Gemeente Druten







Exploitatieplan

Deest-Zuid







.

Exploitatieplan
Deest-Zuid

Behorende bij het bestemmingsplan
Deest-Zuid 2023

Werkorganisatie Druten-Wijchen

19 december 2023

IMRO-CODE: NL.IMRO.0225.BPdeeDeestZuid2023-2302

Procedureoverzicht

Fase	*Datum*
Ontwerp	19-12-2024
Vaststelling	

Inhoudsopgave

Deel 1 Toelichting exploitatieplan Deest-Zuid 1

1. Inleiding 2
De ontwikkeling Deest-Zuid 2
Doel exploitatieplan 2
Leeswijzer 3

2. Toelichting exploitatie(plan)gebied 5
2.1 Het exploitatie(plan)gebied Deest-Zuid 5
2.2 Relatie planologische maatregel 5
2.3 De exploitatieplangrens 6
2.4 Eigendomssituatie / te verwerven gronden 7

3. Omschrijving werken en werkzaamheden 9
3.1 Omschrijving bouwrijp maken 9
3.2 Omschrijving nutsvoorzieningen 9
3.3 Omschrijving inrichting openbaar gebied 9

4. De exploitatieopzet 11
4.1 Algemeen 11
4.2 Parameters 11
4.3 Ruimtegebruik 12
4.4 Programma 13
4.5 Fasering 14
4.6 Kosten 15
4.6.1 Kosten exploitatieplangebied Deest-Zuid 16
4.6.2 Inbrengwaarden gronden (categorie 1) 16
4.6.3 Sloopwerken (categorie 1) 17
4.6.4 Planschade 17
4.6.5 Onderzoekskosten en sanering (categorie 1) 17
4.6.6 Bouw- en woonrijp maken (categorie 1) 17
4.6.7 Plankosten (categorie 1) 17
4.6.8 Planstructurele elementen (categorie 2) 18
4.7 Opbrengsten 18
4.8 Exploitatieopzet 20
4.8.1 Gewogen basiseenheden 20
4.8.2 Exploitatiebijdrage 20
4.8.3 Exploitatiebijdrage per grondeigenaar 21

5. Herziening en afrekening 23
5.1 Jaarlijkse herziening 23
5.2 Eindafrekening 23

6. Rechtsbescherming exploitatieplan 25
6.1 Ter inzage legging ontwerpexploitatieplan Deest-Zuid 25
6.2 Zienswijzen 25

1. Deel 2 Regels exploitatieplan Deest-Zuid……26

BIJLAGEN

1 **Kaart Verbeelding Ontwerpbestemmingsplan Deest-Zuid**
2 **Kaart Exploitatieplangebied**
3 **Kaart Eigendomssituatie Deest-Zuid**
4 **Kaart Ruimtegebruik**
5 **Rapportage Taxatie inbrengwaarde d.d. 14 december 2023**
6 **Uitdraai Plankostenscan**
7 **Berekening gewogen basiseenheden**
8 **Kaart Woningbouwprogramma per eigenaar**
9 **VNG Inkoopvoorwaarden gemeente Druten**
10 **Handboek Inrichting Openbare Ruime Werkorganisatie Druten- Wijchen d.d. 7 maart 2023**
11 **Masterplan Deest-Zuid**

2. Deel 1 Toelichting exploitatieplan Deest-Zuid

1. Inleiding

1.1 De ontwikkeling Deest-Zuid

Voor het gebied Deest Zuid is in 2022 een gebiedsvisie opgesteld. Deze gebiedsvisie is vervolgens uitgewerkt tot een Masterplan. Het uiteindelijke doel van het Masterplan is om een aantrekkelijk woongebied te ontwikkelen voor 355 woningen dat past bij en aansluit op de omgeving. Een nieuwe woonwijk die ruimte biedt voor doorstroming en groei, waar de toekomstige bewoners vrij en plezierig kunnen wonen. Het groenblauwe raamwerk vormt het kader waarbinnen de bouwvelden liggen.

Het plangebied is gelegen in de gemeente Druten, ten zuiden van de kern Deest. Op afbeelding 1 is de ligging van de locatie ten opzichte van de kern Deest globaal weergegeven.

Afbeelding 1 Ligging plangebied Deest-Zuid



1.2 Doel exploitatieplan

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

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

1.3 Plangebied Deest-Zuid

Binnen het plangebied 'Deest-Zuid' is circa 54,6% van de gronden in eigendom van de gemeente Druten De overige gronden, 45,4%, zijn in eigendom van derden. Voor deze laatste categorie zijn wel reeds onderhandelingen gevoerd, echter deze hebben nog niet tot een koopovereenkomst geresulteerd. De gemeente Druten is voornemens deze percelen primair op minnelijke wijze te verwerven. Secundair zal de gemeente overgaan tot onteigenen van deze percelen.

Het bestemmingsplan 'Deest-Zuid 2023' voorziet op genoemde percelen in het ontwikkelen van woningen met bijbehorende voorzieningen en openbaar gebied. Met de grondeigenaren van de betreffende percelen is tot op heden geen overeenkomst gesloten, waardoor het kostenverhaal niet 'anders is verzekerd'. De gemeente is derhalve op grond van artikel 6.12 lid 1 Wro verplicht bij de vaststelling van het bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen.

De vaststelling van dit exploitatieplan dient ertoe om:

a. de noodzakelijke juridische basis te leggen ten eerste voor het kostenverhaal, waarvan de berekening plaatsvindt bij het bepalen van het betalingsvoorschrift bij de door deze eigenaren aan te vragen omgevingsvergunning dan wel ten tweede voor de berekening van het kostenverhaal in overeenkomsten welke na vaststelling van dit exploitatieplan gesloten kunnen worden;
b. vast te leggen welke werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken, de aanleg van de nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte dienen te worden verricht;
c. vast te leggen welke overige regels van toepassing zijn bij de bouw- en aanlegactiviteiten in het geval van zelfrealisatie.

1.4 Leeswijzer

Het exploitatieplan begint met een inleidend hoofdstuk. In hoofdstuk 2 wordt het ruimtelijke kader van het plan nader uiteengezet. In hoofdstuk 3 wordt een toelichting gegeven op de werken en werkzaamheden die in het plangebied zullen worden uitgevoerd. In hoofdstuk 4 wordt een toelichting gegeven op kosten en opbrengsten in de exploitatieopzet en de toerekeningsystematiek. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de jaarlijkse herziening van het exploitatieplan en de eindafrekening en in hoofdstuk 6

wordt ingegaan op de procedure van het exploitatieplan en de rechtsbescherming.

In deel 2 van onderhavig exploitatieplan zijn de regels die gelden voor het exploitatieplangebied ‘Deest-Zuid’ opgenomen.

2. Exploitatie(plan)gebied

2.1 Het exploitatie(plan)gebied Deest-Zuid

De grenzen van het plangebied worden gevormd door de Jan van Weliestraat in het noorden, de Vriezeweg in het oosten, de Van Heemstraweg in het zuiden en de Grotestraat aan de westzijde. Het betreft de kadastrale percelen Gemeente Druten, sectie E, perceelsnummers 123, 124, 661, 712, 726, 736, 737, 760, 763, 765, 780, 781 en 782. Het totale plangebied heeft een omvang van circa 16,4 hectare.

Afbeelding 2 Plangebied Deest-Zuid (globaal)

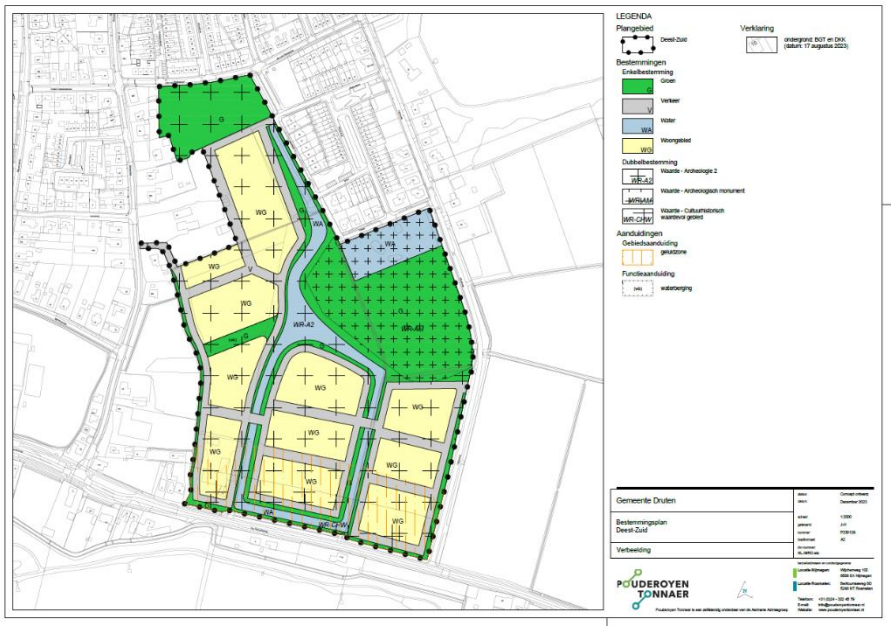


2.2 Relatie planologische maatregel

Het voorliggende ontwerpexploitatieplan behoort bij het ontwerp-bestemmingsplan ‘Deest-Zuid 2023’. De uitgangspunten in dit bestemmingsplan gelden ook voor dit exploitatieplan.

Het plangebied krijgt met het vaststellen van het bestemmingsplan een definitief planologisch kader (directe bouwtitel). Afbeelding 3 geeft de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan weer. Deze verbeelding is tevens als bijlage 1 Kaart Verbeelding Ontwerpbestemmingsplan onderdeel van dit exploitatieplan.

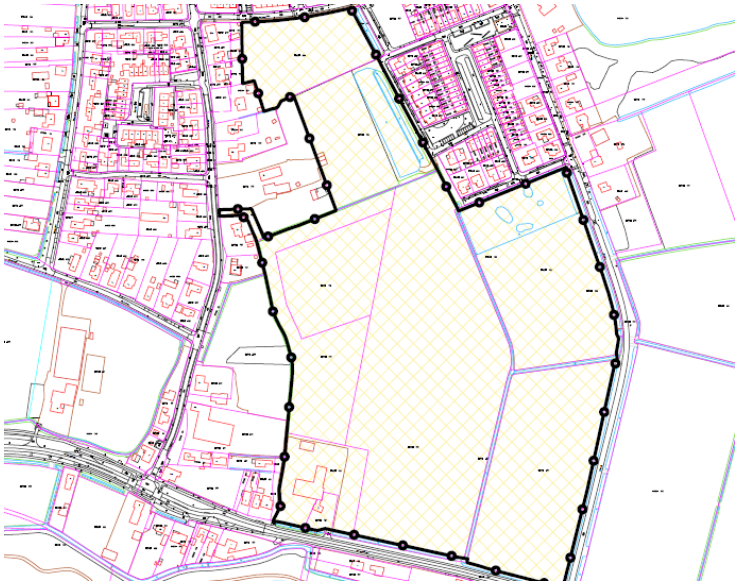
Afbeelding 3 Verbeelding Deest-Zuid 2023



2.3 De exploitatieplangrens

Ingevolge de Wro moeten de grenzen van het exploitatieplangebied gelijk zijn aan de grenzen van het bestemmingsplan of daarbinnen vallen. Bij het exploitatieplangebied ‘Deest-Zuid’ geldt dat de grens van het exploitatieplangebied gelijk is aan de grens van het bestemmings-plangebied.

Afbeelding 4 Exploitatieplangebied Deest-Zuid



De grens van het exploitatieplangebied is aangegeven op de kaart ‘Exploitatieplangebied Deest-Zuid’, opgenomen in bijlage 2 welke onderdeel uitmaakt van dit ontwerpexploitatieplan.

2.4 Eigendomssituatie / te verwerven gronden

Zoals aangegeven is circa 54,6% van de gronden in het exploitatieplangebied in eigendom van de gemeente Druten. Voor 2,7% van de overige gronden in het plangebied geldt dat deze wel onderdeel uitmaken van het plangebied, maar dat deze niet zullen worden aangekocht door de gemeente. De resterende 42,7% zijn in eigendom van derden en dienen nog door de gemeente worden aangekocht. De kaart ‘Eigendomssituatie’ is opgenomen in bijlage 3.

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

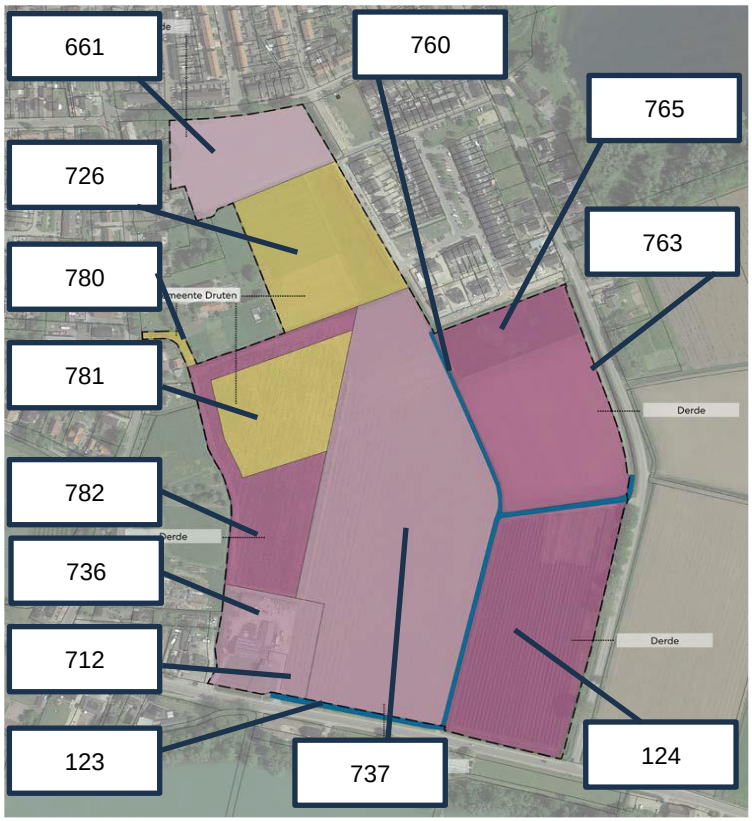
Tabel 1 Eigendomssituatie

Kadastraal perceel	Eigenaar	m^2	Aandeel
123	Waterschap (niet aankopen)	2.570	1,57%
124	Gemeente Druten	25.470	15,52%
661	Particulier 1	10.580	6,45%
712	Particulier 2	975	0,59%
726	Gemeente Druten	15.000	9,14%
736	Particulier 2	7.500	4,57%
737	Particulier 2	50.995	31,08%
760	Waterschap (niet aankopen)	625	0,38%
763	Waterschap (niet aankopen)	1.245	0,76%
765	Gemeente Druten	24.104	14,69%
780	Gemeente Druten	525	0,32%
781	Gemeente Druten	11.010	6,71%
782	Gemeente Druten	13.465	8,21%
TOTAAL		**164.064**	**100 %**

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

De gemeente is voornemens alle binnen het plangebied gelegen gronden met uitzondering van de gronden welke in eigendom zijn bij het Waterschap (nummers 123, 760 en 763), te verwerven.

