijgevel kan worden verlevendigd door zowel ramen als deuren aan te brengen. En ook de materialisering van de voorgevel kan om de hoek worden doorgezet naar de zijgevel.



Locatie geluidsscherm


Groen begroeid geluidsscherm


referentie geluidsscherm


Groen begroeid geluidsscherm


Intergratie geluidsscherm

Geluid

Een deel van de kavels liggen dichtbij de Gronausestraat en de Oostweg. Dit zijn drukke 50km-wegen die veel geluid geven. Om te voldoen aan de Wet Geluidhinder zullen deze kavels afschermt worden met een groen geluidsscherm. Dit scherm wordt ingepast in de omgeving, heeft een natuurlijke uitstraling en kan eventueel gebruikt worden voor integratie van nestkasten, insectenhotels en zonnepanelen.
Het geluidsscherm is maximaal 3 meter hoog en krijgt door toepassing van verschillende materialen en begroeiing een vriendelijke aanblik.
Dit scherm wordt geplaatst als erfafscheiding en het onderhoud aan het groene scherm aan de zijde grenzend aan de kavel is de verantwoordelijkheid van de aanwonenden.

Door het geluidsscherm te integreren met de bebouwing ontstaan er nieuwe woonconcepten. Een voorbeeld is het creëren van een binnentuin of patio. Hierdoor komt er meer daglicht in de woning en is er meer contact met de tuin.



Zichtbare duurzaamheid in de architectuur heeft een pré mits volwaardig onderdeel architectuur



Neststeen



Integreren van warmtepomp in ontwerp



Zonnepanelen weggewerkt in 'groen' dakvlak



Groen dak



Nestopeningen dakrand

Duurzaamheid

Duurzaamheid is gericht op het efficiënt en verantwoord gebruik van ruimte, water, energie en grondstoffen. Een stedenbouwkundig plan is duurzaam als het lang mee gaat en zich verantwoordelijk toont voor de ruimere omgeving. Met deze reden wordt de groenblauwe structuur aangelegd in Leuriks Oost. Deze structuur zorgt er voor dat het hemelwater in natte periodes wordt afgevoerd en in droge periodes wordt vastgehouden. De natuur wordt verbonden met de omgeving en zal zo de biodiversiteit versterken en bijdrage aan het beperken van hittestress.

Maar ook u kunt een steentje bijdrage aan de klimaat adaptatie en de duurzaamheid van de wijk, door de toepassing van onder andere groene daken, duurzame energieopwekking en gasloos bouwen. Hierbij een aantal handreiking om u op weg te helpen.

Dak

Er zijn verschillende manieren waarop het dak benut kan worden. Het dak kan bekleed worden met een laag groene vegetatie. Hiermee kan het hemelwater opgevangen en vertraagd worden afgevoerd. Een groen dak draagt eveneens bij om hittestress te bestrijden en verhoogt de isolatiewaarde van uw dak ten behoeve van een groter wooncomfort.
Het dak kan ook in gezet worden als plek om eigen duurzame energie op te wekken (zonnepanelen, zonneboiler, etc) en een bijdrage leveren aan een betere leefomgeving. Ook kan men kiezen voor het installeren van een warmtepomp.
Bovenstaande toepassingen op het dakoppervlak hoeven elkaar niet uit te sluiten.

Natuur inclusief

Groene daken zijn een extra leefgebied voor planten en dieren binnen de bebouwde kom en versterken zo de biodiversiteit. Maar er zijn meer oplossingen om de biodiversiteit te versterken. Dit kan door het plaatsen van neststenen of door het toegankelijk maken van de gevel voor vogels of vleermuizen. Ook groene bloemrijke tuinen met verschillende soorten planten, stuiken en bomen kunnen hun bijdrage leveren. En door het minimaliseren van de verharding levert de tuin zelfs een bijdrage aan de waterberging in de wijk.

Materiaal

Duurzaam bouwen is meer dan alleen energie besparen. Het is ook het gebruik van duurzame en/ of het hergebruik van materialen. Hierdoor wordt het milieu minder belast en het bespaart grondstoffen. Maar men kan ook toekomstbestendig bouwen, door gebruik te maken van producten die herbruikt kunnen worden. Hierbij kan men denken aan een herbruikbare baksteen of misschien is de gehele woning wel demontabel.

Alle toevoegingen zoals zonnepanelen, warmtepompen en airco's moeten meegenomen worden in het ontwerp van de woning. Zo kunnen ze optimaal geïntegreerd worden en bijdragen aan de kwalitiet van de wijk.

Informatie

Stadskantoor
Hengelosestraat 51
7514 AD Enschede
Tel. 053 · 481 7100

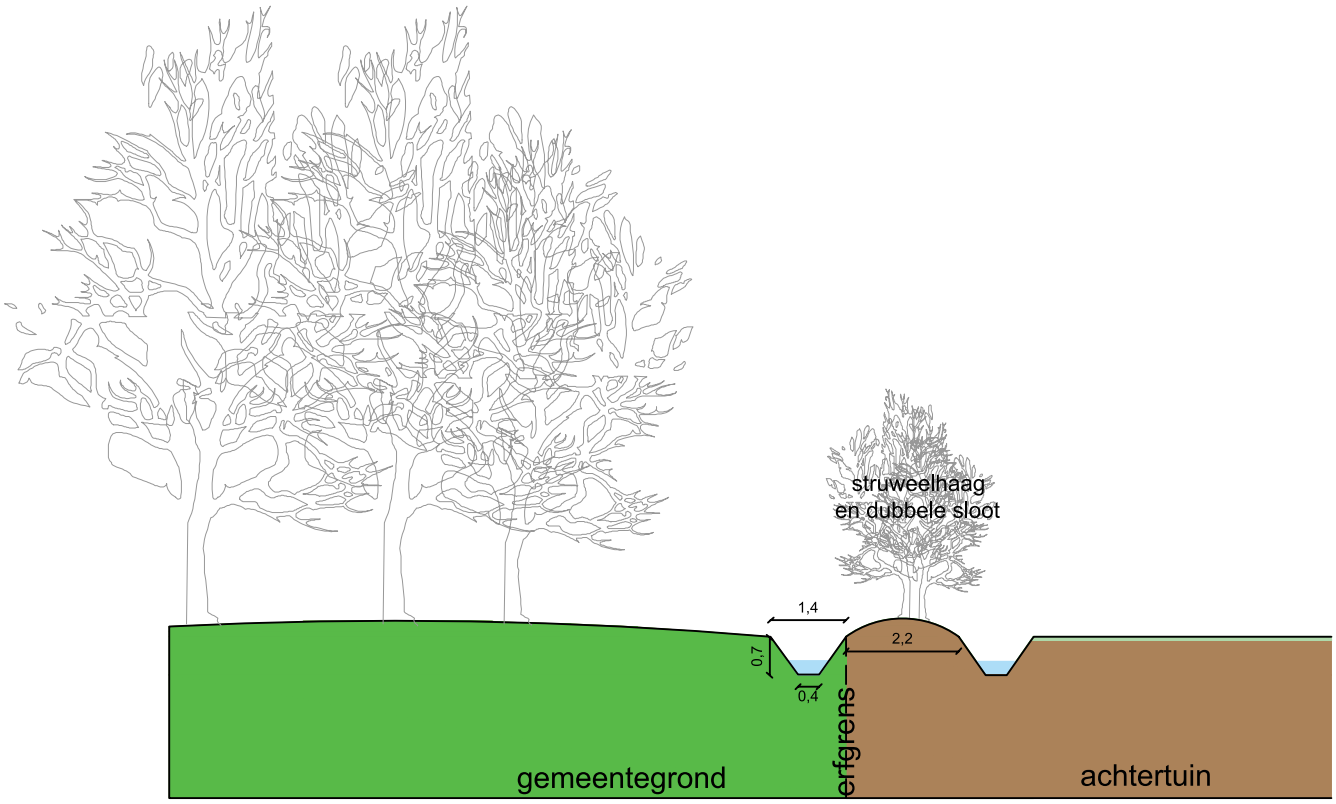
BIJLAGE 10 – INRICHTINGSEISEN LEURIKS OOST KAVEL EN OPENBARE RUIMTE

Inrichtingseisen Leuriks Oost : **Bijlage 10**

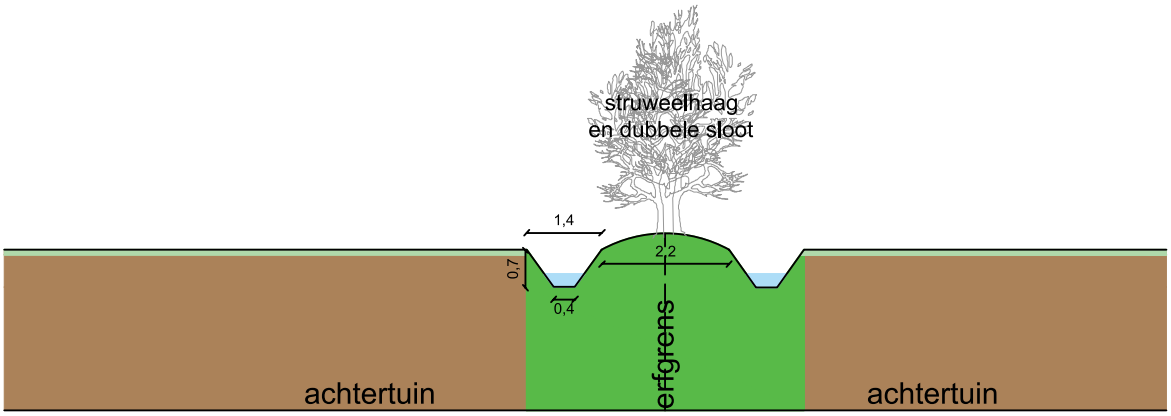
Basisprincipes kavelinrichting:

Bebouwing	Rooilijn	- Vrij
	Zijdelingse afstand	- Voor hoofdgebouwen 2 meter
	Realisatie	- Aanhouden van advies vloerpeil woning (aanduiding op verkooptekening) - Zonder kruipruimte
	Waterberging	- 40 liter per m2 dak- en verhard oppervlak
Water	Achtergrens	- Sloot met breedte 1,4 meter, diepte 0,4 tot 0,7 m. talud 1:1
	Zijgrens	- Sloot met breedte 1,4 meter, diepte 0,4 tot 0,7 m. talud 1:1 - Sloot ligt op 0.6m van erfafscheiding
Erfafscheiding	Voorste perceelsgrens	- Aangeplante haag; 1 meter hoog
	Zijgrens	- voor voorgevel max 1 meter hoog, achter voorgevel max 2 meter hoog
	Grenzend aan openbare ruimte	- Groene haag; voor voorgevel 1 meter hoog, achter voorgevel 2 meter hoog
	Achtergrens	- Struweelhaag; grondwalletje met inheemse struiken
	Geluidswand	- Behoud geluidswand waar aanwezig
Parkeren		- Parkeren op eigen perceel (min. 2 voertuigen) - Inrit richting straat; voorzijde kavel - Eén inrit door openbare ruimte; maximaal 3 meter breed

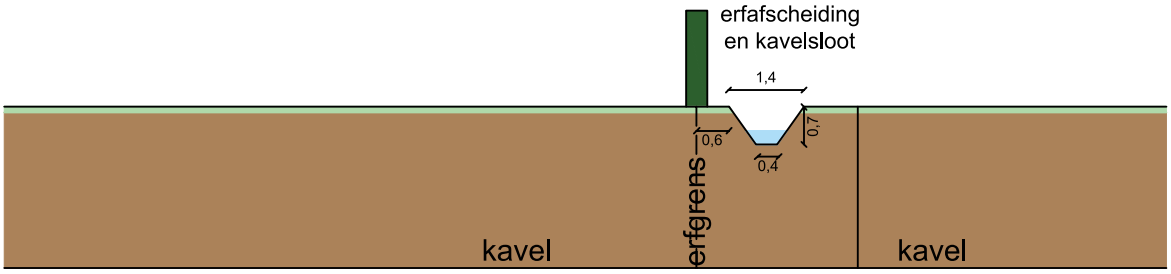
Advies tuininrichting	- Minimaliseren van verharding heeft de voorke*ur* - Verhardingsmaterialen: gebakken klinkers, natuursteen met open voeg of halfverharding - gebruik van inlandse plantsoorten tbv biodiversiteit



Principeprofiel achterzijde grenzend aan gemeentegrond



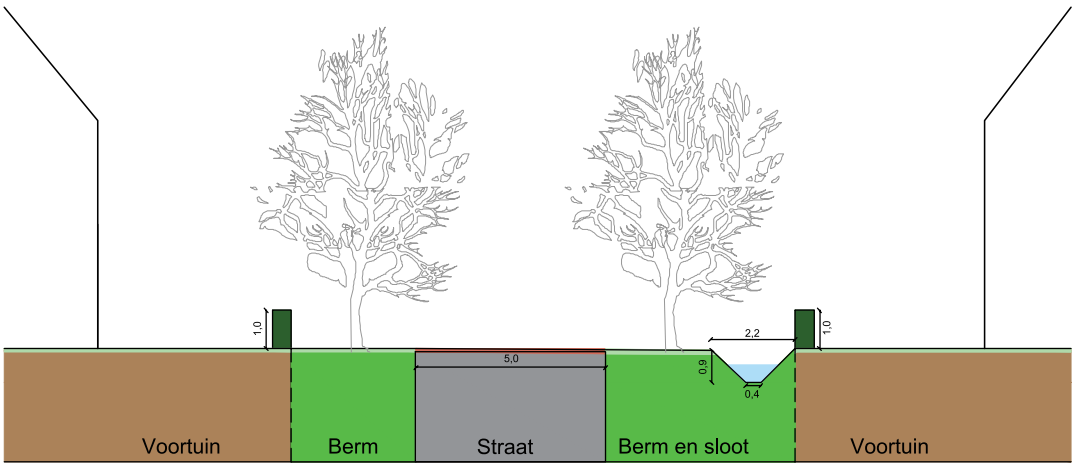
Principeprofiel achterzijde aangrenzende kavels



Principeprofiel zijgrens kavel met sloot

Basisprincipes openbare ruimte:

Straat	Profiel	- Gedeelte rijbaan voor voetgangers, fietsers en auto's met aan beiden zijde een berm
	Verharding	- gebakken klinkers, kleur: donkerbruin
	Verkeersveiligheid	- Plateaus op kruisingen
	Water	- Sloot aan een zijde van de weg. Breedte 2,2 tot 4,3 meter, diepte 0,9 m. talud 1:1.
	Groen	- Mix van inheemse bomen en bloemrijke berm
	Verlichting	- Standaard armaturen op antracietkleurige mast van 4m hoogte met LED
Beekzone	Water	- Beek met bodemdiepte 2m.-mv. en bodembreedte 0,5 m. Totale breedte van insteek tot insteek 12 meter. Talud 1:1 van bodem tot 0,3 m. Daarna flauwer naar 1:3 a 1:4.
	Kunstwerken	- Kruising van wegen met de beek vormgeven met een bruggetje met transparante leuningen en passend in natuurlijke omgeving
	Groen	- Bloemrijk grasland met losse groepjes van inheemse struiken en bomen
Groenzone	Spelen	- Natuurlijk spelen met keien, touwen en houten speeltoestellen.
	Wandelen	- Struinpaadjes langs de beek (onverhard).
	Eetbaar groen	- Bij nieuwe aanplant van struiken en bomen worden eetbare soorten toegepast. De speelplek wordt gecombineerd met een fruit- en notengaard.
	Water	- Sloot grenzend aan bestaande bospercelen en nieuwe struweelhagen: met breedte 1,4 meter, diepte 0,4 tot 0,7 m. talud 1:1 - In centrale, open groene ruimte wordt een poel met natuurvriendelijke oevers aangelegd.
Erfafscheiding	Voorzijde	- Aangeplante haag 1 meter hoog
	Zijgrens	- voor voorgevel max 1 meter hoog, achter voorgevel max 2 meter hoog
	Grenzend aan openbare ruimte	- Groene haag; voor voorgevel 1 meter hoog, achter voorgevel 2 meter hoog
	Achterzijde	- Struweelhaag; grondwalletje met inheemse struiken
	Geluidswand	- Behoud geluidswand waar aanwezig
Parkeren		- Parkeren op eigen perceel (min. 2 voertuigen) - Bezoekers parkeren; waar mogelijk mag er langs de weg geparkeerd worden - Inrit kavels richting straat; voorzijde kavel - Eén inrit door openbare ruimte; maximaal 3 meter breed
Ondergrond	Groen Kavel Kabels en leidingen	- kwaliteitseisen teelgrond conform RAW 51.06.01 Teelgrond - kwaliteitseisen conform besluit bodemkwaliteit - Kabels en leidingen tracé onder rijbaan



Principeprofiel voorzijde kavel en straat

BIJLAGE 11 – VERKAVELINGSKAART

Leuriks oost

Bijlage: 11

Verkavelingskaart

Datum:
03-02-2021

LEGENDA

- Exploitatieplangrens
- Bestemmingsplangrens
- Bos toegankelijk door paden
- Groen
- Beekzone
- Centrale waterberging
- Wegen
- Kavel
- Bouwvlak
- Kavelgrens
- 33 — Kavelnummer
- ca. 536m² — Kavel oppervlakte
- Geluidswand
- Openbare sloot



BIJLAGE 12 – TAXATIE INBRENGWAARDEN

TAXATIERAPPORT

Inbrengwaarde exploitatieplan
Leuriks Oost 2020

Veenendaal, januari 2021

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

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

Inhoud

1. Opdracht 4
1.1 Opdrachtgever 4
1.2 Taxateurs 4
1.3 Onafhankelijkheid 4
1.4 Object 4
1.5 Belang 4
1.6 Taxatiebasis 5
1.7 Taxatiemethode 5
1.8 Doel van de taxatie 5
1.9 Opname 5
1.10 Taxatiedatum en toestandsdatum 5
1.11 Concepten 5
1.12 Aansprakelijkheid 6
1.13 Conformiteit 6
1.14 Informatievoorziening 6
1.15 Publicatie 6
1.16 Algemene voorwaarden 6
2. Algemene en bijzondere uitgangspunten 7
2.1 Algemene uitgangspunten 7
2.2 Bijzondere uitgangspunten 8
3. Beschrijving 9
3.1 Algemeen 9
3.2 Bestemming 9
3.3 Exploitatiegebied 12
3.4 Omschrijving per rechthebbende 13
3.5 Eigenaar 1 - A. Spoelder 14
3.6 Eigenaar 2 - A. Roering 16
3.7 Eigenaar 3.1 - Gemeente Enschede 18
3.8 Eigenaar 3.2 - Gemeente Enschede 20
3.9 Eigenaar 3.3 - Gemeente Enschede 22
3.10 Eigenaar 3.4 - Gemeente Enschede 24
3.11 Eigenaar 3.5 - Gemeente Enschede 26
3.12 Eigenaar 3.6 - Gemeente Enschede 28
4. Marktomstandigheden, courantheid, SWOT en optimale aanwending 30
4.1 Marktomstandigheden 30
4.2 Courantheid 32
4.3 SWOT-analyse 32
4.4 Optimale aanwending 33

5. Overwegingen 34
5.1 Inleiding 34
5.2 Werkelijke waarde versus onteigeningswaarde 34
5.3 Werkelijke waarde: gebruikswaarde of complexwaarde 36
5.4 Onteigeningswaarde 39
5.5 Bijzondere (on-) geschiktheid 39
5.6 Waarderingsmethode 39
5.7 Waardering bestaande openbare ruimte 47
5.8 Afkoop zakelijk rechten 47
5.9 Sloopkosten 47
5.10 Backtesting 47
6. Waardering 48

Bijlagen

Bijlage 1: Kaart exploitatieplangebied
Bijlage 2: Eigendomsinformatie Kadaster

1. Opdracht

1.1 Opdrachtgever

Op 20 augustus 2020 is door de gemeente Enschede, kantoorhoudende te Hengelosestraat 51, 7514 AD Enschede, postadres: Postbus 20, 7500 AA Enschede, vertegenwoordigd door de heer F. Hulleman RMT/Senior Verwerver, aan Kendes Rentmeesters Veenendaal BV schriftelijk opdracht verstrekt tot het uitbrengen van dit taxatierapport.

1.2 Taxateurs

Deze taxatie is verricht door de heer ing. W. Haaksema, rentmeester NVR, registertaxateur NRVT (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs, registratienummer: RT584448413) in de kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed en geregistreerd onteigeningsdeskundige (Register DOBS) en door de heer ing. J.H. Kooijman, rentmeester NVR en registertaxateur NRVT (Nederlands Register Vastgoed Taxateur, registratienummer: RT665863635) in de kamers Landelijk en Agrarisch Vastgoed en Bedrijfsmatig Vastgoed en tevens geregistreerd onteigeningsdeskundige (Register DOBS).

De taxateurs handelen als externe en onafhankelijke taxateurs voor en namens Kendes Rentmeesters Veenendaal BV. De taxateurs verklaren te voldoen aan de door de branche gestelde opleidingseisen en te beschikken over de vereiste specifieke deskundigheid ten aanzien van specifieke lokale, regionale en nationale (deel-) markt- en objectkennis en deze up-to-date te houden.

1.3 Onafhankelijkheid

De taxateurs verklaren te dezer zake te handelen als extern en onafhankelijk taxateurs. De taxateurs noch Kendes Rentmeesters Veenendaal BV hebben enige betrokkenheid (gehad) bij planvorming, grondverwerving en/of adviesdiensten betreffende de onderhavig plangebied.

1.4 Object

Het object omvat percelen ruwe bouwgrond en diverse gebouwde objecten gelegen in het zaken gelegen exploitatiegebied van exploitatieplan ‘Leuriks Oost 2020’.

1.5 Belang

Het te taxeren belang omvat de eigendom.

1.6 Taxatiebasis

De taxatiebasis omvat de inbrengwaarde zoals bedoeld in artikel 6.13 lid 5 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto artikel 6.2.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

1.7 Taxatiemethode

De taxatie is verricht met behulp van de voor de onroerende zaak meest geëigende waarderingmethoden, waaronder de vergelijkende methode en de residuele grondwaardemethode.

1.8 Doel van de taxatie

Het doel van de taxatie is aan opdrachtgever inzicht verschaffen in de hiervoor omschreven waarde in verband met vaststelling van exploitatieplan Leuriks Oost. Het taxatierapport mag niet worden gebruikt buiten de context of voor doelen waarvoor dit niet bestemd is. Kendes Rentmeesters Veenendaal BV aanvaardt voor ander gebruik geen aansprakelijkheid.

1.9 Opname

In het kader van deze taxatie is het plangebied op 29 september 2020 door taxateurs vanaf de openbare weg in ogenschouw genomen. Een inpandige inspectie heeft in het kader van deze taxatie niet plaatsgevonden.

1.10 Taxatiedatum en toestandsdatum

De taxatie van de inbrengwaarde dient te worden verricht naar de marktomstandigheden op de datum welke het moment van opstellen van het exploitatieplan benadert. Omdat het niet mogelijk is om naar een toekomstige datum te taxeren is de taxatie verricht naar de maand waarin het taxatierapport is uitgebracht, derhalve naar 1 januari 2021.

1.11 Concepten

Op 20 oktober 2020 is aan opdrachtgever een concepttaxatierapport ter beschikking gesteld. Opdrachtgever heeft in de periode tussen 4 november 2020 en 11 januari 2021 verschillende gereageerd op het conceptrapport. Ten opzichte van het concepttaxatierapport is geen sprake van min of meer substantiële afwijkingen (> 5% van de waarde).

1.12 Aansprakelijkheid

Kendes Rentmeesters Veenendaal BV aanvaardt geen aansprakelijkheid jegens anderen dan opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht.

1.13 Conformiteit

De onderhavige rapportage betreft een taxatieopdracht conform voorgeschreven wettelijke en jurisprudentiële normen en daarmee de daarmee samenhangende *best practice* welke kunnen afwijken van de toepasselijke IVS- en NRVT-taxatiestandaarden. De taxateur acht zich evenwel gebonden aan de fundamentele beginselen van professionaliteit, objectiviteit en onafhankelijkheid jegens opdrachtgever zoals neergelegd in de algemene gedrags- en beroepsregels van het NRVT.

1.14 Informatievoorziening

Door opdrachtgever is de volgende informatie overgelegd:
- Kaart exploitatiegebied met toekomstige inrichting;
- Inrichtingstekening stedenbouwkundig plan met exploitatiegrens;
- Kaart exploitatiegebied met huidige eigenaren en bijbehorende oppervlakten;
- Afbeelding verbeelding van het op te stellen bestemmingsplan Leuriks Oost 2020;
- Regels op te stellen bestemmingsplan Leuriks Oost 2020;
- Grondexploitatieopzet plangebied Leuriks Oost 2020.

1.15 Publicatie

Uitsluitend publicatie van het definitieve taxatierapport met alle daarbij behorende bijlagen is toegestaan.

1.16 Algemene voorwaarden

Op alle dienstverlening door Kendes Rentmeesters Veenendaal BV is van toepassing de Regeling van Rentmeesters 2015.

2. Algemene en bijzondere uitgangspunten

2.1 Algemene uitgangspunten

2.1.1 Titelonderzoek

In het kader van deze taxatie is uitsluitend kennis genomen van kadastrale uittreksels. Naar inschrijvingen en beslagen is geen onderzoek verricht. Evenmin is onderzoek verricht naar erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, vorderingen en aanspraken van derden (waaronder verjaring), enzovoorts. Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat dergelijke rechten en aanspraken niet van invloed zijn op de waardering van het object.

2.1.2 Toestand van opstallen

Indien het object opstallen omvat is de onderhoudstoestand daarvan globaal, voor zover waarneembaar en uitsluitend in het kader van deze taxatie beoordeeld. De beoordeling is derhalve geen technisch onderzoek. Evenmin is onderzoek verricht naar de aanwezigheid van stoffen en materialen welke naar huidige inzichten en maatstaven gevaar zou kunnen opleveren voor het milieu en/of gezondheid.

2.1.3 Toestand van installaties en voorzieningen

Indien het object opstalgebonden installaties en voorzieningen omvat is de onderhoudstoestand hiervan globaal, voor zover waarneembaar en uitsluitend in het kader van deze taxatie beoordeeld. De beoordeling is derhalve geen technisch onderzoek. Als uitgangspunt voor deze taxaties geldt dat opstalgebonden installaties en voorzieningen naar behoren functioneren en voldoen aan de eisen en voorschriften die daaraan van overheidswege worden gesteld. Bij de taxatie worden niet opstalgebonden installaties en voorzieningen buiten beschouwing gelaten, tenzij anders vermeld.

2.1.4 Toestand van bodem en grondwater

In het kader van deze taxatie is geen onderzoek verricht naar de milieuhygiënische toestand van bodem en/of grondwater, welke naar huidige inzichten en maatstaven gevaar zou kunnen opleveren voor het milieu en/of volksgezondheid. Als uitgangspunt voor de taxatie geldt dat er geen sprake is van verontreiniging van bodem en/of grondwater, die het gebruik conform de vigerende bestemming en/of het huidige gebruik in weg staan, danwel leiden tot het treffen van maatregelen.

2.1.5 Bestemmingsplaninformatie

In het kader van deze taxatie is bestemmingsplaninformatie opgevraagd bij de gemeente waarin het object is gelegen. Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat deze informatie actueel en volledig is.

In het kader van deze taxatie is bestemmingsplaninformatie geraadpleegd via de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat deze informatie actueel en volledig is.

2.1.6 Publiekrechtelijke beperkingen

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

2.1.7 Omzetbelasting

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

2.2 Bijzondere uitgangspunten

Als bijzonder uitgangspunt voor deze inbrengwaardetaxatie geldt dat het bestemmingsplan en exploitatieplan ten behoeve waarvan deze taxatie is opgesteld onherroepelijk rechtskracht verkrijgt.
De taxateurs achten dit bijzondere uitgangspunt redelijk en relevant voor het doel van de taxatieopdracht.

3. Beschrijving

3.1 Algemeen

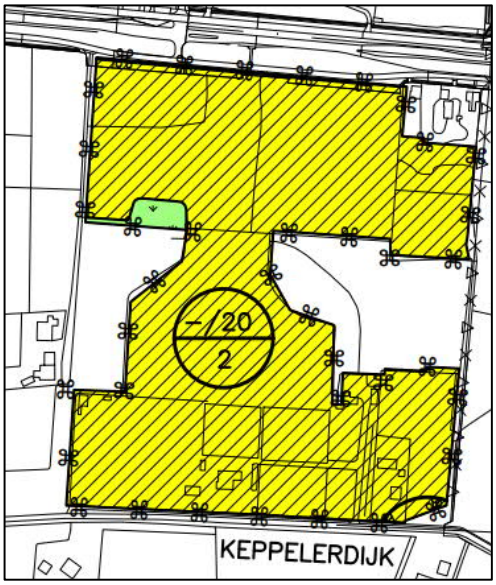
De in dit taxatierapport begrepen onroerende zaken liggen in het plangebied Leuriks Oost. De ontwikkeling voorziet in de behoefte aan plannen voor particulier opdrachtgeverschap. In het plangebied komen 74 uitgeefbare kavels voor de realisatie van vrijstaande woningen in een groenstedelijk milieu. Met de ontwikkeling van plangebied Leuriks Oost wordt er voorzien in de vraag van kavels voor groenstedelijk wonen in de categorieën 400-500 m² tot 700-800 m².De oppervlakte van het plangebied beslaat een oppervlakte van circa 8,27 hectare bruto terrein en circa 4,86 hectare netto uitgeefbaar terrein in de vorm van kavels ten behoeve van vrijstaande woningen. Het plangebied is gelegen aan de oostzijde van Enschede, tussen de bestaande woonwijken Wooldrik en Eekmaat West, en wordt aan de noordzijde begrenst door de Gronausestraat en aan de zuidzijde door de Keppelerdijk en de bestaande woningen Keppelerdijk 75, 87 en 91.

Het eerder beoogde plan Leuriks Oost, waarin circa 100 kavels waren voorzien, is in 2013 vernietigd door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 1 oktober 2014 (uitspraak 201308301/3/R6) wegens onvoldoende onderbouwing van de behoefte aan dergelijke kavels. Aan de hand van de uitspraak is het plan aangepast, hetgeen resulteert in onderhavig plan waarbij sprake is van minder kavels, een andere verkaveling en andere oplossingen voor wateropvang en ontsluiting. De gemeente heeft in het kader van de stikstofdiscussie een scan uit laten voeren. Hieruit is gebleken dat de uitstoot van stikstof geen invloed heeft op het dichtstbij gelegen Natura2000 gebied, zijnde Aamsveen.

3.2 Bestemming

3.2.1 Vigerende bestemming

Door vernietiging van bestemmingsplan "Eschmarke Zuid West 2010" door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (uitspraak 201308301/3/R6) is het bestemmingsplan “De Eschmarke” van kracht. Voornoemd bestemmingsplan is vastgesteld door de raad van gemeente Enschede op 18 maart 1996, gedeeltelijk goedgekeurd door gedeputeerde staten van provincie Overijssel en onherroepelijk geworden na uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 15 juni 1998. Van de plankaart van bestemmingsplan “De Eschmarke” blijkt dat het object grotendeels bestemd is als Wonen (nader uit te werken door burgemeester en wethouders) en voor een klein gedeelte als Groengebied. De gronden bestemd voor Wonen (nader uit te werken door burgemeester en wethouders) hebben de aanduiding maximaal 20 woningen per hectare en maximaal twee bouwlagen.



Uitsnede plankaart bestemmingsplan 'De Eschmarke'.

De voor Wonen (nader door burgemeester en wethouders uit te werken) zijn bestemd voor de handhaving van en/of het bouwen van woningen en het inrichten van standplaatsen voor woonwagens, met de daarbij behorende aanbouwen, - al dan niet aangebouwde- bijgebouwen, uitbouwen en andere bouwwerken, voor verblijfsdoeleinden, groenvoorzieningen en watergangen, alsmede:

a. voor wegen;
b. voor het realiseren van een zogenaamde Hoogwaardig Openbaar Vervoerlijn, met de daarbij behorende voorzieningen;
c. daar waar dit middels een aanduiding op de plankaart is aangegeven voor "Buffer ecologische zone";
d. daar waar dit op de plankaart middels de aanduiding "B (met nummer)" is aangegeven voor bedrijfsactiviteiten, zoals voor het betreffende perceel met daarbij aangegeven categorie in bijlage II (Bedrijfsactiviteiten) behorende bij deze voorschriften is opgenomen;
e. het realiseren van een buurtvoorziening en winkels in het gebied ten zuidoosten van de meest oostelijke gelegen gronden met de bestemming "Ecologische verbindingszone" (het zogenaamde Oikos-gebied);
f. binnen de op de plankaart aangegeven aanduiding "Zonering agrarisch bedrijf" mogen de gronden uitsluitend worden ingericht voor verblijfsdoeleinden, groenvoorzieningen en watergangen;
g. daar waar dit op de plankaart middels de aanduiding "Accentpunt" is aangegeven voor functies, die van de hoofdbestemming afwijken, zoals bijzondere doeleinden, bedrijven categorie 1 en 2, kantoren en kunstwerken;
h. daar waar op de plankaart de aanduiding "P" is opgenomen, is een parkzone toegestaan.

De op de plankaart voor Groengebied aangewezen gronden zijn bestemd voor de handhaving (en/of de aanleg) van onder meer parken, plantsoenen, bospercelen, waterpartijen, bermstroken, toegangspaden, fietspaden, voetpaden.

3.2.2 Toekomstige bestemming

Gemeente Enschede is thans bezig het bestemmingsplan 'Leuriks Oost 2020' op te stellen. Aan taxateurs is de verbeelding van het op te stellen bestemmingsplan verstrekt alsmede de regels. Van de verbeelding volgt dat de in dit taxatierapport begrepen objecten bestemd zijn voor Wonen, Groen en Verkeer - Verblijfsgebied.

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. het wonen in een woning, met uitzondering van kamerverhuurpanden, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis;
b. bij deze doeleinden behorende bouwwerken, erven, tuinen en voorzieningen en activiteiten, zoals woningen, bergingen, trappenhuizen, in- en uitritten, voetpaden, parkeervoorzieningen, laden en lossen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen en voorzieningen in het kader van de waterbeheersing.

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. groenstroken, houtwallen, plantsoenen, waterpartijen, -lopen, -bergingen, wadi's, infiltratiestroken en andere voorzieningen in het kader van de waterbeheersing;
b. in- en uitritten, wandel- en fietspaden;
c. speelvoorzieningen;
d. parkeervoorzieningen;
e. geluidsvoorzieningen;
f. (openbare) nutsvoorzieningen;
g. bij deze doeleinden behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, straatmeubilair en andere werken.

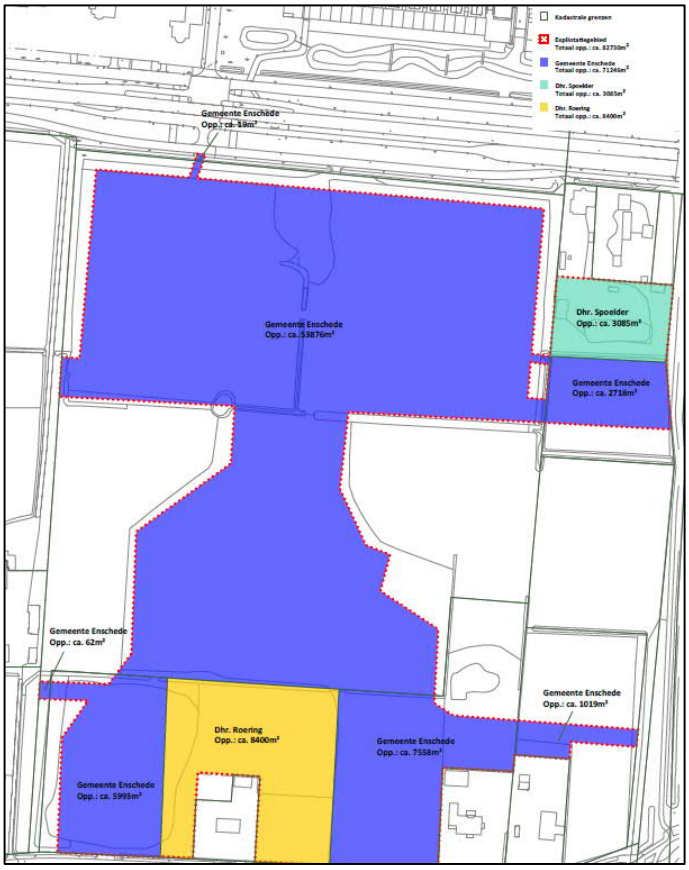
De voor 'Verkeer – Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor erftoegangswegen, woonerven, pleinen, voet- en fietspaden; laden en lossen; parkeervoorzieningen; groenvoorzieningen; waterpartijen, -lopen, -bergingen, wadi's, infiltratiestroken en andere voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding; speelvoorzieningen; straatmeubilair; (openbare) nutsvoorzieningen; verkeersvoorzieningen; bij deze doeleinden behorende bouwwerken en andere werken.

Voor de volledige omschrijving wordt verwezen naar de regels van het bestemmingsplan.


Uitsnede verbeelding bestemmingsplan ‘Leuriks Oost 2020’.

3.3 Exploitatiegebied

Het plangebied van het bestemmingsplan Leuriks Oost 2020 is weergegeven op de afbeelding die is opgenomen in paragraaf 3.2.2 van dit rapport. Een gedeelte van de gronden gelegen in het plangebied van bestemmingsplan Leuriks Oost 2020 is thans gelegen in het gedeelte van het plangebied van bestemmingsplan “Eschmarke Zuid West 2010”. Dit betreffen de gronden waarvan de bestemmingen niet door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn vernietigd in de uitspraak van 1 oktober 2014. De gronden hebben in bestemmingsplan ‘Eschmarke Zuidwest’ de bestemming Groen en zijn conform deze bestemming in gebruik. In bestemmingsplan Leuriks Oost 2020 blijft de bestemming Groen gehandhaafd en ondergaan deze gronden geen functieverandering. Om die reden zijn deze gronden buiten de begrenzing van het exploitatieplangebied gehouden.



Uitsnede afbeelding exploitatiegebied met weergegeven de verschillende eigenaren

3.4 Omschrijving per rechthebbende

Binnen het plangebied zijn 3 unieke eigenaren te onderscheiden. De in dit taxatierapport begrepen onroerende zaken zijn in de volgende paragrafen per eigenaar omschreven.

3.5 Eigenaar 1 - A. Spoelder

3.5.1 Kadastrale aanduiding

Het object omvat het volgende kadastraal perceel:

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte	Getaxeerd
Lonneker	AA	629	0.41.40 ha	0.30.85 ha

Bron: Kadaster.nl

3.5.2 Eigendom en zakelijke rechten

Uit de informatie van het Kadaster (volledig bijgewerkt t/m 14 september 2020) blijkt dat de eigendom van het perceel kadastraal bekend gemeente Lonneker, sectie AA, nummer 629 berust bij de heer **Arend Spoelder**, geboren op 11 mei 1957 te Lochem en bij mevrouw **Maria Wilhelmina Bernarda Lentelink**, geboren op 20 juni 1952 te Goor, beide wonende te Gronausestraat 596, 7534 AM Enschede.