Afbeelding 5 – Eigendomsposities Deest-Zuid



De kaart ‘Eigendomsituatie Deest-Zuid’ met daarop de eigendomssituatie binnen het exploitatieplangebied ‘Deest-Zuid’ is opgenomen in bijlage 3.

3. Omschrijving werken en werkzaamheden

3.1 Omschrijving bouwrijp maken

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

- Verwijderen opstallen, bovengrondse- en ondergrondse obstakels; bouwresten, verhardingen en opschonen exploitatiegebied.
- Het verwijderen van struiken, bomen en boomstronken.
- Grondwerkzaamheden: afgraven en afvoeren respectievelijk aanvoeren en ophogen.
- Aanleg (tijdelijke) bouwwegen voorafgaand aan het starten met de bouw van de woningen.
- Aanleg (tijdelijke) vuilwaterriolering, infiltratieriolering, gescheiden rioolsysteem.
- Het treffen van grondwater regulerende maatregelen.
- Voor zover nodig het afvoeren van grondwater.

3.2 Omschrijving nutsvoorzieningen

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

- Aanleg van en, indien van toepassing, verplaatsing of aanpassing van onder andere (tijdelijke) leidingen voor water, elektra, installaties en gebouwen voor duurzame energie en warmte voorzieningen, telefoon, centraal antenne systeem, inclusief de nodige bovengrondse voorzieningen, zoals transformatorhuisjes, verdeelkasten, waarbij de bovengrondse voorzieningen zodanig zijn ingepast en verfraaid dat deze stedenbouwkundig aansluiten op de kwaliteit van het omliggende vastgoed.
- Aanbrengen openbare verlichting door aanleg van leidingen en het plaatsen van lichtmasten conform de kwaliteitseisen zoals vastgelegd in het gemeentelijke “Handboek Inrichting Openbare Ruimte” d.d. 7 maart 2023. Voornoemd handboek is als bijlage 10 bij dit exploitatieplan gevoegd.

3.3 Omschrijving inrichting openbaar gebied

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

- Aanleg voetpaden, en bijbehorende bermen, inclusief het herstellen van wegen na aan de oplevering van het laatste vastgoed.
- Planten bomen en struiken in bermen langs wegen; aanleg plantsoenen en parken inclusief straatmeubilair en speelvoorzieningen;

aanbrengen bebording, bebakening en belijning maximaal een half jaar na de laatste oplevering.

- Aanleg van waterhuishoudkundige werken zoals uitstroom-voorzieningen en wadi's.
- Bluswatervoorzieningen, definitieve wegen en parkeerplaatsen na de oplevering van het eerste vastgoed.
- Plaatsen van (tijdelijke) straatnaamborden, markeringen, verkeers- en waarschuwingsborden;
- Aanleg ontsluiting van het plangebied.
- Aanleg inritten vanaf de kavels naar de openbare weg.
- Aanleg definitieve wegen, voetpaden en bijbehorende bermen, inclusief het herstellen van wegen.
- Een en ander conform de kwaliteitseisen zoals vastgelegd in het gemeentelijke "Handboek Inrichting Openbare Ruimte" d.d. 7 maart 2023. Voornoemd handboek is als bijlage 10 bij dit exploitatieplan gevoegd.

4. De exploitatieopzet

4.1 Algemeen

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

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

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

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

Om terug te rekenen naar één moment wordt de eindwaarde contant gemaakt naar, in onderhavig ontwerpexploitatieplan, 1 januari 2023. Het aldus berekende resultaat, wordt de contante waarde genoemd. Wanneer aan dit ‘resultaat op contante waarde’ rentekosten of –opbrengsten worden toegevoegd passend bij de looptijd van het project resulteert dit weer in de eindwaarde. Voor de rente en kosten- en opbrengstenstijging worden de parameters uit paragraaf 4.2 gehanteerd.

Vervolgens wordt aangegeven hoe de kosten worden toegerekend aan de verschillende kostendragers. De exploitatieopzet is gebaseerd op het bestemmingsplan ‘Deest-Zuid 2023’.

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

4.2 Parameters

De exploitatieopzet houdt rekening met een fasering van de kosten en de opbrengsten met de daarbij gepaard gaande rente- en inflatie-invloeden. Ten

behoeve van de rente- en inflatie-invloeden zijn de volgende financiële parameters gebruikt in de exploitatieopzet:

- rente : 1,05%
- inflatiecijfer kosten : 2,50%
- inflatiecijfer plankosten : 2,50%
- inflatiecijfer opbrengsten : 1,50%
- prijspeildatum : 1 januari 2023

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

4.3 Ruimtegebruik

In de huidige situatie wordt het grondgebruik in het plangebied gekenmerkt door de aanwezigheid van graslanden / agrarische gronden en een agrarisch bedrijf. In de nieuwe situatie zal het gebied worden omgezet in een woongebied. Het ruimtegebruik is gebaseerd op het bestemmingsplan ‘Deest Zuid 2023’ en Masterplan Deest-Duid 2023.

Het ruimtegebruik is weergegeven in afbeelding 6. De afbeelding geeft weer wat het gewenste eindbeeld van het plangebied is. De kaart ‘Ruimtegebruik’ is opgenomen in bijlage 4.

Afbeelding 6 Ruimtegebruik Deest-Zuid



De aangegeven vorm van grondgebruik is op hoofdlijnen ‘Uitgeefbaar Wonen’ (grijs), ‘Verkeer’ (geel, rood en oranje), ‘Groen’ (groen) en ‘Water’ (blauw). Met het inzichtelijk maken van het ruimtegebruik wordt duidelijk gemaakt met welk toekomstig gebruik de betreffende grondeigenaar in het plan te maken krijgen.

Tabel 2 geeft het totale ruimtegebruik binnen het exploitatieplangebied weer, de kleuren in de kolom “legenda” komen overeen met de gebruikte kleuren in afbeelding 6.

Tabel 2. Ruimtegebruik in het exploitatieplan

Bestemming	legenda	Oppervlakte m^2	Aandeel
Uitgeefbaar		60.967	37,16%
Verkeer		22.160	13,51%
Parkeren		2.250	1,37%
Voetpad		4.855	2,96%
Groen		53.138	32,39%
Water		20.694	12,61%
Totaal		**164.064**	**100%**

4.4 Programma

Het plan ziet in totaal op de realisatie van 355 woningen. Het te realiseren woningbouwprogramma bestaat voor 28% uit appartementen en 72% grondgebonden woningen. Op afbeelding 7 is de stedenbouwkundige opzet van het plangebied weergegeven.

Afbeelding 7 Stedenbouwkundige opzet Deest-Zuid



In onderstaande tabel 3 is het te realiseren woningbouwprogramma nader gespecificeerd.

Tabel 3. Woningbouwprgramma in het exploitatieplan

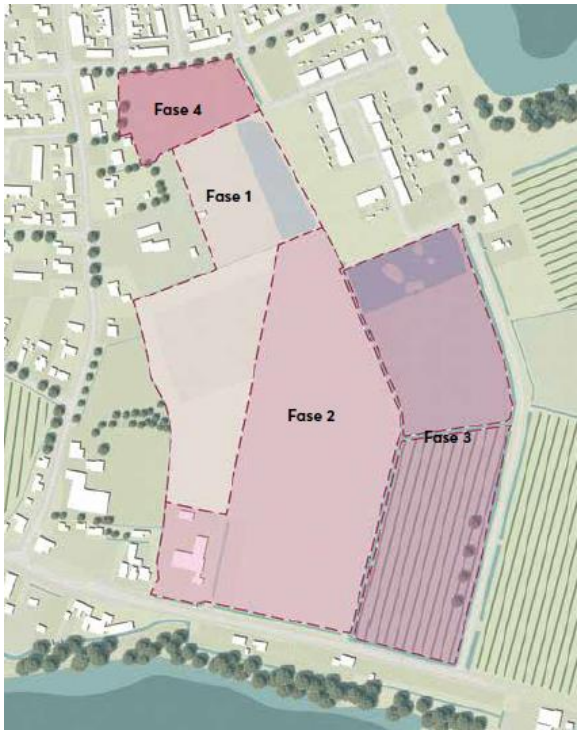
Woningtype	Categorie	Aantal	Aandeel
Appartement SH	Sociale huur	45	12,65%
Appartement GK-KS	Goedkope koop	16	4,52%
Appartement GK	Goedkope koop	22	6,33%
Appartement MH	Middeldure Huur	16	4,52%
Eengezinswoning SH	Sociale huur	47	13,25%
Eengezinswoning GK-KS	Goedkope koop	24	6,63%
Eengezinswoning GK	Goedkope koop	16	4,52%
Eengezinswoning BK	Betaalbare koop	50	14,16%
2/1 kap woning	Dure koop	43	12,05%
Vrijstaande woning	Dure koop	55	15,36%
Vrije kavel	Dure koop	21	6,02%
Totaal		**355**	**100%**

4.5 Fasering

Zoals aangegeven in paragraaf 2.4 (Eigendomsituatie) is 45,4% van de gronden binnen het exploitatieplangebied in eigendom van derden, waarbij het agrarisch bedrijf, aan de Van Heemstraweg, nog in gebruik is als bedrijf met woning. Vanwege deze eigendomssituatie en de aanwezigheid van het bedrijf is het niet mogelijk het plangebied als één geheel gelijktijdig in ontwikkeling te nemen.

Voor de realisatie van het plangebied ‘Deest-Zuid’ wordt nu uitgegaan van een termijn van 10 jaar. De bouw en inrichting van het plangebied wordt in vier fasen gerealiseerd. Het bouwrijp maken zal gefaseerd plaatsvinden vanaf 2024. Op basis van de huidige inzichten wordt in dit exploitatieplan uitgegaan van de globale fasering zoals weergegeven op afbeelding 8

Afbeelding 8 Fasering plangebied Deest-Zuid



4.6 Kosten

In deze paragraaf worden de belangrijkste kostenposten toegelicht en onderbouwd. Welke kosten mogen worden meegenomen in het exploitatieplan is vastgelegd in artikel 6.2.3 tot en met 6.2.5 van het Besluit ruimtelijke ordening (verder 'Bro').

De kosten, zoals vastgelegd in de hiervoor genoemde artikelen uit het Bro, kunnen in principe verhaald worden op het exploitatiegebied. Hierbij dienen de kosten, alvorens ze worden opgevoerd, te worden getoetst aan de volgende drie criteria:

*Profijt: d*e grondexploitatie moet nut ondervinden van de te treffen voorzieningen en maatregelen. Veelal betreft het fysiek nut voor het exploitatiegebied.

*Toerekenbaarheid: e*r bestaat een causaal verband (de kosten zouden niet gemaakt worden zonder het plan), of de kosten worden mede gemaakt ten behoeve van het plan.

Proportionaliteit: als meerdere locaties profijt hebben van een voorziening, worden de kosten naar rato verdeeld; naarmate de locatie er meer profijt van heeft, draagt deze meer bij aan de kosten.

Gezien deze drie toetsingscriteria ontstaan er, ten aanzien van de aanleg van en te treffen voorzieningen in verband met de ruimtelijke ontwikkeling, artikel 6.2.5 Bro, drie categorieën kosten. Deze categorieën zijn in tabel 5 opgenomen.

Tabel 5. Onderscheid in toerekenbaarheid van kosten

Categorie 1	Voorzieningen binnen een exploitatiegebied en alleen ten dienste van dat exploitatie- gebied.	100% toerekenbaar aan exploitatiegebied
Categorie 2	Voorzieningen buiten een exploitatiegebied, maar alleen ten dienste van dat exploitatiegebied.	100% toerekenbaar aan exploitatiegebied
Categorie 3	Voorzieningen binnen of buiten een exploitatiegebied die ten dienste zijn voor dat exploitatie- gebied en een of meer exploitatie- gebieden en / of bestaand gebied.	Bovenwijkse voorzieningen waarvan de toerekening aan de hand van 'profijt', 'toerekenbaarheid' en 'proportionaliteit' plaatsvindt

4.6.1 Kosten exploitatieplangebied Deest-Zuid

De totaal geraamde kosten, in verband met de ontwikkeling van het plan Deest-Zuid zijn per onderdeel opgenomen in tabel 6. Dit zijn de nominale kosten op prijspeil 1 januari 2023.