Op de eigendomsinformatie van het Kadaster (volledig bijgewerkt t/m 14 september 2020) zijn geen zakelijke rechten vermeld.

3.5.3 Publiekrechtelijke beperkingen

Uit de informatie van het Kadaster (bijgewerkt t/m 14 september 2020) blijkt dat er geen beperkingen bekend zijn in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

Op het kadastraal bericht (bijgewerkt t/m 14 september 2020) wordt de volgende overige aantekening vermeld:

- Besluit op grond van artikel 110, Wet geluidhinder, afkomstig uit stuk hyp4/63316/178, ingeschreven op 14 mei 2014.

3.5.4 Bestemming

In het vigerende bestemmingsplan De Eschmarke heeft het object de bestemming Wonen (nader uit te werken door burgemeester en wethouders) met de aanduiding maximaal 20 woningen per hectare en maximaal twee bouwlagen.

In toekomstig bestemmingsplan Leuriks Oost 2020 heeft het object grotendeels de bestemming Wonen en voor een klein gedeelte de bestemming Groen. De gronden met de bestemming Wonen hebben tevens de aanduiding bouwvlak (deels) met de bouwaanduiding specifieke bouwaanduiding-c en de maatvoering maximum aantal wooneenheden 1.

3.5.5 Ligging

De getaxeerde onroerende zaak is gelegen achter de woningen Gronausestraat 596 en 602 te Enschede. De ligging van het object wordt weergegeven op onderstaande luchtfoto (blauw omlijnd):



Ligging in gebied



ligging locatie

3.5.6 Omschrijving

Het getaxeerde omvat het achterste gedeelte van de tuin van de woning Gronausestraat 596 te Enschede. Van de luchtfoto en vanaf de openbare weg is, zover waarneembaar, zichtbaar dat het gedeelte tuin deels voorzien is van gazon en langs de perceelsgrenzen voorzien van hoge opgaande bomen.



foto

3.5.7 Toelichting waardebepaling

Bij de waardering wordt nagegaan of de hoogste waarde van de onroerende zaak ontleend wordt aan de hand van de het huidige gebruik of onderdeel van het complex Leuriks Oost 2020.

3.6 Eigenaar 2 - A. Roering

3.6.1 Kadastrale aanduiding

Het object omvat het volgende kadastraal perceel:

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte	Getaxeerd
Lonneker	F	6619	0.87.25 ha	0.84.00 ha

Bron: Kadaster.nl

3.6.2 Eigendom en zakelijke rechten

Uit de informatie van het Kadaster (volledig bijgewerkt t/m 14 september 2020) blijkt dat de eigendom van het perceel kadastraal bekend gemeente Lonneker, sectie F, nummer 6619 berust bij wijlen de heer **Adrianus Roering**, geboren op 21 december 1927 te Enschede en overleden op 23 februari 2001, laatst wonende aan de Keppelerdijk 75, 7535 PE Enschede.

Op de eigendomsinformatie van het Kadaster (volledig bijgewerkt t/m 14 september 2020) zijn geen zakelijke rechten vermeld.

3.6.3 Publiekrechtelijke beperkingen

Uit de informatie van het Kadaster (bijgewerkt t/m 14 september 2020) blijkt dat er geen beperkingen bekend zijn in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

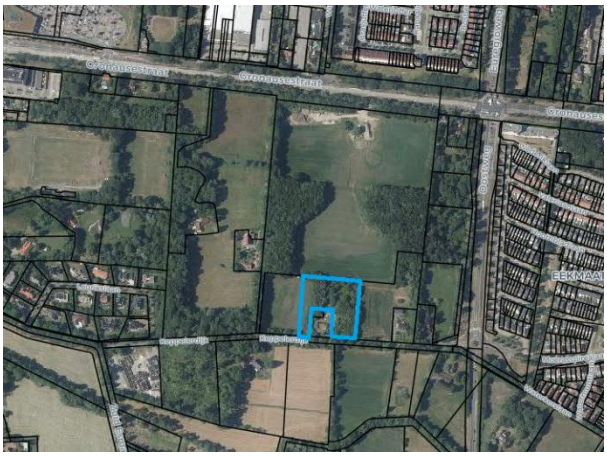
3.6.4 Bestemming

In het vigerende bestemmingsplan De Eschmarke heeft het object de bestemming Wonen (nader uit te werken door burgemeester en wethouders) met de aanduiding maximaal 20 woningen per hectare en maximaal twee bouwlagen.

In toekomstig bestemmingsplan Leuriks Oost 2020 heeft het object grotendeels de bestemming Wonen en voor een klein gedeelte de bestemming Groen en Verkeer - Verblijfsgebied. De gronden met de bestemming Wonen hebben tevens de aanduiding bouwvlak (deels) met de bouwaanduiding specifieke bouwaanduiding-c en de maatvoering maximum aantal wooneenheden 1, 3 en 5.

3.6.5 Ligging

De getaxeerde onroerende zaak is gelegen naast en achter de woning Keppelerdijk 75 te Enschede. De ligging van het object wordt weergegeven op onderstaande luchtfoto (blauw omlijnd):



Ligging in gebied



ligging locatie

3.6.6 Omschrijving

Het getaxeerde is gelegen naast en achter de woning Keppelerdijk 75 te Enschede en is ingericht als groenstrook/bosrand met hoog opgaande bomen en maakt gedeeltelijk onderdeel uit van een perceel weiland. Zover waarneembaar zijn geen opstallen op het getaxeerde aanwezig. Een smalle strook ten oosten van de oprit wordt gebruikt voor opslag.



foto

3.6.7 Toelichting waardebepaling

De onroerende zaak ontleent de hoogste waarde als onderdeel van het complex Leuriks Oost.

3.7 Eigenaar 3.1 - Gemeente Enschede

3.7.1 Kadastrale aanduiding

Het object omvat het volgende kadastraal perceel:

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte	Getaxeerd
Lonneker	AA	25	0.42.45 ha	0.27.18 ha

Bron: Kadaster.nl

3.7.2 Eigendom en zakelijke rechten

Uit de informatie van het Kadaster (volledig bijgewerkt t/m 14 september 2020) blijkt dat de eigendom van het perceel kadastraal bekend gemeente Lonneker, sectie AA, nummer 25 berust bij **Gemeente Enschede**, zetelend te Enschede, kantoorhoudend aan de Hengelosestraat 51, 7514 AD Enschede.

Op de eigendomsinformatie van het Kadaster (volledig bijgewerkt t/m 14 september 2020) zijn geen zakelijke rechten vermeld.

3.7.3 Publiekrechtelijke beperkingen

Uit de informatie van het Kadaster (bijgewerkt t/m 14 september 2020) blijkt dat er geen beperkingen bekend zijn in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

Op het kadastraal bericht (bijgewerkt t/m 14 september 2020) wordt de volgende overige aantekening vermeld:

- Besluit op grond van artikel 110, Wet geluidhinder, afkomstig uit stuk hyp4/63316/178, ingeschreven op 14 mei 2014.

3.7.4 Bestemming

In het vigerende bestemmingsplan De Eschmarke heeft het object de bestemming Wonen (nader uit te werken door burgemeester en wethouders) met de aanduiding maximaal 20 woningen per hectare en maximaal twee bouwlagen.

In toekomstig bestemmingsplan Leuriks Oost 2020 heeft het object de bestemmingen Wonen, Verkeer – Verblijfsgebied en Groen. De gronden met de bestemming Wonen hebben tevens de aanduiding bouwvlak (deels) met de bouwaanduiding specifieke bouwaanduiding-c en de maatvoering maximum aantal wooneenheden 2.

3.7.5 Ligging

De getaxeerde onroerende zaak is gelegen aan de oostzijde van het plangebied, tegen de Oostweg, achter de huidige percelen van de woningen Gronausestraat 596 en 602 te Enschede. De ligging van het object wordt weergegeven op onderstaande luchtfoto (blauw omlijnd):



Ligging in gebied



Ligging locatie

3.7.6 Omschrijving

Het getaxeerde omvat een gedeelte van het bosperceel gelegen aan de oostzijde van het plangebied.


foto

3.7.7 Toelichting waardebepaling

Het object is door een ruilverkaveling in 1995 eigendom geworden van gemeente Enschede. De verkrijging stond niet in het teken van woningbouwontwikkeling. De onroerende zaak ontleent de hoogste waarde als onderdeel van het complex Leuriks Oost.

3.8 Eigenaar 3.2 - Gemeente Enschede

3.8.1 Kadastrale aanduiding

Het object omvat het volgende kadastraal perceel:

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte	Getaxeerd
Lonneker	F	4080	8.19.60 ha	5.39.38 ha

Bron: Kadaster.nl

3.8.2 Eigendom en zakelijke rechten

Uit de informatie van het Kadaster (volledig bijgewerkt t/m 14 september 2020) blijkt dat de eigendom van het perceel kadastraal bekend gemeente Lonneker, sectie F, nummer 4080 berust bij **Gemeente Enschede**, zetelend te Enschede, kantoorhoudend aan de Hengelosestraat 51, 7514 AD Enschede.

Op de eigendomsinformatie van het Kadaster (volledig bijgewerkt t/m 14 september 2020) zijn geen zakelijke rechten vermeld.

3.8.3 Publiekrechtelijke beperkingen

Uit de informatie van het Kadaster (bijgewerkt t/m 14 september 2020) blijkt dat er geen beperkingen bekend zijn in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

Op het kadastraal bericht (bijgewerkt t/m 14 september 2020) wordt de volgende overige aantekening vermeld:

- Besluit op grond van artikel 110, Wet geluidhinder, afkomstig uit stuk hyp4/63316/178, ingeschreven op 14 mei 2014.

3.8.4 Bestemming

In het vigerende bestemmingsplan De Eschmarke heeft het object grotendeels de bestemming Wonen (nader uit te werken door burgemeester en wethouders) met de aanduiding maximaal 20 woningen per hectare en maximaal twee bouwlagen en voor een klein gedeelte de bestemming Groengebied.

In toekomstig bestemmingsplan Leuriks Oost 2020 heeft het object de bestemmingen Wonen, Verkeer – Verblijfsgebied en Groen. De gronden met de bestemming Wonen hebben tevens de aanduiding bouwvlak (deels) met de bouwaanduiding specifieke bouwaanduiding-b of specifieke bouwaanduiding-c en de maatvoering maximum aantal wooneenheden 1, 2, 4, 5 en 6.

3.8.5 Ligging

De getaxeerde onroerende zaak omvat een groot gedeelte van het plangebied en is gelegen tussen de Gronausestraat en de lintbebouwing aan de Keppelerdijk te Enschede. De ligging van het object wordt indicatief weergegeven op onderstaande luchtfoto (blauw omlijnd):



3.8.6 Omschrijving

Het getaxeerde omvat een perceel grasland gelegen aan de Gronausestraat te Enschede. Op een gedeelte van het terrein is een gronddepot aanwezig.



foto

3.8.7 Toelichting waardebepaling

Uit de akte blijkt dat het gehele perceel door de gemeente Enschede in 2007 is aangekocht voor de realisatie van woningbouw, conform het globale bestemmingsplan De Eschmarke. Bij de waardering wordt nader toegelicht hoe de inbrengwaarde van onderhavig object wordt bepaald.

3.9 Eigenaar 3.3 - Gemeente Enschede

3.9.1 Kadastrale aanduiding

Het object omvat het volgende kadastraal perceel:

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte	Getaxeerd
Lonneker	F	4837	0.72.00 ha	0.59.93 ha

Bron: Kadaster.nl

3.9.2 Eigendom en zakelijke rechten

Uit de informatie van het Kadaster (volledig bijgewerkt t/m 14 september 2020) blijkt dat de eigendom van het perceel kadastraal bekend gemeente Lonneker, sectie F, nummer 4837 berust bij **Gemeente Enschede**, zetelend te Enschede, kantoorhoudend aan de Hengelosestraat 51, 7514 AD Enschede.

Op de eigendomsinformatie van het Kadaster (volledig bijgewerkt t/m 14 september 2020) zijn geen zakelijke rechten vermeld.

3.9.3 Publiekrechtelijke beperkingen

Uit de informatie van het Kadaster (bijgewerkt t/m 14 september 2020) blijkt dat er geen beperkingen bekend zijn in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

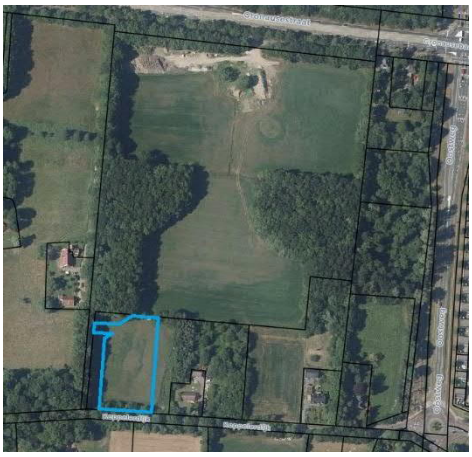
3.9.4 Bestemming

In het vigerende bestemmingsplan De Eschmarke heeft het object de bestemming Wonen (nader uit te werken door burgemeester en wethouders) met de aanduiding maximaal 20 woningen per hectare en maximaal twee bouwlagen.

In toekomstig bestemmingsplan Leuriks Oost 2020 heeft het object de bestemmingen Wonen, Verkeer – Verblijfsgebied en Groen. De gronden met de bestemming Wonen hebben tevens de aanduiding bouwvlak (deels) met de bouwaanduiding specifieke bouwaanduiding-a en de maatvoering maximum aantal wooneenheden 5.

3.9.5 Ligging

De getaxeerde onroerende zaak is gelegen aan de zuidzijde van het plangebied, tegen de Keppelerdijk, ten westen van de woning Keppelerdijk 75 te Enschede. De ligging van het object wordt indicatief weergegeven op onderstaande luchtfoto (blauw omlijnd):



3.9.6 Omschrijving

Het getaxeerde maakt onderdeel uit van een perceel weiland, die is omgeven met houtopstanden. Het perceel is gelegen aan de Keppelerdijk, ten westen van de woning Keppelerdijk 75. Uit de akte blijkt dat het object ten tijde van de aankoop door de gemeente Enschede bestond uit een perceel grond met (semipermanente opstallen, zijnde twee houten noodketen (in gebruik als woonhuis), twee stacaravans en directiekeet met ondergrond erf en voormalige kwekerijgrond, destijds plaatselijk bekend Keppelerdijk 71 te Enschede. De gemeente heeft een specificatie aangeleverd met een waardering. Een beschrijving van voormalige opstallen of afbeeldingen zijn niet beschikbaar.



foto

3.9.7 Toelichting waardebepaling

Uit de akte blijkt dat het gehele perceel door de gemeente Enschede in 2000 is aangekocht voor de realisatie van woningbouw. Bij de waardering wordt nader toegelicht hoe de inbrengwaarde van onderhavig object wordt bepaald.

3.10 Eigenaar 3.4 - Gemeente Enschede

3.10.1 Kadastrale aanduiding

Het object omvat het volgende kadastraal perceel:

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte	Getaxeerd
Lonneker	F	6102	1.06.05 ha	0.75.58 ha

Bron: Kadaster.nl

3.10.2 Eigendom en zakelijke rechten

Uit de informatie van het Kadaster (volledig bijgewerkt t/m 14 september 2020) blijkt dat de eigendom van het perceel kadastraal bekend gemeente Lonneker, sectie F, nummer 6102 berust bij **Gemeente Enschede**, zetelend te Enschede, kantoorhoudend aan de Hengelosestraat 51, 7514 AD Enschede.

Uit de eigendomsinformatie van het Kadaster (volledig bijgewerkt t/m 14 september 2020) blijkt dat het perceel kadastraal bekend gemeente Lonneker, sectie F, nummer 6102 belast is met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet privaatrecht ten gunste van **Gemeente Enschede**, zetelend te Enschede.

3.10.3 Publiekrechtelijke beperkingen

Uit de informatie van het Kadaster (bijgewerkt t/m 14 september 2020) blijkt dat er geen beperkingen bekend zijn in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

3.10.4 Bestemming

In het vigerende bestemmingsplan De Eschmarke heeft het object de bestemming Wonen (nader uit te werken door burgemeester en wethouders) met de aanduiding maximaal 20 woningen per hectare en maximaal twee bouwlagen.

In toekomstig bestemmingsplan Leuriks Oost 2020 heeft het object de bestemmingen Wonen, Verkeer – Verblijfsgebied en Groen. De gronden met de bestemming Wonen hebben tevens de aanduiding bouwvlak (deels) met de bouwaanduiding specifieke bouwaanduiding-a en de maatvoering maximum aantal wooneenheden 5.

3.10.5 Ligging

De getaxeerde onroerende zaak is gelegen aan de zuidzijde van het plangebied, tegen de Keppelerdijk, ten oosten van het perceel behorend tot de woning Keppelerdijk 75 te Enschede en deels achter de woning Keppelerdijk 87. De ligging van het object wordt indicatief weergegeven op onderstaande luchtfoto (blauw omlijnd):



3.10.6 Omschrijving

Het getaxeerde maakt onderdeel uit van een perceel weiland gelegen aan de Keppelerdijk te Enschede, tussen de woningen plaatselijk bekend Keppelerdijk 75 en 87. Uit de akte blijkt dat het object ten tijde van de aankoop door de gemeente Enschede bestond uit een perceel grond met de zich daarop bevindende opstallen met tankinrichting. Straatnaam en huisnummer wordt niet vermeld in de akte.De gemeente heeft een specificatie aangeleverd met een schadeloosstelling. Uit de specificatie is te herleiden dat er in het verleden een woonhuis heeft gestaan met garage/berging, 6.000 m² kassen, loods en stenen schuur. Een beschrijving van voormalige opstallen of afbeeldingen zijn niet beschikbaar



foto

3.10.7 Toelichting waardebepaling

Uit de akte blijkt dat het gehele perceel door de gemeente Enschede in 2000 is aangekocht voor de realisatie van woningbouw binnen het plan Eschmarke. Bij de waardering wordt nader toegelicht hoe de inbrengwaarde van onderhavig object wordt bepaald.

3.11 Eigenaar 3.5 - Gemeente Enschede

3.11.1 Kadastrale aanduiding

Het object omvat het volgende kadastraal perceel:

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte	Getaxeerd
Lonneker	AA	2439	0.73.81 ha	0.10.19 ha

Bron: Kadaster.nl

3.11.2 Eigendom en zakelijke rechten

Uit de informatie van het Kadaster (volledig bijgewerkt t/m 14 september 2020) blijkt dat de eigendom van het perceel kadastraal bekend gemeente Lonneker, sectie AA, nummer 2439 berust bij **Gemeente Enschede**, zetelend te Enschede, kantoorhoudend aan de Hengelosestraat 51, 7514 AD Enschede.

Uit de eigendomsinformatie van het Kadaster (volledig bijgewerkt t/m 14 september 2020) blijkt dat het perceel kadastraal bekend gemeente Lonneker, sectie AA, nummer 2439 belast is met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet privaatrecht ten gunste van **Gemeente Enschede**, zetelend te Enschede.

3.11.3 Publiekrechtelijke beperkingen

Uit de informatie van het Kadaster (bijgewerkt t/m 14 september 2020) blijkt dat er geen beperkingen bekend zijn in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

Op het kadastraal bericht (bijgewerkt t/m 14 september 2020) wordt de volgende overige aantekening vermeld:

- Besluit op grond van artikel 110, Wet geluidhinder, afkomstig uit stuk hyp4/63316/178, ingeschreven op 14 mei 2014.

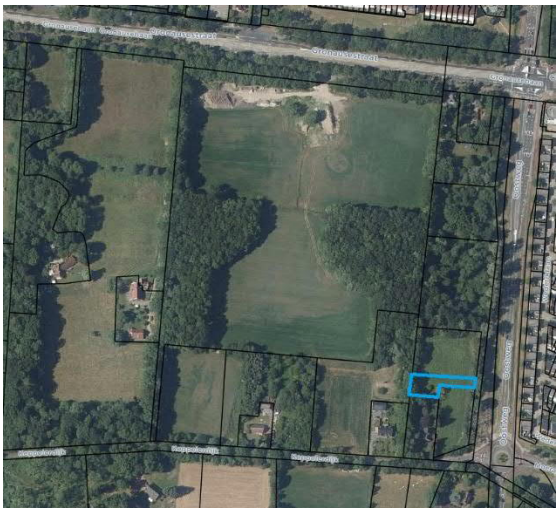
3.11.4 Bestemming

In het vigerende bestemmingsplan De Eschmarke heeft het object de bestemming Wonen (nader uit te werken door burgemeester en wethouders) met de aanduiding maximaal 20 woningen per hectare en maximaal twee bouwlagen.

In toekomstig bestemmingsplan Leuriks Oost 2020 heeft het object de bestemming Groen.

3.11.5 Ligging

De getaxeerde onroerende zaak is gelegen aan de zuidoostzijde van het plangebied, achter het perceel met de woning Keppelerdijk 91 te Enschede. De ligging van het object wordt indicatief weergegeven op onderstaande luchtfoto (blauw omlijnd):



3.11.6 Omschrijving

Het getaxeerde maakt onderdeel uit van een perceel weiland gelegen achter de woning Keppelerdijk 91 te Enschede. Uit de akte van levering blijkt dat het object ten tijde van de aankoop door de gemeente in gebruik was als grasland.

3.11.7 Toelichting waardebepaling

Uit de akte blijkt dat het gehele perceel door de gemeente Enschede in 2008 is aangekocht voor de realisatie van woningbouw, conform het globale bestemmingsplan De Eschmarke. Bij de waardering wordt nader toegelicht hoe de inbrengwaarde van onderhavig object wordt bepaald.

3.12 Eigenaar 3.6 - Gemeente Enschede

3.12.1 Kadastrale aanduiding

Het object omvat het volgende kadastraal perceel:

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte	Getaxeerd
Lonneker	F	6609	4.00.75 ha	0.00.19 ha

Bron: Kadaster.nl

3.12.2 Eigendom en zakelijke rechten

Uit de informatie van het Kadaster (volledig bijgewerkt t/m 10 november 2020) blijkt dat de eigendom van het perceel kadastraal bekend gemeente Lonneker, sectie F, nummer 6609 berust bij **Gemeente Enschede**, zetelend te Enschede, kantoorhoudend aan de Hengelosestraat 51, 7514 AD Enschede.

Op de eigendomsinformatie van het Kadaster (volledig bijgewerkt t/m 10 november 2020) zijn geen zakelijke rechten vermeld.

3.12.3 Publiekrechtelijke beperkingen

Uit de informatie van het Kadaster (bijgewerkt t/m 10 november 2020) blijkt dat er geen beperkingen bekend zijn in de Basisregistratie Kadaster.

3.12.4 Bestemming

In het vigerende bestemmingsplan De Eschmarke heeft het object de bestemming Wonen (nader uit te werken door burgemeester en wethouders) met de aanduiding maximaal 20 woningen per hectare en maximaal twee bouwlagen.

In toekomstig bestemmingsplan Leuriks Oost 2020 heeft het object de bestemming Groen.

3.12.5 Ligging

De getaxeerde onroerende zaak is gelegen aan de noordzijde van het plangebied, tegen de Gronausestraat, min of meer tegenover de Winterweg te Enschede. De ligging van het object wordt weergegeven op onderstaande luchtfoto (blauw omlijnd):



Ligging object

3.12.6 Omschrijving

Het getaxeerde omvat een gedeelte van de groenstrook parallel aan de openbare weg Gronausestraat.



foto

3.12.7 Toelichting waardebepaling

Het object is door een ruilverkaveling in 1991 eigendom geworden van gemeente Enschede. De verkrijging stond niet in het teken van woningbouwontwikkeling. De onroerende zaak ontleent de hoogste waarde als onderdeel van het complex Leuriks Oost.

4. Marktomstandigheden, courantheid, SWOT en optimale aanwending

4.1 Marktomstandigheden

Volgens de Macro Economische Verkenning 2021 van het Centraal Plan Bureau (CPB) groeit de economie weer vanaf het derde kwartaal van 2020, maar de coronaklap zal nadreunen. Veel pijnlijke aanpassingen moeten nog komen. Werkloosheid en faillissementen reageren met vertraging op de ontwikkeling van het bbp. Het steunbeleid van de overheid heeft voor bedrijven tijd gekocht om pijnlijke beslissingen te nemen, maar zal deze niet volledig kunnen voorkomen.

De coronacrisis kan de ongelijkheid vergroten. In de beschouwing bij de MEV vraagt het CPB aandacht voor de ongelijke economische effecten van de coronacrisis. Jongeren, zelfstandigen, flexwerkers en kwetsbare groepen op de arbeidsmarkt dragen een disproportioneel deel van de economische effecten van de crisis. Bestaande breuklijnen op de arbeidsmarkt worden daardoor verdiept. Corona kan ook de bestaande kansenongelijkheid in het onderwijs vergroten en daarmee de inkomensongelijkheid op lange termijn versterken. Op korte termijn kan de overheid de meest getroffen groepen ondersteunen. De echte uitdaging is echter om de onderliggende kwetsbaarheden zelf aan te pakken, zodat een volgende crisis een weerbaarder samenleving treft.

De reactie van de woningmarkt op deze crisis is onzeker; er zal enige afkoeling plaatsvinden, maar een herhaling van de vorige crisis is zeker niet gegeven. De woningmarkt hield zich deze keer in eerste instantie opvallend goed: de prijzen en het aantal transacties zijn in de eerste helft van het jaar gestegen. De woningmarkt zal zich echter niet volledig aan de crisis kunnen onttrekken en uiteindelijk wel afkoelen. Huishoudens hebben immers minder te besteden en de bevolkingsgroei is lager doordat arbeidsmigranten wegblijven. Toch ligt herhaling van de instorting van de woningmarkt, zoals in de vorige crisis, niet per se voor de hand. De uitgangssituatie is anders, er zijn bijvoorbeeld minder huishoudens met een zeer hoge hypotheek ten opzichte van de waarde van hun huis door strengere leennormen en het fiscaal verplichte annuïtair aflossen. De totale hypotheekschuld ligt ook lager ten opzichte van de omvang van de economie. De bouwproductie ligt bovendien vrij laag als gevolg van een tekort aan arbeidskrachten in de afgelopen jaren en de juridische problemen door pfas- en stikstofnormen.

Bron: CPB Raming Macro Economische Verkenning | 2020/09

4.1.1 Landelijke woningmarkt

Volgens informatie van NVM hebben NVM-makelaars in het derde kwartaal van 2020 41.583 woningen verkocht; het hoogst aantal woningen in bijna drie jaar. Ten opzichte van vorig jaar is de stijging 14,4% met op jaarbasis bijna 154.000 verkochte woningen. Het aantal te koop staande woningen is met 27% gedaald naar 27.863 woningen. De gemiddelde verkoopprijs van een woning is ten opzichte van vorig jaar met 11,6% toegenomen naar gemiddeld € 354.000,-- per woning. Woningen werden in het derde kwartaal van 2020 gemiddeld binnen 30 dagen verkocht, 6 dagen minder dan een jaar geleden. De gemiddelde vraagprijs van de te koop staande woningen bedraagt € 480.000,--.

Bijna 54% van de verkochte woningen ging boven de vraagprijs weg. Halverwege het derde kwartaal 2020 stonden er bij NVM-makelaars 27.861 woningen te koop. Er zijn bijna 27% minder woningen te koop gezet dan een jaar geleden in hetzelfde kwartaal.

In het derde kwartaal 2020 zijn er bijna 45% meer nieuwbouwwoningen verkocht door NVM-makelaars dan een jaar eerder. Het gaat om circa 9.400 nieuwbouwwoningen. Het te koop staande aanbod van nieuwbouwwoningen is vergelijkbaar met vorig jaar en bedraagt 15.800 (1% meer dan een jaar eerder). Wel zijn er in het derde kwartaal 2020 22% meer nieuwbouwwoningen in de verkoop gegaan dan een jaar eerder in dezelfde periode. De prijs van de gemiddeld verkochte nieuwbouwwoning is in een jaar tijd met ruim 9% toegenomen tot gemiddeld 410.000 euro in het derde kwartaal 2020.

In het "Kwartaalbericht woningmarkt" d.d. 8 september 2020 constateert Rabobank dat:
- momenteel draait de Nederlandse huizenmarkt nog op volle toeren: huizen waren tot en met juli gemiddeld 7,1 procent duurder dan een jaar eerder en er werden 6,7 procent meer huizen verkocht dan in de eerste zeven maanden van 2019;
- Dit komt mogelijk door de effectiviteit van de steunpakketten van de overheid, die hard oplopende werkloosheid onder potentiële huizenkopers vooralsnog weten te voorkomen;
- Daardoor wordt 2020 een sterk jaar, waarin de huizenprijzen naar verwachting met zo'n 7 procent zullen stijgen en er liefst 220.000 huizen van eigenaar zullen wisselen;
- De huizenmarkt zal niet onaangeroerd blijven, omdat de werkloosheid naar verwachting harder zal gaan oplopen en ook de angst voor baanverlies de vraag zal remmen;
- Daarom zullen de huizenprijzen mogelijk vanaf het eerste kwartaal van 2021 tijdelijk dalen waarbij ook minder huizen zullen worden verkocht;
- voor 2021 uitgegaan wordt van een gemiddelde prijsdaling van 0,8 procent en zo'n 190.000 transacties.

Figuur 1: Beperkt herstel in 2021 na historische krimp in 2020



Bron: CBS, RaboResearch

Tabel 1: Economische verwachtingen voor Nederland

Jaar-op-jaar volume-mutatie (%)	*2019*	*2020p*	*2021p*
Bruto binnenlands product	1,6	-5,2	2,1
Private consumptie	1,5	-6,0	3,3
Overheidsconsumptie	1,6	-0,7	3,9
Bedrijfsinvesteringen	6,7	-6,8	3,2
Overheidsinvesteringen	0,9	-0,9	3,0
Export	2,6	-4,2	5,7
Import	3,1	-2,6	7,4
Consumentenprijzen (HICP)	2,7	1,3	1,1
Werkloosheid (% beroepsbevolking)	3,4	4,3	6,6

Bron: CBS, RaboResearch

Bron: Rabobank "Kwartaalbericht woningmarkt" d.d. 8 september 2020.

4.1.2 Regionale woningmarkt

In de NVM-regio Hengelo Enschede, (waar de gemeenten Almelo (alleen Bornerbroek), Borne, Enschede, Haaksbergen, Hengelo (O) en Hof van Twente) onder vallen, is het aantal transacties van 3e kwartaal 2020 ten opzichte van het derde kwartaal vorig jaar met totaal 28,1% gestegen. Het aantal transacties van vrijstaande woningen is ten opzichte van het derde kwartaal vorig jaar met 52,3% gestegen.

De gemiddelde transactieprijs is in het derde kwartaal van 2020 met 12,1% gestegen ten opzichte van het derde kwartaal van 2019 en 3,5% ten opzichte van het tweede kwartaal van 2020. Voor vrijstaande woningen is de gemiddelde transactieprijs ten opzichte van vorig jaar met 10,1% gestegen en 7,2% gestegen ten opzichte van het vorige kwartaal. De verkooptijd is ten opzichte van het derde kwartaal van vorig jaar met 8 dagen afgenomen naar 24 dagen. De grootste daling wordt veroorzaakt door de verkooptijd van vrijstaande woningen. Deze is ten opzichte van het derde kwartaal van vorig jaar afgenomen met 28 dagen van 63 dagen naar 35 dagen. Ten opzichte van het vorige kwartaal is de verkooptijd van vrijstaande woningen afgenomen van 41 naar 35 dagen.

4.2 Courantheid

Het object omvat ruwe bouwgrond voor woningbouw met diverse bosschages en tuininrichtingen, gelegen tussen woonwijk Wooldrik en woonwijk Eekmaat West. De ligging tussen twee bestaande woonwijken wordt als goed beoordeeld wordt. De Gronausestraat aan de noordzijde van het plangebied is een drukke weg. De te realiseren kavels worden aangelegd in een groene setting waardoor de invloed van hinder van de Gronausestraat wordt beperkt. De markt van ruwe bouwgrond voor woningbouw en de mate van verkoopbaarheid wordt op basis van de huidige woningmarktomstandigheden als goed wordt beoordeeld. Van alternatieve aanwendbaarheid, anders dan in het bestemmingsplan Leuriks Oost 2020 is voorzien, is naar oordeel van taxateurs geen sprake.

4.3 SWOT-analyse

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

INTERN

Sterkte
- ligging tussen twee woonwijken, nabij centrum;
- de te realiseren kavels liggen in een ruim opgezette, groene setting;
- binnenstad en treinstation op circa 15 minuten fietsafstand.

Zwakte
- drukke verkeersweg aan de noordzijde van het plangebied.

EXTERN

Kansen
- de vraag naar nieuwbouwwoningen;
- huizenprijzen zijn nog steeds hoog ondanks de Covid-19 pandemie;
- lage hypotheekrente.

Bedreigingen
- stikstof, PFAS en algemene marktrisico's;
- afnemende vraag naar kavels bij dalende regionale economie;
- concurrentie bij verkoop met het project 't Vaneker waar ook kavels worden uitgegeven in een groene setting.

4.4 Optimale aanwending

Optimale aanwending is de meest waarschijnlijke bestemming van een onroerende zaak welke binnen een reeks aan gebruiksmogelijkheden op basis van haar fysieke, economische, sociale en juridische kwaliteit mogelijk is, en welke resulteert in een zo hoog mogelijk vastgestelde waarde van de onroerende zaak. In hoofdstuk 5 van dit rapport wordt verder nagegaan of de waarde van ruwe bouwgrond van woningbouw hoger is dan huidige gebruikswaarde.

5. Overwegingen

5.1 Inleiding

Opdracht is vaststellen van de inbrengwaarde zoals bedoeld in artikel 6.13, lid 1, onder c, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto artikel 6.2.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) ten behoeve van het exploitatieplan Plangebied Leuriks Oost 2020. Tot de inbrengwaarde zoals genoemd in artikel 6.2.3 Bro worden gerekend, voor zover redelijkerwijs toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, de ramingen van:

a) de waarde van de gronden in het exploitatiegebied;
b) de waarde van opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden niet gehandhaafd kunnen worden;
c) de kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten;
d) de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied.

5.2 Werkelijke waarde versus onteigeningswaarde

In artikel 6.13, lid 5, van de Wet ruimtelijke ordening is bepaald, dat indien geen sprake is van onteigening de inbrengwaarde van gronden wordt vastgesteld met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet. Voor gronden welke onteigend zijn of waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of welke op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de onteigeningswet.

Met het opnemen van een schadeloosstelling als inbrengwaarde blijkt uit de wetgeving en jurisprudentie dat voorzichtigheid is geboden. De wetgever heeft aangegeven dat de inbrengwaarde alleen als schadeloosstelling mag worden opgenomen als dat noodzakelijk en urgent is. Dit om een ongewenst prijsopdrijvend effect te voorkomen waarbij de kosten gedeeltelijk worden afgewenteld op andere eigenaren in het exploitatiegebied. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is terughoudend over het opnemen van een schadeloosstelling als inbrengwaarde. Lopende onderhandelingen over de minnelijke verwerving kan een reden zijn om niet een schadeloosstelling als inbrengwaarde op te nemen. Dat de gemeente aanbiedingen doet op basis van schadeloosstellingen noopt er niet toe om te stellen dat er een onteigening aanstaande is. Een onteigeningsbesluit is immers nog niet genomen en ook is door de raad geen besluit genomen om de Kroon te verzoeken tot onteigening.

De vraag of sprake is van onroerende zaken welke onteigend zijn, waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen of welke op onteigeningsbasis zijn of worden verworden dient ten tijde van het uitbrengen van dit taxatierapport grotendeels ontkennend te worden beantwoord. Uit de akten van levering en een door opdrachtgever verstrekte specificatie van de waardering blijkt dat het voormalig gebouwde object Keppelerdijk 71 (Lonneker F 437) en het voormalige bebouwde perceel Lonneker F 6102 door gemeente Enschede op onteigeningsbasis is verworven in verband met woningbouwdoeleinden. Niet aannemelijk is dat de gemeente erin zou zijn geslaagd om voornoemde onroerende zaak op basis van een andere waarderingsgrondslag dan onteigeningswaarde te verwerven.

Taxateurs nemen hierbij in aanmerking dat een eigenaar van een onroerende zaak die bestemd is voor de uitoefening van een bedrijf gewoonlijk niet bereid is om in het belang van een ruimtelijke ontwikkeling te verkopen aan een overheid tegen een andere waarde dan de onteigeningswaarde. Een dergelijke eigenaar wacht gewoonlijk onteigening tegen volledige schadeloosstelling, dan wel een minnelijk verwervingstraject ter voorkoming daarvan, af.

Het object Keppelerdijk 71 (Lonneker F 4837) is door gemeente Enschede verworven voor een volledige schadeloosstelling van NLG f 190.000,- waarop nog een correctie wordt toegepast van NLG f 27.500,-- als vergoeding van verkoper aan koper voor het opruimen van de aan partijen bekende roerende zaken die zich op of in het perceel Keppelerdijk 71 bevinden. De gemeente heeft een specificatie aangeleverd van de waardering. In deze specificatie is de vermogensschade begroot op NLG f 193.500,--. In de akte van levering is omschreven dat de koopsom een volledige schadeloosstelling betreft. Uit de aangeleverde specificatie maken taxateurs op dat er van persoonlijke schade kennelijk geen sprake was. De overeengekomen koopsom is daarmee iets lager dan de specificatie aangeeft. De specificatie betreft alleen een berekening. Een beschrijving van opstallen, bestemming, overwegingen en uitgangspunten zijn niet genoemd. Daarnaast is op de specificatie niet weergegeven door wie en wanneer deze is opgesteld.

Het perceel Lonneker F 6102 is door de gemeente aangekocht. Uit de akte van levering blijkt dat het object aangekocht is voor een koopsom van NLG f 2.581.591,70 excl. een deskundigenvergoeding van NLG f 45.812,50 excl. btw. Gemeente Enschede heeft een specificatie aangeleverd van de waardering waaruit een vermogenswaarde volgt van NLG f 1.802.000,-- en een post persoonlijke schade van totaal NLG f 671.000,-- , derhalve een volledige schadeloosstelling van totaal (NLG f 1.802.000,-- + NLG f 671.000,-- =) NLG f 2.473.000,--. De overeengekomen koopsom is daarmee hoger dan de specificatie aangeeft. De specificatie betreft alleen een berekening. Een beschrijving van opstallen, bestemming, overwegingen en uitgangspunten zijn niet genoemd. Daarnaast is op de specificatie niet weergegeven door wie en wanneer deze is opgesteld.

Voornoemde objecten zijn door gemeente Enschede in 2000 ten behoeve van woningbouwontwikkelingen verworven. De ten tijde van aankoop aanwezige bebouwing zijn reeds gesloopt. Bij de waardering van de onroerende zaken dient de situatie van aankoop aangehouden te worden waarbij de schadeloosstelling geactualiseerd dient te worden naar heden. Indien deze geactualiseerde schadeloosstelling hoger is dan de complexwaarde dient de naar peildatum begrootte schadeloosstelling als inbrengwaarde opgenomen te worden (ECLI:NL:RVS:2019:827). Om een beeld te vormen van de aanwezige bebouwing ten tijde van de verwerving is bij opdrachtgever informatie opgevraagd. Wegens het feit dat de objecten 20 jaar geleden zijn verworven, zijn de betreffende dossiers vernietigd. Enkel de hiervoor genoemde specificatie van de berekening kon door de gemeente beschikbaar gesteld worden. Door het ontbreken van foto's, omschrijvingen, een datum van de berekening, naam en kwalificaties van de persoon die de berekeningen zijn taxateurs niet in staat een oordeel te vormen over de destijds aanwezige opstallen (bouwjaar, type, gebruikte materialen, juistheid van de genoemde oppervlakte in de specificatie, gebruik, staat van onderhoud, courantheid e.d.) en de juistheid van de opgestelde berekening. Daarnaast is niet na te gaan of destijds sprake was van een levensvatbaar bedrijf. Op basis van informatie uit de akte van levering en de door opdrachtgever beschikbaar gestelde specificatie van de waardering kunnen taxateurs niet komen tot een waarde van de opstallen. Hierbij wordt nog opgemerkt dat geheel het perceel door de gemeente is verworven terwijl het exploitatieplangebied een gedeelte van de betreffende percelen betreft. Voor taxateurs is het onmogelijk om na te gaan op welk perceelsgedeelte de destijds aanwezige bebouwing gevestigd was.

Taxateurs komen tot het oordeel dat de destijds bebouwde objecten niet kunnen worden getaxeerd, anders dan aan de hand van de feitelijke situatie op de gehanteerde waardepeildatum. Taxateurs zien zich genoodzaakt, nu de gebruikswaarde niet getaxeerd kan worden en de volledige schadeloosstelling niet bepaald kan worden, om de complexwaarde te hanteren voor onbebouwde grond per waardepeildatum zoals die opgenomen is in dit rapport.

Bij het begroten van de inbrengwaarde van de overige objecten wordt derhalve uitgegaan van de werkelijke waarde als bedoeld in artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet. Indien in de toekomst onroerende zaken tegen onteigeningswaarde worden verworven, ter onteigening worden aangewezen of worden onteigend kan dat nopen tot herziening van het exploitatieplan.

5.3 Werkelijke waarde: gebruikswaarde of complexwaarde

5.3.1 Werkelijke waarde

Het stelsel van artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet geeft regels voor de waardering van de onteigende zaak. De hoofdregel voor de waardering is opgenomen in artikel 40b, lid 1 van de Onteigeningswet, waarin is bepaald dat vergoed dient te worden de werkelijke waarde, niet de denkbeeldige, die de zaak uitsluitend voor de persoon van de rechthebbende heeft. Met deze hoofdregel heeft de wetgever de affectieve waarde willen uitsluiten zodat moet worden uitgegaan van een geobjectiveerde waarde. In artikel 40b, lid 2 van de Onteigeningswet wordt vervolgens invulling gegeven aan de wijze waarop - niet te verwarren met de methode waarmee - de werkelijke waarde wordt bepaald.

In dit artikel is bepaald dat moet worden uitgegaan van de prijs, tot stand gekomen bij een onderstelde koop in het vrije commerciële verkeer tussen de onteigende als redelijk handelende verkoper en de onteigenaar als redelijk handelende koper. In het derde lid van artikel is tot slot bepaald dat de werkelijke waarde in bijzondere gevallen naar andere maatstaf wordt bepaald.

In de artikelen 40c tot en met 40e van de Onteigeningswet zijn correcties op de hoofdregel van artikel 40b, lid 2 van de Onteigeningswet opgenomen.

Artikel 40c van de Onteigeningswet bevat de zogenaamde eliminatieregel. De eliminatieregel houdt in dat bij het bepalen van de werkelijke waarde geen rekening wordt gehouden met het werk waarvoor onteigend wordt. Wel dient rekening gehouden te worden met een aan de onteigening ten grondslag liggend bestemmingsplan, tenzij dit bestemmingsplan ziet op de realisatie van een overheidswerk waarvoor geldt dat de in het bestemmingsplan aan het onteigende gegeven bestemming bepaald is door een ten tijde van de vaststelling van dat bestemmingsplan al bestaand (concreet) plan en dat het bestemmingsplan in zoverre dan ook slechts is vastgesteld om daarmee de juridisch-planologische onderbouwing en regeling te geven die de beoogde aanleg van het werk waarvoor onteigend mogelijk maakt. De beoogde realisatie van de woningen kwalificeert zich naar oordeel van taxateurs niet als overheidswerk waardoor bij de waardering wel het werk waarvoor onteigend wordt moet worden geëlimineerd doch niet het daaraan ten grondslag liggende bestemmingsplan.

Artikel 40d van de Onteigeningswet bevat de egalisatieregel welke kort samengevat inhoudt, dat de verschillende bestemmingen binnen één complex worden uitgesmeerd over alle gronden binnen dat complex.

Uit de wetsgeschiedenis en de jurisprudentie volgt dat een complex een zelfstandig te exploiteren samenstel van zaken is welke voor de toepassing van het egalisatiebeginsel als één geheel moet worden beschouwd. Hierbij is van belang dat een complex één of meerdere bestemmingsplannen, of gedeelten daarvan, kan omvatten, een bestemmingsplan één of meerdere complexen kan omvatten, een complex kan zich uitstrekken over meerdere gemeenten, een complex meerdere bestemmingen kan omvatten, een complex uitsluitend onrendabele bestemmingen kan omvatten, een complex een samenhangende eenheid dient te vormen en een complex in de tijd bezien samenhang dient te vertonen.

Artikel 40e van de Onteigeningswet schept mogelijkheden om in de eerste plaats te komen tot baatafroming indien de onteigening naast schade ook voordelen oplevert en voorziet in de tweede plaats in mogelijkheden voor vergoeding van planschade binnen het kader van de onteigeningsprocedure.

Artikel 40f van de Onteigeningswet omvat een correctie op artikel 40e van de Onteigeningswet, in die zin dat al uitgekeerde planschade op de vergoeding ingevolge artikel 40e van de Onteigeningswet in mindering wordt gebracht.

5.3.2 Gebruikswaarde

Toepassing van het stelsel van artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet brengt met zich dat beoordeeld moet worden of de onroerende zaken de hoogste waarde ontlenen aan het feitelijke en op basis van de geldende overgangsrechtelijke bepalingen toegestane gebruik (de zogenaamde gebruikswaarde) dan wel aan het beoogde gebruik op basis van de toegedachte bestemming (de zogenaamde complexwaarde).

In het plangebied maakt het getaxeerde van het perceel Lonneker, sectie AA, nummer 629 maakt onderdeel uit van de tuin van de woning Gronausestraat 596 te Enschede. Het betreft het achterste gedeelte van de tuin met een oppervlakte van circa 3.085 m². De kavel met daarop de woning heeft thans een oppervlakte van 4.140 m² en is L-vormig. Van het gedeelte dat in het exploitatieplangebied is gelegen, is circa 920 m² gelegen direct achter de woning. Het overige gedeelte van circa (3.085 m² -/- 920 m² =) 2.165 m² is gelegen achter de woning Gronausestraat 602 en hoofdzakelijk begroeit met hoog opgaande bomen.

Voor wat betreft de het gedeelte behorend tot de woning Gronausestraat 596 geldt dat sprake is van een incourant object. Immers, voor achtertuinen (of gedeelten daarvan) bestaat geen markt. Bij eigenaren van achtertuinen bestaat weinig animo deze te koop aan te bieden en zou dit al gebeuren dan zal het moeilijk zijn een bereidwillige koper te vinden. Hieruit volgt dat referentietransactie van achtertuinen op zich niet voorhanden zijn. De prijs van de achtertuin kan naar oordeel van taxateurs worden bepaald als een afgeleide van uitgifteprijzen van bouwrijpe gronden. Hierbij geldt echter dat de prijs van een maagdelijke kavel bouwrijpe grond, welke nog geheel naar inzicht van de bouwer kan worden bebouwd, een andere is dan die van een bebouwd perceel dat reeds dienstbaar is gemaakt aan de bebouwing en om die reden veel minder alternatieve aanwendingsmogelijkheden heeft dan de maagdelijke kavel. Voorts geldt, ingeval van grote kavels, dat de grond in waarde afneemt naarmate deze verder van de woning is gelegen.

Uitgaande van een prijsniveau dat (na correctie voor BTW en voornoemde gebondenheid) zich begeeft in de orde van grootte van € 290 per m² kan de gebruikswaarde van het gedeelte tuin op basis van de navolgende staffel worden begroot:

Oppervlakte	Prijs per m²
< 500 m²	€ 290
500 m² - 1.000 m²	€ 145
1.000 m² - 1.500 m²	€ 72,50
1.500 m² - 2.000 m²	€ 36,25
2.000 m² - 3.000 m²	€ 18,13
3.000 m² - 5.000 m²	€ 10

Toepassing van deze staffel resulteert in een gebruikswaarde van (445 m² x € 72,50 + 500 m² x € 36,25 + 1.000 m² x € 18,13 + 1.140 m² x € 10 =) € 82.275,--, hetgeen overeenkomt met (€ 82.275 / 3.085 =) gemiddeld € 25,90 per m² hetgeen taxateurs bovendien als niet onredelijk voorkomt. Aan de tuininrichting wordt geen economische waarde toegekend.

Het gedeelte van het perceel Lonneker, sectie F, nummer 6619 is gelegen achter en om de woning Keppelerdijk 75. De gronden zijn ingericht als bos en maakt onderdeel uit van het naastgelegen weiland. De gebruikswaarde wordt ontleend aan het gebruik bij de woning Keppelerdijk 75 dat gevestigd is op het perceel kadastraal bekend Lonneker, sectie F, nummer 6620. De gebruikswaarde van het te taxeren gedeelte van het perceel Lonneker F 6619 wordt door taxateurs geschat op gemiddeld € 15,-- per m².

Bij vorenstaande objecten wordt geconcludeerd dat de complexwaarde de gebruikswaarde overtreft, waardoor de complexwaarde als inbrengwaarde wordt opgenomen.

De overige objecten omvatten onbebouwde gronden waarvan de hoogste waarde ontleend wordt als complexwaarde.

5.3.3 Complexwaarde

Zoals hiervoor is aangegeven volgt de wetsgeschiedenis en de jurisprudentie dat een complex een zelfstandig te exploiteren samenstel van zaken is welke voor de toepassing van het egalisatiebeginsel als één geheel moet worden beschouwd. Hierbij is van belang dat een complex één of meerdere bestemmingsplannen, of gedeelten daarvan, kan omvatten, een bestemmingsplan één of meerdere complexen kan omvatten, een complex kan zich uitstrekken over meerdere gemeenten, een complex meerdere bestemmingen kan omvatten, een complex uitsluitend onrendabele bestemmingen kan omvatten, een complex een samenhangende eenheid dient te vormen en een complex in de tijd bezien samenhang dient te vertonen. Toepassing van deze criteria resulteert erin dat de begrenzing van het complex gelijkgesteld kan worden aan de begrenzing van het exploitatieplangebied.

5.4 Onteigeningswaarde

De onteigeningswaarde omvat de volledige schadeloosstelling als bedoeld in artikel 40 van de Onteigeningswet. Naast de werkelijke waarde, zoals hiervoor omschreven, kan de schadeloosstelling bestaan uit waardevermindering van het overblijvende (artikel 41 van de Onteigeningswet) en persoonlijke schade die de eigenaar rechtstreeks en noodzakelijk door het verlies van zijn zaak lijdt (artikel 40 van de Onteigeningswet). De persoonlijke schaden bestaan doorgaans uit te compenseren inkomensbestanddelen en vergoeding van noodzakelijke kosten.

5.5 Bijzondere (on-) geschiktheid

Beoordeeld dient te worden of binnen het plangebied sprake is van gronden met een van de waarde van het complex afwijkende (hogere of lagere) waarde vanwege fysieke gesteldheid of ligging. Hierbij kan worden gedacht aan gronden die grenzen aan bestaande, te handhaven wegen waarin nutsvoorzieningen reeds aanwezig zijn. Vanwege een hoge mate van technische en juridische bouwrijpheid kunnen deze gronden in beginsel onttrokken worden aan het vereveningsstelsel van artikel 40d van de Onteigeningswet, hetgeen kan leiden tot een hogere werkelijke waarde.

Taxateurs hebben geconstateerd dat nieuwe woonkavels ontsloten worden via nieuw aan te leggen wegen in het plangebied die worden aangesloten op bestaande wegen. Van een gunstigere ligging aan of nabij bestaande, te handhaven wegen is geen sprake. Daarnaast zijn taxateurs niet bekend met omstandigheden dat gronden binnen het plangebied liggen die op basis van de fysieke eigenschappen minder geschikt zijn voor woningbouw. Van bijzondere (on-) geschiktheid welke leidt tot een van het complex afwijkende (hogere of lagere) waarde vanwege fysieke gesteldheid of ligging is geen sprake.

5.6 Waarderingsmethode

De gebruikelijke en meest geëigende waarderingsmethoden voor waardering van ruwe bouwgrond zijn de vergelijkende methode en de residuele waardemethode. Bij de vergelijkende methode wordt een parallel getrokken met de koopprijzen die gehanteerd worden in direct nabijheid van het object. Voor de waarde dient rekening te worden gehouden met specifieke (plaatselijke) omstandigheden, zoals de ligging, de grootte van percelen, de bouw- en gebruiksmogelijkheden, de bestaande voorraad aan percelen, het aanbod van percelen, enzovoorts. De residuele waardemethode is een methode die in beginsel alleen van toepassing is bij waardebepaling van gronden met een mogelijkheid tot ontwikkeling en/of bebouwing. De methode wordt in de economische theorie aangeduid als 'backward pricing'. Door de productiekosten exclusief de prijs van de grond in mindering te brengen op de te verwachten marktwaarde na realisatie van het gereed product, verkrijgt men de waarde van grond, althans de prijs die men maximaal mag besteden bij verwerving van de grond.

5.6.1 Vergelijkende methode

Referenties woningbouw binnen het plangebied
Binnen het plangebied heeft de gemeente in het verleden diverse percelen verworven. Het perceel Lonneker F 4080 met een oppervlakte van 81.960 m² is op 14 september 2007 in eigendom verkregen door de gemeente Enschede van Ontwikkelinsgmaatschappij Eschmarke CV. De koopsom bedraagt € 2.253.900,-- (€ 27,50 per m²). Deze koopsom wordt vermeerder met 4% rente op jaarbasis vanaf 1 januari 2003 tot levering. De koopsom bij levering incl. rente bedraagt € 2.710.572,44 (€ 33,08 per m²).

Het perceel Lonneker AA 2439 met een oppervlakte van 7.381 m² is op 1 februari 2008 in eigendom verkregen door de gemeente Enschede van Rotij Projecten BV. De koopsom bedraagt € 202.977,50 (€ 27,50 per m²). Deze koopsom wordt vermeerder met 4% rente op jaarbasis vanaf 1 januari 2003 tot levering. De koopsom bij levering incl. rente bedraagt € 244.103,83 (€ 33,07 per m²).

Genoemde transacties in het plangebied zijn door de gemeente verworven in het kader van het destijds beoogde plan De Eschmarke dat voorzag in de uitgifte van circa 100 kavels ten behoeve van de bouw van vrijstaande woningen.

Buitenplanse transacties

Enschede
In Enschede zijn buiten het plangebied Leuriks Oost 2020 verder geen transacties van ruwe bouwgrond ten behoeve van woningbouw bekend.

Het beperkt aantal transacties wordt onder andere veroorzaakt vanwege het feit dat de woningbouwlocaties veelal binnenstedelijk zijn gelegen. Doordat binnen de gemeente Enschede geen verdere transacties bekend zijn, zien taxateurs zich genoodzaakt om het zoekgebied voor referentietransacties te verruimen naar het grondgebied van nabijgelegen gemeenten. Taxateurs hebben kennis genomen van de volgende transacties en waarde indicaties:

Gemeente Borne
In het plangebied Bornsche Maten heeft op 30 december 2016 een transacties plaatsgevonden waarbij gemeente Borne de eigendom verkrijgt van B.E.G. Kuiphuis van een perceel cultuurgrond gelegen aan de Hemmelhorst te Borne met een oppervlakte van 0.16.40 ha voor een koopsom van gemiddeld € 23,-- per m² (hyp4/69145/64).

In het plangebied Bornsche Maten heeft op 15-12-2017 een transacties plaatsgevonden waarbij gemeente Borne de eigendom verkrijgt van Nijhous Bouw BV van een perceel grond aan de Deurningweg te Borne met een oppervlakte van circa 0.89.65 ha voor een koopsom van gemiddeld € 22,53 per m² (hyp4/72156/163). Verkoper heeft met koper een bouwclaimovereenkomst.

In het taxatierapport inbrengwaarde ten behoeve van exploitatieplan "Bornsche Maten, derde fase (A)" van gemeente Borne, gedateerd 12 april 2017 is de waarde van ruwe bouwgrond voor woningbouw naar prijspeil 12 april 2017 aan de hand van de vergelijkende benadering bepaald op gemiddeld € 23,-- per m². Het taxatierapport is opgesteld door J.C. Eertink en A. van Gellicum verbonden aan Kendes Rentmeesters Veenendaal BV en heeft betrekking op bebouwde en onbebouwde percelen in het uitleggebied voor nieuwbouwwijk Bornsche Maten 3A waar circa 275-325 woningen gerealiseerd zullen worden.

In het taxatierapport inbrengwaarde ten behoeve van exploitatieplan "Bornsche Maten, derde fase (B)" van gemeente Borne, gedateerd 20 maart 2020 is de waarde van ruwe bouwgrond voor woningbouw naar prijspeil 1 januari 2020 aan de hand van de vergelijkende benadering bepaald op gemiddeld € 32,-- per m² voor het uitgewerkte plandeel en op gemiddeld € 30,-- per m² voor het nog uit te werken gedeelte. Het taxatierapport is opgesteld door J. Koekkoek verbonden aan Koekkoek taxatie & advies te Haaksbergen en heeft betrekking op bebouwde en onbebouwde percelen in het uitleggebied voor nieuwbouwwijk Bornsche Maten 3B waar circa 500 woningen gerealiseerd zullen worden.

Gemeente Wierden
Gemeente Wierden heeft op 10 oktober 2017 exploitatieplan Zenderink, 4e herziening 2017 vastgesteld. De uit het exploitatieplan te herleide waarde van ruwe bouwgrond bedraagt circa € 31,30 per m². Het plangebied voorziet in de ontwikkeling van 80 woningen. In juli 2015 is in het exploitatieplan Zenderink, 3e herziening 2015 uitgegaan van een inbrengwaarde van ruwe bouwgrond voor woningbouw van gemiddeld € 25,-- per m².

Gemeente Rijssen
In het plangebied Het Opbroek fase 1, Rijssen heeft op 13 januari 2017 een transactie plaatsgevonden waarbij gemeente Rijssen-Holten de eigendom verkrijgt van Albert ten Brinke Projecten BV van percelen ruwe bouwgrond aan de Opbroekweg te Rijssen met een oppervlakte van totaal 2.14.00 ha voor een koopsom van gemiddeld € 22,75 per m² (hyp4/69886/114).

In het plangebied Het Opbroek fase 1, Rijssen heeft op 18 januari 2017 een transactie plaatsgevonden waarbij gemeente Rijssen-Holten de eigendom verkrijgt van Rotij Grondvast BV van een perceel ruwe bouwgrond aan de Opbroekweg te Rijssen met een oppervlakte van 0.26.00 ha voor een koopsom van gemiddeld € 23,-- per m² (hyp4/69918/65).

In het plangebied Het Opbroek fase 1, Rijssen heeft op 7 februari 2017 een transactie plaatsgevonden waarbij gemeente Rijssen-Holten de eigendom verkrijgt van Grimborg BV van percelen ruwe bouwgrond aan de Opbroekweg te Rijssen met een oppervlakte van 0.42.10 ha voor een koopsom van gemiddeld € 23,-- per m² (hyp4/70042/192).

In het plangebied Het Opbroek fase 1, Rijssen heeft op 13 mei 2016 een transactie plaatsgevonden waarbij Albert ten Brinke Projecten BV de eigendom verkrijgt van Nebo Vastgoed BV van percelen ruwe bouwgrond aan de Opbroekweg te Rijssen met een oppervlakte van totaal 1.05.40 ha voor een koopsom van gemiddeld € 42,07 per m² (akte hyp4/68262/164). Koper levert het verkochte vervolgens op 13 januari 2017 aan de gemeente Rijssen-Holten voor een koopsom van € 22,75 per m² (akte hyp4/69886/114).

In het plangebied Het Opbroek fase 1, Rijssen heeft op 14 juni 2016 een transactie plaatsgevonden waarbij Albert ten Brinke Projecten BV de eigendom verkrijgt van J.H. Kempe van percelen ruwe bouwgrond aan de Opbroekweg te Rijssen met een oppervlakte van totaal 0.66.20 ha voor een koopsom van gemiddeld € 30,21 per m² (akte hyp4/68448/129). Koper levert het verkochte vervolgens op 13 januari 2017 aan de gemeente Rijssen-Holten voor een koopsom van € 22,75 per m² (akte hyp4/69886/114).

In het plangebied Wonen Rijssen, Opbroek Noord te Rijssen heeft op 1 mei 2020 een transactie plaatsgevonden waarbij Rotij Grondvast BV de eigendom verkrijgt van H. van den Noort van een perceel ruwe bouwgrond nabij de Oosterhofweg te Rijssen met een oppervlakte van 0.46.30 ha voor een koopsom van gemiddeld € 34,-- per m² (akte hyp4/77986/179). Het bestemmingsplan dat de realisatie van circa 160 woningen mogelijk maakt is na uitspraak van de ABRvS op 22 juli 2020 onherroepelijk geworden. Voor het plangebied is geen exploitatieplan opgesteld.

5.6.2 Conclusie vergelijkende methode

Op basis van genoemde transacties en waarde indicaties van ruwe bouwgrond gelegen in uitleggebieden voor woningbouw, concluderen taxateurs dat:
- Recente transacties van ruwe bouwgrond voor woningbouw in Enschede niet hebben plaatsgevonden wegens het feit dat veel woningbouwlocaties binnenstedelijk zijn gelegen.
- Marktpartijen hebben zich sinds de aanvang van de crisis teruggetrokken van de grondmarkt voor ruwe bouwgrond. Posities met een langere ontwikkelingshorizon zijn afgestoten (al dan niet onder voorbehoud van een terugkooprecht).
- Afwijkingen op planniveau zijn zeer wel mogelijk als gevolg van hogere of lagere uitgifteprijzen, percentages uitgeefbaar, kosten bouw- en woonrijpmaken en kortere of langere doorlooptijden.

- Gemeente Enschede in het te taxeren plangebied in 2007/2008 gronden heeft verworven voor gemiddeld € 27,50 per m² waarbij de beoogde ontwikkeling voorzag in meer woningen dan thans is voorzien (74 in plaats van circa 100) maar dat het plangebied ook groter was.
- Binnenplanse transacties de voorkeur heeft boven buitenplanse transacties.
- Referentiestransacties binnen de gemeente de voorkeur genieten ten opzichte van referentietransacties gelegen buiten de gemeente.
- In omliggende gemeenten transacties en waarde indicaties plaatsvinden van gemiddeld € 22,50 en € 34,-- per m².
- Deze transacties betrekking hebben op een bouwprogramma met verschillende woningtypen.
- De afgelopen circa twee jaar te zien is dat transacties en waarde indicaties van ruwe bouwgrond voor woningbouw gelegen is aan de bovenzijde van genoemde bandbreedte.
- Bij de totstandkoming van de koopsom ook rekening wordt gehouden met de planologische risico's ten aanzien van het beoogde gebruik als woningbouwlocatie.
- De planologische risico's sterk afnemen naarmate het bestemmingsplan/exploitatieplan is vastgesteld of onherroepelijk is geworden.

5.6.3 Residuele grondwaardemethode

De residuele waardemethode is een zogenaamde top down benadering, waarbij de prijs van de ruwe bouwgrond het residu is dat overblijft nadat van de bruto opbrengsten van de uitgeefbare gronden de totale productiekosten zijn afgetrokken. Bij het bepalen van de opbrengsten kunnen prijsgegevens van gelijkwaardige onroerende zaken een indicatie vormen voor de raming van de opbrengsten. Hoewel deze methode in beginsel geschikt is om een indicatie van een grondwaarde te geven volgt uit de onteigeningsarresten HR 13 augustus 2004, NJ, 2005, 151, HR 15 februari 2008, LJN: BB4775 (art. 81 RO) en HR 15 februari 2008, LJN: BB7646 (art. 81 RO) dat deze methode met de nodige terughoudendheid moet worden toegepast.

Hoewel het mogelijk is om alle kosten en opbrengsten die samenhangen met de exploitatie van het gehele complex te ramen naar actueel prijspeil geldt dat een dergelijke exercitie zeer theoretisch is hetgeen weer tot gevolg heeft dat de uitkomsten van de berekening in belangrijke mate worden bepaald door de gehanteerde uitgangspunten. Met inachtneming van het vorenstaande en rekening houdend met de omstandigheid dat voldoende regionale referentietransacties van ruwe bouwgrond voor bedrijfsterrein beschikbaar zijn en volgens vaste jurisprudentie (vgl. o.a. HR 6 juni 2003, NJ 2003/550 en HR 13 augustus 2004, NJ 2005/151) deze niet buiten beschouwing mogen blijven hebben ondergetekenden derhalve geen gebruik gemaakt van de residuele grondwaardemethode. Dat toepassing van de residuele grondwaardemethode bovendien geen vereiste is voor vaststelling van inbrengwaarden volgt uit de volgende uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

In de uitspraak van de Afdeling van 1 juni 2011, zaaknummers 200905555/1/R1 en 200906452/1/R1, is omtrent het gebruik van de vergelijkende methode ten opzichte van de residuele grondwaardemethode als volgt overwogen:

> "2.28.7. Ten aanzien van het betoog dat ten onrechte de vergelijkingsmethode in plaats van de residuele of de top-downmethode is gebruikt, overweegt de Afdeling dat de vergelijkingsmethode een in het onteigeningsrecht gebruikelijke en geaccepteerde methode ter bepaling van de waarde is, als bedoeld in artikel 40b van de onteigeningswet en dat deze methode ook ter bepaling van inbrengwaarden kan worden gebruikt. In zoverre faalt het betoog.".

In de uitspraak van de Afdeling van 8 augustus 2011, zaaknummer 201100127/1/R2, is omtrent het gebruik van de residuele grondwaardemethode als volgt overwogen:

> "2.12.2. (…) Ten aanzien van het betoog van Barenza dat ten onrechte de comparatieve methode in plaats van de 'top-down' methode is gebruikt, overweegt de Afdeling dat de comparatieve methode een in het onteigeningsrecht gebruikelijke en geaccepteerde methode ter bepaling van de waarde is, als bedoeld in artikel 40b van de Onteigeningswet en dat deze methode ook ter bepaling van inbrengwaarden kan worden gebruikt. In zoverre faalt het betoog.".

In de uitspraak van de Afdeling van 16 oktober 2013, zaaknummers 201301423/1/R4 en 201301424/1/R4, is omtrent het gebruik van de residuele grondwaardemethode als volgt overwogen:

> "16.3. De artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet dwingen niet tot het hanteren van de residuele dan wel de comparatieve methode. Gelet daarop bestaat geen aanleiding voor het oordeel dat het taxatierapport gebrekkig is reeds vanwege de daarin gevolgde waarderingsmethode. Met het enkel overleggen van een rapport waarin de gronden zijn getaxeerd op basis van een comparatieve waarderingsmethode heeft [appellant A] niet aannemelijk gemaakt dat het taxatierapport van Oranjewoud, dat is uitgevoerd op basis van de residuele grondwaardemethode, onjuist is. [appellant A] heeft overigens niet aannemelijk gemaakt dat het rapport van Oranjewoud zodanige gebreken vertoont, dat de raad zich niet in redelijkheid op dat rapport heeft mogen baseren. Het betoog faalt.".

Uit hetgeen hiervoor is overwogen maken taxateurs op dat de vergelijkingsmethode de voorkeur geniet boven de residuele grondwaardemethode. Nu er maar een beperkt aantal referentietransacties beschikbaar zijn zien taxateurs zich evenwel genoodzaakt om het algemene prijsbeeld dat hij uit de referentietransacties heeft gedistilleerd te toetsen aan de uitkomsten van een residuele grondwaardeberekening. Hiertoe hebben taxateurs kennis genomen van de residuele grondwaarde van de exploitatieopzet van het ontwerp exploitatieplan zoals opgesteld door de gemeente volgens de beginselen van de Wro. De exploitatieopzet gaat uit van de volgende parameters:

Kenmerken			
Oppervlakten:			
bruto plangebied	82.730 m²		
niet in exploitatie	0 m²		
netto exploitatiegebied	82.730 m²		
oppervlakte uitgeefbaar gebied	48.577 m²		
percentage uitgeefbaar	59%		
percentage openbaar gebied	41%		
Parameters:			
start/eind exploitatie	01-01-2021/01-01-2029		
kostenstijging	2,0% per jaar		
opbrengstenstijging	2,0% per jaar		
rekenverlies/-winst	2,5%		
Disconteringsrente	2,5%		
peildatum	1-1-2021		
Exploitatieopzet			
	Nominaal	Prijsstijging	Totaal
Opbrengsten:			
uitgifte van gronden	€ 13.557.264	€ 905.761	€ 14.463.025
overige opbrengsten	-	-	- +
totaal opbrengsten			€ 14.463.025
Kosten (exclusief inbrengwaarde):			
andere kosten i.v.m. exploitatie	€ 4.291.199	€ 140.194	€ 4.431.393
Overige kosten i.v.m. exploitatie			- +
totaal kosten			€ 4.431.393
Rentetoerekening			€ 1.038.110
Exploitatiesaldo op einddatum (excl. inbrengwaarde)			€ 11.069.742
Exploitatiesaldo op contante waarde (peildatum 1-1-2021)			€ 8.863.857
Contante waarde per m² netto exploitatiegebied			€ 107,14 per m²

Uit het vorenstaande volgt dat de residuele grondwaarde van het netto exploitatiegebied gemiddeld afgerond € 107,-- per m² bedraagt uitgaande van een netto plangebied van 82.730 m². Deze waarde betreft de residuele grondwaarde van de exploitatieopzet van het ontwerp exploitatieplan zoals opgesteld door de gemeente volgens de beginselen van de Wro. Omdat bij het begroten van de werkelijke waarde als bedoeld in artikel 40d lid 2 van de Onteigeningswet moet worden uitgegaan van een onderstelde koop in het vrije economische verkeer tussen de onteigende als redelijk handelende verkoper en de onteigenaar als redelijk handelende koper dient bij het bepalen van de residuele grondwaarde rekening te worden gehouden met winst- en risico-opslagen en/of rendementseisen die door commerciële ontwikkelaars worden gehanteerd.

De commerciële marge op grondexploitaties kan op verschillende manieren worden verwerkt: in de eerste plaats door een commerciële marge te rekenen over de kosten van de grondexploitatie, in de tweede plaats door een commerciële marge te rekenen over de opbrengsten van de grondexploitatie en in de derde plaats voor door de commerciële marge te verwerken in de disconteringsvoet. In deze kiezen taxateurs voor de laatste methode omdat deze naar het oordeel van de taxateurs het beste aansluit bij de praktijk. De taxateurs maken hierbij gebruik van de gemiddelde vermogenskostenvoet (weighted average cost of capital/ WACC). De taxateurs begroten het door een commerciële ontwikkelaar gewenste rendement op de inzet van eigen vermogen op 12% en de kosten voor de inzet van vreemd vermogen op 2,0%. De taxateurs gaan ervan uit dat een commerciële ontwikkelaar 70% van het benodigde vermogen extern kan financieren waardoor 30% van de kapitaalbehoefte uit eigen vermogen bestaat. De gemiddelde vermogenskostenvoet kan alsdan worden berekend op (30% x 12% + 70% x 2,0% =) 5,0%. De overige kostenposten en opbrengsten komen taxateurs plausibel voor. Toepassing van bovenstaande parameter leidt (ceteris paribus) tot een netto contante waarde van € 7,1 miljoen, wat overeenkomt met circa € 85,-- per m² plangebied.

5.6.4 Conclusie ruwe bouwgrond

De uitkomst van de residuele grondwaarde is aanzienlijk hoger dan de gerealiseerde grondprijzen van ruwe bouwgrond voor woningbouw in de omliggende gemeenten. Het verschil is naar oordeel van taxateurs te verklaren doordat in plangebied Leuriks Oost 2020 alleen sprake is van uitgeefbare kavels ten behoeve van vrijstaande woningen. Doorgaans leveren deze kavels het meeste op. Hierdoor zijn de opbrengsten in plangebied Leuriks Oost hoog. Het percentage uitgeefbaar komt taxateurs niet onredelijk voor. Doordat alleen sprake is van uitgeefbare kavels ten behoeve van vrijstaande woningen zijn de opbrengsten relatief hoog en is de uitkomst van de residuele grondwaardemethode hoger dan de vergelijkende methode laat zien. De genoemde referentietransacties van ruwe bouwgrond voor woningbouw betreffen woningen in verschillende segmenten waarbij sprake is van rijwoningen, twee onder een kapwoningen, vrijstaande woningen en sociale woningen. De opbrengsten van een gevarieerde wijk ligt lager dan een woonwijk met alleen uitgeefbare kavels. Naar oordeel van taxateurs is in onderhavig plan wel sprake van een hoger risico omdat er 74 kavels worden uitgegeven ten behoeve van vrijstaande woningen. Deze woningen zijn gelegen in het duurdere segment waarvoor de markt beperkter is. Daarnaast zijn recent circa 160 vrije kavels in plangebied ’t Vaneker te Enschede uitgegeven. Hier zijn nog kavels beschikbaar. Het risico bestaat dat de twee locaties met elkaar gaan concurreren wat van invloed is op de hoogte van de opbrengsten. Ook zijn er binnen Enschede andere separate kavels beschikbaar die in de markt worden aangeboden waarvan de meeste al meer dan zes maanden te koop worden aangeboden. Daarnaast kunnen de huidige omstandigheden die veroorzaakt worden door Covid-19 er toe leiden dat mensen minder snel bereid zijn om te verhuizen waardoor sprake is van een hogere verkooponzekerheid. Gelet op de uitkomst van de residuele grondwaardeberekening, de genoemde transacties, de huidige marktomstandigheden, de ligging in een regio waar de bevolkingsgroei laag is en verder alles overwegende waarderen taxateurs de werkelijke waarde zoals bedoeld in artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet, van de onbebouwde gronden op gemiddeld € 70,-- per m².

5.7 Waardering bestaande openbare ruimte

Een bijzonder aandachtspunt vormt de vaststelling van de inbrengwaarde van de bestaande openbare ruimte. Aan bestaande wegen, straten, groenvoorzieningen, waterlopen, enzovoorts, die in het nieuwe plan worden gehandhaafd wordt een symbolische inbrengwaarde van € 1 toegedacht. De inbrengwaarde van openbare ruimte die in het nieuwe plan niet wordt gehandhaafd wordt gelijkgesteld met ruwe bouwgrond en overeenkomstig gewaardeerd. In onderhavig plangebied is geen sprake van te handhaven openbare ruimte.

5.8 Afkoop zakelijk rechten

Taxateurs zijn niet bekend met huur of pachtovereenkomsten die ontbonden moeten worden. Daarnaast is als inbrengwaarde uitgegaan van de werkelijke waarde op basis van artikel 40b t/m 40f. Derhalve wordt geen afkoop van zakelijk rechten opgenomen als bedoeld in Bro 6.2.3.c.

5.9 Sloopkosten

Als onderdeel van het bepalen van de inbrengwaarde dienen ook de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied (Bro 6.2.3.d) in beschouwing worden genomen. Opdrachtgever heeft aangegeven dat er geen sprake is van niet te handhaven bebouwing die gesloopt dient te worden ter verwezenlijking van het plan. In het verleden zijn er door de gemeente percelen inclusief bebouwing aangekocht. Deze bebouwing is volgens opdrachtgever voor 2005 gesloopt. Wegens vernietiging van de dossiers zijn hier geen gegevens van te achterhalen. Zoals in paragraaf 5.2 van dit rapport is bij de waardering om die reden door taxateurs uitgegaan van de huidige situatie. Voormalige aanwezige opstallen zijn niet gewaardeerd. Sloopkosten, die niet te achterhalen zijn en door taxateurs niet kunnen worden begroot vanwege het ontbreken van informatie over de destijds aanwezige opstallen, zijn niet opgenomen als inbrengwaarde. Omdat tevens geen sprake is van opstallen die moeten worden gesloopt ter verwezenlijking van het plan en taxateurs niet bekend zijn met verplaatsing van obstakels, funderingen, kabels en leidingen, worden de kosten in het kader van Bro 6.2.3.d op nihil gesteld.

5.10 Backtesting

Taxateurs zijn niet eerder betrokken geweest bij het opstellen van taxatierapporten, of adviezen van objecten die gelegen zijn in onderhavig plangebied waardoor backtesting niet aan de orde is.

6. Waardering

Met inachtneming van alle in dit rapport genoemde uitgangspunten en informatie is de inbrengwaarde van de onroerende zaken in het plangebied van exploitatieplan Leuriks Oost 2020 als volgt bepaald.

Eigenaar	Opp in m²	Werkelijke waarde (Bro 6.2.3.a + b)	Zakelijk rechten (Bro 6.2.3.c)	Sloopkosten (Bro 6.2.3.d)	Inbrengwaarde
A. Spoelder	3.085	€ 215.950,00	-	-	€ 215.950,00
A. Roering	8.400	€ 588.000,00	-	-	€ 588.000,00
Gemeente Enschede	71.245	€ 4.987.150,00	-	-	€ 4.987.150,00
Totaal	82.730	€ 5.791.100,00	-	-	**€ 5.791.100,00**

Zegge: vijfmiljoen zevenhonderdéénennegentigduizend éénhonderd euro

Aldus gedaan te goeder trouw en naar beste kennis en wetenschap.