Tabel 6. Specificering kosten (nominaal)

Omschrijving	**Bedragen in € (nominaal))**
Inbrengwaarde gronden	€ 9.178.395,-
Sloopwerken	€ 100.000,-
Planschade	€ 150.000,-
Onderzoekskosten en sanering	€ 69.025,-
Bouw- en woonrijpmaken	€ 10.355.461,-
Plankosten (obv plankostenscan VROM, 2023)	€ 2.752.952,-
Planstructurele elementen (categorie 1/2of 3)	€ 0,-
Niet-verrekenbare B.T.W.	€ 0,-
Rentekosten	
Totaal	**€ 22.605.834,-**

4.6.2 Inbrengwaarden gronden (categorie 1)

De inbrengwaarde van de gronden in het exploitatiegebied is gebaseerd op een taxatie van januari 2024. Artikel 6.13.5 van de Wro geeft aan hoe de inbrengwaarden van grond moet worden bepaald.

Het rapport Taxatie inbrengwaarde Deest-Zuid van Tiede Rentmeester/Taxateur d.d. januari 2024, is opgenomen in bijlage 5.

4.6.3 Sloopwerken (categorie 1)
In het planexploitatiegebied bevinden zich buiten 1 te slopen woning met bijgebouwen geen andere te slopen opstallen. De geraamde sloopkosten voor deze woning met bijgebouwen bedragen € 100.000,-.

4.6.4 Planschade
Op dit moment is een stelpost opgenomen voor eventuele planschade vergoedingen van € 150.000,-. Bij de eerstvolgende herziening van het exploitatieplan zal een uitgebreide planschaderisicoanalyse worden uitgevoerd.

4.6.5 Onderzoekskosten en sanering (categorie 1)
Voor voorliggend plan zijn, in het kader van het bestemmingsplan, diverse onderzoeken uitgevoerd. Het Bro schaart de kosten en de ambtelijk bestede uren van het verrichten van onderzoek onder de verhaalbare kostensoorten. Hierbij kan onder andere worden gedacht aan milieukundig bodem- en asbestonderzoek, archeologisch onderzoek, Flora en fauna en dergelijke. De kosten zijn geraamd op € 69.025,-.

4.6.6 Bouw- en woonrijp maken (categorie 1)
De kosten voor het bouw- en woonrijp maken zijn gebaseerd op civiele ramingen van de gemeente Druten. Deze ramingen zijn gebaseerd op het grondgebruik uit het Masterplan Deest-Zuid. Omdat de besteksvoorbereiding nog moet plaatsvinden wordt in dit exploitatieplan volstaan met de totaalramingen.

Het bouwrijp maken bestaat onder andere uit het terrein vrij maken, het ophogen van het terrein waar nodig, de aanleg van (tijdelijke) bouwwegen, de aanleg van voorlopige straatverlichting, de aanleg van riolering, de aanleg van nutsvoorzieningen en andere gebruikelijke werkzaamheden (zie hoofdstuk 3). De totale nominale kosten voor bouwrijp maken zijn geraamd op € 5.022.657,-.

Het woonrijp maken bestaat uit de definitieve inrichting van het openbare gebied, zoals de aanleg van de hoofdplanstructuur en de afwerking daarvan, de aanleg van straatverlichting, de aanleg van fietspaden, kunstobjecten en groenvoorzieningen. De totale nominale kosten voor woonrijp maken zijn geraamd op € 5.332.804,-.

4.6.7 Plankosten (categorie 1)
Voor het bepalen van de plankosten is een plankostenscan voorgeschreven via een ministeriële regeling. Met de plankostenscan is een methodiek ontwikkeld die plankosten opbouwt vanuit de producten en diensten die nodig zijn om een ruimtelijke ontwikkeling te kunnen realiseren. Daarbij zijn invloeds- en complexiteitsfactoren ontwikkeld die het unieke karakter van elk project weerspiegelen.

De uitkomsten van de plankostenscan geven een forfaitair maximum aan van de raming van plankosten. Onder de plankosten vallen onder andere kosten voor het opstellen van ruimtelijke plannen, programma van eisen, gemeentelijke apparaatskosten en VTU. Invoer van gegevens van het plan in de plankostenscan leidt tot de volgende resultaten, tabel 7. In bijlage 6 is een uitdraai van de plankostenscan opgenomen.

Tabel 7. Overzicht plankosten 2023

Plankostenpost	**Bedragen in €**
Verwerving	€ 12.553,-
Stedenbouw	€ 235.720,-
Ruimtelijke ordening	€ 159.910,-
Civiele techniek	€ 1.424.360,-
Landmeten / vastgoedinformatie	€ 52.822,-
Communicatie	€ 0,-
Management	€ 602.076,-
Planeconomie	€ 265.512,-
Totaal	**€ 2.752.962,-**

4.6.8 Planstructurele elementen (categorie 2)

Aan het exploitatieplangebied Deest-Zuid zijn geen kosten voor bovenwijkse voorzieningen of maatregelen toegerekend.

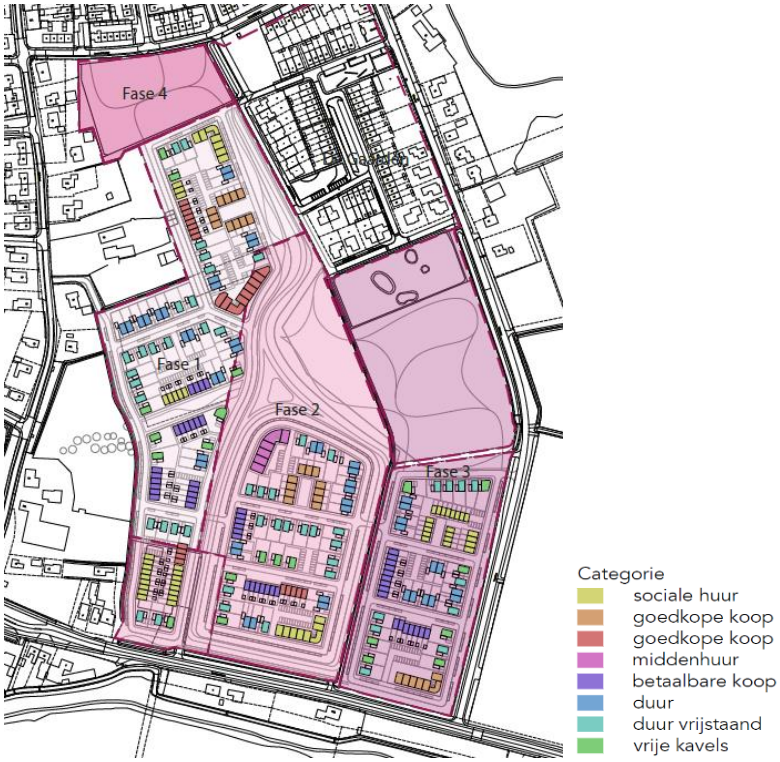
4.7 Opbrengsten

Artikel 6.2.7 van het Bro onderkent drie soorten opbrengsten;

- Uitgifte van de gronden in het exploitatiegebied.
- Bijdragen en subsidies van derden.
- Welke worden verkregen of toegekend in verband met het in exploitatie brengen van gronden die in de naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen.

De opbrengsten in het exploitatieplan bestaan uit de opbrengsten uit verkoop van bouwrijpe grond. De gehanteerde grondprijzen zijn gebaseerd op een onafhankelijke taxatie van Tiede Rentmeester/Taxateur d.d. 14 december 2023.

Afbeelding 9 Verkaveling en woningbouwprogramma



Tabel 8 geeft de geraamde opbrengsten per eenheid van het woningbouwprogramma in het exploitatieplangebied weer. Alle bedragen zijn exclusief B.T.W.

Tabel 8. Geraamde opbrengsten Deest-Zuid

Type	Aantal	Grondwaarde
app sociaal huur <808LL	45	€ 21.147
app goedkope koop max 200 k (koopstart)LL	22	€ 21.553
app goedkope koop 200<250 kLL	16	€ 63.768
app middenhuur <1000	16	€ 50.168
egw sociale huur	47	€ 26.131
egw goedkope koop max 200 k (koopstart)	24	€ 5.001
egw goedkope koop 200<250 k	**16**	**€ 46.324**
egw betaalbare koop 250<300 k	50	€ 56.596
egw dure koop >355 k 2 kapper	43	€ 83.876
egw dure koop >355 k vrijstaand	55	€ 89.606
vrije kavels	21	€ 185.950
Totaal programma	**355**	**€ 58.050**

4.8 Exploitatieopzet

4.8.1 Gewogen basiseenheden

Ten behoeve van het bepalen van de exploitatiebijdrage worden de kosten omgeslagen over het woningbouwprogramma. Conform de in de wet voorgeschreven methode wordt het programma omgezet in gewogen eenheden op basis van de grondprijzen. In tabel 11 wordt de systematiek weergegeven. Voor het bepalen van de gewichten van de verschillende woningtypen is het woningtype 'Eengezinswoning GK' op '1' gezet. De overige woningtypen worden hier tegen afgezet. Het bepaalde gewicht per woningtype vermenigvuldigt met het aantal te realiseren woningen resulteert in de gewogen basiseenheden. In onderhavig geval is het totaal aantal gewogen basiseenheden 445. De berekening is opgenomen in bijlage 7.

Tabel 9. Gewogen eenheden

Type	Aantal	Weging	Gewogen Eenheden
app sociaal huur <808LL	45	0,46	21
app goedkope koop max 200 k (koopstart)LL	22	0,47	10
app goedkope koop 200<250 kLL	16	1,38	22
app middenhuur <1000	16	1,08	17
egw sociale huur	47	0,56	27
egw goedkope koop max 200 k (koopstart)	24	0,11	3
egw goedkope koop 200<250 k	**16**	**1,00**	**16**
egw betaalbare koop 250<300 k	50	1,22	61
egw dure koop >355 k 2 kapper	43	1,81	78
egw dure koop >355 k vrijstaand	55	1,93	106
vrije kavels	21	4,01	84
Totaal programma	**355**	**1,25**	**445**

4.8.2 Exploitatiebijdrage

Macro aftopping kosten

Ingevolge de Wro mogen er niet meer kosten worden verhaald dan er aan opbrengsten binnenkomen (artikel 6.16 Wro). Als de totale kosten (netto contante waarde), minus eventuele bijdragen van derden en bijdragen van andere grondexploitaties, hoger zijn dan de geraamde opbrengsten (netto contant waarde), dan kunnen kosten worden verhaald tot maximaal het niveau van de grondopbrengsten. Dit is de zogenaamde macro aftopping.

Uit tabel 10 blijkt dat in onderhavig exploitatieplangebied de geraamde kosten de geraamde opbrengsten, op contante waarde, met € 2.215.121,-. overschrijden

Derhalve is er sprake van een macro-aftopping en zijn niet alle kosten te verhalen.

Tabel 10. Berekening Marco-aftopping

Berekening Macro-aftoping	
Totaal kosten	€ 23.262.392
Te verhalen kosten	€ 23.262.392
Drempel opbrengsten	€ 21.047.271
Te verhalen kosten o.b.v. drempel	**€ 21.047.271**

Tenslotte worden de te verhalen kosten gedeeld door het totaal van het aantal contant gewogen basiseenheden (artikel 6.18 lid 5 Wro), om de exploitatiebijdrage per gewogen basiseenheid te bepalen.

De bruto exploitatiebijdrage per gewogen basiseenheid voor het plangebied ‘Deest-Zuid’ bedraagt € 46.324,- op contante waarde 1 januari 2023.

Tabel 11. Bedrag per gewogen basiseenheid (contante waarde)

Berekening Exploitatie bijdrage per gewogen basiseenheid		
Totaal kosten	€	23.262.392
Te verhalen kosten	€	23.262.392
Drempel opbrengsten	€	21.047.271
Te verhalen kosten o.b.v. drempel	€	21.047.271
Gewogen basiseenheden (Contante Waarde)		454,35
Expl.bijdrage per gewogen basiseenheid	**€**	**46.324**

4.8.3 Exploitatiebijdrage per grondeigenaar

De exploitatiebijdrage is het bedrag per gewogen basiseenheid uit de aanvraag omgevingsvergunning voor bouwen. De exploitatiebijdrage wordt in rekening gebracht bij de omgevingsvergunning. De inbrengwaarde van de gronden en kosten, die in de exploitatieopzet zijn opgenomen, die de aanvrager van de omgevingsvergunning zelf maakt worden op de te betalen exploitatiebijdrage in mindering gebracht. Indien de exploitatiebijdrage negatief uitkomt, betekent dit dat er geen exploitatiebijdrage verschuldigd is.

Het bestemmingsplan ‘Deest-Zuid’ heeft een directe bouwtitel; ‘Woongebied’. De uiteindelijke te betalen exploitatiebijdrage is afhankelijk van de definitieve aanvraag omgevingsvergunning voor bouwen op deze gronden. De bruto exploitatiebijdrage is op basis van de verkaveling en programma, zoals weergegeven op afbeelding 9, wel indicatief aan te geven. In tabel 12 zijn de resultaten per grondeigenaar weergegeven. De inbrengwaarde en kosten die een grondeigenaar zelf maakt worden nog in mindering gebracht van de berekende bruto exploitatiebijdrage. Op basis van het nu voorliggende verkavelingsvoorstel blijkt dat op de gronden van het Waterschap, perceelnummers 123, 760, 763, en de gronden van Particulier 1, perceel 661, geen woningen zijn geprojecteerd. Derhalve geldt

voor deze eigenaren dat geen exploitatiebijdrage wordt berekend. In tabel 12 zijn de resultaten voor de overige particuliere grondeigenaren opgenomen.