Veenendaal, 15 januari 2021
Kendes Rentmeesters Veenendaal BV

ing. J.H. Kooijman
Rentmeester NVR / Registertaxateur

ing. W. Haaksema
Rentmeester NVR / Registertaxateur

Bijlage 1


Kadastrale grenzen
Expliotatiegebied
Totaal opp.: ca. 82730m²
Gemeente Enschede
Totaal opp.: ca. 71246m²
Dhr. Spoelder
Totaal opp.: ca. 3085m²
Dhr. Roering
Totaal opp.: ca. 8400m²
Gemeente Enschede
Opp.: ca. 19m²
Gemeente Enschede
Opp.: ca. 53876m²
Dhr. Spoelder
Opp.: ca. 3085m²
Gemeente Enschede
Opp.: ca. 2718m²
Gemeente Enschede
Opp.: ca. 62m²
Dhr. Roering
Opp.: ca. 8400m²
Gemeente Enschede
Opp.: ca. 1019m²
Gemeente Enschede
Opp.: ca. 7558m²
Gemeente Enschede
Opp.: ca. 5993m²

Bijlage 2

kadaster

BETREFT
Lonneker AA 25

UW REFERENTIE
HJK 07185.003

GELEVERD OP
15-09-2020 - 10:00

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11074375402

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
14-09-2020 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
14-09-2020 - 14:59

BLAD
1 van 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Lonneker AA 25 Kadastrale objectidentificatie : 066450002570000
Kadastrale grootte	4.245 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	260992 - 470925
Omschrijving	Terrein (grasland)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.
Publiekrechtelijke beperking Landelijke Voorziening	Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB.
Overige aantekening	Besluit op grond van artikel 110 I Wet geluidhinder
Afkomstig uit stuk	Hyp4 63316/178 **Ingeschreven op** 14-05-2014 om 09:30

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk	Hyp4 8367/1 Zwolle **Ingeschreven op** 10-03-1995
Aanvullend stuk	Hyp4 8966/4 Zwolle **Ingeschreven op** 25-06-1996 Is aanvulling op Hyp4 8367/1 Zwolle
Naam gerechtigde	Gemeente Enschede
Adres	Hengelosestraat 51 7514 AD ENSCHEDE
Postadres	Postbus 20 7500 AA ENSCHEDE
Statutaire zetel	ENSCHEDE
KvK-nummer	08215195 (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
Lonneker AA 629

UW REFERENTIE
HJK 07185.003

GELEVERD OP
15-09-2020 - 10:01

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11074375444

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
14-09-2020 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
14-09-2020 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Lonneker AA 629 Kadastrale objectidentificatie : 066450062970000
Locatie	Gronausestraat 596 7534 AM Enschede Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen
Kadastrale grootte	4.140 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	260986 - 470991
Omschrijving	Wonen Erf - tuin
Ontstaan uit	Lonneker F 3353

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.
Publiekrechtelijke beperking Landelijke Voorziening	Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB.
Overige aantekening	Besluit op grond van artikel 110 I Wet geluidhinder
Afkomstig uit stuk	Hyp4 63316/178 **Ingeschreven op** 14-05-2014 om 09:30

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Aandeel	Onbepaald
Afkomstig uit stuk	Hyp4 6548/17 Zwolle **Ingeschreven op** 19-02-1990
Naam gerechtigde	De heer Arend Spoelder
Adres	Gronausestraat 596 7534 AM ENSCHEDE
Geboren	11-05-1957 **te** LOCHEM Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen
Burgerlijke staat	Zie akte(n)

kadaster

BETREFT
Lonneker AA 629

UW REFERENTIE
HJK 07185.003

GELEVERD OP
15-09-2020 - 10:01

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11074375444

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
14-09-2020 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
14-09-2020 - 14:59

1	**Eigendom (recht van)**		
Aandeel	Onbepaald		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 6548/17 Zwolle	**Ingeschreven op**	19-02-1990
Naam gerechtigde	Mevrouw Maria Wilhelmina Bernarda Lentelink		
Adres	Gronausestraat 596 7534 AM ENSCHEDE		
Geboren	20-06-1952 Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen	**te**	GOOR
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
Lonneker F 4080

UW REFERENTIE
HJK 07185.003

GELEVERD OP
15-09-2020 - 09:59

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11074375126

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
14-09-2020 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
14-09-2020 - 14:59

BLAD
1 van 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Lonneker F 4080 Kadastrale objectidentificatie : 066530408070000		
Kadastrale grootte	81.960 m²		
Grens en grootte	Vastgesteld		
Coördinaten	260801 - 470923		
Omschrijving	Terrein (grasland)		
Koopsom	€ 2.253.900	**Koopjaar**	2007

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.
Publiekrechtelijke beperking Landelijke Voorziening	Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB.
Overige aantekening	Besluit op grond van artikel 110 I Wet geluidhinder
Afkomstig uit stuk	Hyp4 63316/178 — **Ingeschreven op** 14-05-2014 om 09:30

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk	Hyp4 53078/82	**Ingeschreven op**	14-09-2007 om 11:30
Naam gerechtigde	Gemeente Enschede		
Adres	Hengelosestraat 51 7514 AD ENSCHEDE		
Postadres	Postbus 20 7500 AA ENSCHEDE		
Statutaire zetel	ENSCHEDE		
KvK-nummer	08215195 (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
Lonneker F 4837

UW REFERENTIE
HJK 07185.003

GELEVERD OP
15-09-2020 - 10:00

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11074375220

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
14-09-2020 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
14-09-2020 - 14:59

BLAD
1 van 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Lonneker F 4837 Kadastrale objectidentificatie : 066530483770000		
Kadastrale grootte	7.200 m²		
Grens en grootte	Vastgesteld		
Coördinaten	260692 - 470728		
Omschrijving	Erf - tuin		
Koopsom	€ 73.626	**Koopjaar**	2000

AANTEKENINGEN

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

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 11265/1 Zwolle	**Ingeschreven op**	26-10-2000
Naam gerechtigde	Gemeente Enschede		
Adres	Hengelosestraat 51 7514 AD ENSCHEDE		
Postadres	Postbus 20 7500 AA ENSCHEDE		
Statutaire zetel	ENSCHEDE		
KvK-nummer	08215195 (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
Lonneker F 6609

UW REFERENTIE
HJK 07185.003

GELEVERD OP
11-11-2020 - 09:31

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11080071962

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
10-11-2020 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
10-11-2020 - 14:59

BLAD
1 van 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Lonneker F 6609
	Kadastrale objectidentificatie : 066530660970000
Kadastrale grootte	40.075 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	260464 - 471128
Omschrijving	Wegen
Ontstaan uit	Lonneker E 7139
	Lonneker F 4024

AANTEKENINGEN

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

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Afkomstig uit stukken	Hyp4 7045/9 Zwolle	**Ingeschreven op**	15-11-1991
	Hyp4 7025/70 Zwolle	**Ingeschreven op**	23-10-1991
	Hyp4 3514/38 Zwolle		
	Hyp4 3147/81 Zwolle		
	84 LNK00/49918 ZLE		
Naam gerechtigde	Gemeente Enschede		
Adres	Hengelosestraat 51		
	7514 AD ENSCHEDE		
Postadres	Postbus 20		
	7500 AA ENSCHEDE		
Statutaire zetel	ENSCHEDE		
KvK-nummer	08215195 (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
Lonneker F 6619

UW REFERENTIE
HJK 07185.003

GELEVERD OP
15-09-2020 - 10:00

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11074375370

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
14-09-2020 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
14-09-2020 - 14:59

BLAD
1 van 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Lonneker F 6619 Kadastrale objectidentificatie : 066530661970000
Kadastrale grootte	8.725 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	260779 - 470733
Omschrijving	Erf - tuin
Ontstaan uit	Lonneker F 4838

AANTEKENINGEN

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

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 1968/32 Almelo
Naam gerechtigde	De heer Adrianus Roering
Adres	Keppelerdijk 75 7535 PE ENSCHEDE
Geboren	21-12-1927 **te** ENSCHEDE
Overleden	23-02-2001 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.

BIJLAGE 13 – CIVIELTECHNISCHE KOSTENRAMING

BEGROTING KOSTEN BODEMSANERING

Inschrijfstaat budgetraming woonrijpmaken

Opdrachtgever: gemeente Enschede
Project: Leuriks Oost te Enschede

Datum: 16-dec-20
Projectnummer:

zeven en asbestsanering

Post	Omschrijving	eenheid	V/N	hoeveelheden	Kosten (€)	te verwachten hoeveelheden inschrijver	Kosten (€)
1	VOORBEREIDENDE WERKZAAMHEDEN						
1.1	Terreininrichting						
	Toepassen bebording, rijplaten, deco, directiekeet, hekwerk	EURO	N	1	€ 3.500,00		€ 3.500,00
1.2	Beschermingsmiddelen/veiligheid						
	kick-off /V&G plan/ beschermingsmiddelen	EURO	N	1	€ 1.500,00		€ 1.500,00
2	Zeefwerk						
	ontgraven grond	m3	N	1900	€ 3,00		€ 5.700,00
	zeven grond (10 mm zeef)	m3	V	1900	€ 4,00		€ 7.600,00
	afvoer asbesthoudend zeefresidu	m3	V	190	€ 195,00		€ 37.050,00
	Opnieuw verwerken zandfractie in terrein	m3	V	1700	€ 2,00		€ 3.400,00
							€ -
3	asbestsanering						€ -
	Ontgraven en afvoeren verontreinigde grond	m3	V	10	€ 70,00		€ 700,00
	verwerking door erkende verwerker	m3	V	10	€ 75,00		€ 750,00
							€ -
4	milieukundig begeleiding						€ -
	BUS-melding en BUS-evalautie	stuk	N	1	€ 1.500,00		€ 1.500,00
	milieukundig begeleider incl Back-office	stuk	V	7	€ 750,00		€ 5.250,00
	asbestanalyses	stuk	V	1	€ 500,00		€ 500,00
							€ -
5	OVERHEAD						€ -
	Uitvoeringskosten		1	totaal	€ 3.372,50		€ 3.372,50
	Algemene kosten, winst en risico aannemer		1	totaal	€ 8.094,00		€ 8.094,00
totale kosten sanering excl. btw							€ 78.916,50
B.T.W. (21,0%)							€ 16.572,47
totale kosten sanering incl. btw							€ 95.488,97

BEGROTING KOSTEN BOUW - EN WOONRIJP MAKEN

Omschrijving		Begroot
Civiele werkzaamheden	€	1.990.000
Groen werkzaamheden	€	369.095
Leverantie grond t.b.v. het groen (door Heicom)	€	176.573
Aanleg hagen in voortuinen	€	21.000
Aanleg recreatieve wandelpaden (binnen exploitatieplangebied)	€	36.862
Openbare verlichting	€	55.000
Bijdragen RAW en FCK-CT (CROW)	€	5.970
Advertentie - en reclamekosten	€	1.500
Stortkosten	€	1.530
Overige posten	€	14.835
Historische kosten bouwrijp maken (boekwaarde per 31.12.2020)	€	81.923
Totaal begroot	**€**	**2.754.289**

Onderbouwing civiele werkzaamheden

BESTEK- POST- NUMMER	OMSCHRIJVING	EENHEID	HOEVEELHEID RESULTAATS-VERPLICHTING	V	PRIJS PER EENHEID IN EURO	TOTAALBEDRAG IN EURO
0	**Leuriks Oost**					
10	**VOORBEREIDENDE WERKZAAMHEDEN**					
107	**Sloten**					
107500	Grond ontgraven struweelhaag: sloot	m3	511,00	V	9,27	4.736,97
107510	Grond ontgraven beekzone Noord	m3	3.310,00	V	3,18	10.525,80
107520	Grond ontgraven beekzone Zuid	m3	2.590,00	V	3,18	8.236,20
107530	Grond ontgraven laagte met sloot: laagte	m3	278,00	V	5,63	1.565,14
107540	Grond ontgraven laagte met sloot: sloot	m3	74,00	V	9,27	685,98
107550	Grond ontgraven houtwal: sloot	m3	128,00	V	9,27	1.186,56
107560	Grond ontgraven berm: sloot	m3	687,00	V	9,27	6.368,49
108	**Duikers**					
108710	Lev/Aan PVC duiker ø 125 mm incl. gw+hulpst	m	1.865,00	V	26,42	49.273,30
108720	Lev/Aan PVC duiker ø 160 mm incl. gw+hulpst	m	27,00	V	32,37	873,99
108730	Lev/Aan PVC duiker ø 200 mm incl. gw+hulpst	m	64,00	V	40,71	2.605,44
108800	Lev/Aan PVC duiker ø 315 mm kleur: grijs.	m	162,00	V	32,16	5.209,92
108810	Lev/Aan dam in inrit sloot.	st	27,00	V	98,19	2.651,13
108820	Lev/Aan opsl.banden 120x250 mm in specie / rug.	m	216,00	V	17,49	3.777,84
108830	Lev/Aan straatlaag.	m2	432,00	V	2,67	1.153,44
108840	Lev/Aan straatbakstenen dikformaat kleur: TOR	m2	432,00	V	47,00	20.304,00
11	**VOORBEREIDING GRONDWERK**					
111100	Frezen van grasland	are	35,50	V	15,13	537,12
113	**Bemaling**					
113000	Aanbrengen bronbemaling.	EUR	7.024,09	N	1,00	7.024,09
113100	Instandhouden bronbemaling.	dag	45,00	V	150,41	6.768,45
113200	Verwijderen bronbemaling.	EUR	515,49	N	1,00	515,49
12	**GRONDWERK**					
120100	Opn/Verv grond uit wegcunet	m3	5.916,00	V	4,99	29.520,84
120110	Opn/Verv grond uit bermen.	m3	7.798,00	V	5,17	40.315,66
120900	Lev/Aan zand incl verdichten in wegcunet.	m2	10.200,00	V	3,42	34.884,00
120910	Aanbrengen teelaarde in bermen.	m2	12.996,00	V	0,43	5.588,28
121	**Zandbanen**					
121110	Lev/Aan drainzand incl verdichten in zandbaan.	m	1.360,00	V	9,58	13.028,80
123	**Grondwerk Egalisatie**					
123100	Aanbrengen gemengde grond in kavels	m3	18.552,00	V	0,80	14.841,60
125	**Grondwerk riolering en drainage**					
125100	Opn/Verv grond uit rioolsleuf	m3	2.667,00	V	5,49	14.641,83
125900	Lev/Aan zand in rioolsleuf.	m3	2.667,00	V	17,15	45.739,05
128	**Maken groeiplaats bomen**					
128150	Opnemen grond t.b.v. groeiplaats boom	st	309,00	V	62,41	19.284,69
128200	Gemengde grond vervoeren	m3	2.472,00	V	1,20	2.966,40
128600	Aanbrengen bomengrond in kern boomplantsleuf	m3	2.472,00	V	11,64	28.774,08
13	**BETONRIOOL**					
132	**Betonbuizen leveren en aanbrengen <ø1000 mm.**					
132100	Lev/Aan vlakke voet betonbuis ø 300 mm.	m	1.270,00	V	36,68	46.583,60
132700	Lev/Aan passtuk uit vlakke voet betonbuis ø300 mm.	st	32,00	V	155,79	4.985,28
134	**Werkzaamheden betonbuizen**					
134200	Maken inlaat pvc ø 125 mm af fabriek in buis.	st	74,00	V	28,10	2.079,40
14	**KUNSTSTOFRIOOL**					
144	**Kolk- en huisaansluitingen leveren en aanbrengen**					
144200	Lev/Aan P.V.C.-huisaansl. ø 125 mm incl. gw+hulpst	m	740,00	V	31,68	23.443,20
16	**INSPECTIEPUTTEN AANBRENGEN**					
160	**Inspectieputten buis ø 300mm-500 mm.**					
160200	Lev/Aan insp.put 2 aansluitingen (buis ø300).	st	31,00	V	1.176,64	36.475,84
165	**Inspectieputten type hondehok**					
165200	Lev/Aan inspectieput type "hondehok".	st	1,00	V	3.397,97	3.397,97

BESTEK- POST- NUMMER	OMSCHRIJVING	EENHEID	HOEVEELHEID RESULTAATS-VERPLICHTING	V	PRIJS PER EENHEID IN EURO	TOTAALBEDRAG IN EURO
17	**PUTAFDEKKINGEN**					
175	**Putafdekkingen**					
175500	Lev/Aan putrand met deksel voor zwaar verkeer.	st	32,00	V	434,06	13.889,92
18	**RIOOLINSPECTIE**					
186	**Plannen en voorbereiden inspectie riolering**					
186100	Plannen & voorbereiden rioolreiniging & inspectie.	EUR	258,24	N	1,00	258,24
20	**VOORBEREIDENDE WERKZAAMHEDEN WEGVERHARDING**					
201	**Straatlaag**					
201300	Lev/Aan straatlaag.	m2	7.353,00	V	2,19	16.103,07
202	**Verhardingslagen van steenmengsels**					
202100	Opn/Afv verhardingslaag steenmengsel.	m2	100,00	V	4,94	494,00
202400	Lev/Aan ongebonden menggranulaat 0/31,5.	m2	8.825,00	V	8,00	70.600,00
21	**OPSLUITBANDEN**					
214	**Opsluitbanden 120 x 250 mm in specie met steunrug**					
214600	Lev/Aan opsl.banden 120x250 mm in specie / rug.	m	2.680,00	V	17,49	46.873,20
27	**STRAATBAKSTENEN**					
272	**Straatbakstenen dikformaat**					
272600	Lev/Aan straatbakstenen dikformaat kleur: TOR	m2	7.353,00	V	43,07	316.693,71
4	**ASFALTLAGEN**					
40	**VOORBEREIDENDE WERKZAAMHEDEN ASFALT**					
400	**Frezen en zagen asfalt en thermoplast**					
400200	Opbr/Afv asfalt d.m.v. frezen t.b.v. aansluiting.	m2	10,00	N	22,76	227,60
400210	Opbr/Afv asfalt d.m.v. frezen t.b.v. aansluiting.	m2	5,00	N	35,25	176,25
402	**Opnemen asfaltverhardingen**					
402100	Opbr/Afv teervrije asfaltverharding.	m2	7.353,00	V	1,80	13.235,40
403	**Teerhoudend asfalt**					
403100	Opbr/Verv teerhoudende asfaltverharding.	m2	100,00	V	2,72	272,00
41	**ONDERLAGEN**					
411	**Onderlaag AC 16 Base**					
411110	Lev/Aan onderlaag AC 16 Base OL-B.	ton	920,00	V	54,30	49.956,00
412	**Onderlaag AC 22 Base**					
412210	Lev/Aan onderlaag AC 22 Base OL-B.	ton	15,00	V	114,96	1.724,40
42	**TUSSENLAGEN**					
422	**Tussenlaag AC 16 Bind**					
422210	Lev/Aan tussenlaag AC 16 Bind TL-B.	ton	10,50	V	114,96	1.207,08
43	**DEKLAGEN**					
433	**Aanbrengen deklaag SMA-NL**					
433320	Lev/Aan deklaag SMA-NL 11B 70/100.	ton	9,65	V	162,69	1.569,96
78	**Bruggen en speeltoestellen**					
780110	Bruggen 2x 10m bij 7m, 1x 20m bij 7m	m2	280,00	V	1.350,00	378.000,00
780510	Speeltoestellen	EUR	5.000,00	N	1,00	5.000,00
79	**Geluidswal**					
799910	Lev Kokowall 3 m hoog (bron beekwoude)	m	440,00	V	467,21	205.572,40
799920	Aan Kokowall 3 m hoog (bron beekwoude)	m	440,00	V	130,18	57.279,20
799930	Lev/Aan Hedra voor Kokowaal (bron beekwoude)	m	440,00	V	11,51	5.064,40
799940	Berekeningen	EUR	2.000,00	N	1,00	2.000,00
	Subtotaal					1.686.746,70
9	**Staartposten**					
91	**Eenmalige kosten**					
910010	Inrichten werkterrein 4,454.97	EUR				
910020	Opruimen werkterrein 3,412.24	EUR				
910030	Voorzieningen personeel keet, dixi, 3,510.65	EUR				
910040	Maatregelen kabels- en leidingen 1,324.75	EUR				
910050	Kosten verdichtingsrapportages e.d. 1,100.00	EUR				
918870	Korting 0.00	EUR				
918880	Overige eenmalige kosten 70.80	EUR				
919990	Totaal eenmalige kosten 13,873.41	EUR	13.873,41	N	1,00	13.873,41
92	**Uitvoeringskosten**					
929990	Uitvoeringskosten	EUR	70.102,81	N	1,00	70.102,81
93	**Algemene kosten**					
939990	Algemene kosten	EUR	134.939,74	N	1,00	134.939,74
94	**Winst en risico**					
949990	Winst en risico	EUR	84.337,34	N	1,00	84.337,34
	Inschrijvingssom, de omzetbelasting niet inbegrepen.					1.990.000,00

Onderbouwing groenwerkzaamheden

Leverantie

	Omschrijving	p/st-m2	aantal	eenh.	totaal leverantie
Leverantie	Bomen 16-18	€ 420	309	st	€ 129.780
	Zwartebes achtetuin 4st m2	€ 7	5.284	m2	€ 35.128
	Bloemmengsel inrit ect	€ 1	7.900	m2	€ 4.930
	Bloemmengsel beek	€ 1	8.291	m2	€ 5.174
	hazelaar 4st m2	€ 6	4.517	m2	€ 27.449
	Subtotaal				**€ 202.460**

	Omschrijving	p/st-m2	aantal	eenh.	totaal aanbrengen
Aanbrengen	Bomen 16-18	€ 360	309	st	€ 111.240
	Zwartebes achtetuin 4st m2	€ 4	5.284	m2	€ 21.136
	Bloemmengsel inrit ect	€ 1	7.900	m2	€ 7.900
	Bloemmengsel beek	€ 1	8.291	m2	€ 8.291
	hazelaar 4st m2	€ 4	4.517	m2	€ 18.068
	Subtotaal				**€ 166.635**

	Omschrijving	totaal
Totaal	Bomen 16-18	€ 241.020
	Zwartebes achtetuin 4st m2	€ 56.264
	Bloemmengsel inrit ect	€ 12.830
	Bloemmengsel beek	€ 13.465
	hazelaar 4st m2	€ 45.517
	Totaal	**€ 369.095**

Onderbouwing leverantie grond t.b.v. het groen (door Heicom)

Omschrijving	Hoeveelheid		Prijs per ton	Totaal
	m3	Ton		
Teelaarde zwarte grond - Bermen t.b.v. beplanting	3.899	5.381	€ 18	€ 96.851
Bomengrond BG (5 - 7) verrijkt - Boomplantvakken	2.472	3.708	€ 22	€ 79.722
				€ 176.573

Onderbouwing kosten aanleg recreatieve wandelpaden (binnen exploitatieplangebied)

Omschrijving	Totaal	Binnenplans	Buitenplans
voetgangersbruggetje over beek	€ 25.200	€ 25.200	€ -
halfverharding voetpaden	€ 44.100	€ 17.640	€ 26.460
bankjes	€ 7.560	€ -	€ 7.560
opschonen bos langs paden buiten exploitatieplan gebied	€ 6.804	€ -	€ 6.804
Totaal	€ 83.664	€ 42.840	€ 40.824
VTU	€ 6.124	€ -	€ 6.124
Totaal kosten i.v.m. aanleg recreatieve wandelpaden	€ 89.788	€ 42.840	€ 46.948
Proportionaliteit (86,05%)	**€ 77.259**	**€ 36.862**	**€ 40.397**

Onderbouwing overige posten

Omschrijving	Begroot
Rioolreiniging en -inspectie Twente Milieu	€ 3.180
ISC Revisie GBT	€ 8.600
ISC uitzetwerk	€ 975
ISC revisie (putten)	€ 2.080
Totaal	**€ 14.835**

BIJLAGE 14 – INVULLING REGELING PLANKOSTEN

Regeling plankosten exploitatieplan 2018
Vragenlijst

Datum	14-1-2021
Gemeente	Enschede
Projectnaam	Leuriks Oost
Projectnummer	94122S0
Datum prijspeil	1-1-2018
Looptijd project in jaren	11
Aantal werkweken per jaar	42

print

A Algemeen

1 Wat is de looptijd van het project vanaf het moment van vaststellen van het ruimtelijk besluit ? 9 jaren

2 Wat is de grootte van het exploitatiegebied in m2 (netto) ? 82.730,00 m2

3 Wat voor een locatie is het exploitatiegebied? ○ historisch gebied ○ binnenstedelijke loca ◉ inbreidingslocatie ○ uitbreidingslocatie ○ uitleglocatie

4 Betreft het een herstructureringsopgave ? ○ ja ◉ nee

B Inbreng en verwerving

5 Uit hoeveel kadastrale percelen bestaat het exploitatieplan en hoeveel daarvan zijn onbebouwd en bebouwd? 8 totaal
- a aantal onbebouwde percelen: a 8 stuks
- b aantal bebouwde percelen: b 0 stuks

6 Hoeveel onroerende zaken is de gemeente van plan daadwerkelijk te verwerven ? 1 totaal
- a waarvan onbebouwde percelen: a 1 stuks
- b waarvan percelen met woningen: b 0 stuks
- c waarvan percelen met (agrarische) bedrijven/winkels/kantoren (inclusief bijbehorende bedrijfswoning: c 0 stuks
- d waarvan percelen met bijzondere objecten: d 0 stuks

7 Van hoeveel huur(pacht)ontbindingen is sprake ? 0 stuks

8 Indien er met een onteigeningsplan wordt gewerkt (administratieve procedure)
- a voor hoeveel onroerende zaken ? a 0 stuks
- b in hoeveel van die gevallen komt het tot een gerechtelijke procedure ? b 0 stuks

9 Wordt of is een voorkeursrecht gevestigd (Wvg) ? ○ ja ◉ nee

C Beoogde programma

10 Wat is het beoogde programma volgens het ruimtelijk besluit ?

woningen	74	aantal
bedrijvigheid		m2 uitgeefbaar
commercieel/retail		m2 bvo
maatschappelijk		m2 bvo
recreatie		m2

11 Wat is de beoogde verdeling tussen uitgeefbaar en openbaar gebied ?

48.577	m2 uitgeefbaar	59%
34.153	m2 openbaar	41%

D Stedenbouwkundige planvorming

12 Wordt er een prijsvraag georganiseerd ? ○ Ja ◉ Nee

13 Worden de volgende produkten opgesteld ?
- ☐ Programma van eiser
- ☐ Masterplan
- ☑ Beeldkwaliteitspla
- ☑ Stedenbouwkundig pla
- ☑ Inrichtingsplan Openbare R

E Onderzoeken

14 Zijn de volgende onderzoeken nodig?
- ☐ Milieu Effect Rapportage (MER)
- ☐ Nader onderzoek luchtkwaliteit
- ☐ Aanvullend archeologisch onderzoek

F Ruimtelijke ordening procedures

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

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

16 Of wordt het ruimtelijk besluit herzien via een gedetailleerd bestemmingsplan ? ◉ ja ○ nee

17 Of kan gebruik gemaakt worden van een wijziging van het ruimtelijk besluit ? ○ ja ◉ nee

18 Maakt dit exploitatieplan deel uit van een groter ruimtelijk besluit ? ◉ ja ○ nee

zo ja, wat is de verhouding in oppervlakte ten opzichte van dit ruimtelijk besluit ? 60,00 % van het totale ruimtelijke besluit

G Civiele en cultuurtechniek

19 Wat is de (te verwachten) bodemgesteldheid in het gebied? ○ slecht ◉ normaal ○ goed

Slopen

20 Is sprake van sloop van onroerende zaken ? ○ ja ◉ nee

ga door naar vraag 23

a Zo ja, hoeveel m3 moet er gesloopt worden ? ____ m3

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

Meerdere antwoorden zijn mogelijk

☐ (agrarisch) ____ %

☐ overige onroerende zaken ____ %

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

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

22 Op welke wijze wordt het slopen aanbesteed ?

Meerdere antwoorden zijn mogelijk

☐ Openbaar	%	☐ Design&construct	%
☐ Enkelvoudig onderhands	%	☐ Turn key	%
☐ Meervoudig onderhands	%	☐ Europees	%

Ophogen/voorbelasten

23 Is sprake van ophoging danwel voorbelasting? ◉ ja ○ nee

a Wordt er integraal of partieel opgehoogd? ○ integraal ◉ partieel

b In hoeveel deelplannen/fasen wordt er opgehoogd/voorbelast? 1,00 deelplan/fase

c Wat is de gemiddelde te verwachten zettingstijd? - jaar

d Wat is de gemiddelde hoogte van de voorbelasting? 0,50 m1

Bouw-en woonrijpmaken

24 Is sprake van bouw-en of woonrijpmaken ? ◉ ja ○ nee

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

Meerdere antwoorden zijn mogelijk

☐ Openbaar	%	☐ Design&construct	%
☐ Enkelvoudig onderhands	%	☐ Turn key	%
☑ Meervoudig onderhands	100 %	☐ Europees	%

26 Is er sprake van bodemsanering ? ◉ Ja ○ Nee

a Zo ja, in hoeveel procent van het exploitatiegebied is sprake van bodemsanering ? 2,87 %

Regeling plankosten exploitatieplan 2018
Produkten/activiteitenlijst

Datum	14-1-2021
Gemeente	**Enschede**
Projectnaam	**Leuriks Oost**
Projectnummer	**94122S0**
Datum prijspeil	1-1-2018
Looptijd in jaren	11

print

info

Antwoorden uit vragenlijst gebruiken

Tarieven 2018 excl btw	€€/uur
Verwerving/juridisch	€ 121
Stedenbouw	€ 121
Ruimtelijke Ordening	€ 121
Civiele en Cultuurtechniek	€ 121
Landmeten/Vastgoedinformatie	€ 94
Communicatie	€ 105
Projectmanagement	€ 137
Projectmanagementassistentie	€ 94
Planeconomie	€ 121

Tarieven 2018 excl btw	€€/uur
Civiel technisch projectleiden	€ 121
Civiel technische ontwerpen	€ 121
Bestekschrijven/calculeren	€ 94
Tekenen	€ 84
Directievoeren	€ 105
Toezichthouden	€ 84

Complexiteitsfactor (A tm F)	101%
Complexiteitsfactor ruimtelijke ordening	**111%**
Complexiteitsfactor civiele techniek	**109%**

Invloedsfactoren (IF):	
A. Omvang exploitatiegebied	-40%
B. Ligging	25%
C. Herstructurering	0%
D. Verwervingsituatie	0%
E. Programma	0%
F. Onderzoeken	20%
G. Bodemgesteldheid	25%

Produkt / Activiteit			Aantal	Uren of bedrag	Tarief	IF ?	IF	CF ?	CF	Totaal in euro's		Totaal in uren	
		Verwerving									€ 14.230		118
☑ 1.1	1.1	Taxatie inbrengwaarde percelen									€ 11.326		94
		uur per onbebouwd perceel	8	1	€ 121	nee	100%	nee	100%	€ 968		8	
		uur per bebouwd perceel	0	2	€ 121	nee	100%	nee	100%	€ -		-	
		ambtelijke begeleiding onderzoek	1	16	€ 121	nee	100%	nee	100%	€ 1.936		16	
		jaarlijkse herziening (plus 1 maal per 5 jaar hertaxatie)	1	69,60	€ 121	nee	100%	nee	100%	€ 8.422		70	
☑ 1.2	1.2	Taxatie en aankoop onroerende zaak									€ 2.904		24
		uur per onbebouwde perceel	1	24	€ 121	nee	100%	nee	100%	€ 2.904		24	
		uur per woning (ook huur/pachtontbinding)	0	48	€ 121	nee	100%	nee	100%	€ -		-	
		uur per agrarisch/bedrijfwinkel/kantoor	0	80	€ 121	nee	100%	nee	100%	€ -		-	
		uur per agrarisch/bedrijfwinkel/kantoor in herstructurering	0	100	€ 121	nee	100%	nee	100%	€ -		-	
		uur per byzonder object	0	80	€ 121	nee	100%	nee	100%	€ -		-	
		uur per byzonder object in herstructurering	0	100	€ 121	nee	100%	nee	100%	€ -		-	
☐ 1.3	1.3	Onteigenen van onroerende zaken									€ -		-
		uur per administratieve procedure	0	110	€ 121	nee	100%	nee	100%	€ -		-	
		uur per gerechtelijke procedure	0	50	€ 121	nee	100%	nee	100%	€ -		-	
		vast bedrag advocaatkosten per onteigening	0	€ 30.000		nee	100%	nee	100%	€ -			
☐ 1.4	1.4	Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente									€ -		-
		uur voor vestiging voorkeursrecht	0	60	€ 121	nee	100%	nee	100%	€ -		-	
		Stedenbouw									€ 44.770		370
☐ 2.1	2.1	Programma van Eisen									€ -		-
		uur voor opstellen pve	1	80	€ 121	herstruct+programma	100%	nee	100%	€ -		-	
		uur bij maatschappelijk programma	0	40	€ 121	herstruct+programma	100%	nee	100%	€ -		-	
☐ 2.2	2.2	Prijsvraag											-
		uur voor organiseren	1	200	€ 121	herstruct+programma	100%	nee	100%		€ -	-	
☐ 2.3	2.3	Masterplan									€ -		-
		uur per woning	74	1,50	€ 121	nee	100%	ja	101%	€ -		-	
		uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw	0	0,25	€ 121	nee	100%	ja	101%	€ -		-	
	2.4	Beeldkwaliteitsplan									€ 8.954		74
☑ 2.4		uur per woning	74	1,00	€ 121	nee	100%	nee	100%	€ 8.954		74	
		uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw	0	0,25	€ 121	nee	100%	nee	100%	€ -		-	
☑ 2.5	2.5	Stedenbouwkundig plan									€ 22.385		185
		uur per woning	74	2,50	€ 121	herstruct+programma	100%	nee	100%	€ 22.385		185	
		uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw	0	0,50	€ 121	herstruct+programma	100%	nee	100%	€ -		-	
		uur bij maatschappelijk programma	0	40	€ 121	herstruct+programma	100%	nee	100%	€ -		-	
☑ 2.6	2.6	Inrichtingsplan Openbare ruimte									€ 13.431		111
		uur per woning	74	1,5	€ 121	nee	100%	nee	100%	€ 13.431		111	
		uur per 100 m2 uitgeefbaar niet woningbouw	0	0,5	€ 121	nee	100%	nee	100%	€ -		-	
		Ruimtelijke ordening									€ 76.763		634
☑ 3.1	3.1	Opstellen en procedure bestemmingsplan, omgevingsvergunning of projectuitvoeringsbesluit									€ 40.384		334
		- uur per globaal uit te werken plan,	0,00	400	€ 121	nee	100%	ja	111%	€ -		-	
		omgevingsvergunning of projectuitvoeringsbesluit											
		- uur per uitwerkingsplan	0	90	€ 121	nee	100%	nee	100%	€ -		-	
		- uur per gedetailleerd bestemmingsplan	0,60	500	€ 121	nee	100%	ja	111%	€ 40.384		334	
☐ 3.2	3.2	Opstellen en procedure wijzigingsplan	uur per plan (art 3.6.1.a Wro)	0	90	€ 121	nee	100%	nee	100%	€ -		-
											€ 36.379		301
☑ 3.3	3.3	Opstellen en procedure exploitatieplan	uur per exploitatieplan	1	115	€ 121	nee	100%	ja	111%	€ 15.480		128
			jaarlijkse actualisatie	9	17,25	€ 121	nee	100%	ja	111%	€ 20.899		173
		Civiele en cultuur techniek									€ 575.239		5.262
☑ 4.1	4.1	Planontwikkeling	uur per week	462	2	€ 121	bodemgesteldheid	125%	ja	101%	€ 140.835	1.164	
☑ 4.2	4.2	Voorbereiding, toezicht en directievoering									€ 434.403	4.098	
		uren en bedragen slopen	1	€ -	1,00	nee	100%	ja	109%	€ -		0	
		bedragen ophogen/voorbelasten	1	€ 32.238,88	1,00	nee	100%	nee	100%	€ 32.239			
		uren en bedragen bouw en woonrijpmaken	1	€ 368.958	1,00	nee	100%	ja	109%	€ 402.164		4.098	
		Landmeten/vastgoedinformatie									€ 26.100		278
☑ 5.1	5.1	Kaartmateriaal	uur per week	462	1	€ 94	omvang	60%	ja	101%	€ 26.100	278	
		Communicatie									€ -		-
☑ 6.1	6.1	Omgevingsmanagement									€ -		
		uur per week	0	1	€ 105	nee	100%	ja	101%	€ -		-	
		kosten gemid per jaar woningbouw	0	€ 5.000	1	nee	100%	ja	101%	€ -			
		kosten gemid per jaar bedrijvigheid/commercieel	0	€ 10.000	-	nee	100%	ja	101%	€ -			
		Management									€ 304.312		2.221
☑ 7.1	7.1	Projectmanagement	uur per week	462	8	€ 137	omvang	60%	ja	101%	€ 304.312	2.221	
☑ 7.2	7.2	Projectmanagementassistentie	uur per week	0	6	€ 94	omvang	60%	ja	101%	€ -	-	
		Planeconomie									€ 134.386		1.111
☑ 8.1	8.1	Planeconomie	uur per week	462	4	€ 121	omvang	60%	ja	101%	€ 134.386	1.111	
											€ 1.175.799	€ 1.175.799	9.994	9.994

Regeling plankosten exploitatieplan 2018
Resultaat

	Datum	14-1-2021	**Complexiteit**	**101%**
	Gemeente	**Enschede**		
	Projectnaam	**Leuriks Oost**		
	Projectnummer	**94122S0**		
	Datum prijspeil	1-1-2018		
	Looptijd project in jaren	11		

print

	Produkt/activiteit	*uren*	*euro's*	euro's in %
	Verwerving	***118***	***€ 14.230***	***1%***
1.1	Taxatie inbrengwaarde percelen	94	€ 11.326	1%
1.2	Taxatie en aankoop onroerende zaak	24	€ 2.904	0%
1.3	Onteigenen van onroerende zaken	-	€ -	0%
1.4	Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente	-	€ -	0%
	Stedenbouw	***370***	***€ 44.770***	***4%***
2.1	Programma van Eisen	-	€ -	0%
2.2	Prijsvraag	-	€ -	0%
2.3	Masterplan	-	€ -	0%
2.4	Beeldkwaliteitsplan	74	€ 8.954	1%
2.5	Stedenbouwkundig plan	185	€ 22.385	2%
2.6	Inrichtingsplan Openbare ruimte	111	€ 13.431	1%
	Ruimtelijke Ordening	***634***	***€ 76.763***	***7%***
3.1	Opstellen en procedure bestemmingsplan, omgevingsvergunning of projec	334	€ 40.384	3%
3.2	Opstellen en procedure wijzigingsplan	-	€ -	0%
3.3	Opstellen en procedure exploitatieplan	301	€ 36.379	3%
	Civiele en cultuur techniek	***5.262***	***€ 575.239***	***49%***
4.1	Planontwikkeling	1.164	€ 140.835	12%
4.2	Voorbereiding, toezicht en directievoering	4.098	€ 434.403	37%
	Landmeten/vastgoedinformatie	***278***	***€ 26.100***	***2%***
5.1	Kaartmateriaal	278	€ 26.100	2%
	Communicatie	***-***	***€ -***	***0%***
6.1	Omgevingsmanagement	-	€ -	0%
	Management	***2.221***	***€ 304.312***	***26%***
7.1	Projectmanagement	2.221	€ 304.312	26%
7.2	Projectmanagementassistentie	-	€ -	0%
	Planeconomie	***1.111***	***€ 134.386***	***11%***
8.1	Planeconomie	1.111	€ 134.386	11%
	totaal	***9.994***	***€ 1.175.799***	***100%***

BIJLAGE 15 – OVERZICHT KAVELPRIJZEN

Toelichting taxatie ten behoeve van exploitatieplan Leuriks Oost

Inleiding

De taxatie is gebaseerd op het verkavelingsplan voor Leuriks Oost (bijlage 13). Het plangebied kent een oppervlak van 82.730 m2, waarvan 48.577 m2 aan te duiden is als zijnde uitgeefbaar (59%) en 34.153 m2 (41%) als zijnde niet uitgeefbaar. Het plan voorziet in de ontwikkeling van 74 kavels in de vrije sector (particulier opdrachtgeverschap).