Tabel 12 Exploitatiebijdrage per grondeigenaar

Type	Particulier 2					
	Perceel 712	Perceel 736	Perceel 737	Totaal	Weging	Gewogen
app sociaal huur <808LL	-	-	24	24	0,46	11
app goedkope koop max 200 k (koopstart)LL	-	-	-	-	0,47	-
app goedkope koop 200<250 kLL	-	-	-	-	1,38	-
app middenhuur <1000	-	-	16	16	1,08	17
egw sociale huur	-	17	-	17	0,56	10
egw goedkope koop max 200 k (koopstart)	-	-	12	12	0,11	1
egw goedkope koop 200<250 k	**-**	**3**	**5**	**8**	**1,00**	**8**
egw betaalbare koop 250<300 k	-	-	13	13	1,22	16
egw dure koop >355 k 2 kapper	-	-	14	14	1,81	25
egw dure koop >355 k vrijstaand	-	3	18	21	1,93	41
vrije kavels	1	-	6	7	4,01	28
Totaal programma	**1**	**23**	**108**	**132**	**1,19**	**157**

Exploitatiebijdrage per gewogen basiseen	**€ 46.324**
Exploitatiebijdrage Particulier 2	**€ 7.278.445**

Tenslotte kunnen wijzigingen, die in het exploitatieplan worden doorgevoerd, leiden tot een hogere of lagere exploitatiebijdrage. Deze wijziging in de hoogte van de exploitatiebijdrage is niet van toepassing op houders van reeds verleende omgevingsvergunningen.

5. Herziening en afrekening

5.1 Jaarlijkse herziening

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

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

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

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

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

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

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

5.2 Eindafrekening

Aan het einde van de exploitatie vindt een eindafrekening plaats. Binnen drie maanden na uitvoering van de werken, werkzaamheden en maatregelen, welke voorzien zijn in het exploitatieplan, stellen burgemeester en wethouders een afrekening van het exploitatieplan vast (artikel 6.20 lid 1

Wro). Daarbij worden de betaalde exploitatiebijdragen herberekend volgens de methode van artikel 6.20 lid 2 Wro. Lid 3 van dat artikel bepaalt dat, indien een herberekende exploitatiebijdrage meer dan vijf procent lager is dan een betaalde exploitatiebijdrage, de gemeente het verschil, voor zover het verschil groter is dan vijf procent, naar evenredigheid met rente terugbetaalt aan degene die houder was van de omgevingsvergunning (of aan diens rechtsopvolger).

6. Rechtsbescherming exploitatieplan

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

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

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

6.1 Ter inzage legging ontwerpexploitatieplan Deest-Zuid

Het ontwerp-exploitatieplan heeft van 28 december 2023 tot en met 7 februari 2024 ter inzage gelegen. Gedurende de terinzagelegging zijn tegen het exploitatieplan GEEN zienswijzen ingediend.

6.2 Zienswijzen

Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerp-exploitatieplan.

DEEL 2 Regels exploitatieplan Deest-Zuid

Artikel 1. **Begripsbepalingen**

In deze regels wordt verstaan onder:

Bestemmingsplan:
Bestemmingsplan ‘Deest-Zuid 2023, vervat in de verbeelding en regels.

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

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

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

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

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

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

Inrichtingsplan: een plan dat een uitwerking bevat van de eisen terzake van omvang, kwaliteit en de uitvoering voor de inrichting van het Exploitatieplangebied.

Openbaar gebied: het gedeelte van het Exploitatieplangebied waarop infrastructurele werken, voorzieningen van openbaar nut, groen en watervoorzieningen worden aangelegd

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

Bouwrijp maken: slopen, bodemsanering , aanleg van bouwwegen, aanleg van groen en water, de aanleg van riolering, aansluitingen nutsvoorzieningen en andere gebruikelijke werkzaamheden**.**

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

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

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

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

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

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

Artikel 2 Eisen aan werken en werkzaamheden

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

- Masterplan Deest-Zuid, versie 1.1 - d.d. 26.09.2023 (bijlage 11)
- Handboek Inrichting Openbare Ruimte, d.d. 7 maart 2023 (Bijlage 10).

Hierbij maakt het Masterplan Deest-Zuid onderdeel uit van het ontwerp-exploitatieplan voor zover deze ziet op de inrichting en beeldkwaliteit van de openbare ruimte in het exploitatieplangebied.

Artikel 3 Eisen voor uitvoering werken en werkzaamheden

3.1 Goedkeuring plan van aanpak

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

a. Een aanduiding van de voorgenomen Werken en werkzaamheden.
b. Een Plan van aanpak waarin het proces van Bouwrijp maken van het exploitatiegebied, aanleg nutsvoorzieningen en inrichting van de openbare ruimte tot en met de overdracht van de openbare ruimte aan de gemeente is beschreven.

3 Burgemeester en wethouders maken binnen zes weken na het indienen van de in lid 1, onder a en b, bedoelde gegevens hun beslissing schriftelijk bekent aan de exploitant. Burgemeester en wethouders kunnen deze termijn met eenmaal vier weken verlengen.

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

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

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

7 De leden 1 tot en met 6 van dit artikel zijn niet van toepassing, indien de gemeente Druten ter zake als Exploitant optreedt.

3.2 Goedkeuring bestekken

1 Uiterlijk 8 weken vóór de aanvang van Werken, werkzaamheden en Bouwwerken die zijn voorzien in het bestemmingsplan ‘Deest-Zuid’ en dit exploitatieplan en die zijn voorzien binnen het Exploitatieplangebied, dient de Exploitant aan het college van burgemeester en wethouders een Inrichtingsplan conform de eisen, zoals opgenomen in artikel 2 van de regels en de bestekken, zoals bedoeld in artikel 1 (Begripsbepalingen), voor het gebied waar de Werken en, werkzaamheden en Bouwwerken zijn voorzien, ter goedkeuring voor te leggen.
2 Uiterlijk 6 weken na ontvangst van het Inrichtingsplan en de Bestekken, maken burgemeester en wethouders hun beslissing schriftelijk bekend aan de indiener van genoemd Inrichtingsplan c.q. Bestekken.
3 Burgemeester en wethouders onthouden goedkeuring indien het Inrichtingsplan en de Bestekken niet voldoen aan het voorgenomen grondgebruik zoals aangegeven op Kaart ‘Ruimtegebruik’ (bijlage 3) en aan het bestemmingsplan Deest-Zuid en het bepaalde in dit exploitatieplan.

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

Artikel 4 Regels met betrekking tot aanbesteding werken en werkzaamheden

1 Op de aanbesteding van de in dit exploitatieplan genoemde Werken en werkzaamheden en de daarop betrekking hebbende diensten zijn de volgende regels van toepassing:
   a. De Europese regels betreffende aanbesteding, zijnde de richtlijn 2004/18/EG van het Europese Parlement en de Raad van 31 maart 2004.
   b. Gewijzigde Aanbestedingswet van 1 juli 2016, houdende regels betreffende de procedures voor het gunnen van overheidsopdrachten voor werken, leveringen en diensten.
   c. De VNG Inkoopvoorwaarden gemeente Druten. De nota is opgenomen in bijlage 9.

3 Voorafgaand aan de uitvoering van de in dit exploitatieplan genoemde Werken en werkzaamheden wordt door Exploitant een Aanbestedingsprotocol ter goedkeuring aan het college van Burgemeester en wethouders voorgelegd.

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

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

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

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

Artikel 5 Regels met betrekking tot inspecties en oplevering openbaar gebied

1 In verband met de oplevering en overdracht het beheer van het

2 Openbaar gebied aan de gemeente en van de overdracht van de nutsvoorzieningen aan de gemeente vinden tussentijdse inspecties, en direct voorafgaande aan deze overdracht een eindinspectie, plaats waarbij de gemeente rekening houdt met de in artikel 2 gestelde eisen en het in artikel 3.2 bedoelde Inrichtingsplan en Bestekken.

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

Artikel 6 Verbodsbepalingen

1 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 2 indien de uitvoering van de Werken en werkzaamheden geen (onevenredige) afbreuk doen aan de realisatie van het plan.

2 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van overige voorschriften en verboden in dit exploitatieplan, indien dit past in een in voorbereiding zijnde herziening van het exploitatieplan.

Artikel 7 Strafbepaling

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

Artikel 8 Slotbepaling

Deze regels kunnen worden aangehaald als **‘*Regels exploitatieplan Deest-Zuid*’**

Bijlage 1: Kaart Verbeelding bestemmingsplan Deest-Zuid



LEGENDA

Plangebied

Deest-Zuid 2023

Verklaring

ondergrond: BGT en DKK
(datum: 17 augustus 2023)

Bestemmingen

Enkelbestemming

- G — Groen
- V — Verkeer
- WA — Water
- WG — Woongebied

Dubbelbestemming

- WR-A2 — Waarde - Archeologie 2
- WR-AM — Waarde - Archeologisch monument
- WR-CHW — Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied

Aanduidingen

Gebiedsaanduiding

- geluidzone

Functieaanduiding

- (wb) — waterberging

Gemeente Druten	
Bestemmingsplan Deest-Zuid 2023	
Verbeelding	
status:	t.b.v. vaststelling
datum:	Juni 2024
schaal:	1:2000
getekend:	J-H
nummer:	P230129
bladformaat:	A2
idn-nummer:	NL.IMRO.0225.BPdeeDeestZuid2023-2303

POUDEROYEN TONNAER

Pouderoyen Tonnaer is een zelfstandig onderdeel van de Aelmans Adviesgroep

bezoekadressen en contactgegevens:

Locatie Nijmegen: Wijchenseweg 102, 6538 SX Nijmegen

Locatie Rosmalen: Berlicumseweg 6D, 5248 NT Rosmalen

Telefoon: +31 (0)24 - 322 45 79
E-mail: info@pouderoyentonnaer.nl
Website: www.pouderoyentonnaer.nl

Bijlage 2: Kaart Exploitatiegebied Deest-Zuid

Exploitatiegebied Deest - Zuid

Kadastrale gemeente: DTN03
Sectie: E
Perceelnummer: 661 / 726 / 782 / 780 / 781 / 737 / 736 / 712 / 760 / 123 ged. / 124 / 765
Kadastrale grootte: 10580 / 15000 / 13465 / 525 / 11010 / 50995 / 7500 / 975 / 625 / 1386 ged. / 25470 / 24104

Gemeente Druten
Heuvel 1, 6651 DA Druten
Postbus 1, 6650 AA Druten
Tel: 088 - 432 70 00
Email: info@druten.nl
www.druten.nl

PROJECT: Deest-Zuid	
PLAN:	
ONDERWERP: Exploitatiegebied	
Getekend door: A.R	**Datum:** 15-11-2023
Gewijzigd door:	**Wijzigingsdatum:**
Xref/raster::	**Bestandsnaam:** 001669 - Exploitatiegebied Deest_Zuid

N

Schaal: n.v.t.

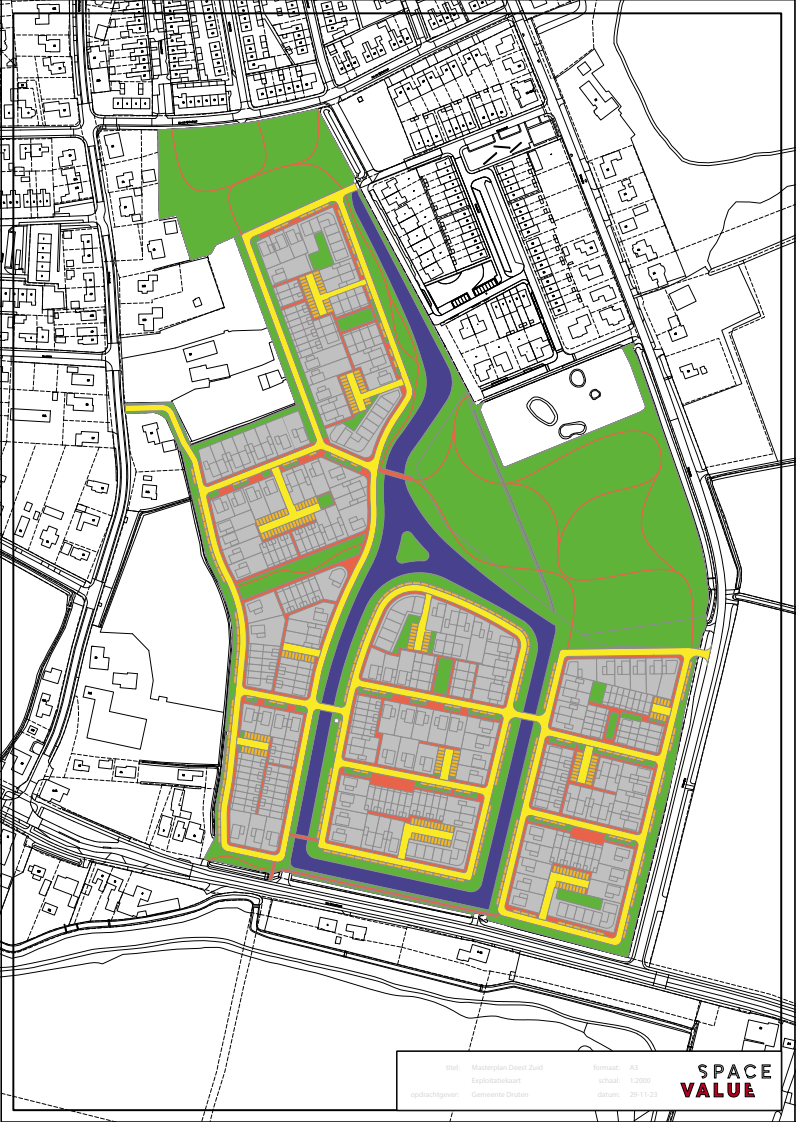
Formaat: A3

Bijlage 3 Kaart Eigendomssituatie Deest-Zuid



Kadastraal perceel	Eigenaar	m²	Aandeel
123	Waterschap (niet aankopen)	2.570	1,57%
124	Gemeente Druten	25.470	15,52%
661	Particulier 1	10.580	6,45%
712	Particulier 2	975	0,59%
726	Gemeente Druten	15.000	9,14%
736	Particulier 2	7.500	4,57%
737	Particulier 2	50.995	31,08%
760	Waterschap (niet aankopen)	625	0,38%
763	Waterschap (niet aankopen)	1.245	0,76%
765	Gemeente Druten	24.104	14,69%
780	Gemeente Druten	525	0,32%
781	Gemeente Druten	11.010	6,71%
782	Gemeente Druten	13.465	8,21%
TOTAAL		**164.064**	**100 %**

Bijlage 4: Kaart Ruimtegebruik Deest-Zuid



titel: Masterplan Deest Zuid
Exploitatiekaart
opdrachtgever: Gemeente Druten

formaat: A3
schaal: 1:2000
datum: 29-11-23

SPACE VALUE

Bijlage 5: Taxatierapport Inbrengwaarde Deest-Zuid te Deest, januari 2024

TAXATIERAPPORT

Inbrengwaarde
Deest-Zuid te Deest

Januari 2024

TIEDE RANDSTEDELIJK RENTMEESTER TAXATEUR

Rentmeester NVR NVM

Inhoudsopgave

1	**Algemeen**	**3**
1.1	Aanleiding	3
1.2	Opdrachtgever	3
1.3	Opdrachtnemer/taxateur	3
1.4	Doel van de taxatie	3
1.5	Verklaringen	3
1.5.1	Verklaring onafhankelijkheid	3
1.5.2	Verklaring eerdere betrokkenheid	3
1.5.3	Verklaring geen zakelijk belang	3
1.6	Rechten van derden inzake taxatierapport	3
1.7	Plausibiliteitsverklaring	4
1.8	Voorwaarden	4
1.9	Van toepassing zijnde tuchtrecht	4
1.10	Informatiebronnen	4
1.11	Juistheid gegevensbronnen	4
1.12	Inspectie	4
1.13	Waardepeildatum	4
1.14	Omschrijving waarde begrippen	5
1.15	Gebeurtenissen na taxatie	5
1.16	Gehanteerde valuta	5
1.17	Eerdere taxaties	5
1.18	Geldigheidsduur	5
2	**Kadastrale eigendomsinformatie**	**6**
2.1	Plaatselijke aanduiding	6
2.2	Het getaxeerde belang	6
2.3	Overige rechthebbenden	6
2.4	Publiekrechtelijke beperkingen	6
2.5	Privaatrechtelijke beperkingen	7
2.6	Belemmeringenwet privaatrecht	7
2.7	Overige beperkingen	7
3	**Omschrijving van het getaxeerde**	**7**
3.1	Globale beschrijving	7
3.2	Huur-, pacht- en gebruiksovereenkomsten	10
3.3	Locatieomschrijving	10
3.4	Planologie	11
3.5	Vergunningen	13
3.6	Courantheid	13
3.7	Milieuaspecten, bodem- en grondwaterverontreiniging	13
3.8	Asbesthoudende stoffen	13
4	**Waardebepaling**	**14**
4.1	Uitgangspunten	14
4.2	Te realiseren programma	15
4.3	Complex bepaling	15
4.4	Bijzondere uitgangspunten	15
4.5	Methode	15

4.6	Taxatieonzekerheid	16
4.7	Markt	16
4.8	Referenties	17
5	**Taxatie**	**17**
5.1	Optimale aanwending / Highest and Best Use (HaBU)	17
5.2	SWOT-analyse	17
5.3	Backtesting	22
5.4	Overwegingen ten aanzien van de waarde	17
5.5	Grondwaarde comparatief vastgesteld	19
5.6	Residuele grondwaarde berekening	19
5.7	Verzoening van de waarden	20
5.8	Waardebepaling	21
6	**Verantwoording**	**22**

Bijlage 1 Foto's van het getaxeerde

Bijlage 2 Referenties

Bijlage 3 Rekenbladen

Bijlage 4 Bestemmingsplan

Bijlage 5 Analyse nieuwbouw

Bijlage 6 Normblad

Bijlage 7 Kadastrale gegevens

Bijlage 8 Bodeminformatie

Bijlage 9 Opdrachtbevestiging

Bijlage 10 Plausibiliteitsverklaring

1 Algemeen

1.1 Aanleiding

De gemeente Druten is voornemens om in het plangebied Deest-Zuid woningen te realiseren. In verband met de ontwikkeling naar woningbouw in het plangebied wenst de gemeente inzicht te hebben in de inbrengwaarde van de gronden, 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).

De taxatie is uitgevoerd in overeenstemming met EVS en de toepasselijke reglementen van het NRVT.

1.2 Opdrachtgever

Gemeente Druten
De heer F. Warrens
Postbus 1
6650 AA Druten

1.3 Opdrachtnemer/taxateur

De heer T. de Boer, registertaxateur /onteigeningsdeskundige, kantoorhoudende aan de Reigerlaan 28 te 2106 DE Heemstede.

Ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateur in de kamers Wonen, Bedrijfsmatig Vastgoed en Landelijk Vastgoed onder nummer RT510156326.
Ingeschreven in het Register Deskundigen Onteigening en Bestuursrechtelijke Schadevergoeding.

1.4 Doel van de taxatie

Doel van de taxatie is het vaststellen van de inbrengwaarde van de gronden voor de nieuwbouwontwikkeling in het plan Deest-Zuid 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).

1.5 Verklaringen

Ondergetekende verklaart niet recent betrokken te zijn geweest bij transacties ten aanzien van het getaxeerde object en acht zich in alle opzichten gekwalificeerd om deze taxatie volledig en onafhankelijk uit te voeren.

1.5.1 Verklaring onafhankelijkheid

Ondergetekende verklaart niet in dienstbetrekking te staan tot de opdrachtgever, of een aan hem gelieerde vennootschap.

1.5.2 Verklaring eerdere betrokkenheid

Ondergetekende verklaart niet eerder bij het object betrokken te zijn geweest.

1.5.3 Verklaring geen zakelijk belang

Ondergetekende verklaart verder niet een zakelijk belang bij het te taxeren object te hebben.

1.6 Rechten van derden inzake taxatierapport

Dit taxatierapport is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt door de opdrachtgever. Door ondergetekende wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden, tenzij dit gebruik

met onze schriftelijke toestemming geschiedt. Op grond daarvan aanvaardt ondergetekende ten aanzien van de inhoud van dit rapport geen verantwoordelijkheid ten opzichte van anderen dan opdrachtgever en slechts bij gebruik voor het doel waarvoor het is opgesteld.

1.7 Plausibiliteitsverklaring

De taxateur heeft onderhavig taxatierapport inclusief bijlagen en opgebouwde taxatiedossier laten toetsen op plausibiliteit door een controlerend taxateur voor ondertekening van het taxatierapport. De plausibiliteitsverklaring van controlerend taxateur maakt integraal deel uit van het taxatierapport.

1.8 Voorwaarden

Op deze taxatie zijn de algemene voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers van toepassing.

1.9 Van toepassing zijnde tuchtrecht

Op deze taxatie is van toepassing het tuchtrecht van de Stichting Tuchtrechtspraak NRVT (STNRVT) en van de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Vastgoeddeskundigen o.g.

1.10 Informatiebronnen

De taxatie is mede samengesteld aan de hand van opgegeven informatie door opdrachtgever. Taxateur kan dan ook niet instaan voor de juistheid van de aangeleverde gegevens. Taxateur heeft zelf de (minimaal) vereiste gegevens verzameld welke nodig zijn om een waardeoordeel af te geven.

Voor de taxatie van het vastgoed zijn verder de volgende informatiebronnen gebruikt:

- Kadastrale kaarten en eigendomsinformaties geleverd door het Kadaster.nl;
- Planologische informatie van www.ruimtelijkeplannen.nl;
- GeoWeb, Geografische informatie van de NVM;
- Brainbay, NVM-databestand;
- Brainbay, Analyse nieuwbouw 3e kwartaal 2023 en rapport nieuwbouwadvies gemeente Druten;
- Bodeminformatie van de Omgevingsdienst Regio Nijmegen;
- Informatie van de opdrachtgever:
  - Masterplan Deest-Zuid definitief
  - Kaart exploitatiegebied Deest-Zuid d.d. 15-11-2023
  - Plankaart Deest Masterplan d.d. 19-09-2023
  - Grondexploitatie d.d. 23-09-2023

1.11 Juistheid gegevensbronnen

De taxatie is enerzijds gebaseerd op beschikbare marktinformatie en een visuele inspectie van de onroerende zaak en anderzijds op ter beschikking gestelde informatie van de opdrachtgever en/of derden. De door de opdrachtgever en/of derden ter beschikking gestelde informatie is door de taxateur zoveel mogelijk op juistheid gecontroleerd. De taxateur neemt geen verantwoordelijkheid voor de verstrekte gegevens indien blijkt dat deze informatie onjuist en/of onvolledig is geweest.

1.12 Inspectie

De taxateur heeft op 2 december 2023 het getaxeerde ter plaatse, vanaf de openbare weg, opgenomen.

1.13 Waardepeildatum

De waardepeildatum is 18 december 2023.

1.14 Omschrijving waarde begrippen

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

Werkelijke waarde
Het waardebegrip werkelijke waarde volgt uit de Onteigeningswet, in artikel 40b is de werkelijke waarde als volgt verwoord:

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

Complexwaarde
Artikel 40d van de Onteigeningswet formuleert de egalisatieregel. Met de egalisatieregel worden de verschillende bestemmingen binnen één complex geëgaliseerd over alle gronden binnen dat complex.

Gebruikswaarde
Conform artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet moet bepaald worden of de onroerende zaken de hoogste waarde ontlenen aan het feitelijke gebruik op basis van de vigerende bestemming (gebruikswaarde) of aan het beoogde gebruik op basis van de toegedachte bestemming (complexwaarde).

1.15 Gebeurtenissen na taxatie

Voor zover bekend bij de taxateur zijn er geen materiële wijzigingen aangebracht aan het object tussen waardepeildatum en rapportagedatum die een mogelijk significant effect hebben op de vastgestelde taxatiewaarde.

1.16 Gehanteerde valuta

Alle bedragen genoemd in dit rapport zijn in euro's.

1.17 Eerdere taxaties

Taxateur is bekend met:

- Het rapport 'Van Heemstraweg 1A te Dreest' opgesteld door Hans Janssen Vastgoedconsultants en Taxateurs BV d.d. 8 september 2022.
- Het concept rapport 'Woningbouwontwikkeling Deest-Zuid' opgesteld door Gloudemans d.d. 15 december 2022.

Taxateur heeft geen van het bij deze taxatie betrokken vastgoed eerder getaxeerd.

1.18 Geldigheidsduur

Deze taxatie heeft een geldigheidsduur van een jaar.

Indien sprake is van ingrijpende economische, planologische of andersoortige wijziging van omstandigheden, ter zake van het gewaardeerde, zulks ter beoordeling van de taxateur, de geldigheidsduur hierdoor is bekort tot vóór het moment dat bedoelde omstandigheden zich voordoen.

2 Kadastrale eigendomsinformatie

Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer	Grootte in m2	Gerechtigde/eigenaar	Bijzonderheden
Druten	E	736	7.500	Particulier(bedrijf)	Zie paragraaf 2.4
Druten	E	712	975	Particulier(bedrijf)	Zie paragraaf 2.4
Druten	E	737	50.995	Particulier(bedrijf)	WvG Erfgoedwet
Druten	E	123	2.570	Waterschap Rivierenland	Erfgoedwet
Druten	E	124	25.470	Gemeente Druten	Erfgoedwet
Druten	E	765	24.104	Gemeente Druten	Erfgoedwet en kwalitatieve verplichting
Druten	E	781	11.010	Gemeente Druten	
Druten	E	782	13.465	Gemeente Druten	
Druten	E	726	15.000	Gemeente Druten	
Druten	E	661	10.580	Particulier	Wvg
Druten	E	780	525	Gemeente Druten	Kwalitatieve verplichting
Druten	E	760	625	Waterschap Rivierenland	Erfgoedwet
Druten	E	763	1.245	Waterschap Rivierenland	
Totaal			**164064**		

Bron: Kadaster (toestandsdatum: 28 november 2023 en 11 januari 2024).

Voor de kadastrale eigendomsinformaties wordt verwezen naar de bijlagen.

2.1 Plaatselijke aanduiding

Het getaxeerde is gelegen ten zuiden van Deest (gemeente Druten). Het getaxeerde wordt westelijk begrensd door de Grotestraat (westelijk), oostelijk door de Vriezeweg, zuidelijk door de Van Heemstraweg en noordelijk door de Jan van Weliestraat.

2.2 Het getaxeerde belang

Het getaxeerde belang is het recht van eigendom.

2.3 Overige rechthebbenden

Er zijn taxateur geen overige rechthebbenden bekend. Omdat dit buiten het kader van de taxatieopdracht valt hier is ook geen nader onderzoek naar gedaan. In zijn waardeoordeel gaat de taxateur er vanuit dat het getaxeerde leeg en ontruimd zal worden geleverd, vrij van huur- en gebruiksrechten.

2.4 Publiekrechtelijke beperkingen

Taxateur heeft de akte van levering en de eigendomsinformatie beoordeeld, er blijkt dat er ten aanzien van de objecten sprake is van de navolgende (adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit, dan wel registerinschrijving, ten aanzien van de objecten.

Als (archeologisch) Rijksmonument in de zin van de (Erfgoedwet art. 3.1):	Ja, perceel 760, 765, 124 en 123
Als beschermd stads- of dorpsgezicht (art. 9 lid 1 sub a Erfgoedwet):	Geen
Als een door de gemeente of de provincie beschermd monument:	Geen
Wet voorkeursrecht gemeenten:	Ja, perceel 661 en 737

De percelen 712 en 736 zijn betrokken bij een bestuursdwangbesluit of dwangsombesluit op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) (akte 78506/198)

Het perceel 736 is betrokken bij een tweede bestuursdwangbesluit of wangsombesluit op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) (akte 78506/160)

Taxateur heeft de eigendomsinformatie beoordeeld of er met betrekking tot de objecten besluiten ingeschreven zijn in het kader van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken (WKPB). Uit de kadastrale eigendomsinformatie blijkt dat:

Er geen inschrijvingen in het kader van de WKPB zijn geregistreerd.