De taxatie is uitgevoerd conform de nota grondbeleid van januari 2020, vastgesteld 3 februari 2020, waarin ook het grondprijsbeleid is opgenomen. In de nota wordt aangegeven dat voor het bepalen van de grondprijzen de volgende taxatiemethoden worden toegepast:

- Voor woningbouw (projectmatige en particuliere uitgifte van koop- en huurwoningen), bedrijventerreinen en kantoren wordt getaxeerd aan de hand van genormeerd residueel rekenen. In aanvulling hierop wordt op kavelniveau de prijs verder gedifferentieerd.
- Voor maatschappelijke doeleinden, detailhandel, horeca en groenstroken wordt op maat residueel gerekend op basis van het bouwplan.
- Voor openbaar snippergroen en zend- en ontvangstinstallaties gelden vaste prijzen.
- Voor alle overige categorieën (bijvoorbeeld sportaccommodaties) wordt op maat getaxeerd (bijvoorbeeld kostprijs).

In het geval van Leuriks Oost is sprake van woningbouw en daarom zijn de grondprijzen bepaald met behulp van de residuele benadering. Hieronder volgt een korte toelichting op de residuele berekening:

Door van de marktwaarde van het totaalproduct de bouw- en bijkomende kosten af te trekken, resteert er een residuele grondwaarde. De marktwaarde is de verkoopprijs van een object in de markt. De bouw- en bijkomende kosten bestaan uit de aanneemsom voor de bouw en alle bijkomende kosten als leges, architect kosten, adviseurs, rente en dergelijke. De *genormeerd residuele grondwaardemethode* houdt in dat de residuele grondwaarde wordt berekend op basis van referentieprojecten en kengetallen.

Residuele berekening

In dit geval is op basis van een genormeerd residuele grondwaardemethode de te hanteren basis m2 prijs voor een kavel bepaald:

Tabel 1: Residuele berekening basisprijs

Residuele berekening basisprijs		
GBO (m2)		190
Vormfactor		0,77
BVO (m2)		247
Kavel (m2)		590
VON prijs	€	3.316
BTW		21%
VON prijs excl. BTW	€	2.741
Bouwkosten incl. bijkomende kosten	€	1.385
VON prijs excl. BTW	€	520.725
Bouwkosten	€	341.753
Residu	€	178.971
Oppervlak perceel (m2)		590
Prijs per m2 grond	€	303

Hieronder volgt een korte toelichting op de gehanteerde uitgangspunten in bovenstaande residuele berekening:

- **GBO**: dit betreft de gebruiksoppervlakte waarvan verwacht wordt dat dit zal worden gerealiseerd, dit is een gemiddelde. Dit is gebaseerd op basis van de bestemmingsplanmogelijkheden, referenties en ervaringen uit andere projecten
- **Vormfactor**: verhouding tussen gebruiksoppervlakte en bruto vloeroppervlakte. Het beeldkwaliteit plan geeft ruimte voor verschillende woning typologieën. Deze hebben allemaal verschillende vormfactoren. We hebben ons gebaseerd op het bouwkostenkompas en op basis van ervaringen uit andere projecten en gesprekken met externe deskundigen
- **BVO**: dit betreft het bruto vloeroppervlak en wordt bepaald door m2 GBO te delen door de vormfactor
- **Kavel**: dit is de gemiddelde kavelgrootte in het plangebied. Het betreft het totaal uitgeefbaar oppervlak van de kavels minus het oppervlak aan uitgeefbaar groen zoals meegenomen in de waardering en ook is kavel 74 (zie bijlage 13) vanwege de excentrieke omvang buiten beschouwing gelaten.
- **VON-prijs**: de v.o.n. prijs/m2 gbo is tot stand gekomen door recente verkooptransacties (daadwerkelijk gerealiseerde koopsommen) te vermeerderen met een nieuwbouwopslag van 10%. De nieuwbouwopslag komt door kwaliteitsverschil met de iets verouderde bestaande bouw waar de referenties uit bestaan. Nieuwe woningen voldoen aan alle duurzaamheidseisen die er op dit moment zijn (energieneutraal, gasloos). Voor Leuriks Oost zijn er als referentie 10 vrijstaande woningen gebruikt met bouwjaar tussen 1998-2012 en die verkocht zijn tussen april 2020 tot en met november 2020 (het overzicht is verderop in de bijlage opgenomen).
- **Bouwkosten**: voor de bouwkosten hebben we gekeken naar de mogelijkheden die het beeldkwaliteit plan geeft t.a.v. woning typologieën. Daarin staat dat de sfeer landelijk is, architectuur moet niet overheersend zijn en bebouwing is zeer divers van karakter. Er zijn verschillende mogelijkheden t.a.v. bouwmassa's, kapvormen, gevelindelingen, aan – uitbouwen. Als we dit vertalen naar het bouwkostenkompas zijn er verschillende referentiewoningen passend (bijvoorbeeld herenhuis, cataloguswoning, stedelijke villa, landelijke villa). Voor de uiteindelijke gehanteerde bouwkosten hebben we naar deze verschillende referentiewoningen gekeken maar hebben we ons ook gebaseerd op ervaringen van eerdere projecten en gesprekken met externe deskundigen. De bouwkosten zijn inclusief de bijkomende kosten.

In Leuriks Oost worden alleen PO-kavels voor de vrije sector in ontwikkeling genomen. In het geval van grote kavels is veelal sprake van een degressief stelsel. Dat houdt in dat de prijs trapsgewijs afneemt naarmate de oppervlakte van de bouwkavel toeneemt. De verklaring hiervoor is dat de bebouwingsmogelijkheden (en daarmee de waarde van het product) van de vrije kavels niet evenredig toeneemt. Ook benadert de methode van staffeling de situatie in de praktijk het beste. Voor een koper heeft de extra oppervlakte van de tuin minder toegevoegde waarde dan de oppervlakte met bebouwingsmogelijkheden.

Zoals toegelicht is in de basisberekening (tabel1) uitgegaan van een gemiddelde kavelgrootte van circa 590 m2. Ongeveer de helft van de uit te geven kavels heeft een oppervlak, exclusief het uitgeefbaar oppervlak aan groen zoals meegenomen in de waardering, van circa 500 m2. Daarom is gekozen om de eerste staffeling te laten beginnen bij 500 m2 en de basisprijs wordt hiervoor dan ook gecorrigeerd. De eerstvolgende staffel ligt bij 750 m2, waarbij een correctie van 25% op de basisprijs wordt toegepast. Deze staffeling is verder gebaseerd op ervaringen met andere soortgelijke projecten binnen Enschede. In de basisberekening (tabel 1) is geen rekening gehouden met een staffeling. Een correctie op de uitkomst is dan ook nodig om de juiste basisprijs voor de kavels in Leuriks Oost (voor de eerste 500 m2) te bepalen. Om te beginnen is het uitgeefbaar oppervlak aangepast aan de staffeling en dat geeft het volgende beeld:

Tabel 2: Correctie oppervlak kavel i.v.m. toepassen staffel

Staffel	Aandeel	Basis (m2)	Staffeling (m2)
Staffel 1 (500 m2)	100%	500	500
Staffel 2 (250 m2)	75%	90	68
Totaal		**590**	**568**

De residuele waarde uit de basisberekening bedraagt € 178.971,- (zie tabel 1) en gerelateerd aan het gecorrigeerde oppervlak in verband met de staffeling van 568 m2 resulteert dit in een te hanteren basisprijs (voor de eerste 500 m2) van € 315,- per m2. Tot slot: na het toepassen van de staffeling wordt de kavel met een oppervlak van 590 m2 als volgt gewaardeerd:

Tabel 3: Voorbeeld toepassen staffeling

Omschrijving	Oppervlak (m2)	Prijs per m2	Totaal
Staffel 1 (500 m2)	500	€ 315	€ 157.684
Staffel 2 (250 m2)	90	€ 237	€ 21.287
Totaal	**590**	**€ 303**	**€ 178.971**

Uit het overzicht volgt dat de betreffende kavel met een oppervlak van 590 m2 uiteindelijk een gemiddelde uitgifteprijs van € 303,- per m2 exclusief BTW kent.

Toelichting taxatie op kavelniveau

In voorgaande alinea is een toelichting gegeven op de te hanteren basisprijs van € 315,- per m2 voor de eerste 500 m2 uitgeefbaar. Nu de basisprijs is bepaald, vindt een verdere correctie op grootte plaats; bij respectievelijk 500 m2, 750 m2 en 1.000 m2 vindt er een afslag plaats op de basisprijs. Daarnaast vindt een correctie plaats bij een incourante vorm en een ongunstige ligging (noord) van de kavel. De laatste correctie is van toepassing op kavels die direct naast de erfgrens een geluidsscherm van 3 meter hoog krijgen met daarbij een onderhoudsverplichting voor groen wat tegen deze wand wordt geplant.

Kavel 74 kent in het geval van Leuriks Oost een afwijkende omvang (oppervlak van 2.918 m2) en in de berekening is voor kavels met een oppervlak groter dan 1.000 m2 geen verdere staffeling opgenomen. Dat zou betekenen dat alle meters boven de 1.000 m2 (in het voorbeeld 1.918 m2) tegen € 115,- per m2 gewaardeerd zou worden (een korting van € 200,- per m2). Op basis van ervaringen met vergelijkbare projecten binnen Enschede (’t Vaneker en Brunink) is daarom aanvullend voor kavel 74 een correctie van € 70.000,- toegepast.

Groenstroken

Bij het merendeel van de kavels wordt een groenstrook mee verkocht. Deze strook houdt ook de bestemming groen en de koper heeft hier een onderhoud- en instandhoudingsplicht voor. De groenstrook mag niet worden bebouwd. In de taxatie is deze groenstrook getaxeerd op € 90,- per m2, e.e.a. conform de nota snippergroen van de gemeente Enschede. Het uitgeefbaar oppervlak aan groen wordt niet in alle gevallen volledig gewaardeerd tegen € 90,- per m2. Op het moment dat een kavel exclusief het groen een oppervlak kleiner dan 500 m2 kent (de eerste staffel) wordt het verschil aangevuld vanuit het oppervlak aan groen. In dit specifieke geval heeft dat tot gevolg dat het oppervlak te waarderen als groen kleiner uitvalt.

Resultaat

De waarde peildatum van deze taxatie is 7 januari 2021 en de waardering per kavel is in het vervolg van deze bijlage opgenomen.

RAMING KAVELPRIJZEN LEURIKS OOST

Referenties VON prijzen voor residuele berekening

Referentie	adres	type	status	ligging	bouwperiode	nieuwbouw?	vraagprijs / transactieprijs totaal	woon oppervlak	kavel oppervlak	vraagprijs / transactieprijs per m2
Referentie 1	haverkatehof 5	vrij	verkocht juli 2020	brunink	2008	nee	€ 695.000	200	665	€ 3.475
Referentie 2	leurikslaan 14	vrij	verkocht april 2020	leuriks	2005	nee	€ 1.100.000	386	1.229	€ 2.850
Referentie 3	hulskamphof 17	vrij	verkocht juni 2020	brunink	2012	nee	€ 735.000	228	810	€ 3.224
Referentie 4	distelvlinder 3	vrij	verkocht juli 2020	eschmarke	2002	nee	€ 520.300	170	497	€ 3.061
Referentie 5	eikebladvlinder 1	vrij	verkocht juni 2020	eschmarke	2002	nee	€ 505.000	158	480	€ 3.196
Referentie 6	kanaaljuffer 10	vrij	verkocht nov 2020	eschmarke	2008	nee	€ 464.500	183	391	€ 2.538
Referentie 7	eikebladvlinder 27	vrij	verkocht nov 2020	eschmarke	2002	nee	€ 418.000	131	350	€ 3.191
Referentie 8	moeraskerslaan 9	vrij	verkocht okt 2020	eschmarke	1999	nee	€ 515.000	182	350	€ 2.830
Referentie 9	ommerbos 44	vrij	verkocht sept 2020	ruwenbos	1998	nee	€ 550.000	183	539	€ 3.005
Referentie 10	zeggeven 2	vrij	verkocht okt 2020	eschmarke	2007	nee	€ 500.000	180	462	€ 2.778
Gemiddelde							**€ 600.280**	**200**	**577**	**€ 3.015**

Gemiddelde VON prijs o.b.v. referenties	€ 3.015
Nieuwbouwopslag:	10%
Te hanteren VON prijs voor nieuwbouw:	€ 3.316

Uitgangspunten waardering

Peildatum:				7 januari 2021
Basisprijs per m2:			€	315
Prijs per m2 voor groen:			€	90
Ligging perceel (tuin):		Noord	€	-5
kavelgrootte	0	500	€	-
kavelgrootte >	500	750	€	-79
kavelgrootte >	750	1000	€	-150
kavelgrootte >	1000 +		€	-200

Samenvatting

Kavelnummer	Totaal uitgeefbaar oppervlak (m2)			Basisprijs	Basis	Totaal correcties				Gecorrigeerde	Kavelprijs	NCW	Eigenaar
	Totaal	Kavel	Groen	per m2	kavelprijs (A)	Totaal (B)	verkaveling (groen)	Kavelgrootte	Ligging	kavelprijs (C = A - B)	per m2	per 01.01.2021	
1	536	480	56	€ 315	€ 168.840	€ -10.100	€ -5.256	€ -2.844	€ -2.000	€ 158.740	€ 296,16	€ 154.113	Gemeente Enschede
2	536	480	56	€ 315	€ 168.840	€ -10.100	€ -5.256	€ -2.844	€ -2.000	€ 158.740	€ 296,16	€ 154.113	Gemeente Enschede
3	536	480	56	€ 315	€ 168.840	€ -10.100	€ -5.256	€ -2.844	€ -2.000	€ 158.740	€ 296,16	€ 154.113	Gemeente Enschede
4	536	480	56	€ 315	€ 168.840	€ -8.100	€ -5.256	€ -2.844	€ -	€ 160.740	€ 299,89	€ 156.055	Gemeente Enschede
5	536	480	56	€ 315	€ 168.840	€ -8.100	€ -5.256	€ -2.844	€ -	€ 160.740	€ 299,89	€ 156.055	Gemeente Enschede
6	703	630	73	€ 315	€ 221.445	€ -26.695	€ -10.658	€ -16.037	€ -	€ 194.750	€ 277,03	€ 189.073	Gemeente Enschede
7	521	480	41	€ 315	€ 164.115	€ -6.725	€ -3.066	€ -1.659	€ -2.000	€ 157.390	€ 302,09	€ 152.057	Gemeente Enschede
8	521	480	41	€ 315	€ 164.115	€ -4.725	€ -3.066	€ -1.659	€ -	€ 159.390	€ 305,93	€ 153.989	Gemeente Enschede
9	521	480	41	€ 315	€ 164.115	€ -4.725	€ -3.066	€ -1.659	€ -	€ 159.390	€ 305,93	€ 153.989	Gemeente Enschede
10	521	480	41	€ 315	€ 164.115	€ -4.725	€ -3.066	€ -1.659	€ -	€ 159.390	€ 305,93	€ 153.989	Gemeente Enschede
11	521	480	41	€ 315	€ 164.115	€ -4.725	€ -3.066	€ -1.659	€ -	€ 159.390	€ 305,93	€ 153.989	Gemeente Enschede
12	521	480	41	€ 315	€ 164.115	€ -4.725	€ -3.066	€ -1.659	€ -	€ 159.390	€ 305,93	€ 153.989	Gemeente Enschede
13	521	480	41	€ 315	€ 164.115	€ -6.725	€ -3.066	€ -1.659	€ -2.000	€ 157.390	€ 302,09	€ 152.057	Gemeente Enschede
14	521	480	41	€ 315	€ 164.115	€ -4.725	€ -3.066	€ -1.659	€ -	€ 159.390	€ 305,93	€ 153.989	Gemeente Enschede
15	521	480	41	€ 315	€ 164.115	€ -4.725	€ -3.066	€ -1.659	€ -	€ 159.390	€ 305,93	€ 153.989	Gemeente Enschede
16	521	480	41	€ 315	€ 164.115	€ -4.725	€ -3.066	€ -1.659	€ -	€ 159.390	€ 305,93	€ 153.989	Gemeente Enschede
17	521	480	41	€ 315	€ 164.115	€ -4.725	€ -3.066	€ -1.659	€ -	€ 159.390	€ 305,93	€ 153.238	Gemeente Enschede
18	521	480	41	€ 315	€ 164.115	€ -4.725	€ -3.066	€ -1.659	€ -	€ 159.390	€ 305,93	€ 153.238	Gemeente Enschede
19	521	480	41	€ 315	€ 164.115	€ -6.725	€ -3.066	€ -1.659	€ -2.000	€ 157.390	€ 302,09	€ 151.315	Gemeente Enschede
20	521	480	41	€ 315	€ 164.115	€ -4.725	€ -3.066	€ -1.659	€ -	€ 159.390	€ 305,93	€ 153.238	Gemeente Enschede
21	521	480	41	€ 315	€ 164.115	€ -4.725	€ -3.066	€ -1.659	€ -	€ 159.390	€ 305,93	€ 153.238	Gemeente Enschede
22	521	480	41	€ 315	€ 164.115	€ -4.725	€ -3.066	€ -1.659	€ -	€ 159.390	€ 305,93	€ 152.490	Gemeente Enschede
23	521	480	41	€ 315	€ 164.115	€ -4.725	€ -3.066	€ -1.659	€ -	€ 159.390	€ 305,93	€ 152.490	Gemeente Enschede
24	521	480	41	€ 315	€ 164.115	€ -4.725	€ -3.066	€ -1.659	€ -	€ 159.390	€ 305,93	€ 152.490	Gemeente Enschede
25	521	480	41	€ 315	€ 164.115	€ -6.725	€ -3.066	€ -1.659	€ -2.000	€ 157.390	€ 302,09	€ 150.577	Gemeente Enschede
26	521	480	41	€ 315	€ 164.115	€ -4.725	€ -3.066	€ -1.659	€ -	€ 159.390	€ 305,93	€ 151.747	Gemeente Enschede
27	521	480	41	€ 315	€ 164.115	€ -4.725	€ -3.066	€ -1.659	€ -	€ 159.390	€ 305,93	€ 151.747	Gemeente Enschede
28	521	480	41	€ 315	€ 164.115	€ -4.725	€ -3.066	€ -1.659	€ -	€ 159.390	€ 305,93	€ 151.747	Gemeente Enschede
29	521	480	41	€ 315	€ 164.115	€ -4.725	€ -3.066	€ -1.659	€ -	€ 159.390	€ 305,93	€ 151.747	Gemeente Enschede
30	521	480	41	€ 315	€ 164.115	€ -4.725	€ -3.066	€ -1.659	€ -	€ 159.390	€ 305,93	€ 151.006	Gemeente Enschede
31	536	480	56	€ 315	€ 168.840	€ -10.100	€ -5.256	€ -2.844	€ -2.000	€ 158.740	€ 296,16	€ 150.390	Gemeente Enschede
32	536	480	56	€ 315	€ 168.840	€ -10.100	€ -5.256	€ -2.844	€ -2.000	€ 158.740	€ 296,16	€ 150.390	Gemeente Enschede
33	536	480	56	€ 315	€ 168.840	€ -10.100	€ -5.256	€ -2.844	€ -2.000	€ 158.740	€ 296,16	€ 150.390	Gemeente Enschede
34	536	480	56	€ 315	€ 168.840	€ -8.100	€ -5.256	€ -2.844	€ -	€ 160.740	€ 299,89	€ 152.285	Gemeente Enschede
35	536	480	56	€ 315	€ 168.840	€ -8.100	€ -5.256	€ -2.844	€ -	€ 160.740	€ 299,89	€ 152.285	Gemeente Enschede
36	536	480	56	€ 315	€ 168.840	€ -8.100	€ -5.256	€ -2.844	€ -	€ 160.740	€ 299,89	€ 151.542	Gemeente Enschede
37	800	676	124	€ 315	€ 252.000	€ -41.804	€ -14.554	€ -27.250	€ -	€ 210.196	€ 262,75	€ 204.069	Gemeente Enschede
38	673	617	56	€ 315	€ 211.995	€ -21.843	€ -8.176	€ -13.667	€ -	€ 190.152	€ 282,54	€ 184.609	Gemeente Enschede
39	686	622	64	€ 315	€ 216.090	€ -24.038	€ -9.344	€ -14.694	€ -	€ 192.052	€ 279,96	€ 186.454	Gemeente Enschede
40	747	652	95	€ 315	€ 235.305	€ -33.383	€ -13.870	€ -19.513	€ -	€ 201.922	€ 270,31	€ 196.036	Gemeente Enschede
41	749	672	77	€ 315	€ 235.935	€ -30.913	€ -11.242	€ -19.671	€ -	€ 205.022	€ 273,73	€ 198.075	Gemeente Enschede
42	618	565	53	€ 315	€ 194.670	€ -17.060	€ -7.738	€ -9.322	€ -	€ 177.610	€ 287,39	€ 171.592	Gemeente Enschede
43	546	505	41	€ 315	€ 171.990	€ -9.620	€ -5.986	€ -3.634	€ -	€ 162.370	€ 297,38	€ 156.868	Gemeente Enschede
44	599	556	43	€ 315	€ 188.685	€ -14.099	€ -6.278	€ -7.821	€ -	€ 174.586	€ 291,46	€ 168.670	Gemeente Enschede
45	658	612	46	€ 315	€ 207.270	€ -19.198	€ -6.716	€ -12.482	€ -	€ 188.072	€ 285,82	€ 180.813	Gemeente Enschede
46	751	674	77	€ 315	€ 236.565	€ -31.071	€ -11.171	€ -19.900	€ -	€ 205.494	€ 273,63	€ 197.562	Gemeente Enschede
47	650	597	53	€ 315	€ 204.750	€ -19.588	€ -7.738	€ -11.850	€ -	€ 185.162	€ 284,86	€ 178.015	Gemeente Enschede
48	616	575	41	€ 315	€ 194.040	€ -15.150	€ -5.986	€ -9.164	€ -	€ 178.890	€ 290,41	€ 171.985	Gemeente Enschede
49	683	640	43	€ 315	€ 215.145	€ -20.735	€ -6.278	€ -14.457	€ -	€ 194.410	€ 284,64	€ 185.994	Gemeente Enschede
50	722	677	45	€ 315	€ 227.430	€ -24.108	€ -6.570	€ -17.538	€ -	€ 203.322	€ 281,61	€ 194.521	Gemeente Enschede
51	744	671	73	€ 315	€ 234.360	€ -29.934	€ -10.658	€ -19.276	€ -	€ 204.426	€ 274,77	€ 194.623	Gemeente Enschede
52	776	707	69	€ 315	€ 244.440	€ -31.878	€ -8.228	€ -23.650	€ -	€ 212.562	€ 273,92	€ 201.382	Gemeente Enschede
53	665	589	76	€ 315	€ 209.475	€ -24.131	€ -11.096	€ -13.035	€ -	€ 185.344	€ 278,71	€ 179.941	Gemeente Enschede
54	702	643	59	€ 315	€ 221.130	€ -24.572	€ -8.614	€ -15.958	€ -	€ 196.558	€ 280,00	€ 190.828	Gemeente Enschede
55	708	652	56	€ 315	€ 223.020	€ -24.608	€ -8.176	€ -16.432	€ -	€ 198.412	€ 280,24	€ 192.628	Gemeente Enschede
56	713	654	59	€ 315	€ 224.595	€ -25.441	€ -8.614	€ -16.827	€ -	€ 199.154	€ 279,32	€ 192.406	Gemeente Enschede
57	766	691	75	€ 315	€ 241.290	€ -31.964	€ -9.814	€ -22.150	€ -	€ 209.326	€ 273,27	€ 202.233	Gemeente Enschede
58	810	766	44	€ 315	€ 255.150	€ -32.050	€ -3.300	€ -28.750	€ -	€ 223.100	€ 275,43	€ 214.489	Roering
59	898	854	44	€ 315	€ 282.870	€ -45.250	€ -3.300	€ -41.950	€ -	€ 237.620	€ 264,61	€ 228.448	Roering
60	987	943	44	€ 315	€ 310.905	€ -58.600	€ -3.300	€ -55.300	€ -	€ 252.305	€ 255,63	€ 242.567	Roering
61	960	960	0	€ 315	€ 302.400	€ -56.050		€ -51.250	€ -4.800	€ 246.350	€ 256,61	€ 236.841	Roering
62	676	632	44	€ 315	€ 212.940	€ -20.328	€ -6.424	€ -13.904	€ -	€ 192.612	€ 284,93	€ 184.274	Roering
63	617	573	44	€ 315	€ 194.355	€ -15.667	€ -6.424	€ -9.243	€ -	€ 178.688	€ 289,61	€ 170.953	Roering
64	563	519	44	€ 315	€ 177.345	€ -11.401	€ -6.424	€ -4.977	€ -	€ 165.944	€ 294,75	€ 158.761	Roering
65	824	762	62	€ 315	€ 259.560	€ -35.500	€ -4.650	€ -30.850	€ -	€ 224.060	€ 271,92	€ 213.315	Roering
66	930	869	61	€ 315	€ 292.950	€ -51.325	€ -4.575	€ -46.750	€ -	€ 241.625	€ 259,81	€ 230.038	Roering
67	696	678	18	€ 315	€ 219.240	€ -18.112	€ -2.628	€ -15.484	€ -	€ 201.128	€ 288,98	€ 193.365	Gemeente Enschede
68	668	610	58	€ 315	€ 210.420	€ -21.740	€ -8.468	€ -13.272	€ -	€ 188.680	€ 282,46	€ 180.512	Gemeente Enschede
69	645	590	55	€ 315	€ 203.175	€ -19.485	€ -8.030	€ -11.455	€ -	€ 183.690	€ 284,79	€ 174.028	Gemeente Enschede
70	672	612	60	€ 315	€ 211.680	€ -22.348	€ -8.760	€ -13.588	€ -	€ 189.332	€ 281,74	€ 180.253	Gemeente Enschede
71	766	691	75	€ 315	€ 241.290	€ -31.964	€ -9.814	€ -22.150	€ -	€ 209.326	€ 273,27	€ 197.348	Gemeente Enschede
72	584	584	0	€ 315	€ 183.960	€ -6.636		€ -6.636	€ -	€ 177.324	€ 303,64	€ 168.821	Gemeente Enschede
73	688	688	0	€ 315	€ 216.720	€ -18.852		€ -14.852	€ -4.000	€ 197.868	€ 287,60	€ 186.546	Gemeente Enschede
74	2.918	2.918	0	€ 315	€ 919.170	€ -514.850	€ -70.000	€ -440.850	€ -4.000	€ 404.320	€ 138,56	€ 392.534	Spoelder
TOTAAL	**48.577**	**44.926**	**3.651**	**€ 315**	**€ 15.301.755**	**€ -1.744.491**	**€ -475.002**	**€ -1.236.689**	**€ -32.800**	**€ 13.557.264**	**€ 279,09**	**€ 13.019.536**	

Eigendom	Startwaarden	Netto contante waarde
Gemeente Enschede	€ 11.190.640	€ 10.747.316
Roering	€ 1.962.304	€ 1.879.686
Spoelder	€ 404.320	€ 392.534
Totaal	**€ 13.557.264**	**€ 13.019.536**

Fasering kavels

Kavelnummer	Eigenaar	Totaal uitgeefbaar oppervlak (m2)	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
1	Gemeente Enschede	536	0	536	0	0	0	0	0	0
2	Gemeente Enschede	536	0	536	0	0	0	0	0	0
3	Gemeente Enschede	536	0	536	0	0	0	0	0	0
4	Gemeente Enschede	536	0	536	0	0	0	0	0	0
5	Gemeente Enschede	536	0	536	0	0	0	0	0	0
6	Gemeente Enschede	703	0	703	0	0	0	0	0	0
7	Gemeente Enschede	521	0	0	521	0	0	0	0	0
8	Gemeente Enschede	521	0	0	521	0	0	0	0	0
9	Gemeente Enschede	521	0	0	521	0	0	0	0	0
10	Gemeente Enschede	521	0	0	521	0	0	0	0	0
11	Gemeente Enschede	521	0	0	521	0	0	0	0	0
12	Gemeente Enschede	521	0	0	521	0	0	0	0	0
13	Gemeente Enschede	521	0	0	521	0	0	0	0	0
14	Gemeente Enschede	521	0	0	521	0	0	0	0	0
15	Gemeente Enschede	521	0	0	521	0	0	0	0	0
16	Gemeente Enschede	521	0	0	521	0	0	0	0	0
17	Gemeente Enschede	521	0	0	0	521	0	0	0	0
18	Gemeente Enschede	521	0	0	0	521	0	0	0	0
19	Gemeente Enschede	521	0	0	0	521	0	0	0	0
20	Gemeente Enschede	521	0	0	0	521	0	0	0	0
21	Gemeente Enschede	521	0	0	0	521	0	0	0	0
22	Gemeente Enschede	521	0	0	0	0	521	0	0	0
23	Gemeente Enschede	521	0	0	0	0	521	0	0	0
24	Gemeente Enschede	521	0	0	0	0	521	0	0	0
25	Gemeente Enschede	521	0	0	0	0	521	0	0	0
26	Gemeente Enschede	521	0	0	0	0	0	521	0	0
27	Gemeente Enschede	521	0	0	0	0	0	521	0	0
28	Gemeente Enschede	521	0	0	0	0	0	521	0	0
29	Gemeente Enschede	521	0	0	0	0	0	521	0	0
30	Gemeente Enschede	521	0	0	0	0	0	0	521	0
31	Gemeente Enschede	536	0	0	0	0	0	0	536	0
32	Gemeente Enschede	536	0	0	0	0	0	0	536	0
33	Gemeente Enschede	536	0	0	0	0	0	0	536	0
34	Gemeente Enschede	536	0	0	0	0	0	0	536	0
35	Gemeente Enschede	536	0	0	0	0	0	0	536	0
36	Gemeente Enschede	536	0	0	0	0	0	0	0	536
37	Gemeente Enschede	800	0	800	0	0	0	0	0	0
38	Gemeente Enschede	673	0	673	0	0	0	0	0	0
39	Gemeente Enschede	686	0	686	0	0	0	0	0	0
40	Gemeente Enschede	747	0	747	0	0	0	0	0	0
41	Gemeente Enschede	749	0	0	749	0	0	0	0	0
42	Gemeente Enschede	618	0	0	618	0	0	0	0	0
43	Gemeente Enschede	546	0	0	546	0	0	0	0	0
44	Gemeente Enschede	599	0	0	599	0	0	0	0	0
45	Gemeente Enschede	658	0	0	0	658	0	0	0	0
46	Gemeente Enschede	751	0	0	0	751	0	0	0	0
47	Gemeente Enschede	650	0	0	0	650	0	0	0	0
48	Gemeente Enschede	616	0	0	0	616	0	0	0	0
49	Gemeente Enschede	683	0	0	0	0	683	0	0	0
50	Gemeente Enschede	722	0	0	0	0	722	0	0	0
51	Gemeente Enschede	744	0	0	0	0	0	744	0	0
52	Gemeente Enschede	776	0	0	0	0	0	0	776	0
53	Gemeente Enschede	665	0	665	0	0	0	0	0	0
54	Gemeente Enschede	702	0	702	0	0	0	0	0	0
55	Gemeente Enschede	708	0	708	0	0	0	0	0	0
56	Gemeente Enschede	713	0	0	713	0	0	0	0	0
57	Gemeente Enschede	766	0	0	766	0	0	0	0	0
58	Roering	810	0	0	0	810	0	0	0	0
59	Roering	898	0	0	0	898	0	0	0	0
60	Roering	987	0	0	0	987	0	0	0	0
61	Roering	960	0	0	0	960	0	0	0	0
62	Roering	676	0	0	0	0	676	0	0	0
63	Roering	617	0	0	0	0	617	0	0	0
64	Roering	563	0	0	0	0	563	0	0	0
65	Roering	824	0	0	0	0	0	824	0	0
66	Roering	930	0	0	0	0	0	930	0	0
67	Gemeente Enschede	696	0	0	0	696	0	0	0	0
68	Gemeente Enschede	668	0	0	0	0	668	0	0	0
69	Gemeente Enschede	645	0	0	0	0	0	0	645	0
70	Gemeente Enschede	672	0	0	0	0	0	672	0	0
71	Gemeente Enschede	766	0	0	0	0	0	0	0	766
72	Gemeente Enschede	584	0	0	0	0	0	584	0	0
73	Gemeente Enschede	688	0	0	0	0	0	0	0	688
74	Spoelder	2.918	0	2.918	0	0	0	0	0	0
Totaal		**48.577**	**0**	**11.282**	**9.201**	**9.631**	**6.013**	**5.838**	**4.622**	**1.990**

Eigenaar	Totaal	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Gemeente Enschede	38.394	0	8.364	9.201	5.976	4.157	4.084	4.622	1.990
Roering	7.265	0	0	0	3.655	1.856	1.754	0	0
Spoelder	2.918	0	2.918	0	0	0	0	0	0
Totaal	**48.577**	**0**	**11.282**	**9.201**	**9.631**	**6.013**	**5.838**	**4.622**	**1.990**

Kavelnummer	Eigenaar	Kavelprijs	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
1	Gemeente Enschede	€ 158.740	€ -	€ 158.740	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
2	Gemeente Enschede	€ 158.740	€ -	€ 158.740	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
3	Gemeente Enschede	€ 158.740	€ -	€ 158.740	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
4	Gemeente Enschede	€ 160.740	€ -	€ 160.740	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
5	Gemeente Enschede	€ 160.740	€ -	€ 160.740	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
6	Gemeente Enschede	€ 194.750	€ -	€ 194.750	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
7	Gemeente Enschede	€ 157.390	€ -	€ -	€ 157.390	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
8	Gemeente Enschede	€ 159.390	€ -	€ -	€ 159.390	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
9	Gemeente Enschede	€ 159.390	€ -	€ -	€ 159.390	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
10	Gemeente Enschede	€ 159.390	€ -	€ -	€ 159.390	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
11	Gemeente Enschede	€ 159.390	€ -	€ -	€ 159.390	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
12	Gemeente Enschede	€ 159.390	€ -	€ -	€ 159.390	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
13	Gemeente Enschede	€ 157.390	€ -	€ -	€ 157.390	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
14	Gemeente Enschede	€ 159.390	€ -	€ -	€ 159.390	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
15	Gemeente Enschede	€ 159.390	€ -	€ -	€ 159.390	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
16	Gemeente Enschede	€ 159.390	€ -	€ -	€ 159.390	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
17	Gemeente Enschede	€ 159.390	€ -	€ -	€ -	€ 159.390	€ -	€ -	€ -	€ -
18	Gemeente Enschede	€ 159.390	€ -	€ -	€ -	€ 159.390	€ -	€ -	€ -	€ -
19	Gemeente Enschede	€ 157.390	€ -	€ -	€ -	€ 157.390	€ -	€ -	€ -	€ -
20	Gemeente Enschede	€ 159.390	€ -	€ -	€ -	€ 159.390	€ -	€ -	€ -	€ -
21	Gemeente Enschede	€ 159.390	€ -	€ -	€ -	€ 159.390	€ -	€ -	€ -	€ -
22	Gemeente Enschede	€ 159.390	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 159.390	€ -	€ -	€ -
23	Gemeente Enschede	€ 159.390	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 159.390	€ -	€ -	€ -
24	Gemeente Enschede	€ 159.390	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 159.390	€ -	€ -	€ -
25	Gemeente Enschede	€ 157.390	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 157.390	€ -	€ -	€ -
26	Gemeente Enschede	€ 159.390	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 159.390	€ -	€ -
27	Gemeente Enschede	€ 159.390	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 159.390	€ -	€ -
28	Gemeente Enschede	€ 159.390	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 159.390	€ -	€ -
29	Gemeente Enschede	€ 159.390	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 159.390	€ -	€ -
30	Gemeente Enschede	€ 159.390	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 159.390	€ -
31	Gemeente Enschede	€ 158.740	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 158.740	€ -
32	Gemeente Enschede	€ 158.740	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 158.740	€ -
33	Gemeente Enschede	€ 158.740	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 158.740	€ -
34	Gemeente Enschede	€ 160.740	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 160.740	€ -
35	Gemeente Enschede	€ 160.740	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 160.740	€ -
36	Gemeente Enschede	€ 160.740	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 160.740
37	Gemeente Enschede	€ 210.196	€ -	€ 210.196	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
38	Gemeente Enschede	€ 190.152	€ -	€ 190.152	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
39	Gemeente Enschede	€ 192.052	€ -	€ 192.052	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
40	Gemeente Enschede	€ 201.922	€ -	€ 201.922	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
41	Gemeente Enschede	€ 205.022	€ -	€ -	€ 205.022	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
42	Gemeente Enschede	€ 177.610	€ -	€ -	€ 177.610	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
43	Gemeente Enschede	€ 162.370	€ -	€ -	€ 162.370	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
44	Gemeente Enschede	€ 174.586	€ -	€ -	€ 174.586	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
45	Gemeente Enschede	€ 188.072	€ -	€ -	€ -	€ 188.072	€ -	€ -	€ -	€ -
46	Gemeente Enschede	€ 205.494	€ -	€ -	€ -	€ 205.494	€ -	€ -	€ -	€ -
47	Gemeente Enschede	€ 185.162	€ -	€ -	€ -	€ 185.162	€ -	€ -	€ -	€ -
48	Gemeente Enschede	€ 178.890	€ -	€ -	€ -	€ 178.890	€ -	€ -	€ -	€ -
49	Gemeente Enschede	€ 194.410	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 194.410	€ -	€ -	€ -
50	Gemeente Enschede	€ 203.322	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 203.322	€ -	€ -	€ -
51	Gemeente Enschede	€ 204.426	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 204.426	€ -	€ -
52	Gemeente Enschede	€ 212.562	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 212.562	€ -
53	Gemeente Enschede	€ 185.344	€ -	€ 185.344	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
54	Gemeente Enschede	€ 196.558	€ -	€ 196.558	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
55	Gemeente Enschede	€ 198.412	€ -	€ 198.412	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
56	Gemeente Enschede	€ 199.154	€ -	€ -	€ 199.154	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
57	Gemeente Enschede	€ 209.326	€ -	€ -	€ 209.326	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
58	Roering	€ 223.100	€ -	€ -	€ -	€ 223.100	€ -	€ -	€ -	€ -
59	Roering	€ 237.620	€ -	€ -	€ -	€ 237.620	€ -	€ -	€ -	€ -
60	Roering	€ 252.305	€ -	€ -	€ -	€ 252.305	€ -	€ -	€ -	€ -
61	Roering	€ 246.350	€ -	€ -	€ -	€ 246.350	€ -	€ -	€ -	€ -
62	Roering	€ 192.612	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 192.612	€ -	€ -	€ -
63	Roering	€ 178.688	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 178.688	€ -	€ -	€ -
64	Roering	€ 165.944	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 165.944	€ -	€ -	€ -
65	Roering	€ 224.060	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 224.060	€ -	€ -
66	Roering	€ 241.625	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 241.625	€ -	€ -
67	Gemeente Enschede	€ 201.128	€ -	€ -	€ -	€ 201.128	€ -	€ -	€ -	€ -
68	Gemeente Enschede	€ 188.680	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 188.680	€ -	€ -	€ -
69	Gemeente Enschede	€ 183.690	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 183.690	€ -
70	Gemeente Enschede	€ 189.332	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 189.332	€ -	€ -
71	Gemeente Enschede	€ 209.326	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 209.326
72	Gemeente Enschede	€ 177.324	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 177.324	€ -	€ -
73	Gemeente Enschede	€ 197.868	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 197.868
74	Spoelder	€ 404.320	€ -	€ 404.320	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Totaal		**€ 13.557.264**	**€ -**	**€ 2.771.406**	**€ 2.717.968**	**€ 2.713.071**	**€ 1.759.216**	**€ 1.674.327**	**€ 1.353.342**	**€ 567.934**