2.5 Privaatrechtelijke beperkingen

Taxateur heeft de akte van levering en de eigendomsinformatie beoordeeld op eventuele met de onroerende zaak verbonden lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden zoals dienend erf, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige privaatrechtelijke lasten en beperkingen. Uit de kadastrale eigendomsinformatie blijkt dat:

Er geen privaatrechtelijke beperkingen zijn geregistreerd, *behoudens op perceel 780 en perceel 781, hier is een kwalitatieve verplichting gevestigd (akte 75074/9). Het betreft een terugkooprecht aan ten behoeve van de verkopers en diens eventuele rechtsopvolgers.*

Op perceel 765 is een kwalitatieve verplichting gevestigd(akte 61908/127). Middels deze kwalitatieve verplichting wordt de verplichting tot het aanleggen van retentie van waterberging vastgelegd.

Taxateur is van mening dat dit geen invloed heeft op de getaxeerde inbrengwaarde.

Er is geen uitgebreid titelonderzoek gedaan naar eventueel aanwezige zakelijke rechten. Ten behoeve van deze rapportage heeft een beperkte kadastrale recherche plaatsgevonden (kadastrale registratie en eigendomsinformatie).

2.6 Belemmeringenwet privaatrecht

Taxateur heeft de akte van levering en de eigendomsinformatie beoordeeld op eventuele met de onroerende zaak verbonden zakelijke rechten als bedoeld in de Belemmeringenwet privaatrecht. Uit de kadastrale eigendomsinformatie blijkt dat:

Er geen recht als bedoeld in de Belemmeringenwet privaatrecht zijn geregistreerd.

2.7 Overige beperkingen

Taxateur heeft de kadastrale eigendomsinformatie beoordeeld op eventuele met de onroerende zaak verbonden overige van significante waardebeperkende omstandigheden. Uit de kadastrale eigendomsinformatie blijkt dat:

Er geen overige beperkingen staan geregistreerd.

3 Omschrijving van het getaxeerde

3.1 Globale beschrijving

Onderstaand is elk perceel beknopt omschreven. Benadrukt wordt dat geen van de gronden daadwerkelijk is betreden, er is uitsluitend vanaf de openbare weg opgenomen. Taxateur is van mening dat de opname vanaf de openbare weg voldoende inzicht geeft gezien de aard van deze taxatie.

Perceel 736 en 712
Op het perceel staat een L-vormige schuur/loods, bouwjaar ca. 1952. De gevels van de loods zijn gemetseld en het dak is afgewerkt met een zadeldak. De oppervlakte bedraagt ca. 770 m2 BVO. Achter op het erf staat een vrijstaande schuur, met een oppervlakte van circa 155 m2.

Het perceel vormt met perceel 736 een geheel. Het perceel is bebouwd met een bedrijfswoning, bouwjaar 1952, Het betreft een traditioneel gebouwde woning met pannen gedekt zadeldak. Conform de BAG heeft de woning een oppervlakte van circa 145 m2.

Percelen 737, 781 en 782
Percelen cultuurgrond, onbebouwd. Ten tijde van de opname was het perceel beplant met jonge bomen. Volgens informatie van BoerenBunder.nl betreft het Woudebomen met een korte omlooptijd excl. Wilgenhout. De kavelgrenzen tussen de kavels zijn in het veld niet waarneembaar.

Perceel 123
Watergang.

Perceel 124
Perceel cultuurgrond, onbebouwd. Ten tijde van de opname was het perceel beplant met jonge bomen. Volgens informatie van BoerenBunder.nl betreft het Woudebomen met een korte omlooptijd excl. Wilgenhout.

Perceel 765
Perceel cultuurgrond, onbebouwd. Ten tijde van de opname was het zuidelijke deel van het perceel beplant met jonge bomen. Volgens informatie van BoerenBunder.nl betreft het Woudebomen met een korte omlooptijd excl. Wilgenhout. Het noordelijke deel was vergraven naar water.

Perceel 726
Perceel grasland onbebouwd. BoerenBunder.nl heeft geen informatie over het perceel.

Perceel 661
Perceel cultuurgrond, onbebouwd. Ten tijde van de opname was het perceel beplant met jonge bomen. Volgens informatie van BoerenBunder.nl betreft het Woudebomen met een korte omlooptijd excl. Wilgenhout.

Perceel 780
Smal perceel. Begroeid met gras en voorzien van een openverharding. Enkele solistische bomen.

Perceel 760
Watergang.

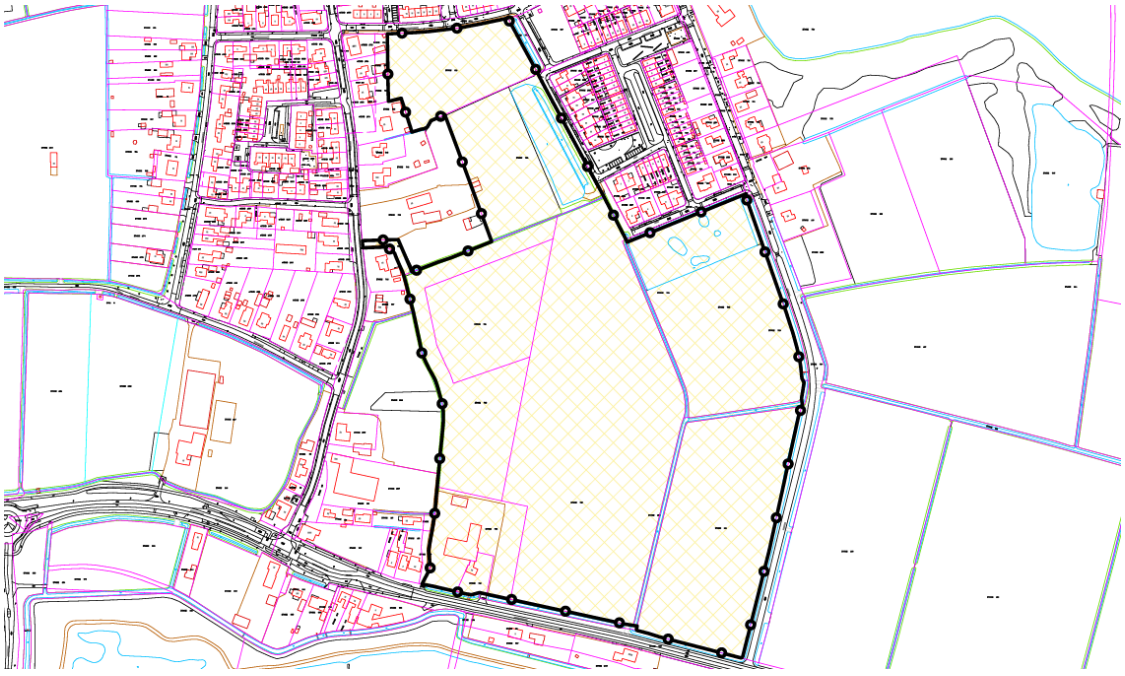
Perceel 763
Watergang.

De waarnemingen vanaf de openbare weg zijn, daar waar mogelijk, aangevuld met luchtfoto's van Google Maps en de GeoWeb applicatie van de NVM.

Op onderstaande luchtfoto zijn de percelen aangegeven.



Bron: NVM-Geoweb d.d. 30 november 2023



Exploitatiegebied Deest-Zuid d.d. 15-11-2023. Ontvangen van opdrachtgever



Plankaart, Deest Masterplan d.d. 18-09-2023. Ontvangen van opdrachtgever

3.2 Huur-, pacht- en gebruiksovereenkomsten

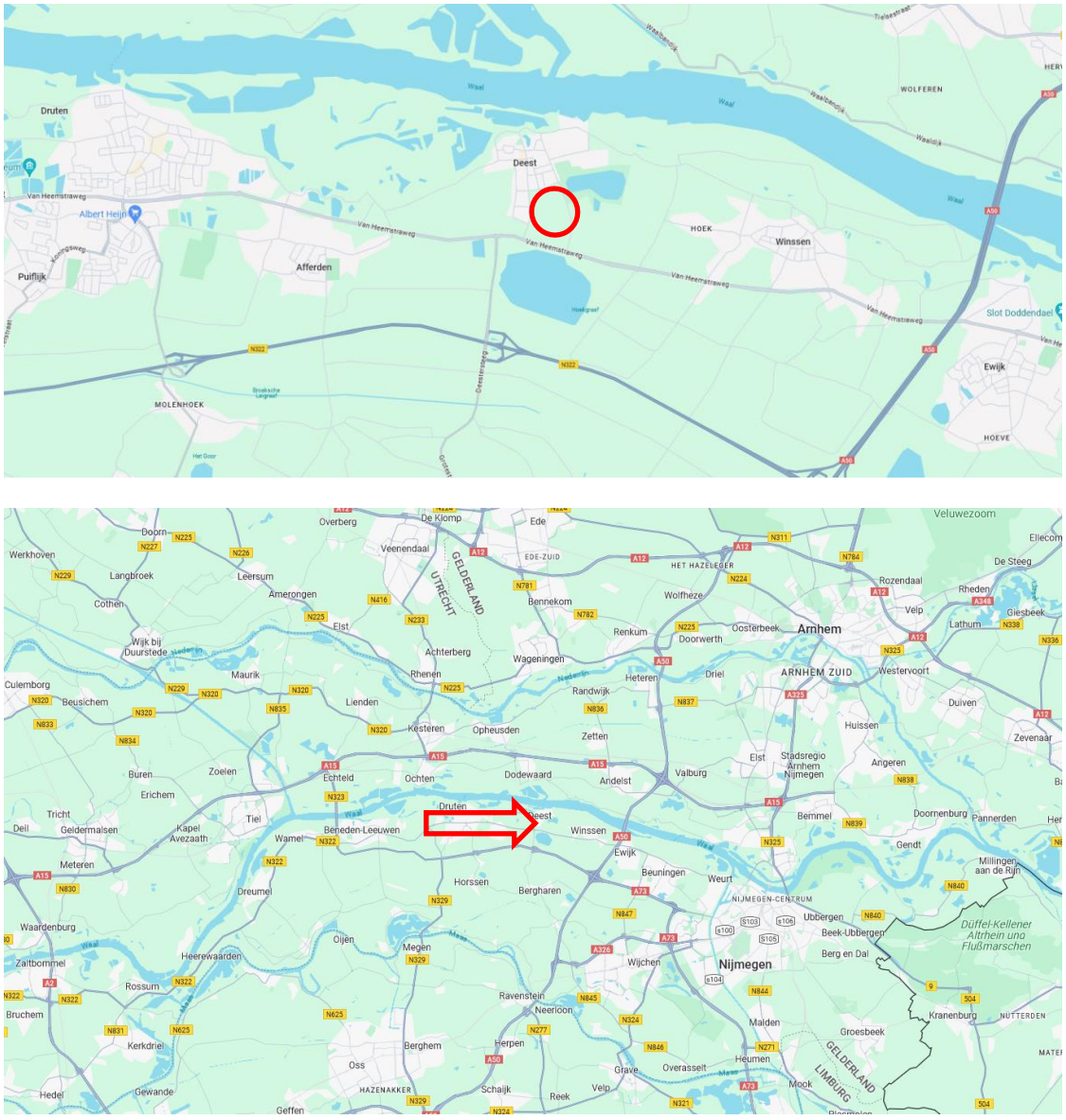
De taxatieopdracht behelst het taxeren van het geheel uitgaande van een marktwaarde vrij van huur en gebruik. Er is dan ook geen onderzoek gedaan naar de inhoud van eventuele huur-, pacht en/of gebruiksovereenkomsten.

3.3 Locatieomschrijving

Het getaxeerde is gelegen in de provincie Gelderland ten zuiden van de dorpskern Deest in de gemeente Druten. Deest is gelegen in het land van Maas en Waal. Circa 15 km noordwestelijk van de stad Nijmegen

De dagelijkse voorzieningen zijn gelegen op enige afstand in Druten en Winssen. Voor de stedelijke voorzieningen zijn de bewoners van Deest aangewezen op Nijmegen. Deest heeft een basisschool en een kinderdagverblijf, Druten heeft een middelbare school.

Met de auto is Deest goed bereikbaar. De uitvalswegen richting de rijksweg A50, A73 en A15 zijn op korte afstand.
Het openbaar vervoer is redelijk, er is een busverbinding richting Nijmegen en Druten. Er is geen NS station in de directe omgeving. Wijchen (circa 15 km) heeft een NS-station, of Nijmegen (16 km).



Globale ligging. Bron: Google maps d.d. 1 december 2023

3.4 Planologie

In het kader van deze taxatie is bestemmingsplaninformatie opgevraagd via de site ruimtelijkeplannen.nl op 4 december 2023.