Eigenaar	Totaal	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Gemeente Enschede	€ 11.190.640	€ -	€ 2.367.086	€ 2.717.968	€ 1.753.696	€ 1.221.972	€ 1.208.642	€ 1.353.342	€ 567.934
Roering	€ 1.962.304	€ -	€ -	€ -	€ 959.375	€ 537.244	€ 465.685	€ -	€ -
Spoelder	€ 404.320	€ -	€ 404.320	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Totaal	**€ 13.557.264**	**€ -**	**€ 2.771.406**	**€ 2.717.968**	**€ 2.713.071**	**€ 1.759.216**	**€ 1.674.327**	**€ 1.353.342**	**€ 567.934**

Uitwerking prijs per kavel

Omschrijving	**Kavel 1**	**Kavel 2**	**Kavel 3**	**Kavel 4**	**Kavel 5**	**Kavel 6**	**Kavel 7**	**Kavel 8**	**Kavel 9**	**Kavel 10**
Ligging tuin	West	West	West	West	West	West	Oost	Oost	Oost	Oost
Uitgeefbaar										
Kavel	480	480	480	480	480	630	480	480	480	480
Groen	56	56	56	56	56	73	41	41	41	41
Totaal uitgeefbaar	536	536	536	536	536	703	521	521	521	521
Uitgeefbaar oppervlak voor waardering										
Eerste 500 m2	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500
Oppervlak te waarderen als groen	36	36	36	36	36	73	21	21	21	21
Restant oppervlak voor toepassen staffel	0	0	0	0	0	130	0	0	0	0
Staffel 1 : > 500 m2 en < 750 m2	0	0	0	0	0	130	0	0	0	0
Staffel 2 : > 750 m2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Staffel 3: > 1.000 m2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
M2 prijzen										
Basis : voor eerste 500 m2	€ 315	€ 315	€ 315	€ 315	€ 315	€ 315	€ 315	€ 315	€ 315	€ 315
Groen	€ 90	€ 90	€ 90	€ 90	€ 90	€ 90	€ 90	€ 90	€ 90	€ 90
Staffel 1 - korting € 75,- per m2	€ 236	€ 236	€ 236	€ 236	€ 236	€ 236	€ 236	€ 236	€ 236	€ 236
Staffel 2 - korting € 150,- per m2	€ 165	€ 165	€ 165	€ 165	€ 165	€ 165	€ 165	€ 165	€ 165	€ 165
Staffel 3 - korting € 200,- per m2	€ 115	€ 115	€ 115	€ 115	€ 115	€ 115	€ 115	€ 115	€ 115	€ 115
Ligging (korting bij ligging Noord)	€ -5	€ -5	€ -5	€ -5	€ -5	€ -5	€ -5	€ -5	€ -5	€ -5
Waardering										
Basis	€ 157.500	€ 157.500	€ 157.500	€ 157.500	€ 157.500	€ 157.500	€ 157.500	€ 157.500	€ 157.500	€ 157.500
Groen	€ 3.240	€ 3.240	€ 3.240	€ 3.240	€ 3.240	€ 6.570	€ 1.890	€ 1.890	€ 1.890	€ 1.890
Staffel 1	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 30.680	€ -	€ -	€ -	€ -
Staffel 2	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Staffel 3	€ -									
Subtotaal	**€ 160.740**	**€ 160.740**	**€ 160.740**	**€ 160.740**	**€ 160.740**	**€ 194.750**	**€ 159.390**	**€ 159.390**	**€ 159.390**	**€ 159.390**
Correctie ligging tuin	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Correctie ligging in nabijheid geluidsscherm	€ -2.000	€ -2.000	€ -2.000	€ -	€ -	€ -	€ -2.000	€ -	€ -	€ -
Correctie (omvang perceel)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Subtotaal correcties	**€ -2.000**	**€ -2.000**	**€ -2.000**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -2.000**	**€ -**	**€ -**	**€ -**
Totaal excl. BTW	**€ 158.740**	**€ 158.740**	**€ 158.740**	**€ 160.740**	**€ 160.740**	**€ 194.750**	**€ 157.390**	**€ 159.390**	**€ 159.390**	**€ 159.390**

Omschrijving	**Kavel 11**	**Kavel 12**	**Kavel 13**	**Kavel 14**	**Kavel 15**	**Kavel 16**	**Kavel 17**	**Kavel 18**	**Kavel 19**	**Kavel 20**
Ligging tuin	Oost	Oost	West	West	West	West	West	West	Oost	Oost
Uitgeefbaar										
Kavel	480	480	480	480	480	480	480	480	480	480
Groen	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41
Totaal uitgeefbaar	521	521	521	521	521	521	521	521	521	521
Uitgeefbaar oppervlak voor waardering										
Eerste 500 m2	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500
Oppervlak te waarderen als groen	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21
Restant oppervlak voor toepassen staffel	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Staffel 1 : > 500 m2 en < 750 m2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Staffel 2 : > 750 m2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Staffel 3: > 1.000 m2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
M2 prijzen										
Basis : voor eerste 500 m2	€ 315	€ 315	€ 315	€ 315	€ 315	€ 315	€ 315	€ 315	€ 315	€ 315
Groen	€ 90	€ 90	€ 90	€ 90	€ 90	€ 90	€ 90	€ 90	€ 90	€ 90
Staffel 1 - korting € 75,- per m2	€ 236	€ 236	€ 236	€ 236	€ 236	€ 236	€ 236	€ 236	€ 236	€ 236
Staffel 2 - korting € 150,- per m2	€ 165	€ 165	€ 165	€ 165	€ 165	€ 165	€ 165	€ 165	€ 165	€ 165
Staffel 3 - korting € 200,- per m2	€ 115	€ 115	€ 115	€ 115	€ 115	€ 115	€ 115	€ 115	€ 115	€ 115
Ligging (korting bij ligging Noord)	€ -5	€ -5	€ -5	€ -5	€ -5	€ -5	€ -5	€ -5	€ -5	€ -5
Waardering										
Basis	€ 157.500	€ 157.500	€ 157.500	€ 157.500	€ 157.500	€ 157.500	€ 157.500	€ 157.500	€ 157.500	€ 157.500
Groen	€ 1.890	€ 1.890	€ 1.890	€ 1.890	€ 1.890	€ 1.890	€ 1.890	€ 1.890	€ 1.890	€ 1.890
Staffel 1	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Staffel 2	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Staffel 3	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Subtotaal	**€ 159.390**	**€ 159.390**	**€ 159.390**	**€ 159.390**	**€ 159.390**	**€ 159.390**	**€ 159.390**	**€ 159.390**	**€ 159.390**	**€ 159.390**
Correctie ligging tuin	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Correctie ligging in nabijheid geluidsscherm	€ -	€ -	€ -2.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -2.000	€ -
Correctie (omvang perceel)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Subtotaal correcties	**€ -**	**€ -**	**€ -2.000**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -2.000**	**€ -**
Totaal excl. BTW	**€ 159.390**	**€ 159.390**	**€ 157.390**	**€ 159.390**	**€ 159.390**	**€ 159.390**	**€ 159.390**	**€ 159.390**	**€ 157.390**	**€ 159.390**

Omschrijving	**Kavel 21**	**Kavel 22**	**Kavel 23**	**Kavel 24**	**Kavel 25**	**Kavel 26**	**Kavel 27**	**Kavel 28**	**Kavel 29**	**Kavel 30**
Ligging tuin	Oost	Oost	Oost	Oost	West	West	West	West	West	West
Uitgeefbaar										
Kavel	480	480	480	480	480	480	480	480	480	480
Groen	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41
Totaal uitgeefbaar	521	521	521	521	521	521	521	521	521	521
Uitgeefbaar oppervlak voor waardering										
Eerste 500 m2	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500
Oppervlak te waarderen als groen	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21
Restant oppervlak voor toepassen staffel	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Staffel 1 : > 500 m2 en < 750 m2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Staffel 2 : > 750 m2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Staffel 3: > 1.000 m2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
M2 prijzen										
Basis : voor eerste 500 m2	€ 315	€ 315	€ 315	€ 315	€ 315	€ 315	€ 315	€ 315	€ 315	€ 315
Groen	€ 90	€ 90	€ 90	€ 90	€ 90	€ 90	€ 90	€ 90	€ 90	€ 90
Staffel 1 - korting € 75,- per m2	€ 236	€ 236	€ 236	€ 236	€ 236	€ 236	€ 236	€ 236	€ 236	€ 236
Staffel 2 - korting € 150,- per m2	€ 165	€ 165	€ 165	€ 165	€ 165	€ 165	€ 165	€ 165	€ 165	€ 165
Staffel 3 - korting € 200,- per m2	€ 115	€ 115	€ 115	€ 115	€ 115	€ 115	€ 115	€ 115	€ 115	€ 115
Ligging (korting bij ligging Noord)	€ -5	€ -5	€ -5	€ -5	€ -5	€ -5	€ -5	€ -5	€ -5	€ -5
Waardering										
Basis	€ 157.500	€ 157.500	€ 157.500	€ 157.500	€ 157.500	€ 157.500	€ 157.500	€ 157.500	€ 157.500	€ 157.500
Groen	€ 1.890	€ 1.890	€ 1.890	€ 1.890	€ 1.890	€ 1.890	€ 1.890	€ 1.890	€ 1.890	€ 1.890
Staffel 1	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Staffel 2	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Staffel 3	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Subtotaal	**€ 159.390**	**€ 159.390**	**€ 159.390**	**€ 159.390**	**€ 159.390**	**€ 159.390**	**€ 159.390**	**€ 159.390**	**€ 159.390**	**€ 159.390**
Correctie ligging tuin	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Correctie ligging in nabijheid geluidsscherm	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -2.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Correctie (omvang perceel)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Subtotaal correcties	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -2.000**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**
Totaal excl. BTW	**€ 159.390**	**€ 159.390**	**€ 159.390**	**€ 159.390**	**€ 157.390**	**€ 159.390**	**€ 159.390**	**€ 159.390**	**€ 159.390**	**€ 159.390**

Omschrijving	**Kavel 31**	**Kavel 32**	**Kavel 33**	**Kavel 34**	**Kavel 35**	**Kavel 36**	**Kavel 37**	**Kavel 38**	**Kavel 39**	**Kavel 40**
Ligging tuin	Oost	Oost	Oost	Oost	Oost	Oost	West	West	West	West
Uitgeefbaar										
Kavel	480	480	480	480	480	480	676	617	622	652
Groen	56	56	56	56	56	56	124	56	64	95
Totaal uitgeefbaar	536	536	536	536	536	536	800	673	686	747
Uitgeefbaar oppervlak voor waardering										
Eerste 500 m2	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500
Oppervlak te waarderen als groen	36	36	36	36	36	36	124	56	64	95
Restant oppervlak voor toepassen staffel	0	0	0	0	0	0	176	117	122	152
Staffel 1 : > 500 m2 en < 750 m2	0	0	0	0	0	0	176	117	122	152
Staffel 2 : > 750 m2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Staffel 3: > 1.000 m2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
M2 prijzen										
Basis : voor eerste 500 m2	€ 315	€ 315	€ 315	€ 315	€ 315	€ 315	€ 315	€ 315	€ 315	€ 315
Groen	€ 90	€ 90	€ 90	€ 90	€ 90	€ 90	€ 90	€ 90	€ 90	€ 90
Staffel 1 - korting € 75,- per m2	€ 236	€ 236	€ 236	€ 236	€ 236	€ 236	€ 236	€ 236	€ 236	€ 236
Staffel 2 - korting € 150,- per m2	€ 165	€ 165	€ 165	€ 165	€ 165	€ 165	€ 165	€ 165	€ 165	€ 165
Staffel 3 - korting € 200,- per m2	€ 115	€ 115	€ 115	€ 115	€ 115	€ 115	€ 115	€ 115	€ 115	€ 115
Ligging (korting bij ligging Noord)	€ -5	€ -5	€ -5	€ -5	€ -5	€ -5	€ -5	€ -5	€ -5	€ -5
Waardering										
Basis	€ 157.500	€ 157.500	€ 157.500	€ 157.500	€ 157.500	€ 157.500	€ 157.500	€ 157.500	€ 157.500	€ 157.500
Groen	€ 3.240	€ 3.240	€ 3.240	€ 3.240	€ 3.240	€ 3.240	€ 11.160	€ 5.040	€ 5.760	€ 8.550
Staffel 1	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 41.536	€ 27.612	€ 28.792	€ 35.872
Staffel 2	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Staffel 3	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Subtotaal	**€ 160.740**	**€ 160.740**	**€ 160.740**	**€ 160.740**	**€ 160.740**	**€ 160.740**	**€ 210.196**	**€ 190.152**	**€ 192.052**	**€ 201.922**
Correctie ligging tuin	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Correctie ligging in nabijheid geluidsscherm	€ -2.000	€ -2.000	€ -2.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Correctie (omvang perceel)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Subtotaal correcties	**€ -2.000**	**€ -2.000**	**€ -2.000**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**
Totaal excl. BTW	**€ 158.740**	**€ 158.740**	**€ 158.740**	**€ 160.740**	**€ 160.740**	**€ 160.740**	**€ 210.196**	**€ 190.152**	**€ 192.052**	**€ 201.922**

Omschrijving	**Kavel 41**	**Kavel 42**	**Kavel 43**	**Kavel 44**	**Kavel 45**	**Kavel 46**	**Kavel 47**	**Kavel 48**	**Kavel 49**	**Kavel 50**
Ligging tuin	Oost	Oost	Oost	Oost	Oost	West	West	West	West	West
Uitgeefbaar										
Kavel	672	565	505	556	612	674	597	575	640	677
Groen	77	53	41	43	46	77	53	41	43	45
Totaal uitgeefbaar	749	618	546	599	658	751	650	616	683	722
Uitgeefbaar oppervlak voor waardering										
Eerste 500 m2	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500
Oppervlak te waarderen als groen	77	53	41	43	46	77	53	41	43	45
Restant oppervlak voor toepassen staffel	172	65	5	56	112	174	97	75	140	177
Staffel 1 : > 500 m2 en < 750 m2	172	65	5	56	112	174	97	75	140	177
Staffel 2 : > 750 m2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Staffel 3: > 1.000 m2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
M2 prijzen										
Basis : voor eerste 500 m2	€ 315	€ 315	€ 315	€ 315	€ 315	€ 315	€ 315	€ 315	€ 315	€ 315
Groen	€ 90	€ 90	€ 90	€ 90	€ 90	€ 90	€ 90	€ 90	€ 90	€ 90
Staffel 1 - korting € 75,- per m2	€ 236	€ 236	€ 236	€ 236	€ 236	€ 236	€ 236	€ 236	€ 236	€ 236
Staffel 2 - korting € 150,- per m2	€ 165	€ 165	€ 165	€ 165	€ 165	€ 165	€ 165	€ 165	€ 165	€ 165
Staffel 3 - korting € 200,- per m2	€ 115	€ 115	€ 115	€ 115	€ 115	€ 115	€ 115	€ 115	€ 115	€ 115
Ligging (korting bij ligging Noord)	€ -5	€ -5	€ -5	€ -5	€ -5	€ -5	€ -5	€ -5	€ -5	€ -5
Waardering										
Basis	€ 157.500	€ 157.500	€ 157.500	€ 157.500	€ 157.500	€ 157.500	€ 157.500	€ 157.500	€ 157.500	€ 157.500
Groen	€ 6.930	€ 4.770	€ 3.690	€ 3.870	€ 4.140	€ 6.930	€ 4.770	€ 3.690	€ 3.870	€ 4.050
Staffel 1	€ 40.592	€ 15.340	€ 1.180	€ 13.216	€ 26.432	€ 41.064	€ 22.892	€ 17.700	€ 33.040	€ 41.772
Staffel 2	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Staffel 3	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Subtotaal	**€ 205.022**	**€ 177.610**	**€ 162.370**	**€ 174.586**	**€ 188.072**	**€ 205.494**	**€ 185.162**	**€ 178.890**	**€ 194.410**	**€ 203.322**
Correctie ligging tuin	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Correctie ligging in nabijheid geluidsscherm	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Correctie (omvang perceel)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Subtotaal correcties	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**
Totaal excl. BTW	**€ 205.022**	**€ 177.610**	**€ 162.370**	**€ 174.586**	**€ 188.072**	**€ 205.494**	**€ 185.162**	**€ 178.890**	**€ 194.410**	**€ 203.322**

Omschrijving	**Kavel 51**	**Kavel 52**	**Kavel 53**	**Kavel 54**	**Kavel 55**	**Kavel 56**	**Kavel 57**	**Kavel 58**	**Kavel 59**	**Kavel 60**
Ligging tuin	Oost	Oost	West	West	West	West	West	Oost	Oost	Oost
Uitgeefbaar										
Kavel	671	707	589	643	652	654	691	766	854	943
Groen	73	69	76	59	56	59	75	44	44	44
Totaal uitgeefbaar	744	776	665	702	708	713	766	810	898	987
Uitgeefbaar oppervlak voor waardering										
Eerste 500 m2	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500
Oppervlak te waarderen als groen	73	69	76	59	56	59	75	44	44	44
Restant oppervlak voor toepassen staffel	171	207	89	143	152	154	191	266	354	443
Staffel 1 : > 500 m2 en < 750 m2	171	207	89	143	152	154	191	250	250	250
Staffel 2 : > 750 m2	0	0	0	0	0	0	0	16	104	193
Staffel 3: > 1.000 m2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
M2 prijzen										
Basis : voor eerste 500 m2	€ 315	€ 315	€ 315	€ 315	€ 315	€ 315	€ 315	€ 315	€ 315	€ 315
Groen	€ 90	€ 90	€ 90	€ 90	€ 90	€ 90	€ 90	€ 90	€ 90	€ 90
Staffel 1 - korting € 75,- per m2	€ 236	€ 236	€ 236	€ 236	€ 236	€ 236	€ 236	€ 236	€ 236	€ 236
Staffel 2 - korting € 150,- per m2	€ 165	€ 165	€ 165	€ 165	€ 165	€ 165	€ 165	€ 165	€ 165	€ 165
Staffel 3 - korting € 200,- per m2	€ 115	€ 115	€ 115	€ 115	€ 115	€ 115	€ 115	€ 115	€ 115	€ 115
Ligging (korting bij ligging Noord)	€ -5	€ -5	€ -5	€ -5	€ -5	€ -5	€ -5	€ -5	€ -5	€ -5
Waardering		€ 244.440	€ 31.878							
Basis	€ 157.500	€ 157.500	€ 157.500	€ 157.500	€ 157.500	€ 157.500	€ 157.500	€ 157.500	€ 157.500	€ 157.500
Groen	€ 6.570	€ 6.210	€ 6.840	€ 5.310	€ 5.040	€ 5.310	€ 6.750	€ 3.960	€ 3.960	€ 3.960
Staffel 1	€ 40.356	€ 48.852	€ 21.004	€ 33.748	€ 35.872	€ 36.344	€ 45.076	€ 59.000	€ 59.000	€ 59.000
Staffel 2	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 2.640	€ 17.160	€ 31.845
Staffel 3	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Subtotaal	**€ 204.426**	**€ 212.562**	**€ 185.344**	**€ 196.558**	**€ 198.412**	**€ 199.154**	**€ 209.326**	**€ 223.100**	**€ 237.620**	**€ 252.305**
Correctie ligging tuin	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Correctie ligging in nabijheid geluidsscherm	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Correctie (omvang perceel)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Subtotaal correcties	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**
Totaal excl. BTW	**€ 204.426**	**€ 212.562**	**€ 185.344**	**€ 196.558**	**€ 198.412**	**€ 199.154**	**€ 209.326**	**€ 223.100**	**€ 237.620**	**€ 252.305**

Omschrijving	**Kavel 61**	**Kavel 62**	**Kavel 63**	**Kavel 64**	**Kavel 65**	**Kavel 66**	**Kavel 67**	**Kavel 68**	**Kavel 69**	**Kavel 70**
Ligging tuin	Noord	West	West	West	West	West	Oost	Oost	Oost	Oost
Uitgeefbaar										
Kavel	960	632	573	519	762	869	678	610	590	612
Groen	0	44	44	44	62	61	18	58	55	60
Totaal uitgeefbaar	960	676	617	563	824	930	696	668	645	672
Uitgeefbaar oppervlak voor waardering										
Eerste 500 m2	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500
Oppervlak te waarderen als groen	0	44	44	44	62	61	18	58	55	60
Restant oppervlak voor toepassen staffel	460	132	73	19	262	369	178	110	90	112
Staffel 1 : > 500 m2 en < 750 m2	250	132	73	19	250	250	178	110	90	112
Staffel 2 : > 750 m2	210	0	0	0	12	119	0	0	0	0
Staffel 3: > 1.000 m2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
M2 prijzen										
Basis : voor eerste 500 m2	€ 315	€ 315	€ 315	€ 315	€ 315	€ 315	€ 315	€ 315	€ 315	€ 315
Groen	€ 90	€ 90	€ 90	€ 90	€ 90	€ 90	€ 90	€ 90	€ 90	€ 90
Staffel 1 - korting € 75,- per m2	€ 236	€ 236	€ 236	€ 236	€ 236	€ 236	€ 236	€ 236	€ 236	€ 236
Staffel 2 - korting € 150,- per m2	€ 165	€ 165	€ 165	€ 165	€ 165	€ 165	€ 165	€ 165	€ 165	€ 165
Staffel 3 - korting € 200,- per m2	€ 115	€ 115	€ 115	€ 115	€ 115	€ 115	€ 115	€ 115	€ 115	€ 115
Ligging (korting bij ligging Noord)	€ -5	€ -5	€ -5	€ -5	€ -5	€ -5	€ -5	€ -5	€ -5	€ -5
Waardering										
Basis	€ 157.500	€ 157.500	€ 157.500	€ 157.500	€ 157.500	€ 157.500	€ 157.500	€ 157.500	€ 157.500	€ 157.500
Groen	€ -	€ 3.960	€ 3.960	€ 3.960	€ 5.580	€ 5.490	€ 1.620	€ 5.220	€ 4.950	€ 5.400
Staffel 1	€ 59.000	€ 31.152	€ 17.228	€ 4.484	€ 59.000	€ 59.000	€ 42.008	€ 25.960	€ 21.240	€ 26.432
Staffel 2	€ 34.650	€ -	€ -	€ -	€ 1.980	€ 19.635	€ -	€ -	€ -	€ -
Staffel 3	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Subtotaal	**€ 251.150**	**€ 192.612**	**€ 178.688**	**€ 165.944**	**€ 224.060**	**€ 241.625**	**€ 201.128**	**€ 188.680**	**€ 183.690**	**€ 189.332**
Correctie ligging tuin	€ -4.800	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Correctie ligging in nabijheid geluidsscherm	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Correctie (omvang perceel)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Subtotaal correcties	**€ -4.800**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**
Totaal excl. BTW	**€ 246.350**	**€ 192.612**	**€ 178.688**	**€ 165.944**	**€ 224.060**	**€ 241.625**	**€ 201.128**	**€ 188.680**	**€ 183.690**	**€ 189.332**

Omschrijving	**Kavel 71**	**Kavel 72**	**Kavel 73**	**Kavel 74**
Ligging tuin	Oost	Zuid	Zuid	Zuid

Uitgeefbaar

Kavel	691	584	688	2.918
Groen	75	0	0	0
Totaal uitgeefbaar	**766**	**584**	**688**	**2.918**

Uitgeefbaar oppervlak voor waardering

Eerste 500 m2	500	500	500	500
Oppervlak te waarderen als groen	75	0	0	0
Restant oppervlak voor toepassen staffel	191	84	188	2.418
Staffel 1 : > 500 m2 en < 750 m2	191	84	188	250
Staffel 2 : > 750 m2 & < 1.000 m2	0	0	0	250
Staffel 3: > 1.000 m2	0	0	0	1.918

M2 prijzen

Basis : voor eerste 500 m2	315	315	315	315
Groen	90	90	90	90
Staffel 1 - korting € 75,- per m2	€ 236	€ 236	€ 236	€ 236
Staffel 2 - korting € 150,- per m2	€ 165	€ 165	€ 165	€ 165
Staffel 3 - korting € 200,- per m2	€ 115	€ 115	€ 115	€ 115
Ligging (korting bij ligging Noord)	€ -5	€ -5	€ -5	€ -5

Waardering

Basis	€ 157.500	€ 157.500	€ 157.500	€ 157.500
Groen	€ 6.750	€ -	€ -	€ -
Staffel 1	€ 45.076	€ 19.824	€ 44.368	€ 59.000
Staffel 2	€ -	€ -	€ -	€ 41.250
Staffel 3	€ -	€ -	€ -	€ 220.570
Subtotaal	**€ 209.326**	**€ 177.324**	**€ 201.868**	**€ 478.320**

Correctie ligging tuin	€ -	€ -	€ -	€ -
Correctie ligging in nabijheid geluidsscherm	€ -	€ -	€ -4.000	€ -4.000
Correctie (omvang perceel)	€ -	€ -	€ -	€ -70.000
Subtotaal correcties	**€ -**	**€ -**	**€ -4.000**	**€ -74.000**

Totaal excl. BTW	**€ 209.326**	**€ 177.324**	**€ 197.868**	**€ 404.320**

BIJLAGE 16 – JAARSCHIJVENOVERZICHT

JAARSCHIJVENOVERZICHT

Uitgaven	Totaal	Boekwaarde	Nog te realiseren	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Percentage kostenstijging				0,00%	1,00%	1,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Rentepercentage				2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Inbrengwaarde	€ 5.791.100	€ 5.791.100	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Onderzoekskosten	€ 103.274	€ 77.292	€ 25.982	€ 25.982	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Bodemsanering	€ 78.917	€ -	€ 78.917	€ 78.917	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Bouw- en woonrijp maken	€ 2.754.289	€ 81.923	€ 2.672.366	€ 1.105.847	€ 473.935	€ -	€ -	€ -	€ 546.292	€ -	€ -	€ 546.292
Kosten buiten het exploitatiegebied	€ 40.397	€ -	€ 40.397	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 20.198	€ -	€ -	€ 20.198
Plankosten	€ 1.175.799	€ 1.175.799	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Rentelasten	€ 54.932	€ 54.932	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Tijdelijk beheer	€ 83.592	€ -	€ 83.592	€ 10.500	€ 14.299	€ 9.799	€ 9.799	€ 9.799	€ 9.799	€ 9.799	€ 9.799	€ -
Totaal kosten	**€ 10.082.299**	**€ 7.181.046**	**€ 2.901.253**	**€ 1.221.245**	**€ 488.233**	**€ 9.799**	**€ 9.799**	**€ 9.799**	**€ 576.289**	**€ 9.799**	**€ 9.799**	**€ 566.490**

Inkomsten	Totaal	Boekwaarde	Nog te realiseren	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Percentage kostenstijging				0,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Rentepercentage				2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Woningbouw	€ 13.557.264	€ -	€ 13.557.264	€ -	€ 2.771.406	€ 2.717.968	€ 2.713.071	€ 1.759.216	€ 1.674.327	€ 1.353.342	€ 567.934	€ -
Totaal opbrengsten	**€ 13.557.264**	**€ -**	**€ 13.557.264**	**€ -**	**€ 2.771.406**	**€ 2.717.968**	**€ 2.713.071**	**€ 1.759.216**	**€ 1.674.327**	**€ 1.353.342**	**€ 567.934**	**€ -**
Uitgavenstijging	€ 140.194		€ 140.194	€ -	€ 4.882	€ 197	€ 397	€ 601	€ 47.566	€ 1.021	€ 1.237	€ 84.293
Opbrengstenstijging	€ 905.761		€ 905.761	€ -	€ 55.428	€ 109.806	€ 166.062	€ 145.016	€ 174.265	€ 170.741	€ 84.444	€ -
Kasstroom				€ -1.217.465	€ 2.336.040	€ 2.800.119	€ 2.854.736	€ 1.883.790	€ 1.218.459	€ 1.509.748	€ 640.408	€ -660.588
Rentetoerekening	€ 403.081		€ 403.081	€ 179.526	€ 214.545	€ 161.566	€ 95.161	€ 25.816	€ -20.884	€ -52.025	€ -91.157	€ -109.469
Saldo investering per ultimo		€ -7.181.046		€ -8.578.037	€ -6.456.543	€ -3.817.990	€ -1.058.414	€ 799.559	€ 2.038.902	€ 3.600.674	€ 4.332.239	€ 3.781.120

Nominaal saldo	€ 3.474.965	
Eindwaarde saldo	€ 3.837.452	31.12.2029
Contante waarde saldo	**€ 3.072.757**	**01.01.2021**

BIJLAGE 17 – GEWOGEN EENHEDEN TOTAAL

TOTAAL OVERZICHT GEWOGEN EENHEDEN

Blad 1: Basiseenheden (oppervlakte in m2)

Kavelnummer	Eigenaar	Uitgifteprijs per m2	Totaal (m2)	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
1	Gemeente Enschede	€ 296,16	536	0	536	0	0	0	0	0	0
2	Gemeente Enschede	€ 296,16	536	0	536	0	0	0	0	0	0
3	Gemeente Enschede	€ 296,16	536	0	536	0	0	0	0	0	0
4	Gemeente Enschede	€ 299,89	536	0	536	0	0	0	0	0	0
5	Gemeente Enschede	€ 299,89	536	0	536	0	0	0	0	0	0
6	Gemeente Enschede	€ 277,77	703	0	703	0	0	0	0	0	0
7	Gemeente Enschede	€ 302,09	521	0	0	521	0	0	0	0	0
8	Gemeente Enschede	€ 305,93	521	0	0	521	0	0	0	0	0
9	Gemeente Enschede	€ 305,93	521	0	0	521	0	0	0	0	0
10	Gemeente Enschede	€ 305,93	521	0	0	521	0	0	0	0	0
11	Gemeente Enschede	€ 305,93	521	0	0	521	0	0	0	0	0
12	Gemeente Enschede	€ 305,93	521	0	0	521	0	0	0	0	0
13	Gemeente Enschede	€ 302,09	521	0	0	521	0	0	0	0	0
14	Gemeente Enschede	€ 305,93	521	0	0	521	0	0	0	0	0
15	Gemeente Enschede	€ 305,93	521	0	0	521	0	0	0	0	0
16	Gemeente Enschede	€ 305,93	521	0	0	521	0	0	0	0	0
17	Gemeente Enschede	€ 305,93	521	0	0	0	521	0	0	0	0
18	Gemeente Enschede	€ 305,93	521	0	0	0	521	0	0	0	0
19	Gemeente Enschede	€ 302,09	521	0	0	0	521	0	0	0	0
20	Gemeente Enschede	€ 305,93	521	0	0	0	521	0	0	0	0
21	Gemeente Enschede	€ 305,93	521	0	0	0	521	0	0	0	0
22	Gemeente Enschede	€ 305,93	521	0	0	0	0	521	0	0	0
23	Gemeente Enschede	€ 305,93	521	0	0	0	0	521	0	0	0
24	Gemeente Enschede	€ 305,93	521	0	0	0	0	521	0	0	0
25	Gemeente Enschede	€ 302,09	521	0	0	0	0	521	0	0	0
26	Gemeente Enschede	€ 305,93	521	0	0	0	0	0	521	0	0
27	Gemeente Enschede	€ 305,93	521	0	0	0	0	0	521	0	0
28	Gemeente Enschede	€ 305,93	521	0	0	0	0	0	521	0	0
29	Gemeente Enschede	€ 305,93	521	0	0	0	0	0	521	0	0
30	Gemeente Enschede	€ 305,93	521	0	0	0	0	0	0	521	0
31	Gemeente Enschede	€ 296,16	536	0	0	0	0	0	0	536	0
32	Gemeente Enschede	€ 296,16	536	0	0	0	0	0	0	536	0
33	Gemeente Enschede	€ 296,16	536	0	0	0	0	0	0	536	0
34	Gemeente Enschede	€ 299,89	536	0	0	0	0	0	0	536	0
35	Gemeente Enschede	€ 299,89	536	0	0	0	0	0	0	536	0
36	Gemeente Enschede	€ 299,89	536	0	0	0	0	0	0	0	536
37	Gemeente Enschede	€ 263,63	800	0	800	0	0	0	0	0	0
38	Gemeente Enschede	€ 283,24	673	0	673	0	0	0	0	0	0
39	Gemeente Enschede	€ 280,67	686	0	686	0	0	0	0	0	0
40	Gemeente Enschede	€ 271,12	747	0	747	0	0	0	0	0	0
41	Gemeente Enschede	€ 274,65	749	0	0	749	0	0	0	0	0
42	Gemeente Enschede	€ 287,82	618	0	0	618	0	0	0	0	0
43	Gemeente Enschede	€ 297,42	546	0	0	546	0	0	0	0	0
44	Gemeente Enschede	€ 291,84	599	0	0	599	0	0	0	0	0
45	Gemeente Enschede	€ 286,50	658	0	0	0	658	0	0	0	0
46	Gemeente Enschede	€ 274,55	751	0	0	0	751	0	0	0	0
47	Gemeente Enschede	€ 285,46	650	0	0	0	650	0	0	0	0
48	Gemeente Enschede	€ 290,89	616	0	0	0	616	0	0	0	0
49	Gemeente Enschede	€ 285,46	683	0	0	0	0	683	0	0	0
50	Gemeente Enschede	€ 282,59	722	0	0	0	0	722	0	0	0
51	Gemeente Enschede	€ 275,69	744	0	0	0	0	0	744	0	0
52	Gemeente Enschede	€ 274,99	776	0	0	0	0	0	0	776	0
53	Gemeente Enschede	€ 279,25	665	0	665	0	0	0	0	0	0
54	Gemeente Enschede	€ 280,81	702	0	702	0	0	0	0	0	0
55	Gemeente Enschede	€ 281,10	708	0	708	0	0	0	0	0	0
56	Gemeente Enschede	€ 280,18	713	0	0	713	0	0	0	0	0
57	Gemeente Enschede	€ 274,27	766	0	0	766	0	0	0	0	0
58	Roering	€ 276,67	810	0	0	0	810	0	0	0	0
59	Roering	€ 265,72	898	0	0	0	898	0	0	0	0
60	Roering	€ 256,64	987	0	0	0	987	0	0	0	0
61	Roering	€ 257,66	960	0	0	0	960	0	0	0	0
62	Roering	€ 285,71	676	0	0	0	0	676	0	0	0
63	Roering	€ 290,08	617	0	0	0	0	617	0	0	0
64	Roering	€ 294,88	563	0	0	0	0	563	0	0	0
65	Roering	€ 273,13	824	0	0	0	0	0	824	0	0
66	Roering	€ 260,89	930	0	0	0	0	0	930	0	0
67	Gemeente Enschede	€ 290,00	696	0	0	0	696	0	0	0	0
68	Gemeente Enschede	€ 283,11	668	0	0	0	0	668	0	0	0
69	Gemeente Enschede	€ 285,35	645	0	0	0	0	0	0	645	0
70	Gemeente Enschede	€ 282,41	672	0	0	0	0	0	672	0	0
71	Gemeente Enschede	€ 274,27	766	0	0	0	0	0	0	0	766
72	Gemeente Enschede	€ 304,21	584	0	0	0	0	0	584	0	0
73	Gemeente Enschede	€ 287,24	688	0	0	0	0	0	0	0	688
74	Spoelder	€ 140,27	2.918	0	2.918	0	0	0	0	0	0
Totaal			**48.577**	**0**	**11.282**	**9.201**	**9.631**	**6.013**	**5.838**	**4.622**	**1.990**

Eigenaar	Totaal	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Gemeente Enschede	38.394	0	8.364	9.201	5.976	4.157	4.084	4.622	1.990
Roering	7.265	0	0	0	3.655	1.856	1.754	0	0
Spoelder	2.918	0	2.918	0	0	0	0	0	0
Totaal	**48.577**	**0**	**11.282**	**9.201**	**9.631**	**6.013**	**5.838**	**4.622**	**1.990**

Blad 2: Gewogen basis eenheden (op basis van prijs per m2)