Perceel 736 en 712

Gemeente:	Druten
Bestemmingsplan:	**Stedelijk Gebied 4e periodieke herziening**
IMRO:	NL.IMRO.0225.BPperiodiekstb04-2003
Planstatus:	Onherroepelijk
Uitgebreide status	Vastgesteld(plan); Geheel onherroepelijk in werking(dossier)
Datum status:	20 januari 2020
Enkelbestemming:	**Bedrijf**
Functieaanduiding:	Bedrijfswoning
Dubbelbestemming:	Waarde-Archeologie 4
	Waarde – Cultuurhistorisch waardevol gebied

Perceel 661 en deel van 782

Gemeente:	Druten
Bestemmingsplan:	**Stedelijk Gebied 4e periodieke herziening**
IMRO:	NL.IMRO.0225.BPperiodiekstb04-2003
Planstatus:	Onherroepelijk
Uitgebreide status	Vastgesteld(plan); Geheel onherroepelijk in werking(dossier)
Datum status:	20 januari 2020
Enkelbestemming:	**Agrarisch**
Functieaanduiding:	-
Dubbelbestemming:	Waarde-Archeologie 1

Perceel 781, deel van 782 en deel van 726

Gemeente:	Druten
Bestemmingsplan:	**Stedelijk Gebied 4e periodieke herziening**
IMRO:	NL.IMRO.0225.BPperiodiekstb04-2003
Planstatus:	Onherroepelijk
Uitgebreide status	Vastgesteld(plan); Geheel onherroepelijk in werking(dossier)
Datum status:	20 januari 2020
Enkelbestemming:	**Agrarisch**
Functieaanduiding:	Waterberging
Gebiedsaanduiding:	Wetgevingzone – wijzigingsgebies- deest 1 (Deest Zuid)
Dubbelbestemming:	Waarde-Archeologie 1

Deel van perceel 726

Gemeente:	Druten
Bestemmingsplan:	**Stedelijk Gebied 4e periodieke herziening**
IMRO:	NL.IMRO.0225.BPperiodiekstb04-2003
Planstatus:	Onherroepelijk
Uitgebreide status	Vastgesteld(plan); Geheel onherroepelijk in werking(dossier)
Datum status:	20 januari 2020
Enkelbestemming:	**Groen**
Functieaanduiding:	Waterberging
Gebiedsaanduiding:	Wetgevingzone – wijzigingsgebies- deest 1 (Deest Zuid)
Dubbelbestemming:	Waarde-Archeologie 3

Perceel 737, 124 en 763

Gemeente:	Druten
Bestemmingsplan:	**Buitengebied Druten**
IMRO:	NL.IMRO.0225.BPbuitengebied-1603
Planstatus:	Onherroepelijk
Uitgebreide status	Vastgesteld(plan); Geheel onherroepelijk in werking(dossier)
Datum status:	24 maart 2016
Enkelbestemming:	**Agrarisch**
Gebiedsaanduiding:	Overige zone – landschapstype waaloeverwallen
Dubbelbestemming:	Waarde-Archeologie 5

Perceel 765

Gemeente:	Druten
Bestemmingsplan:	**Buitengebied Druten**
IMRO:	NL.IMRO.0225.BPbuitengebied-1603
Planstatus:	Onherroepelijk
Uitgebreide status	Vastgesteld(plan); Geheel onherroepelijk in werking(dossier)

Datum status:	24 maart 2016
Enkelbestemming:	**Agrarisch en water**
Gebiedsaanduiding:	Overige zone – landschapstype waaloeverwallen
Dubbelbestemming:	Waarde-Archeologisch monument

Perceel 760 en 123

Gemeente:	Druten
Bestemmingsplan:	**Buitengebied Druten**
IMRO:	NL.IMRO.0225.BPbuitengebied-1603
Planstatus:	Onherroepelijk
Uitgebreide status	Vastgesteld(plan); Geheel onherroepelijk in werking(dossier)
Datum status:	24 maart 2016
Enkelbestemming:	**Water**
Gebiedsaanduiding:	Overige zone – landschapstype waaloeverwallen
Dubbelbestemming:	Waarde-Archeologie 5

Voor de relevante gegevens uit de bestemmingsplannen wordt verwezen naar de bijlagen.

Taxateur merkt op dat voor de waardering van de inbrengwaarde de huidige bestemming niet, dan wel minder, relevant is daar de percelen onderdeel gaan uitmaken van de nieuwbouwontwikkeling. Ongeacht welke bestemming deze percelen daadwerkelijk gaan krijgen dient de waarde bepaald te worden op basis van de complexwaarde. Binnen dit complex mag er geen verschil in waarde toegekend worden op basis van mogelijke verschillende bestemmingen.

3.5 Vergunningen

Bij de waardering is ervan uitgegaan, tenzij in dit rapport uitdrukkelijk anders vermeld, dat alle eventueel van overheidswege vereiste goedkeuringen en of vergunningen, met betrekking tot het getaxeerde aanwezig zijn, respectievelijk zonder het plegen van investeringen kunnen worden verkregen.

3.6 Courantheid

De taxateur is van mening dat het courante percelen betreft, zeker nu de percelen betrokken worden in een nieuwbouwontwikkeling.

3.7 Milieuaspecten, bodem- en grondwaterverontreiniging

De taxateur heeft kennisgenomen van de informatie zoals deze is aangeleverd door de Omgevingsdienst Regio Nijmegen. Hieruit blijkt dat de omgevingsdienst van mening is dat het gebied en directe omgeving voldoende is onderzocht en zo nodig gesaneerd.

Er is door de taxateur verder geen onderzoek verricht naar verontreiniging van de bodem behorende bij de onroerende zaak en de aanwezigheid van materialen in, op, of aan de onroerende zaak die schadelijk zijn voor de mens, milieu of gebouwen, dan wel naar de aanwezigheid van stoffen die anderszins de waarde beïnvloeden, tenzij anders is vermeld. De taxatie geschiedt onder de aanname dat geen sprake is van een zodanige mate van bodemverontreiniging dat daarmee het gebruik conform de bestemming en gebruik en de toekomstige bestemming en gebruik niet mogelijk is.

3.8 Asbesthoudende stoffen

Er is geen asbestonderzoek uitgevoerd, daar dit buiten het kader van deze taxatie valt.

4 Waardebepaling

4.1 Uitgangspunten

Deze taxatie is gebaseerd op onderstaande uitgangspunten en overwegingen.

- Ten behoeve van deze rapportage heeft een beperkte kadastrale recherche plaatsgevonden. De benodigde gegevens zijn hoofdzakelijk aangeleverd door opdrachtgever;
- Ten behoeve van de taxatie heeft een beperkt bestemmingsplanonderzoek plaatsgevonden;
- De taxatie is gebaseerd op de aan de ondertekende ter beschikking gestelde informatie van opdrachtgever en/of derden zoals bijvoorbeeld Kadata, NVM-databestand, Kadaster en Funda. Hiervan is kennisgenomen, waar mogelijk gecontroleerd en uitgegaan wordt van de juistheid en de volledigheid van de verkregen informatie. Ondertekende aanvaardt geen aansprakelijkheid indien mocht blijken dat de informatie onjuist en/of onvolledig is geweest;
- Er is geen rekening gehouden met eventueel te verkrijgen, dan wel te restitueren premies, subsidies of overheidsbijdragen in welke vorm dan ook;
- Indien in dit rapport geen melding wordt gemaakt van een negatief milieuaspect, betekent dit niet dat er geen negatieve milieuaspecten zijn. Het feit dat er negatieve milieuaspecten worden vermeld betekent niet altijd dat deze milieuaspecten bewezen zijn. Verder onderzoek kan dan gewenst zijn. Voor zover er in dit rapport melding wordt gemaakt van (mogelijke) verontreiniging, wordt dit in het rapport nader toegelicht;
- Alle bedragen die in de waardering zijn gebruikt zijn exclusief omzetbelasting (BTW) tenzij uit de waardering van de individuele onroerende zaak anders blijkt;
- Rechthebbende wenst te verkopen en er is sprake van een redelijk handelende koper en verkoper;
- Er is, de aard van het object en de marktomstandigheden in aanmerking genomen, een redelijke onderhandelingsperiode ter beschikking, gedurende welke periode het prijsniveau gelijk blijft;
- Geen rekening is gehouden met een uitzonderlijk bod van een speciale gegadigde;
- Bij de taxatie is verondersteld dat het object geleverd wordt vrij van hypotheken, beslagen en andere mogelijke rechten van derden uit enige overeenkomst, tenzij uitdrukkelijk genoemd;
- Voor zover van toepassing zijn de vermelde waarden van onroerende zaken "kosten koper", (overdrachts- en/of omzetbelasting, honorarium notaris, kadastraal recht etc.), tenzij anders vermeld;
- Geen rekening is gehouden met de mogelijke aanwezigheid van belemmerende ondergrondse infrastructuur, ondergrondse buizen, kabels en leidingen, funderingsresten of andere werken of bestanddelen die een mogelijke herinrichting of exploitatie van het complex nadelig beïnvloeden, anders dan vermeld;
- Geen rekening is gehouden met de mogelijke aanwezigheid van waardebeïnvloedende bodemverontreiniging;
- Getaxeerd moet worden de inbrengwaarde (complexwaarde) van de gronden. De te taxeren perceelgedeelten zijn onderdeel van een complex, bestaande uit het plan Deest-Zuid.
- Getaxeerd is de waarde conform het bepaalde in artikel 6.13 lid 5 van de Wet ruimtelijke ordening;
- Alle percelen inclusief de opstal zijn opgenomen vanaf de openbare weg, geen van de percelen zijn betreden. Ook de opstallen zijn niet inpandig en slechts van afstand opgenomen.
- Taxateur gaat ervan uit dat alle beschikbare informatie die opdrachtgever, ten aanzien van de te taxeren objecten heeft verstrekt juist zijn. Met name omvang en aantallen van de geplande woningen, eventuele ramingen van kosten bouw- en woonrijp maken.

Toelichting
In artikel 6.13 lid 5 van de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat, als er 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 die onteigend zijn of waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of gronden die op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling conform de Onteigeningswet. Op basis van de hem bekende stukken concludeert taxateur dat er thans geen gronden zijn waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen.

4.2 Te realiseren programma

Het beoogde te realiseren programma in het plangebied Deest-Zuid bestaat uit 355 woningen, onderverdeeld in:
Appartementen

- 45 sociale huur appartementen
- 16 middeldure huur appartementen
- 22 goedkope appartement tot max 200.000 (koopstart)
- 16 goedkope appartementen tussen 200.000-250.000

Grondgebonden woningen

- 47 sociale huur woningen
- 24 goedkope koopwoningen tot max. 200.000 (koopstart)
- 16 goedkope koop tussen 200.000-250.000
- 50 betaalbare koopwoningen 250.000-300.000
- 43 twee-onder-een kapwoningen
- 55 vrijstaande koopwoningen
- 21 vrije kavels

4.3 Complex bepaling

Taxateur is van mening dat het plangebied Deest-Zuid aangemerkt dient te worden als een zelfstandig te exploiteren eenheid. Hiermee is er dus sprake van een complex in de zin van artikel 40d van de Onteigeningswet, zoals taxateur dat onder de definities nader heeft toegelicht. Dit brengt met zich mee dat alle bestemmingen binnen dit plangebied, in beginsel, verdisconteerd moeten worden in één complexwaarde. Het totale complex omvat een oppervlakte van 164.064 m2 deze oppervlakte is vastgesteld op basis van de totaaltelling van de kadastrale perceeloppervlakten.

4.4 Bijzondere uitgangspunten

Bijzondere uitgangspunten kunnen uitsluitend worden gehanteerd indien zij redelijkerwijs als realistisch, relevant en geldig kunnen worden beschouwd in verband met de specifieke omstandigheden van de Professionele Taxatiedienst.

Taxateur heeft, in afwijking van de algemene uitgangspunten, de volgende bijzondere uitgangspunten gehanteerd:

- Geen.

Taxateur merkt op dat hij de waarde op basis van het huidige bestemmingsplan niet relevant acht voor deze taxatie.

4.5 Methode

Voor de diverse uitgangspunten voor een taxatie zijn verschillende taxatiemethoden van toepassing. Onderstaand worden diverse methodes omschreven die voor kunnen komen.

Voor de bepaling van de marktwaarde van een object dient de taxateur gebruik te maken van één of meerdere waarderingsmethoden. Aanbeveling verdient het gebruik van minimaal twee methoden.

Op basis van EVS-2021 zijn er drie taxatiebenaderingen:

Inkomstenbenadering (DCF, kapitalisatiemethode (BAR/NAR)). Een werkwijze die de (geld)inkomsten en (geld)uitgaven beschouwt van het object, waarmee vervolgens de waarde wordt geschat door kapitalisatie van de inkomsten- of geldstroom van een bepaald jaar of door discontering van toekomstige inkomsten- en of geldstromen van toekomstige jaren.

Vergelijkingsmethode (comparatieve benadering). Een werkwijze die een indicatie van de waarde geeft door het object te vergelijken met identieke of vergelijkbare objecten waarvan prijsinformatie beschikbaar is.

Kostenbenadering (gecorrigeerde vervangingswaarde). Een werkwijze die een indicatie van de waarde geeft op basis van het economische principe dat een koper niet meer voor een object zal betalen dan wat het zal kosten om een object van gelijkwaardig nut te verkrijgen, zij het door aankoop of bouw.

In dit taxatierapport is gebruik gemaakt van de **Vergelijkingsmethode,** dit omdat er meerdere verhandelde referentieobjecten beschikbaar zijn. Tevens heeft taxateur de waarde bepaald middels een residuele grondwaarde berekening.

Mede in verband met het doel van de waardebepaling zijn andere methodieken, zoals gecorrigeerde vervangingswaarde en 'discounted cash flow' methoden, niet geschikt.

4.6 Taxatieonzekerheid

De onzekerheid bij de waardering zit met name in het feit dat de waarde middels de residuele grondwaarde is bepaald, op basis van een ontwerp van de nieuwbouw die nog niet nader is uitgewerkt. Verder zijn de kosten voor het bouw- en woonrijp maken door opdrachtgever begroot, en derhalve niet gebaseerd op offertes. Dit maakt dat er sprake is van een bovengemiddelde taxatieonzekerheid.