Kavelnummer	Eigenaar	Uitgeefbaar (m2)	Per m2	Gewichtsfactor	Totaal	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
1	Gemeente Enschede	536	€ 296,16	0,97	519	0	519	0	0	0	0	0	0
2	Gemeente Enschede	536	€ 296,16	0,97	519	0	519	0	0	0	0	0	0
3	Gemeente Enschede	536	€ 296,16	0,97	519	0	519	0	0	0	0	0	0
4	Gemeente Enschede	536	€ 299,89	0,98	525	0	525	0	0	0	0	0	0
5	Gemeente Enschede	536	€ 299,89	0,98	525	0	525	0	0	0	0	0	0
6	Gemeente Enschede	703	€ 277,03	0,91	637	0	637	0	0	0	0	0	0
7	Gemeente Enschede	521	€ 302,09	0,99	514	0	0	514	0	0	0	0	0
8	Gemeente Enschede	521	€ 305,93	1,00	521	0	0	521	0	0	0	0	0
9	Gemeente Enschede	521	€ 305,93	1,00	521	0	0	521	0	0	0	0	0
10	Gemeente Enschede	521	€ 305,93	1,00	521	0	0	521	0	0	0	0	0
11	Gemeente Enschede	521	€ 305,93	1,00	521	0	0	521	0	0	0	0	0
12	Gemeente Enschede	521	€ 305,93	1,00	521	0	0	521	0	0	0	0	0
13	Gemeente Enschede	521	€ 302,09	0,99	514	0	0	514	0	0	0	0	0
14	Gemeente Enschede	521	€ 305,93	1,00	521	0	0	521	0	0	0	0	0
15	Gemeente Enschede	521	€ 305,93	1,00	521	0	0	521	0	0	0	0	0
16	Gemeente Enschede	521	€ 305,93	1,00	521	0	0	521	0	0	0	0	0
17	Gemeente Enschede	521	€ 305,93	1,00	521	0	0	0	521	0	0	0	0
18	Gemeente Enschede	521	€ 305,93	1,00	521	0	0	0	521	0	0	0	0
19	Gemeente Enschede	521	€ 302,09	0,99	514	0	0	0	514	0	0	0	0
20	Gemeente Enschede	521	€ 305,93	1,00	521	0	0	0	521	0	0	0	0
21	Gemeente Enschede	521	€ 305,93	1,00	521	0	0	0	521	0	0	0	0
22	Gemeente Enschede	521	€ 305,93	1,00	521	0	0	0	0	521	0	0	0
23	Gemeente Enschede	521	€ 305,93	1,00	521	0	0	0	0	521	0	0	0
24	Gemeente Enschede	521	€ 305,93	1,00	521	0	0	0	0	521	0	0	0
25	Gemeente Enschede	521	€ 302,09	0,99	514	0	0	0	0	514	0	0	0
26	Gemeente Enschede	521	€ 305,93	1,00	521	0	0	0	0	0	521	0	0
27	Gemeente Enschede	521	€ 305,93	1,00	521	0	0	0	0	0	521	0	0
28	Gemeente Enschede	521	€ 305,93	1,00	521	0	0	0	0	0	521	0	0
29	Gemeente Enschede	521	€ 305,93	1,00	521	0	0	0	0	0	521	0	0
30	Gemeente Enschede	521	€ 305,93	1,00	521	0	0	0	0	0	0	521	0
31	Gemeente Enschede	536	€ 296,16	0,97	519	0	0	0	0	0	0	519	0
32	Gemeente Enschede	536	€ 296,16	0,97	519	0	0	0	0	0	0	519	0
33	Gemeente Enschede	536	€ 296,16	0,97	519	0	0	0	0	0	0	519	0
34	Gemeente Enschede	536	€ 299,89	0,98	525	0	0	0	0	0	0	525	0
35	Gemeente Enschede	536	€ 299,89	0,98	525	0	0	0	0	0	0	525	0
36	Gemeente Enschede	536	€ 299,89	0,98	525	0	0	0	0	0	0	0	525
37	Gemeente Enschede	800	€ 262,75	0,86	687	0	687	0	0	0	0	0	0
38	Gemeente Enschede	673	€ 282,54	0,92	622	0	622	0	0	0	0	0	0
39	Gemeente Enschede	686	€ 279,96	0,92	628	0	628	0	0	0	0	0	0
40	Gemeente Enschede	747	€ 270,31	0,88	660	0	660	0	0	0	0	0	0
41	Gemeente Enschede	749	€ 273,73	0,89	670	0	0	670	0	0	0	0	0
42	Gemeente Enschede	618	€ 287,39	0,94	581	0	0	581	0	0	0	0	0
43	Gemeente Enschede	546	€ 297,38	0,97	531	0	0	531	0	0	0	0	0
44	Gemeente Enschede	599	€ 291,46	0,95	571	0	0	571	0	0	0	0	0
45	Gemeente Enschede	658	€ 285,82	0,93	615	0	0	0	615	0	0	0	0
46	Gemeente Enschede	751	€ 273,63	0,89	672	0	0	0	672	0	0	0	0
47	Gemeente Enschede	650	€ 284,86	0,93	605	0	0	0	605	0	0	0	0
48	Gemeente Enschede	616	€ 290,41	0,95	585	0	0	0	585	0	0	0	0
49	Gemeente Enschede	683	€ 284,64	0,93	635	0	0	0	0	635	0	0	0
50	Gemeente Enschede	722	€ 281,61	0,92	665	0	0	0	0	665	0	0	0
51	Gemeente Enschede	744	€ 274,77	0,90	668	0	0	0	0	0	668	0	0
52	Gemeente Enschede	776	€ 273,92	0,90	695	0	0	0	0	0	0	695	0
53	Gemeente Enschede	665	€ 278,71	0,91	606	0	606	0	0	0	0	0	0
54	Gemeente Enschede	702	€ 280,00	0,92	642	0	642	0	0	0	0	0	0
55	Gemeente Enschede	708	€ 280,24	0,92	649	0	649	0	0	0	0	0	0
56	Gemeente Enschede	713	€ 279,32	0,91	651	0	0	651	0	0	0	0	0
57	Gemeente Enschede	766	€ 273,27	0,89	684	0	0	684	0	0	0	0	0
58	Roering	810	€ 275,43	0,90	729	0	0	0	729	0	0	0	0
59	Roering	898	€ 264,61	0,86	777	0	0	0	777	0	0	0	0
60	Roering	987	€ 255,63	0,84	825	0	0	0	825	0	0	0	0
61	Roering	960	€ 256,61	0,84	805	0	0	0	805	0	0	0	0
62	Roering	676	€ 284,93	0,93	630	0	0	0	0	630	0	0	0
63	Roering	617	€ 289,61	0,95	584	0	0	0	0	584	0	0	0
64	Roering	563	€ 294,75	0,96	542	0	0	0	0	542	0	0	0
65	Roering	824	€ 271,92	0,89	732	0	0	0	0	0	732	0	0
66	Roering	930	€ 259,81	0,85	790	0	0	0	0	0	790	0	0
67	Gemeente Enschede	696	€ 288,98	0,94	657	0	0	0	657	0	0	0	0
68	Gemeente Enschede	668	€ 282,46	0,92	617	0	0	0	0	617	0	0	0
69	Gemeente Enschede	645	€ 284,79	0,93	600	0	0	0	0	0	0	600	0
70	Gemeente Enschede	672	€ 281,74	0,92	619	0	0	0	0	0	619	0	0
71	Gemeente Enschede	766	€ 273,27	0,89	684	0	0	0	0	0	0	0	684
72	Gemeente Enschede	584	€ 303,64	0,99	580	0	0	0	0	0	580	0	0
73	Gemeente Enschede	688	€ 287,60	0,94	647	0	0	0	0	0	0	0	647
74	Spoelder	2.918	€ 138,56	0,45	1.322	0	1.322	0	0	0	0	0	0
Totaal		**48.577**			**44.315**	**0**	**9.059**	**8.884**	**8.868**	**5.750**	**5.473**	**4.424**	**1.856**

Eigenaar	Totaal	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Gemeente Enschede	36.579	0	7.737	8.884	5.732	3.994	3.951	4.424	1.856
Roering	6.414	0	0	0	3.136	1.756	1.522	0	0
Spoelder	1.322	0	1.322	0	0	0	0	0	0
Totaal	**44.315**	**0**	**9.059**	**8.884**	**8.868**	**5.750**	**5.473**	**4.424**	**1.856**

Blad 3: Gewogen basis eenheden geindexeerd

Kavelnummer	Eigenaar	Totaal	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
1	Gemeente Enschede	529	0	529	0	0	0	0	0	0
2	Gemeente Enschede	529	0	529	0	0	0	0	0	0
3	Gemeente Enschede	529	0	529	0	0	0	0	0	0
4	Gemeente Enschede	536	0	536	0	0	0	0	0	0
5	Gemeente Enschede	536	0	536	0	0	0	0	0	0
6	Gemeente Enschede	649	0	649	0	0	0	0	0	0
7	Gemeente Enschede	535	0	0	535	0	0	0	0	0
8	Gemeente Enschede	542	0	0	542	0	0	0	0	0
9	Gemeente Enschede	542	0	0	542	0	0	0	0	0
10	Gemeente Enschede	542	0	0	542	0	0	0	0	0
11	Gemeente Enschede	542	0	0	542	0	0	0	0	0
12	Gemeente Enschede	542	0	0	542	0	0	0	0	0
13	Gemeente Enschede	535	0	0	535	0	0	0	0	0
14	Gemeente Enschede	542	0	0	542	0	0	0	0	0
15	Gemeente Enschede	542	0	0	542	0	0	0	0	0
16	Gemeente Enschede	542	0	0	542	0	0	0	0	0
17	Gemeente Enschede	553	0	0	0	553	0	0	0	0
18	Gemeente Enschede	553	0	0	0	553	0	0	0	0
19	Gemeente Enschede	546	0	0	0	546	0	0	0	0
20	Gemeente Enschede	553	0	0	0	553	0	0	0	0
21	Gemeente Enschede	553	0	0	0	553	0	0	0	0
22	Gemeente Enschede	564	0	0	0	0	564	0	0	0
23	Gemeente Enschede	564	0	0	0	0	564	0	0	0
24	Gemeente Enschede	564	0	0	0	0	564	0	0	0
25	Gemeente Enschede	557	0	0	0	0	557	0	0	0
26	Gemeente Enschede	575	0	0	0	0	0	575	0	0
27	Gemeente Enschede	575	0	0	0	0	0	575	0	0
28	Gemeente Enschede	575	0	0	0	0	0	575	0	0
29	Gemeente Enschede	575	0	0	0	0	0	575	0	0
30	Gemeente Enschede	587	0	0	0	0	0	0	587	0
31	Gemeente Enschede	584	0	0	0	0	0	0	584	0
32	Gemeente Enschede	584	0	0	0	0	0	0	584	0
33	Gemeente Enschede	584	0	0	0	0	0	0	584	0
34	Gemeente Enschede	592	0	0	0	0	0	0	592	0
35	Gemeente Enschede	592	0	0	0	0	0	0	592	0
36	Gemeente Enschede	604	0	0	0	0	0	0	0	604
37	Gemeente Enschede	701	0	701	0	0	0	0	0	0
38	Gemeente Enschede	634	0	634	0	0	0	0	0	0
39	Gemeente Enschede	640	0	640	0	0	0	0	0	0
40	Gemeente Enschede	673	0	673	0	0	0	0	0	0
41	Gemeente Enschede	697	0	0	697	0	0	0	0	0
42	Gemeente Enschede	604	0	0	604	0	0	0	0	0
43	Gemeente Enschede	552	0	0	552	0	0	0	0	0
44	Gemeente Enschede	594	0	0	594	0	0	0	0	0
45	Gemeente Enschede	652	0	0	0	652	0	0	0	0
46	Gemeente Enschede	713	0	0	0	713	0	0	0	0
47	Gemeente Enschede	642	0	0	0	642	0	0	0	0
48	Gemeente Enschede	621	0	0	0	621	0	0	0	0
49	Gemeente Enschede	688	0	0	0	0	688	0	0	0
50	Gemeente Enschede	719	0	0	0	0	719	0	0	0
51	Gemeente Enschede	738	0	0	0	0	0	738	0	0
52	Gemeente Enschede	782	0	0	0	0	0	0	782	0
53	Gemeente Enschede	618	0	618	0	0	0	0	0	0
54	Gemeente Enschede	655	0	655	0	0	0	0	0	0
55	Gemeente Enschede	662	0	662	0	0	0	0	0	0
56	Gemeente Enschede	677	0	0	677	0	0	0	0	0
57	Gemeente Enschede	712	0	0	712	0	0	0	0	0
58	Roering	774	0	0	0	774	0	0	0	0
59	Roering	824	0	0	0	824	0	0	0	0
60	Roering	875	0	0	0	875	0	0	0	0
61	Roering	855	0	0	0	855	0	0	0	0
62	Roering	681	0	0	0	0	681	0	0	0
63	Roering	632	0	0	0	0	632	0	0	0
64	Roering	587	0	0	0	0	587	0	0	0
65	Roering	809	0	0	0	0	0	809	0	0
66	Roering	872	0	0	0	0	0	872	0	0
67	Gemeente Enschede	698	0	0	0	698	0	0	0	0
68	Gemeente Enschede	668	0	0	0	0	668	0	0	0
69	Gemeente Enschede	676	0	0	0	0	0	0	676	0
70	Gemeente Enschede	683	0	0	0	0	0	683	0	0
71	Gemeente Enschede	786	0	0	0	0	0	0	0	786
72	Gemeente Enschede	640	0	0	0	0	0	640	0	0
73	Gemeente Enschede	743	0	0	0	0	0	0	0	743
74	Spoelder	1.348	0	1.348	0	0	0	0	0	0
Totaal		**47.276**	**0**	**9.240**	**9.243**	**9.411**	**6.224**	**6.043**	**4.982**	**2.132**

Eigenaar	Totaal	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Gemeente Enschede	39.018	0	7.892	9.243	6.083	4.324	4.362	4.982	2.132
Roering	6.909	0	0	0	3.328	1.901	1.681	0	0
Spoelder	1.348	0	1.348	0	0	0	0	0	0
Totaal	**47.276**	**0**	**9.240**	**9.243**	**9.411**	**6.224**	**6.043**	**4.982**	**2.132**

Blad 4: Gewogen basis eenheden netto contant per 01.01.2021

Kavelnummer	Eigenaar	Totaal	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
1	Gemeente Enschede	504	0	504	0	0	0	0	0	0
2	Gemeente Enschede	504	0	504	0	0	0	0	0	0
3	Gemeente Enschede	504	0	504	0	0	0	0	0	0
4	Gemeente Enschede	510	0	510	0	0	0	0	0	0
5	Gemeente Enschede	510	0	510	0	0	0	0	0	0
6	Gemeente Enschede	618	0	618	0	0	0	0	0	0
7	Gemeente Enschede	497	0	0	497	0	0	0	0	0
8	Gemeente Enschede	503	0	0	503	0	0	0	0	0
9	Gemeente Enschede	503	0	0	503	0	0	0	0	0
10	Gemeente Enschede	503	0	0	503	0	0	0	0	0
11	Gemeente Enschede	503	0	0	503	0	0	0	0	0
12	Gemeente Enschede	503	0	0	503	0	0	0	0	0
13	Gemeente Enschede	497	0	0	497	0	0	0	0	0
14	Gemeente Enschede	503	0	0	503	0	0	0	0	0
15	Gemeente Enschede	503	0	0	503	0	0	0	0	0
16	Gemeente Enschede	503	0	0	503	0	0	0	0	0
17	Gemeente Enschede	501	0	0	0	501	0	0	0	0
18	Gemeente Enschede	501	0	0	0	501	0	0	0	0
19	Gemeente Enschede	495	0	0	0	495	0	0	0	0
20	Gemeente Enschede	501	0	0	0	501	0	0	0	0
21	Gemeente Enschede	501	0	0	0	501	0	0	0	0
22	Gemeente Enschede	498	0	0	0	0	498	0	0	0
23	Gemeente Enschede	498	0	0	0	0	498	0	0	0
24	Gemeente Enschede	498	0	0	0	0	498	0	0	0
25	Gemeente Enschede	492	0	0	0	0	492	0	0	0
26	Gemeente Enschede	496	0	0	0	0	0	496	0	0
27	Gemeente Enschede	496	0	0	0	0	0	496	0	0
28	Gemeente Enschede	496	0	0	0	0	0	496	0	0
29	Gemeente Enschede	496	0	0	0	0	0	496	0	0
30	Gemeente Enschede	494	0	0	0	0	0	0	494	0
31	Gemeente Enschede	492	0	0	0	0	0	0	492	0
32	Gemeente Enschede	492	0	0	0	0	0	0	492	0
33	Gemeente Enschede	492	0	0	0	0	0	0	492	0
34	Gemeente Enschede	498	0	0	0	0	0	0	498	0
35	Gemeente Enschede	498	0	0	0	0	0	0	498	0
36	Gemeente Enschede	495	0	0	0	0	0	0	0	495
37	Gemeente Enschede	667	0	667	0	0	0	0	0	0
38	Gemeente Enschede	603	0	603	0	0	0	0	0	0
39	Gemeente Enschede	609	0	609	0	0	0	0	0	0
40	Gemeente Enschede	641	0	641	0	0	0	0	0	0
41	Gemeente Enschede	647	0	0	647	0	0	0	0	0
42	Gemeente Enschede	561	0	0	561	0	0	0	0	0
43	Gemeente Enschede	513	0	0	513	0	0	0	0	0
44	Gemeente Enschede	551	0	0	551	0	0	0	0	0
45	Gemeente Enschede	591	0	0	0	591	0	0	0	0
46	Gemeente Enschede	646	0	0	0	646	0	0	0	0
47	Gemeente Enschede	582	0	0	0	582	0	0	0	0
48	Gemeente Enschede	562	0	0	0	562	0	0	0	0
49	Gemeente Enschede	608	0	0	0	0	608	0	0	0
50	Gemeente Enschede	636	0	0	0	0	636	0	0	0
51	Gemeente Enschede	636	0	0	0	0	0	636	0	0
52	Gemeente Enschede	658	0	0	0	0	0	0	658	0
53	Gemeente Enschede	588	0	588	0	0	0	0	0	0
54	Gemeente Enschede	624	0	624	0	0	0	0	0	0
55	Gemeente Enschede	630	0	630	0	0	0	0	0	0
56	Gemeente Enschede	629	0	0	629	0	0	0	0	0
57	Gemeente Enschede	661	0	0	661	0	0	0	0	0
58	Roering	701	0	0	0	701	0	0	0	0
59	Roering	747	0	0	0	747	0	0	0	0
60	Roering	793	0	0	0	793	0	0	0	0
61	Roering	774	0	0	0	774	0	0	0	0
62	Roering	602	0	0	0	0	602	0	0	0
63	Roering	559	0	0	0	0	559	0	0	0
64	Roering	519	0	0	0	0	519	0	0	0
65	Roering	697	0	0	0	0	0	697	0	0
66	Roering	752	0	0	0	0	0	752	0	0
67	Gemeente Enschede	632	0	0	0	632	0	0	0	0
68	Gemeente Enschede	590	0	0	0	0	590	0	0	0
69	Gemeente Enschede	569	0	0	0	0	0	0	569	0
70	Gemeente Enschede	589	0	0	0	0	0	589	0	0
71	Gemeente Enschede	645	0	0	0	0	0	0	0	645
72	Gemeente Enschede	552	0	0	0	0	0	552	0	0
73	Gemeente Enschede	610	0	0	0	0	0	0	0	610
74	Spoelder	1.283	0	1.283	0	0	0	0	0	0
Totaal		**42.557**	**0**	**8.795**	**8.583**	**8.526**	**5.501**	**5.210**	**4.191**	**1.750**

Eigenaar	Totaal	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Gemeente Enschede	35.130	0	7.512	8.583	5.511	3.821	3.761	4.191	1.750
Roering	6.144	0	0	0	3.015	1.680	1.449	0	0
Spoelder	1.283	0	1.283	0	0	0	0	0	0
Totaal	**42.557**	**0**	**8.795**	**8.583**	**8.526**	**5.501**	**5.210**	**4.191**	**1.750**

BIJLAGE 18 – EXPLOITATIEBIJDRAGE PER EIGENAAR

EXPLOITATIEBIJDRAGE PER EIGENAAR

Overzicht bedrag per eenheid

VERHAALBARE KOSTEN MINUS BIJDRAGEN	CONTANTE WAARDE PER 01.01.2021
Totaal investeringen	€ 9.946.780
Bijdragen gemeenten en derden	€ -
Maximaal te verhalen kosten	€ 9.946.780
MACRO AFTOPPING: KOSTEN VERSUS OPBRENGSTEN	
Totaal opbrengsten (excl. bijdragen)	€ 13.019.536
Maximaal te verhalen kosten	€ 9.946.780
Macro aftopping:	€ 9.946.780
Totaal aantal gewogen eenheden op NCW	€ 42.557
Per gewogen eenheid op NCW	**€ 234**

Bijdrage per eigenaar

Gemeente Enschede

	Gewogen eenheden eigendom	Per gewogen eenheid NCW	Bruto exploitatiebijdrage
Eigenaar betaalt:	**35.130**	**€ 234**	**€ 8.210.828**

	Aandeel ruimtegebruik	Inbrengwaarde eigenaar	Aandeel inbrengwaarde
Correctie: aandeel uitgeefbaar	54%	€ 4.987.150	€ 2.687.580
Correctie: door eigenaar aangelegde voorzieningen			p.m.
Te betalen als financiele voorwaarde bij omgevingsvergunning voor het bouwen			**€ 5.523.248**

Roering

	Gewogen eenheden eigendom	Per gewogen eenheid NCW	Bruto exploitatiebijdrage
Eigenaar betaalt:	**6.144**	**€ 234**	**€ 1.436.059**

	Aandeel ruimtegebruik	Inbrengwaarde eigenaar	Aandeel inbrengwaarde
Correctie: aandeel uitgeefbaar	86%	€ 588.000	€ 508.550
Correctie: door eigenaar aangelegde voorzieningen			p.m.
Te betalen als financiele voorwaarde bij omgevingsvergunning voor het bouwen			**€ 927.509**

Spoelder

	Gewogen eenheden eigendom	Per gewogen eenheid NCW	Bruto exploitatiebijdrage
Eigenaar betaalt:	**1.283**	**€ 234**	**€ 299.892**

	Aandeel ruimtegebruik	Inbrengwaarde eigenaar	Aandeel inbrengwaarde
Correctie: aandeel uitgeefbaar	95%	€ 215.950	€ 204.260
Correctie: door eigenaar aangelegde voorzieningen			p.m.
Te betalen als financiele voorwaarde bij omgevingsvergunning voor het bouwen			**€ 95.632**

BIJLAGE 19 – EXPLOITATIEBIJDRAGE PER KAVEL

EXPLOITATIEBIJDRAGE PER KAVEL

Overzicht bedrag per eenheid

VERHAALBARE KOSTEN MINUS BIJDRAGEN	CONTANTE WAARDE PER 01.01.2021
Totaal investeringen	€ 9.946.780
Bijdragen gemeenten en derden	€ -
Maximaal te verhalen kosten	€ 9.946.780
MACRO AFTOPPING: KOSTEN VERSUS OPBRENGSTEN	
Totaal opbrengsten (excl. bijdragen)	€ 13.019.536
Maximaal te verhalen kosten	€ 9.946.780
Macro aftopping:	€ 9.946.780
Totaal aantal gewogen eenheden op NCW	€ 42.557
Per gewogen eenheid op NCW	**€ 234**

Bijdrage per kavel

Kavelnummer	Aantal eenheden (NCW)	Te verhalen per eenheid	Bruto bijdrage per kavel	Correctie: inbrengwaarde uitgeefbaar	Correctie: verrichte werkzaamheden op kavel	Te betalen als financiele voorwaarde bij omgevingsvergunning
1	504	€ 234	€ 117.740	€ 37.520	p.m.	€ 80.220
2	504	€ 234	€ 117.740	€ 37.520	p.m.	€ 80.220
3	504	€ 234	€ 117.740	€ 37.520	p.m.	€ 80.220
4	510	€ 234	€ 119.224	€ 37.520	p.m.	€ 81.704
5	510	€ 234	€ 119.224	€ 37.520	p.m.	€ 81.704
6	618	€ 234	€ 144.450	€ 49.210	p.m.	€ 95.240
7	497	€ 234	€ 116.170	€ 36.470	p.m.	€ 79.700
8	503	€ 234	€ 117.646	€ 36.470	p.m.	€ 81.176
9	503	€ 234	€ 117.646	€ 36.470	p.m.	€ 81.176
10	503	€ 234	€ 117.646	€ 36.470	p.m.	€ 81.176
11	503	€ 234	€ 117.646	€ 36.470	p.m.	€ 81.176
12	503	€ 234	€ 117.646	€ 36.470	p.m.	€ 81.176
13	497	€ 234	€ 116.170	€ 36.470	p.m.	€ 79.700
14	503	€ 234	€ 117.646	€ 36.470	p.m.	€ 81.176
15	503	€ 234	€ 117.646	€ 36.470	p.m.	€ 81.176
16	503	€ 234	€ 117.646	€ 36.470	p.m.	€ 81.176
17	501	€ 234	€ 117.072	€ 36.470	p.m.	€ 80.602
18	501	€ 234	€ 117.072	€ 36.470	p.m.	€ 80.602
19	495	€ 234	€ 115.603	€ 36.470	p.m.	€ 79.133
20	501	€ 234	€ 117.072	€ 36.470	p.m.	€ 80.602
21	501	€ 234	€ 117.072	€ 36.470	p.m.	€ 80.602
22	498	€ 234	€ 116.501	€ 36.470	p.m.	€ 80.031
23	498	€ 234	€ 116.501	€ 36.470	p.m.	€ 80.031
24	498	€ 234	€ 116.501	€ 36.470	p.m.	€ 80.031
25	492	€ 234	€ 115.039	€ 36.470	p.m.	€ 78.569
26	496	€ 234	€ 115.933	€ 36.470	p.m.	€ 79.463
27	496	€ 234	€ 115.933	€ 36.470	p.m.	€ 79.463
28	496	€ 234	€ 115.933	€ 36.470	p.m.	€ 79.463
29	496	€ 234	€ 115.933	€ 36.470	p.m.	€ 79.463
30	494	€ 234	€ 115.367	€ 36.470	p.m.	€ 78.897
31	492	€ 234	€ 114.897	€ 37.520	p.m.	€ 77.377
32	492	€ 234	€ 114.897	€ 37.520	p.m.	€ 77.377
33	492	€ 234	€ 114.897	€ 37.520	p.m.	€ 77.377
34	498	€ 234	€ 116.344	€ 37.520	p.m.	€ 78.824
35	498	€ 234	€ 116.344	€ 37.520	p.m.	€ 78.824
36	495	€ 234	€ 115.777	€ 37.520	p.m.	€ 78.257
37	667	€ 234	€ 155.906	€ 56.000	p.m.	€ 99.906
38	603	€ 234	€ 141.039	€ 47.110	p.m.	€ 93.929
39	609	€ 234	€ 142.449	€ 48.020	p.m.	€ 94.429
40	641	€ 234	€ 149.769	€ 52.290	p.m.	€ 97.479
41	647	€ 234	€ 151.327	€ 52.430	p.m.	€ 98.897
42	561	€ 234	€ 131.094	€ 43.260	p.m.	€ 87.834
43	513	€ 234	€ 119.845	€ 38.220	p.m.	€ 81.625
44	551	€ 234	€ 128.862	€ 41.930	p.m.	€ 86.932
45	591	€ 234	€ 138.139	€ 46.060	p.m.	€ 92.079
46	646	€ 234	€ 150.935	€ 52.570	p.m.	€ 98.365
47	582	€ 234	€ 136.002	€ 45.500	p.m.	€ 90.502
48	562	€ 234	€ 131.395	€ 43.120	p.m.	€ 88.275
49	608	€ 234	€ 142.098	€ 47.810	p.m.	€ 94.288
50	636	€ 234	€ 148.612	€ 50.540	p.m.	€ 98.072
51	636	€ 234	€ 148.690	€ 52.080	p.m.	€ 96.610
52	658	€ 234	€ 153.853	€ 54.320	p.m.	€ 99.533
53	588	€ 234	€ 137.473	€ 46.550	p.m.	€ 90.923
54	624	€ 234	€ 145.791	€ 49.140	p.m.	€ 96.651
55	630	€ 234	€ 147.166	€ 49.560	p.m.	€ 97.606
56	629	€ 234	€ 146.996	€ 49.910	p.m.	€ 97.086
57	661	€ 234	€ 154.504	€ 53.620	p.m.	€ 100.884
58	701	€ 234	€ 163.867	€ 56.700	p.m.	€ 107.167
59	747	€ 234	€ 174.532	€ 62.860	p.m.	€ 111.672
60	793	€ 234	€ 185.318	€ 69.090	p.m.	€ 116.228
61	774	€ 234	€ 180.944	€ 67.200	p.m.	€ 113.744
62	602	€ 234	€ 140.783	€ 47.320	p.m.	€ 93.463
63	559	€ 234	€ 130.606	€ 43.190	p.m.	€ 87.416
64	519	€ 234	€ 121.291	€ 39.410	p.m.	€ 81.881
65	697	€ 234	€ 162.970	€ 57.680	p.m.	€ 105.290
66	752	€ 234	€ 175.746	€ 65.100	p.m.	€ 110.646
67	632	€ 234	€ 147.729	€ 48.720	p.m.	€ 99.009
68	590	€ 234	€ 137.910	€ 46.760	p.m.	€ 91.150
69	569	€ 234	€ 132.956	€ 45.150	p.m.	€ 87.806
70	589	€ 234	€ 137.711	€ 47.040	p.m.	€ 90.671
71	645	€ 234	€ 150.772	€ 53.620	p.m.	€ 97.152
72	552	€ 234	€ 128.977	€ 40.880	p.m.	€ 88.097
73	610	€ 234	€ 142.519	€ 48.160	p.m.	€ 94.359
74	1.283	€ 234	€ 299.892	€ 204.260	p.m.	€ 95.632
TOTAAL	**42.557**	**€ 234**	**€ 9.946.780**	**€ 3.400.390**	**p.m.**	**€ 6.546.390**

Bijlage 16 Laddertoets Leuriks Oost

stec
groep



Laddertoets voor Leuriks Oost

Woningbouwontwikkeling met 74 vrije kavels in gemeente Enschede

Bouke Timmen, Lotte Huiskens & Anneloes Bouma
28 april 2021

Inhoudsopgave

1 Inleiding 3

1.1 Uw situaie ... 3
1.2 Onze aanpak ... 3
1.3 Leeswijzer ... 4

2 Uitgangspunten 5

2.1 Leuriks Oost biedt ruimte voor vrije kavels in groen milieu ... 5
2.2 Plan kwalificeert zich als ‘nieuwe’ stedelijke ontwikkeling ... 6
2.3 Plangebied beschouwen we als locatie buiten BSG ... 6
2.4 Marktregio is de gemeente Enschede ... 7

3 Plan voorziet in woningbehoefte 9

3.1 Gemeentelijke woonvisie en Regionale Woonagenda Twente gericht op groei ... 9
3.2 Het aantal huishoudens in Enschede groeit in de periode 2021-2031 stevig ... 10
3.3 Leuriks Oost kan voorzien in additionele kwantitatieve woningbehoefte in Enschede ... 11
3.4 Leuriks Oost kan voorzien in kwalitatieve behoefte naar suburbaan wonen ... 12

4 Behoefte kan niet (geheel) binnen BSG 13

1 Inleiding

1.1 Uw situaie

Figuur 1: beoogde kavelindeling Leuriks



Bron: Beeldkwaliteitsplan Leuriks Oost (2021).

U werkt als gemeente Enschede aan het bestemmingsplan voor Leuriks Oost, voor de ontwikkeling van woningbouw tussen de Gronausestraat, Oostweg en Keppelerdijk in Enschede. Het gebied beslaat circa negen hectare. Binnen dit plangebied beoogt u de ontwikkeling van 74 woningen, door verkoop van vrije kavels.

U constateert dat de vraag naar vrije kavels in uw gemeente groot is en het aanbod zeer beperkt. Op dit moment zijn er bij de kaveluitgifte van de gemeente Enschede geen kavels uitgeefbaar. Op deze locatie wilt u daarom voorzien in deze behoefte aan vrije kavels. Leuriks Oost ligt in een landschappelijke omgeving, met veel ruimte voor groen, maar wel met een goede infrastructuur (auto en OV), winkelvoorzieningen en scholen in de directe omgeving. U wilt hier een groenstedelijk woonmilieu creëren, met een eigen identiteit. U beoogt een groene, klimaat adaptieve en duurzame woonwijk. Dit blijkt ook uit het beeldkwaliteitsplan van Leuriks Oost. De kavels in het plangebied worden ruim: vanaf circa 500 m^2. Met Leuriks Oost wilt u namelijk 'talenten' aantrekken en vasthouden (de huishoudens met midden en hoge inkomens in de gemeente), die belangrijk zijn voor de sociaaleconomische ontwikkeling van de stad.

Het huidige bestemmingsplan staat op de locatie nog geen ontwikkelingen voor woningbouw toe. Om deze ontwikkelingen mogelijk te maken is daarom een nieuw bestemmingsplan nodig. U bent bezig met het voorbereiden van een nieuw bestemmingsplan voor de woningbouwlocatie Leuriks Oost. Onderdeel van het bestemmingsplan is ook een zorgvuldige toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: Ladder). U vraagt nu aan ons, als onafhankelijke partij, een Laddertoets voor de beoogde ontwikkeling.

1.2 Onze aanpak

In onze aanpak volgen we nadrukkelijk de Laddersystematiek. Daarvoor toetsen we de voorgenomen ontwikkeling aan de Ladder, zoals opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 Bro zoals die sinds 1 juli 2017 van kracht is. Daarvoor gaan we in op:

1. **Uitgangspunten:** is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling van het voorgenomen plan?
2. **Beschrijving van de behoefte:** voorziet de bouw van de woningen in het plan in een behoefte en welke kwalitatieve aspecten spelen hierbij een rol?
3. **Afweging locatiekeuze:** ligt de locatie binnen of buiten bestaand stedelijk gebied (BSG)? En hoe verhoudt de ontwikkeling van het plan zich tot het principe inbreiding voor uitbreiding achter de Ladder?

De resultaten van de Laddertoets zijn uitgewerkt in de voorliggende notitie.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 gaan we in op de uitgangspunten die we hanteren voor uw plan. Hiervoor maken we een projectprofiel en analyseren we relevante beleidskaders. Ook checken we of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling, of sprake is van bestaand stedelijk gebied en wat het ruimtelijk verzorgingsgebied is voor de beoogde ontwikkeling. In hoofdstuk 3 bepalen we de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan het plan. In hoofdstuk 4 gaan we in op de ligging van de projectlocatie, binnen of buiten bestaand stedelijk gebied, en hoe mogelijkheden binnen bestaand stedelijk gebied bezien moeten worden.

Figuur 2: Impressie Leuriks Oost



Bron: Beeldkwaliteitsplan Leuriks Oost (Gemeente Enschede, 14 januari 2021).

2 Uitgangspunten

2.1 Leuriks Oost biedt ruimte voor vrije kavels in groen milieu

We bekijken de omgeving, ligging en andere kenmerken van het plan. Dit vatten we kort en krachtig samen in een projectprofiel, welke dient als basis voor de Laddertoets. Onderdelen hiervan lichten we later toe.

Tabel 1: Projectprofiel Leuriks Oost

Kenmerk	Toelichting
Ligging & ontsluiting	• Het plan ligt in de gemeente Enschede, ten oosten van het centrum van Enschede. • Het plan is ontsloten via uitvalsweg de Oostweg, vanaf hier is het drie minuten rijden naar de N35.
Huidige bestemming	• Het vigerend bestemmingsplan van het plangebied betreft 'De Eschmarke', vastgesteld op 18 maart 1996 (onherroepelijk op 11 maart 2011). • Dit deel van plangebied heeft de huidige bestemming 'Wonen', nader uit te werken door burgemeester en wethouders (uitwerkingsplicht). • Ook is een beperkt deel van het plangebied aangemerkt als 'Groengebied'. Hiervoor gelden de bestemmingsplannen 'Eschmarke Zuidwest' (2013) en 'Eschmarke Zuidwest 2010 - herziening 1' (2014).
Beoogde bestemming	• De beoogde bestemming voor het plangebied betreft wonen. • Het plan bevat 74 vrije kavels, bestemd voor (collectief) particulier opdrachtgeverschap. • Het plangebied wordt ruim opgezet, er komen ruime kavels met veel ruimte voor natuur en groen.
Regionale afstemming woningbouw?	• De gemeente Enschede maakt deel uit van de woningmarktregio Twente. • Gemeenten in Twente hebben samen met de provincie Overijssel meerjarige woningbouwafspraken gemaakt. Deze zijn vastgelegd in de Regionale Woonagenda Twente (definitief concept, januari 2021).
Nieuwe stedelijke ontwikkeling (NSO)?	• Het plan maakt 74 woningen planologisch mogelijk, kwalificeert zich daarmee als woningbouwlocatie. • Op grond van het huidige bestemmingsplan is de bouw van woningen niet mogelijk. • Wij beschouwen de locatie daarom als nieuwe stedelijke ontwikkeling.
Bestaand stedelijk gebied (BSG)?	• De huidige bestemmingen zijn 'Wonen' met uitwerkingsplicht en 'Groen' en een aantal zijden van het plangebied zijn omsloten door bebouwing. Daarmee is verdedigbaar dat de locatie binnen BSG ligt. • Echter, zonder uitwerking van het vigerend bestemmingsplan of vaststellen van een nieuw bestemmingsplan, is bebouwing van het plangebied nog niet mogelijk. • Omdat we waarde hechten aan een zorgvuldige afweging, beschouwen we de locatie daarom als locatie buiten bestaand stedelijk gebied.
Ruimtelijk verzorgingsgebied?	• De primaire marktregio is de gemeente Enschede. Afstemming in regio Twente. • Ruim 70% van de verhuisbewegingen vindt binnen de gemeente Enschede plaats.
Locatieprofiel	

Bron: Stec Groep 2021.

2.2 Plan kwalificeert zich als 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling

De Ladder is een motiveringsvereiste voor ruimtelijke plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. In de toelichting van het bestemmingsplan dient dan een motivering voor de Ladder te zijn opgenomen. Sinds 1 juli 2017 is de Laddersystematiek in het Besluit ruimtelijk ordening (Bro) gewijzigd. De Ladder is verankerd in artikel 3.1.6. lid 2 Bro en luidt als volgt:

> "De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."

De Ladder is alleen van toepassing op een plan dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Is dit het geval, dan is een beschrijving van de behoefte nodig. Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied is bovendien een uitgebreidere motivering vereist, waarin wordt ingegaan op de vraag waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (**NSO**)? Dan is het plan dus Ladderplichtig.

Een stedelijke ontwikkeling wordt in artikel 1.1.1 onder i van het Bro gedefinieerd als:

> 'Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijk voorzieningen'

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd, jurisprudentie geeft meer duidelijkheid. Bij wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf 12 woningen[1] in beginsel sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Dit betekent dat de beoogde 74 woningen in het voorgenomen plan zich kwalificeren als stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6. Bro.

Van een **NSO** is in beginsel sprake als het nieuwe bestemmingsplan meer bebouwing mogelijk maakt en veelal ook bij functiewijzigingen. Het vigerend bestemmingsplan van het plangebied is 'De Eschmarke' (uit 1996). Gronden in het plangebied zijn grotendeels bestemd voor 'Wonen' met een uitwerkingsplicht. Een relatief beperkt deel van het plangebied is daarnaast bestemd voor 'Groen'. Dit deel van het plangebied valt onder de bestemmingsplannen 'Eschmarke Zuidwest' (2013) en onder 'Eschmarke Zuidwest 2010 - herziening 1' (2014). Het plangebied is nog onbebouwd en wordt gebruikt voor bos, groen en agrarische doeleinden. Wij gaan er voor de Laddertoets daarom van uit dat sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

2.3 Plangebied beschouwen we als locatie buiten BSG

Voor ontwikkelingen buiten BSG is extra motivering vereist. Daarom checken we hier of het voorgenomen plan een ontwikkeling binnen BSG betreft. Artikel 1.1.1 Bro geeft als definitie:

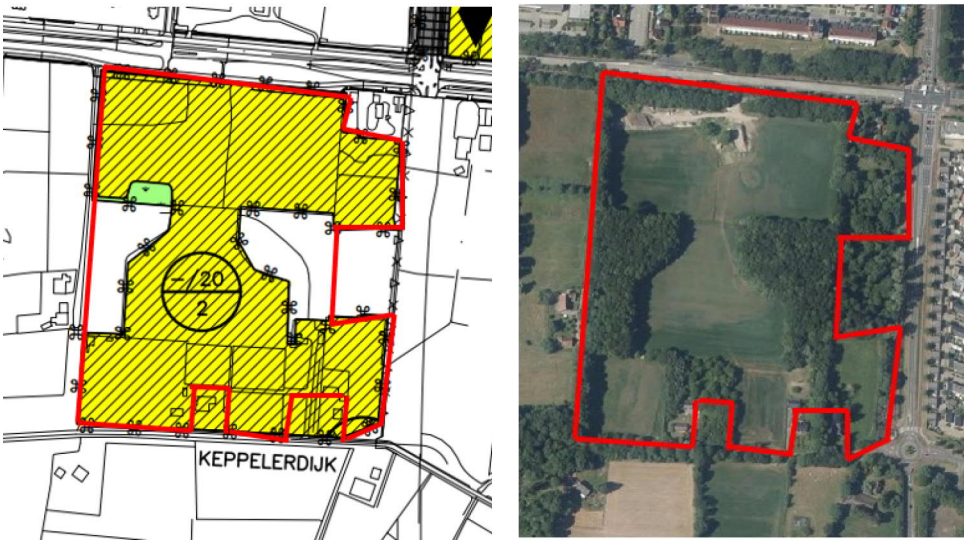
> 'Bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.'

[1] ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953 Zie ook de nieuwe Ladderhandreiking van het Rijk: www.infomil.nl

Naast de hiervoor genoemde definitie van bestaand stedelijk gebied, blijkt uit jurisprudentie dat ook de geldende bestemming van een plangebied relevant kan zijn. Geldt er bijvoorbeeld een agrarische bestemming die de ontwikkeling ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca niet mogelijk maakt, dan is veelal geen sprake van BSG[2].

Onderstaand figuur toont de projectlocatie rood omlijnd (bestemmingsplan en luchtfoto). Op basis hiervan taxeren we, dat er wel een stedelijke functie rust op het plangebied en dat de locatie aan een aantal zijden omsloten is door bebouwing. Daarmee is het in beginsel verdedigbaar dat het een locatie binnen BSG betreft. Echter, omdat er op grond van het bestemmingsplan met uitwerkingsplicht nog niet gebouwd kan worden en we waarde hechten aan een zorgvuldige afweging, wegen we alternatieve locaties voor de volledigheid af. We beschouwen de locatie voor deze Laddertoets daarmee als locatie buiten BSG.

Figuur 3: Vigerende bestemmingen en ligging Leuriks Oost



Bron: 2021, Ruimtelijkeplannen.nl: bewerking Stec Groep 2021.

2.4 Marktregio is de gemeente Enschede

Bij de beschrijving van de behoefte aan de woningbouw in het plan is het noodzakelijk om nader in te zoomen op de afbakening van het ruimtelijk verzorgingsgebied: de marktregio. De omvang van het ruimtelijk verzorgingsgebied verschilt per ontwikkeling en valt niet per definitie samen met de bestuurlijke regio. We taxeren dat het ruimtelijk verzorgingsgebied (de marktregio) voor de woningbouw in het beoogde plan bestaat uit de gemeente Enschede vanwege de relatief sterke interne verhuisrelaties.[3]

Woningmarktregio Enschede lokaal georiënteerd: circa 70% van verhuizers uit eigen gemeente

CBS-migratiegegevens van alle verhuisde personen (tussen 2011 en 2018) tonen aan dat ongeveer 71% van de verhuisbewegingen binnengemeentelijk plaatsvindt. Zie onderstaande tabel. Daarnaast zijn er voornamelijk verhuisrelaties met gemeenten uit de woningmarktregio (Twente), waaronder Hengelo, Almelo, Losser, Haaksbergen en Oldenzaal (circa 8%). Binnen Twente vindt afstemming plaats over woningbouw. De overige 21% van de inkomende verhuisbewegingen zijn verspreid over een groot aantal gemeenten buiten de regio, waaronder Amsterdam en Groningen.

Tabel 2: Aandeel verhuisde personen van/naar Enschede (top 7 gemeenten) in 2011-2018

[2] Zie bijvoorbeeld: ABRvS 29 april 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1340. Zie ook de nieuwe Ladderhandreiking van het Rijk: www.infomil.nl
[3] In huishoudensprognoses zijn reguliere migratiecijfers verwerkt en daarmee is ook het stukje reguliere (boven)regionale migratie als onderdeel van de behoefte meegenomen. Ofwel: in de verwachte huishoudensontwikkeling voor Enschede is de reguliere (boven)regionale behoefte verwerkt.

Vanuit gemeenten (top 10) naar Enschede	Aandeel		Naar gemeenten (top 10) vanuit Enschede	Aandeel
Enschede	71,5%		Enschede	70,6%
Hengelo	3,1%		Hengelo	3,3%
Almelo	1,5%		Losser	1,5%
Losser	1,3%		Haaksbergen	1,3%
Haaksbergen	1,1%		Almelo	1,3%
Groningen	1,0%		Amsterdam	1,2%
Oldenzaal	0,9%		Utrecht	1,2%
Overig	19,6%		Overig	19,6%
Totaal (incl. binnenverhuizingen)	**100%**		**Totaal (incl. binnenverhuizingen)**	**100%**

Bron: CBS (2021, gegevens periode 2011-2018), bewerking Stec Groep (2020). *Relatieve aandeel interne verhuizingen verschilt door verschil in totaal aantal inkomende (153.801) en uitgaande (155.565) personen in periode 2011-2018.

3 Plan voorziet in woningbehoefte

In dit hoofdstuk beschrijven we de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte in de marktregio aan het voorgenomen plan. We gaan eerst in op relevant beleid, waaronder de gemeentelijke woonvisie en provinciale Woonagenda. Vervolgens beschrijven we de (geactualiseerde) woningvraag in de komende tien jaar in de marktregio. Daarna gaan we in op de (harde) plancapaciteit binnen de marktregio, om vervolgens vast te kunnen stellen of het plan voorziet in een behoefte. Ook gaan we in op de behoefte aan suburbane woonmilieus in Enschede.

3.1 Gemeentelijke woonvisie en Regionale Woonagenda Twente gericht op groei

Woonvisie gemeente Enschede: toename van 2.700 huishoudens op basis van trendscenario

De woonvisie van de gemeente Enschede is de basis voor het gemeentelijk woonbeleid. Hierin staan verwachtingen, doelen en ambities voor de toekomst beschreven. Het gaat over kwalitatieve aspecten (zoals duurzaamheid, inclusieve samenleving) en kwantitatieve aspecten, waaronder de woningbouw-programmering (hoeveel woningen zijn nodig en voor welke doelgroepen). Voor de periode 2019 tot 2029 gaat de gemeente uit van een huishoudensgroei van circa 2.700 huishoudens, zo blijkt uit de woonvisie (vastgesteld in juni 2019). Dit is een stip op de horizon, waarbij aantallen aan de hand van nieuwe inzichten en prognoses herijkt kunnen worden. Dit draagt bij aan een adaptieve en actuele woonvisie en programmering.

De verwachte toename van het aantal huishoudens is gebaseerd op het trendscenario.[4] Dit scenario is tot stand gekomen op basis van de verwachte huishoudensgroei (volgens Primos 2018), maar houdt daarbij ook rekening met een zekere inhaalvraag: het woningtekort op korte termijn. Behalen van dit scenario vraagt nadrukkelijk om inzet op het aantrekken en behouden van huishoudens die anders vertrekken uit de stad, zoals afgestudeerden en 'talenten' (midden en hoge inkomensgroepen). Door op korte termijn extra woningen te programmeren voor deze doelgroepen wordt het huidige woningtekort ingelopen en worden doelgroepen behouden die belangrijk zijn voor de sociaaleconomische ontwikkeling van de stad.

De gemeente zet in hun woningbouwprogrammering dan ook sterk in op deze doelgroepen: *"Het beleid om Enschede aantrekkelijk te maken voor talent, onder meer in een binnenstedelijke omgeving en het beleid om woongebieden te transformeren staat in een lange traditie die succesvol blijkt. Enschede slaagt er in woonmilieus toe te voegen in het binnenstedelijk gebied, woonwijken buiten de singels te transformeren door een combinatie van verdunning en toevoeging van kwaliteit, en woonmilieus voor met name hogere inkomensgroepen in het buitengebied en de dorpse kernen toe te voegen."* Locatie Leuriks Oost wordt in de woonvisie nadrukkelijk benoemd als een locatie en woonmilieu in die laatste categorie.

Regionale Woonagenda Twente: circa 20.000 tot 22.000 woningen nodig in de regio tot 2030

Gemeente Enschede maakt deel uit van de woningmarktregio Twente. De provincie Overijssel en de Twentse gemeenten maken periodiek meerjarige woningbouwafspraken met elkaar, om samen te werken aan de opgaven op de regionale woningmarkt. De nieuwste woningbouwafspraken hebben de vorm van een Regionale Woonagenda Twente.[5] De woonagenda is het kompas van gemeenten en provincie op de woningmarkt: *"Waar werken we met elkaar naar toe en op welke manier gaan we daarin samenwerken?"*

[4] Trendscenario op basis van 'Effectenstudie stedelijk woonprogramma', door Stec Groep (14 maart 2019).
[5] Regionale WoonagendaTwente, Provincie Overijssel/Companen (2021). Op 25 maart 2021 ondertekend door alle partijen.

De woonagenda gaat uit van de ambitie om 60.000 woningen toe te voegen in de provincie Overijssel. Hierbij ligt de nadruk op versnellen van bestaande plannen om de woningnood in delen van de provincie en segmenten van de woningmarkt op te lossen. Uit de woonagenda blijkt: *"De ambitie is opgebouwd uit drie elementen: de beschikbare woningbehoefteprognoses tot 2030, het naar voren halen van de woningbehoefte die ontstaat na 2030 en een extra impuls om bij te dragen aan het oplossen van de actuele woningnood in Nederland."*

Deze ambitie van 60.000 woningen in de provincie Overijssel zal voor twee derde in West-Overijssel worden gerealiseerd en voor een derde in Twente. Het gaat op regionaal niveau dan om een ambitie van circa 20.000 tot 22.000 woningen tot 2030. Deze ambitie is opgebouwd uit een lokale behoefte (circa 15.000 woningen) en een extra woningbouwambitie (circa 5.000 tot 7.000 woningen).[6] De Regionale Woonagenda Twente geeft geen kwantitatieve verdeling van de opgave naar gemeenten, maar de vigerende provinciale Omgevingsvisie en Omgevingsverordening gaan ervan uit dat deze vooral in steden zal landen. Hierin staat: *''Daarin is vastgelegd dat gemeenten in principe alleen voorzien in de lokale woningbehoefte en de behoefte van bijzondere doelgroepen. Alleen de stedelijke netwerken mogen voorzien in een (boven)regionale behoefte."*

Daarnaast staat de Regionale Woonagenda stil bij kwalitatieve aspecten. Zo wordt voor Enschede specifiek gesproken over het aanbieden van uiteenlopende hoogwaardige woonmilieus – van hoogstedelijk tot suburbaan/landelijk – in de nabijheid van diverse stedelijke voorzieningen, om zo diverse doelgroepen aan de regio te binden.

3.2 Het aantal huishoudens in Enschede groeit in de periode 2021-2031 stevig

Om een volledig beeld van de huishoudensontwikkeling en woningvraag in de marktregio te krijgen, kijken we naar het trendscenario uit de woonvisie, de meest actuele huishoudensprognose (Primos 2020) en de herijking van het trendscenario (hierna toegelicht). Dit leidt tot een additionele woningvraag voor de komende tien jaar. Dat wil zeggen: de benodigde woningvraag vanwege een uitbreidingsbehoefte door huishoudensontwikkeling (de netto benodigde toevoeging). Uitgangspunt hierbij is dat ieder extra huishouden zich een-op-een vertaalt in de vraag naar één extra woning. Deze additionele woningvraag staat los van (kwalitatieve) vernieuwingsopgaven in de bestaande voorraad – zoals transformatie of sloop-nieuwbouw – waarbij het aantal woningen gelijk blijft. Dit leidt immers (netto) niet tot meer woningen.

Actuele inzichten vragen om herijking van het trendscenario

Wanneer we naar de historische ontwikkeling van het aantal huishoudens kijken, valt op dat het aantal huishoudens sinds 2016 jaarlijks relatief sterker toeneemt dan daarvoor (CBS). Ook de afgelopen twee jaar, sinds de start van het trendscenario, is de huishoudensgroei groter geweest dan verwacht.[7] Ondanks de relatief sterke groei die al heeft plaatsgevonden, laat de nieuwste Primos prognose voor de komende tien jaar een grote groei zien. Dit geeft – samen met de extra bovenregionale groei die de provincie Overijssel verwacht – aanleiding om het trendscenario te actualiseren. Deze actualisatie sluit aan bij het adaptieve karakter dat de gemeente Enschede beoogt voor de gemeentelijke woonvisie en woonprogrammering. Als actuele inzichten erom vragen kan het trendscenario ('de stip op de horizon') geactualiseerd worden.

Ook sluit deze actualisatie aan bij de hoofddoelstelling van de gemeentelijke woonvisie: *"Vanuit het oogpunt van voorgaande hoofddoelstelling gaan we in deze woonvisie uit van het trendscenario waarbij voor de langere termijn het groeien naar 170.000 inwoners de stip op de horizon is. We herijken de aantallen steeds aan de hand van nieuwe prognoses en onderzoeken."*

---

[6] Daarnaast heeft Twente een extra woningbouwambitie/-opgave op basis van onder andere de (gedeeltelijke) inloop van het huidige woningtekort (circa 3%), de krapte op de woningmarkt, de verstedelijkingsopgaven en de toenemende migratiestromen vanuit de Randstad en andere landsdelen. Bron: Regionale Woonagenda Twente (januari 2021).

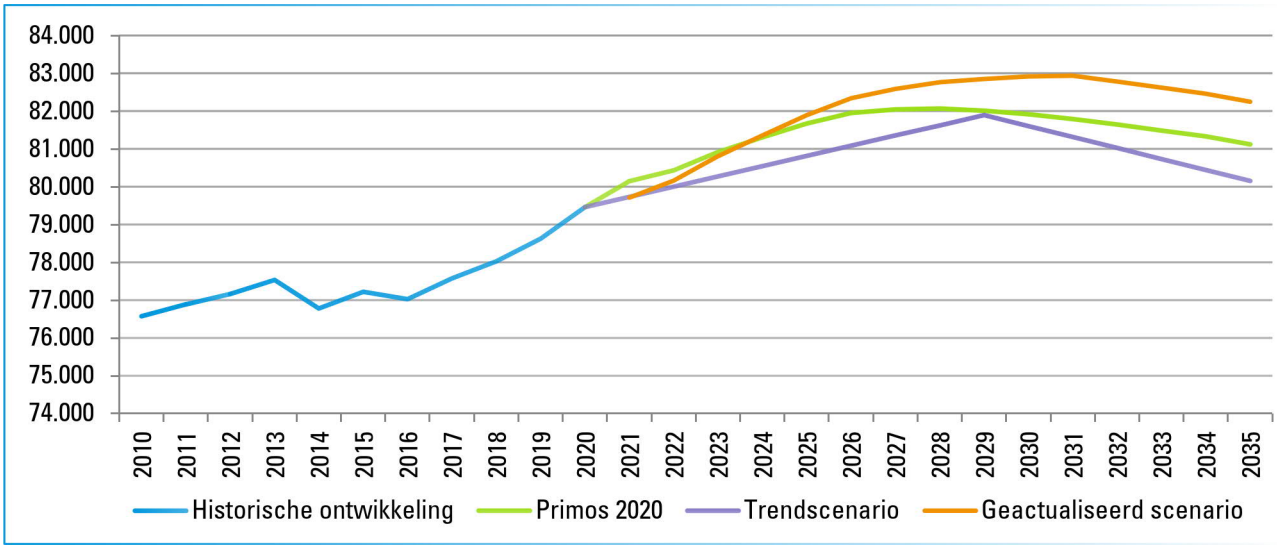
[7] Tussen 1 januari 2019 (78.627) en 1 januari 2020 (79.459) is het aantal particuliere huishoudens in Enschede toegenomen met circa 830, volgens het CBS. De stand per 1 januari 2021 is nog niet bekend, maar de verwachting is dat dit aantal wederom verder is toegenomen (op basis van realisatiecijfers van de woningbouw).

Het geactualiseerde scenario (voor de periode 2021-2031) is op een vergelijkbare wijze opgebouwd als het trendscenario (voor de periode 2019-2029). Het geactualiseerde scenario is gebaseerd op de verwachtingen rondom de autonome huishoudensontwikkeling (in dit geval op basis van Primos 2020). Daarnaast houdt het geactualiseerde scenario rekening met een additionele woningbehoefte, vanwege 1) het inlopen van het huidige woningtekort, 2) inzichten in actuele migratiecijfers (hoge instroom) en 3) de gemeentelijke ambitie om sterk in te zetten op het vasthouden en aantrekken van jong talent. Dit geactualiseerde scenario leidt tot een maximale behoefte aan 3.225 woningen voor de periode 2021-2031 (ter vergelijking: het trendscenario ging uit van een behoefte van 2.700 woningen voor de periode 2019-2029. De afgelopen jaren lag de huishoudensgroei hoger dan eerder verwacht. Dit is nu verwerkt in het scenario.[8]

Prognoses en scenario's gaan komende tien jaar uit van huishoudensgroei in gemeente Enschede

Onderstaande figuur 4 toont het trendscenario uit de woonvisie, Primos 2020 (meest actuele prognose) en het geactualiseerde scenario tegen elkaar afgezet. Te zien is dat het trendscenario en Primos 2020 sterk met elkaar in lijn liggen en eenzelfde trend volgen. Voor de komende tien jaar gaat het trendscenario uit van een groei van circa 1.580 huishoudens. Primos 2020 laat een vergelijkbaar beeld zien, met een groei van circa 1.650 huishoudens in die periode. Het geactualiseerde scenario gaat uit van een groei van zo'n 3.225 huishoudens. Dit scenario laat voor de eerste vijf jaar een vergelijkbare groei zien als Primos 2020, waarin wordt ingezet op inlopen op het huidige woningtekort. De huishoudensgroei houdt daarna wat langer aan dan Primos 2020, onder andere vanwege actuele inzichten in migratie en de ambitie om jong talent vast te houden. Na 2031 volgt het geactualiseerde scenario de ontwikkeling van Primos 2020 weer.

Figuur 4: Huishoudensontwikkeling en prognoses tot 2035, gemeente Enschede



Bron: CBS (2020), ABF (2020). Bewerking Stec Groep (2021).

3.3 Leuriks Oost kan voorzien in additionele kwantitatieve woningbehoefte in Enschede

Om te bepalen of de beoogde woningen in het plan kunnen voorzien in een behoefte, confronteren we de additionele woningvraag met de netto harde plancapaciteit (resterende toevoeging minus resterende sloop). Deze behoefte brengen we in beeld voor een tienjaarsperiode (bestemmingsplantermijn).

Harde plancapaciteit biedt ruimte aan circa 1.215 woningen

In de marktregio bestaat de totale netto harde plancapaciteit, in vastgestelde of onherroepelijke plannen, uit ongeveer 1.215 woningen[9] (bron: planlijst gemeente Enschede, januari 2021). Daarnaast zijn er zachte plannen voor circa 2.685 woningen in de gemeente Enschede. Deze zachte plannen bevinden zich in verschillende stadia, waarvan een deel ook nog 'boterzacht' is (waaronder zoeklocaties, ook voor na 2031).

[8] Vaststelling geactualiseerd scenario vindt plaats door de gemeenteraad.
[9] Exclusief onzelfstandige studentenwoningen en zorgwoningen in de plannen.

Om huishoudensgroei te faciliteren nog harde plannen nodig

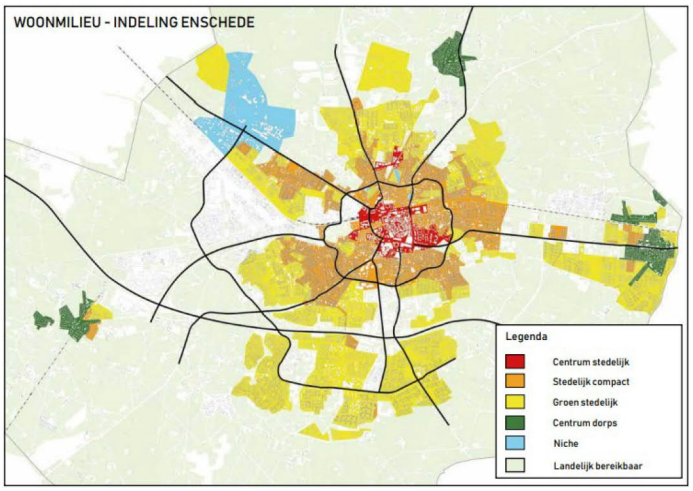
Om de huishoudensgroei voor de komende tien jaar te kunnen faciliteren zijn meer harde plannen nodig. Voor de additionele woningvraag tussen 2021 en 2031 gaan we uit van een minimale behoefte op basis van Primos 2020 en een maximale behoefte op basis van het geactualiseerde scenario. Dit betekent dat er een uitbreidingsvraag is naar zo'n 1.650 tot 3.225 woningen. Het aanbod in harde plannen bedraagt circa 1.215 woningen. Dit resulteert in een additionele behoefte aan zo'n 435 tot 2.010 woningen. De geplande 74 woningen in het voorgenomen plan Leuriks Oost kunnen daarmee voorzien in een kwantitatieve woningbehoefte in de periode 2021-2031 binnen de marktregio.

3.4 Leuriks Oost kan voorzien in kwalitatieve behoefte naar suburbaan wonen

De gemeente Enschede hanteert in haar woonbeleid en programmering diverse woonmilieus om ervoor te zorgen dat toe te voegen woningen op een goede manier verdeeld worden over de gemeente en zo voorzien in diverse kwalitatieve woonbehoeften van huishoudens.

Op hoofdlijnen gaat het over:

- *Stedelijke woonmilieus*: waaronder centrum stedelijk en stedelijk compact.
- *Suburbane woonmilieus*: waaronder groen-stedelijk, dorpse en landelijk bereikbaar



Vanwege de ligging en locatiekenmerken maakt Leuriks Oost deel uit van een suburbaan woonmilieu. We brengen daarom hierna de kwalitatieve behoefte aan suburbaan wonen in de gemeente Enschede in beeld. De locatie van Leuriks Oost is aangemerkt als groenstedelijk wonen, met daarbij de verdieping 'Villa's in het groen'. Dit betreft vrije kavelwijken met grote tuinen, soms met landschappelijk casco, soms in de overgang naar het buitengebied.[10]

40 tot 50% van de woningvraag gericht op suburbane woonmilieus: circa 660 tot 1.615 woningen

Circa 40 tot 50% van de huishoudens in de gemeente Enschede heeft een voorkeur voor wonen in een suburbaan woonmilieu (bron: WoON2018). Wanneer we de voorkeur voor wonen in een suburbaan woonmilieu projecteren op de minimale huishoudensgroei (volgens Primos 2020), resulteert dit in een additionele vraag naar minimaal 660 tot 825 woningen in een suburbaan woonmilieu tussen 2021 en 2031. Wanneer we uit gaan van de maximale huishoudensgroei (volgens het geactualiseerde scenario), dan loopt de additionele vraag naar woningen in een suburbaan woonmilieu op tot circa 1.290 tot 1.615 woningen tussen 2021 en 2031.

Harde plancapaciteit voorziet in circa 225 suburbane woningen: resterende behoefte circa 435 tot 1.390

In de marktregio bestaat de totale netto harde plancapaciteit voor suburbane woonmilieus, in vastgestelde of onherroepelijke plannen, uit circa 225 woningen[11]. De resterende behoefte naar woningen in een suburbaan woonmilieu komt daarmee op circa 435 (minimaal op basis van Primos 2020) tot 1.390 (maximaal op basis van geactualiseerd scenario) tussen 2021 en 2031. Dit betekent dat Leuriks Oost, met 74 vrije kavels voor 'Villa's in het groen', kan voorzien in een resterende kwalitatieve behoefte aan suburbaan wonen in de marktregio voor de komende tien jaar.

[10] Bron: Woonmilieus in Enschede (mei 2020, gemeente Enschede).
[11] Bron: Planlijst gemeente Enschede (januari 2021), woonmilieus volgens ABF-indeling.

4 Behoefte kan niet (geheel) binnen BSG

Nu is gebleken dat het plan voorziet in zowel een kwantitatieve als kwalitatieve behoefte binnen de marktregio de komende tien jaar is het van belang om te checken of er binnen BSG kan worden voorzien in de behoefte. Uitgangspunt is dat ontwikkelingen enkel buiten BSG plaatsvinden als er binnen BSG geen geschikt (te maken) en/of beschikbaar (te maken) alternatieven zijn. Om te kunnen taxeren of de woningbehoefte aan Leuriks Oost binnen BSG voorzien kan worden, heeft de gemeente Enschede[12] de potentiële alternatieve locaties binnnen BSG geïnventariseerd (zoals zachte woningbouwplannen en overige locaties).

LOCATIE BINNEN BSG, DAARNAAST ALTERNATIEVEN IN BEELD VOOR ZORGVULDIGE AFWEGING

In hoofdstuk 2 stelden we vast dat het vigerend bestemmingsplan van het plangebied 'De Eschmarke' (uit 1996) betreft. De betreffende gronden in het plangebied zijn grotendeels bestemd voor 'Wonen' met een uitwerkingsplicht. Op basis hiervan taxeerden we dat er wel een stedelijke functie rust op het plangebied en dat de locatie aan een aantal zijden omsloten is door bebouwing. Daarmee is het in beginsel verdedigbaar dat het een locatie binnen BSG betreft. Echter, omdat er op grond van het bestemmingsplan met uitwerkingsplicht nog niet gebouwd kan worden en we waarde hechten aan een zorgvuldige afweging, wegen we alternatieve locaties voor de volledigheid af.

Ruimte voor circa 90 woningen in suburbaan woonmilieu binnen BSG, planvorming reeds gestart

Naast harde woningbouwplannen voor suburbaan wonen (zoals meegenomen in de vraag-aanbod confrontatie in 3.4), heeft de gemeente Enschede ook zachte woningbouwplannen die kunnen voorzien in de behoefte aan een suburbaan woonmilieu. Een groot deel hiervan betreft uitleglocaties (geen alternatief), maar een beperkt deel van deze plannen is ook gelegen binnen bestaand stedelijk gebied.

Voor de locatieafweging richten we ons op deze zachte plannen binnen bestaand stedelijk gebied. Deze suburbane locaties binnen bestaand stedelijk gebied bevinden zich verspreid door de gemeente en zijn samen goed voor een toevoeging van 90 woningen in een suburbaan woonmilieu. De locaties van deze 90 woningen zijn in principe niet beschikbaar voor de realisatie van de woningen die beoogd zijn in Leuriks Oost, omdat voor deze locaties al alternatieve (zachte) plannen in ontwikkeling zijn.

Beoogde groene en ruime opzet Leuriks Oost is niet versnipperd in de stad te realiseren

Voor het afwegen van alternatieven binnen BSG is daarnaast de ruimtelijke opzet van het voorgenomen plan relevant. Uit het Beeldkwaliteitsplan voor Leuriks Oost blijkt dat er een woonmilieu met een groene en ruime opzet beoogd wordt (zie ook figuur 5). Dit beoogde woonmilieu kan niet in de gewenste kwaliteiten gerealiseerd worden wanneer de woningen versnipperd door de stad gerealiseerd worden. Er is op dit moment geen – beschikbare of geschikt te maken – BSG-locatie aanwezig binnen de marktregio die van voldoende omvang is om dit woonmilieu op één alternatieve locatie mogelijk te maken.

[12] Op basis van de gemeentelijke planlijst (januari 2021).

Figuur 5: Impressie Leuriks Oost



Bron: Beeldkwaliteitsplan Leuriks Oost (Gemeente Enschede, 14 januari 2021).

Uitbreidingsbehoefte suburbaan wonen is groter dan 90 woningen binnen BSG en Leuriks Oost

In het vorige hoofdstuk concludeerden we dat er de komende tien jaar in de marktregio een additionele behoefte bestaat aan circa 435 tot 1.390 woningen in suburbane woonmilieus. Dit betekent dat er – naast de woningen in Leuriks Oost – nog ruim voldoende behoefte bestaat om invulling te geven aan de 90 woningen in zachte plannen die mogelijk zijn binnen BSG. Zelfs na realisatie van die 90 woningen binnen BSG en de 74 kavels op Leuriks Oost bestaat er nog behoefte aan een aantal suburbane woningen van circa 270 tot 1.225. Hiervoor zijn geen locaties binnen BSG beschikbaar (te maken). Dit betekent dat de uitbreidingsbehoefte aan suburbaan wonen niet geheel binnen BSG gerealiseerd kan worden.

Daar komt bij dat kwalitatief vernieuwen van de bestaande (suburbane) woningvoorraad – in de vorm van transformaties en sloop-nieuwbouw – in de basis altijd mogelijk is wanneer er geen sprake is van toevoeging van het aantal woningen. Dit betekent dat woningbouw in Leuriks Oost eventuele toekomstige (kwalitatieve) transformaties in bestaande buurten en wijken niet in de weg hoeft te zitten. Dit omdat Leuriks Oost voorziet in een uitbreidingsbehoefte naar suburbaan wonen vanwege huishoudensgroei en stedelijke vernieuwing (grotendeels) zal voorzien in een vervangingsbehoefte van bestaande woningen.

CONCLUSIE: LEURIKS OOST VOORZIET IN BEHOEFTE EN KAN NIET (ELDERS) BINNEN BSG:

- Kwantitatieve behoefte: er is sprake van een kwantitatieve behoefte aan meer harde woningbouw-plannen in de marktregio (gemeente Enschede) voor de komende tien jaar. Het plan Leuriks Oost kan met 74 kavels/woningen voorzien in deze kwantitatieve behoefte.
- Kwalitatieve behoefte: ook is er in de marktregio behoefte aan meer woningen in suburbane woonmilieus. Leuriks Oost kan met 74 (kavels voor) villa's in het groen voorzien in deze behoefte.
- We maken de BSG-afweging alsof het plan buiten bestaand stedelijk gebied ligt (maar in beginsel achten we het gezien de stedelijke bestemming die al op de gronden rust verdedigbaar de locatie als BSG aan te merken). Er is in de gemeente Enschede ruimte voor circa 90 woningen in suburbane woonmilieus op locaties binnen bestaand stedelijk gebied. Deze plekken zijn echter niet groot genoeg om het plan van Leuriks Oost fysiek in te passen (verspreide locaties).
- Daarnaast bieden deze plekken binnen bestaand stedelijk gebied onvoldoende ruimte om in de hele behoefte aan suburbaan wonen voor de komende tien jaar te kunnen voorzien.

Bijlage 17 Aanvullend onderzoek kamsalamander Leuriks Oost

Postadres
Aladnaweg 18
7122 RR

Telefoon
0614-435700
0543-451142

Info
Info@natuurbankoverijssel.nl
www.natuurbankoverijssel.nl

Bank
NL48 RABO 0121 5795 73
BTW -ID
NL001388212B56

Gemeente Enschede
Dhr. B. ter Beek
Postbus 20
7500 AA Enschede

Datum: 9-6-2021
Ons kenmerk: 3470
Betreft: Aanvullend onderzoek kamsalamander Leuriks-Oost Enschede

-Briefnotitie

Inleiding
Er zijn concrete plannen voor woningbouw in een plangebied tussen de stad Enschede en Glanerbrug. Het gebied dat bestemd is als woningbouwlocatie, bestaat hoofdzakelijk uit agrarische percelen en voor een klein deel uit tuin (grasland), kavelgrenssloot met oever en opgaande beplanting en een poel.



Ligging van de onderzochte poel (blauwe stip).

In 2020 is een quickscan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd in het plangebied (Leemreise, 2020). Ten aanzien van amfibieën werd geconcludeerd dat de zuidoosthoek van het plangebied mogelijk tot functioneel leefgebied van de kamsalamander behoort. Het plangebied behoort alleen tot functioneel leefgebied van de kamsalamander, indien de daar aanwezige poel benut wordt als voortplantingslocatie door deze soort. In onderstaande figuur is de ligging van de poel weergegeven.

Natuurbank Overijssel heeft Ecologisch Adviesbureau Schröder gevraagd een dergelijk aanvullend onderzoek naar kamsalamanders uit te voeren.

In voorliggende notitie worden de bevindingen van het uitgevoerde onderzoek gepresenteerd. Naast een beschrijving van de onderzoeksopzet en de resultaten van het onderzoek, worden de wettelijke consequenties van de voorgenomen activiteiten weergegeven.

Doelstelling

Het aanvullende onderzoek dient ertoe om aan- of afwezigheid van kamsalamanders vast te stellen in de poel.

Werkwijze

Het veldwerk is uitgevoerd door ecoloog R.J.H. Schröder op 23 april 2021 tussen 14:30 en 15:30 uur. Er is zowel visueel onderzoek als ook onderzoek met behulp van een steeknet uitgevoerd. Het visuele onderzoek richtte zich hoofdzakelijk op waterplanten met omgevouwen bladeren. Dat is vaak een indicatie voor door watersalamanders afgezette eieren. Daarnaast is de poel ook afgespeurd op (sub-)adulte kamsalamanders. Dat was mogelijk omdat de poel helder 20-50 centimeter diep water bevatte ten tijde van het onderzoek. Met het steeknet is geprobeerd (sub) adulte kamsalamanders te vangen. Daartoe zijn hoofdzakelijk de overgangen van ondiepe naar iets diepere poeldelen bemonsterd. Daarbij is vooral in de onmiddellijke nabijheid van waterplanten geschept.

De weersomstandigheden waren de volgende:
Temperatuur: 11° Celsius
Bewolking: 0/8
Windkracht: 2

Resultaten, wettelijke consequenties en beheer- en inrichtingadviezen

Algemeen
Er werden 4 eiafzetplaatsen van kamsalamander (beschermd middels artikel 3.5 van de Wet natuurbescherming/Wnb) aangetroffen met een totaal van 160 eieren. Kamsalamanders hebben alle eieren afgezet op mannagras (*Glyceria fluitans*).



Afgezette eitjes op mannagras in de poel.

Naast kamsalamander is ook kleine watersalamander vastgesteld. Er is 1 ei aangetroffen op fioringras (*Agrostis stolonifera*). Andere amfibieën zijn niet aangetroffen.

De poel is grotendeels begroeid met boswilg en schietwilg. In het water zijn daarnaast de volgende vaatplanten aangetroffen: fioringras, gele waterkers, hoge cyperzegge, mannagras, pitrus en sterrenkroos. Hiervan is mannagras de soort met de meest ruime verspreiding.

Leefgebied

De kamsalamander kent drie typen verblijfplaatsen: de wateren waar de eitjes worden afgezet, de plekken waar ze in de actieve periode verblijven en de plekken waar ze overwinteren. Met het aanvullende onderzoek is de aanwezigheid van kamsalamanders in het plangebied Leuriks-Oost aangetoond. Het terrein rondom de poel wordt gebruikt als leefgebied en als winterrustplaats. Adulte kamsalamanders blijven vaak minder dan 100 meter van het voortplantingswater (Bij12). Gelet op het omringende landschap, bestaande uit (sier)tuin, houtsingel, oud loofbos en intensief beheerd agrarisch cultuurland, kan de kamsalamder alle benodigde elementen van het functionele leefgebied vinden binnen 120 meter van het voortplantingsbiotoop. Het intensief beheerd agrarisch cultuurland, wordt niet als potentieel leefgebied beschouwd. Op onderstaande

luchtfoto wordt het functionele leefgebied van de kamsalamanders weergegeven, die de poel benutten als voortplantingsbiotoop.



Begrenzing van het functionele leefgebied van de kamsalamander in de omgeving van de poel.

Wettelijke consequenties

De kamsalamander is streng beschermd. Dieren mogen niet gedood worden en het functionele leefgebied is beschermd, zowel het foerageergebied, voortplantingsbiotoop alsmede de winterrustplaats. Het uitvoeren van inrichtingsmaatregelen, zoals grondverzet, kan leiden tot overtreding van de Wet natuurbescherming.

Aanbevelingen:

Voortplantingshabitat

De poel is momenteel behoorlijk dichtgegroeid met wilgen. Wij bevelen aan om 75% van de wilgenopslag af te zetten. Het vrijkomende takmateriaal zou deels in de bosrand kunnen worden verwerkt tot 1 of enkele takkenhopen (afmeting maximaal 5x5 meter). Deze kunnen als overwinteringshabitat dienen voor kamsalamanders.

Omdat de poel erg ondiep is er een reële kans dat zij opdroogt voordat (de meeste) larven zich tot juveniele kamsalamanders hebben kunnen ontwikkelen. Daarom adviseren wij om over een oppervlakte van 30% de poel 0,5 meter uit te diepen. Dat kan het beste met behulp van een graafmachine plaatsvinden in de herfst (september/oktober)

Landhabitat

Geadviseerd wordt de inrichting van een deel van Leuriks-Oost af te stemmen op de habitateisen van deze zeldzame en bedreigde diersoort. Er is mogelijk sprake van een geïsoleerde populatie die kwetsbaar is voor uitsterven en inteelt, als gevolg van de geïsoleerde ligging.

Ook wordt geadviseerd na te denken, hoe het leefgebied van de dieren in het plangebied, verbonden kan worden met andere leefgebieden, danwel de leefomstandigheden van de kamsalamder ter plaatse te versterken.

Ontheffing vs werken volgens ecologisch werkprotocol

De voorgenomen activiteiten in plangebied Leuriks-Oost voorzien in het versterken van het leefgebied van de kamsalamander. Indien zorgvuldige gewerkt wordt, kan voorkomen worden dat volwassen dieren gedood worden en dat winterverblijfplaatsen in onvoldoende mate aanwezig zijn. Door een zorgvuldige planning van de werkzaamheden, kunnen de werkzaamheden uitgevoerd worden zonder dat kamsalamanders negatief beïnvloed worden. Het verkrijgen van een ontheffing wordt niet als noodzaak beschouwd, om de voorgenomen activiteiten uit te kunnen voeren, zonder de Wet natuurbescherming te overtreden.

Geadviseerd wordt een uitgebreid ecologisch werkprotocol op te stellen en te werken volgens de aanbevolen werkwijze en planning.

Literatuur

Bij12. Kennisdocument Kamsalamander. Versie 1.0, juli 2017

Leemreise, P., 2020. Quickscan natuurwaardenonderzoek Leuriks-Oost Enschede. Natuurbank Overijssel, Aalten.

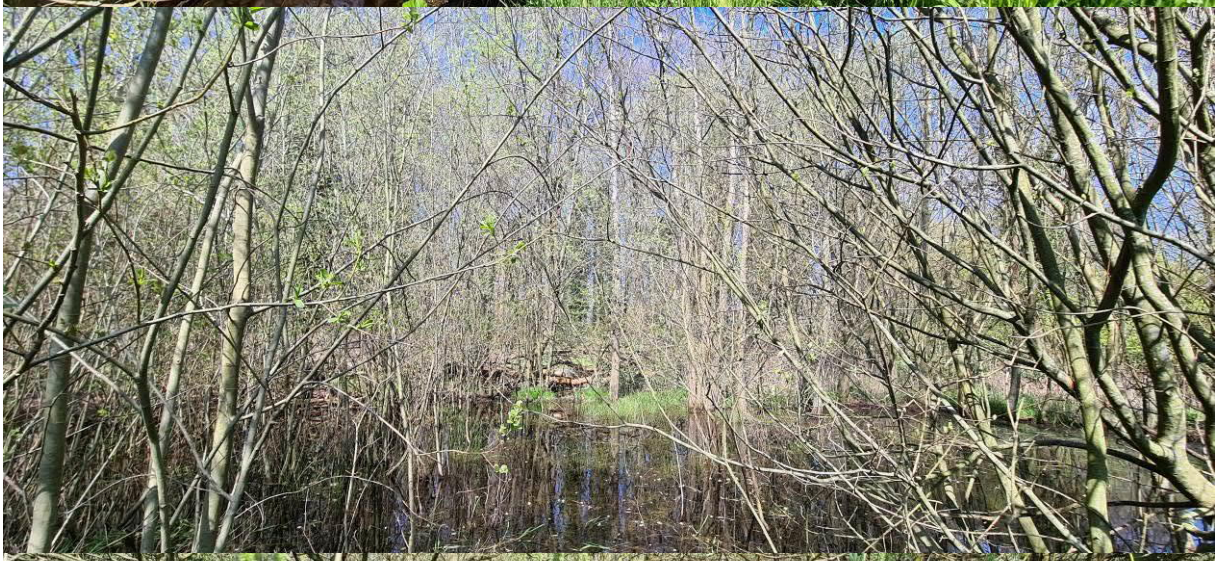
Fotobijlage van de poel en de omgeving.

















Colofon

Dit is een uitgave van:

Afdeling Bestemmen
Cluster Omgeving & Recht
Gemeente Enschede

© Juni 2021, gemeente Enschede

enschede.nl