4.7 Markt

Algemeen
De woningmarkt in Nederland is tot begin 2022 onverminderd sterk gebleken, dit kwam door een bijna chronisch tekort aan aanbod en een lage rente. Door de oorlog in Oekraïne, de stijgende energieprijzen en de flink stijgende hypotheekrente is er tot maart 2023 een daling van de transactieprijzen. Het tweede kwartaal van 2023 is de daling gestopt en is er zelfs een stijging van de transactieprijzen. De gemiddelde verkoopprijs ligt nog wel 1,7% lager dan in hetzelfde kwartaal van 2022. De krapte-indicator is weer iets verder toegenomen.

Uit het marktoverzicht van de gemeente Druten blijkt dat er een kleine daling van de transactieprijs is ten opzichte van het tweede kwartaal van 2023, dit in tegenstelling tot het landelijke beeld.

Een marktoverzicht van de gemeente Druten *van de NVM (Brainbay) is opgenomen in bijlgae 2 bij de referenties.*

Nieuwbouw
(..)Verkopen van nieuwbouw in de lift
De nieuwbouwcijfers hebben na een dip de weg omhoog weer gevonden. Voor het derde opeenvolgende kwartaal is het aantal verkopen toegenomen. In totaal zijn in het 3e kwartaal van 2023 circa 5.100 nieuwbouwwoningen verkocht door NVM makelaars.
Het is voor het eerst in meer dan twee jaar dat het aantal verkopen op jaarbasis is gestegen. In het 3e kwartaal zijn 19% meer transacties geregistreerd dan in hetzelfde kwartaal een jaar eerder. Dit was voor het laatst het geval in het 2^{e} kwartaal van 2021. Kanttekening hierbij is dat een jaar geleden sprake was van sterk afnemende verkopen, waardoor de verkoopcijfers zeer laag waren.

Dynamiek is historisch gezien nog laag
De huidige verkoopcijfers zijn historisch gezien nog steeds van een laag niveau. Wanneer verder terug wordt gekeken dan het afgelopen jaar, heeft het aantal verkopen sinds 2014 niet meer onder het huidige niveau gelegen.
De huidige malaise op de nieuwbouwmarkt is met de toename van het aantal verkopen nog niet ten einde. In totaal zijn in de eerste drie kwartalen van 2023 slechts 13.300 verkopen geregistreerd. De laatste keer dat een dermate laag aantal woningen werd verkocht in de eerste drie kwartalen van een jaar was in 2014. Ter vergelijking, in 2021 waren rond deze tijd al meer dan 25.000 woningen Verkocht(..)

Bron: Analyse nieuwbouw 3e kwartaal 2023 NVM (Brainbay). De volledige analyse is opgenomen in bijlage 5

4.8 Referenties

Voor het bepalen van de waarde heeft de taxateur diverse transacties onderzocht die rond het getaxeerde hebben plaatsgevonden. De transacties die volgens de taxateur relevant zijn voor deze taxatie zijn opgenomen in bijlage 2.

5 Taxatie

5.1 Optimale aanwending / Highest and Best Use (HaBU)

De marktwaarde van het getaxeerde is, tenzij hierna anders vermeld, een weerspiegeling van het meest doeltreffende en meest waarschijnlijke gebruik (HaBU). Dat is het gebruik waarbij de maximale productiviteit van het getaxeerde wordt genereerd, binnen de juridische, fysieke, financiële en feitelijke mogelijkheden van het getaxeerde, waardoor de hoogste waarde wordt gegenereerd.

Optimale aanwending / Highest And Best:
Het betreft een wettelijke taxatie. De taxateur is in zijn waardeoordeel uitgegaan van de bestemming en/of gebruik die de hoogste waarde vertegenwoordigt. Hiermee is er derhalve bij alle getaxeerde objecten uitgegaan van de Highest And Best Use.

5.2 SWOT-analyse

Beoordeling eigenschappen getaxeerde

Sterke eigenschappen getaxeerde

- Gelegen in een rustige omgeving en toch dichtbij de uitvalswegen richting grote steden.

Zwakke eigenschappen getaxeerde

- Gronden in eigendom bij verschillende partijen
- Beperkt aantal voorzieningen in de directe omgeving

Beoordeling externe factoren

Kansen

- Er is veel vraag naar (betaalbare) woningen, de vraag overtreft het aanbod
- Bouwen van energiezuinige woningen

Bedreigingen

- Verder oplopende bouwkosten en hogere rendementseisen als gevolg van de stijgende rente. Met de combinatie kan de haalbaarheid onder druk komen te staan
- Stijgende hypotheekrente waarmee woningen minder betaalbaar worden voor de kopers
- Stikstofproblematiek, een te hoge stikstofdepositie op kwetsbare natuur door de bouw van de woningen kan de ontwikkeling in gevaar brengen

5.3 Overwegingen ten aanzien van de waarde

Zoals reeds gesteld is taxateur van mening dat het plangebied Deest-Zuid aangemerkt dient te worden als een zelfstandig te exploiteren eenheid. Hiermee is er dus sprake van een complex in de zin van artikel 40d van de Onteigeningswet, zoals taxateur dat onder de definities nader heeft toegelicht. Dit brengt met zich mee dat alle bestemmingen binnen dit plangebied in beginsel verdisconteerd moeten worden in één complexwaarde.

Zoals gesteld dienen de gronden getaxeerd te worden op basis van de complexwaarde. Uitsluitend daar waar de gebruikswaarde de complexwaarde overstijgt, dient de gebruikswaarde als inbrengwaarde getaxeerd te worden.

Sloopkosten
Omdat er bij de exploitatieopzet moet worden uitgegaan van de fictie dat de gemeente de gronden in het exploitatiegebied verwerft, de handelingen verricht om de gronden uit te kunnen geven in onmiddellijk voor (woning)bouwactiviteiten beschikbare kavels en de gronden uitgeeft, heeft taxateur op die gronden waar een of meerdere opstallen staan een inschatting gemaakt van de sloopkosten, daar deze zijn toe te rekenen aan de ontwikkeling en hiermee onderdeel van de inbrengwaarde, als bedoeld in Artikel 6.2.3 Bro. De afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft dit in haar uitspraak van 13 maart 2019 bevestigd ECLI:NL:RVS:2019:827.

Taxateur heeft de sloopkosten berekend door de inhoud van de betreffende opstal(len) te schatten op basis van openbare bronnen (BAG, NVM-databestand, luchtfoto's en google streetview) en de kencijfers zoals deze door Bouwkompas.nl worden gepubliceerd. Taxateur merkt op dat in de gepubliceerde sloopkosten geen rekening is gehouden met kosten voor het verwijderen van asbest. Daar het niet bekend is of er in een van de opstallen ook daadwerkelijk asbest aanwezig is, is uitgegaan van sloopkosten zonder asbestverwijdering.

Voor de nadere uitwerking verwijst taxateur naar de berekeningen in paragraaf 5.7.

Ten aanzien van de waarde heeft taxateur het navolgende overwogen:

- De waarde van de te taxeren percelen moet bepaald worden als complexwaarde, de complexafbakening is beschreven in paragraaf 4.3.
- In artikel 6.13 lid 5 van de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat, als er 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 die onteigend zijn, of waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of gronden die op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling conform de Onteigeningswet.
- Het getaxeerde object is gewaardeerd op basis van het programma zoals dat door opdrachtgever is verstrekt, het programma is in paragraaf 4.2 beschreven.
- Op basis van dit programma heeft taxateur de waarde van de woningen bepaald, dit op basis van de in het rapport opgenomen referenties. De voor de onderbouwing geselecteerde referenties verwijst taxateur naar bijlage 2.
  De bouwkosten zijn gebaseerd op publicaties van BouwkostenKompas (Prijspeildatum 1 oktober 2023) en verhoogd met de bijkomende kosten (14%), de algemene kosten (4%) en ook en post winst en risico (5%).
- De middeldure huur is door taxateur gesteld op € 999,= per maand, dit is de bovenkant van de huurprijzen voor middeldure huurwoningen zoals deze binnen de gemeente Druten wordt gehanteerd.
- De grondwaarde bij uitgifte voor sociale huurwoningen wordt in Nederland door gemeenten doorgaans normatief vastgesteld, en het zijn veelal gereduceerde uitgifteprijzen. Dit om de bouw van voldoende sociale huurwoningen te garanderen. Er is derhalve geen markt voor dergelijke gronden.
- De gemeente Druten hanteert voor appartementen een uitgifteprijs € 345,25 per m2 en voor grondgebonden woningen een uitgifteprijs van € 272,20 per m2 BVO, hiermee komt de uitgifteprijs voor een appartement op € 21.147,= en voor een grondgebonden woning op € 26.131,=. Taxateur heeft naar de uitgifteprijzen van omliggende gemeenten gekeken om zich een beeld te vormen van de uitgifteprijzen die worden gehanteerd. Hieruit blijkt dat de uitgifteprijzen voor gestapelde woningen zich rond de € 20.000,= ex. BTW bevindt en voor grondgebonden woningen rond € 25.000,= ex BTW. De door de gemeente Druten gehanteerde uitgifteprijzen liggen op een gelijkwaardig prijsniveau. Taxateur heeft dan ook de conclusie getrokken dat de uitgifteprijzen van de gemeente Druten gangbaar zijn, en dus gehanteerd kunnen worden in de taxatie. Voor een nadere onderbouwing verwijst taxateur naar de bijlage referenties.

- De berekende residuele grondwaarde is verminderd met de kosten bouw- en woonrijp maken zoals deze door opdrachtgever zijn aangeleverd.

Voor de nadere uitwerking verwijst taxateur naar het rekenblad.

5.4 Grondwaarde comparatief vastgesteld

Voor de waardering heeft taxateur in eerste instantie gezocht naar bruikbare referenties van gronden gelegen in het exploitatie gebied Druten-Zuid die hebben plaatsgevonden in de afgelopen twee jaar. Deze zijn door taxateur niet gevonden. Vervolgens heeft taxateur in een bredere kring om het plangebied gezocht. Hier zijn wel referenties gevonden van gronden met een verwachting dat er woningbouw mogelijk gaat worden in de toekomst.

De gevonden referenties indiceren een grondwaarde voor bouwgronden met een (mogelijke) toekomstige ontwikkeling naar woningen in een bandbreedte van € 42,= tot € 120,= per m2. Taxateur merkt op dat de hoogste transactieprijs een solistische uitschieter naar boven is, dit is te verklaren door het feit dat de transactie heeft plaatsgevonden vlak voordat het bestemmingsplan die woningbouw mogelijk maakt is vastgesteld.

Zonder rekening te houden met de hoogste prijsniveau, bedraagt de bandbreedte € 42,= tot € 75,= per m2.

Taxateur heeft in de bovenstaande grondwaarden de eventueel overeengekomen nabetalingen reeds opgenomen, om een beter beeld te krijgen van de totale transactieprijzen. Ondanks dat er hiermee een betere inschatting gemaakt kan worden van transactieprijzen, moet wel bedacht worden dat de nabetalingen met enige terughoudendheid betrokken moeten worden in deze taxatie. Immers er is slechts sprake van de verplichting tot nabetaling als er daadwerkelijk woningbouw plaatsvindt, of heeft gevonden. Er is dan geen sprake meer van enig risico over de daadwerkelijke realisatie en ook is er geen risico meer in vertragingen. Bij de onderhavige gronden zijn deze risico’s nog wel aanwezig, hetgeen in de waarde tot uiting moet komen.

Binnen het onderhavige plangebied wordt relatief veel groen gerealiseerd en dus minder woningen. Om deze reden kiest taxateur voor een waarde aan de onderkant van de bandbreedte.

Om voorgaande overweging kiest taxateur voor een grondwaarde die meer aan de onderkant van de bandbreedte ligt te weten € 55,= per m2.

5.5 Residuele grondwaarde berekening

Bij de residuele waarde methode wordt de grondwaarde berekend door de waarde van het gehele vastgoedobject te taxeren. Van deze waarde worden de totale bouwkosten afgetrokken. De waarde die rest, het residu, is de waarde die toegekend moet worden aan de grond.

Op basis van de informatie aangeleverd door de gemeente komt taxateur tot de navolgende verdeling van de gronden binnen het plangebied:

- Totale plangebied 16.40.64 hectare (conform berekening van taxateur)
- Totale uitgeefbare oppervlakte 60.967 m2 (conform opgave opdrachtgever)

Berekening oppervlakten	
Oppervlakten Deest-Zuid	
Kadastrale oppervlakte deelgebied (m²)	164064
Netto plangebied (m²)	164064
Uitgeefbaar vs. Openbaar	
Uitgeefbare grond (m²) = ruimteclaim vas	60.967
Openbare ruimte regulier (m²)	103.097
Aandeel uitgeefbare grond (%)	37%

Op basis van de in de bijlage opgenomen berekening wordt de totale grondopbrengst geraamd op € 20.607.895,=

Door de gemeente is een (voorlopige) exploitatieberekening opgesteld met peildatum september 2023.

Onderstaand zijn de vermelde kosten overgenomen uit het exploitatieplan (aangeleverd door opdrachtgever). De bedragen zijn afgrond.

Residuele grondwaarde				
Prijspeil heden		**Kosten**		**Opbrengsten**
Opschonen terrein	€	180.000,00		
Aanleg riolering	€	2.290.000,00		
Ophogen terrein	€	120.000,00		
Aanleg bouwwegen	€	1.470.000,00		
Realiseren waterhuishouding	€	190.000,00		
Anbrengen bruggen	€	170.000,00		
Bouwrijp maken openbaar gebied	€	-		
Bouwrijp maken uitgeefbaar gebied	€	-		
Aanleg verharding	€	2.290.000,00		
Aanleg groen	€	1.540.000,00		
Aanbrengen openbare verlichting	€	530.000,00		
Aanbrengen straatmeubilair, speelvoorzieningen	€	400.000,00		
Tijdelijke voorzieningen	€	180.000,00		
Onvoorzien	€	920.000,00		
Planontwikkeling	€	-		
Voorbereiding en toezicht	€	1.720.000,00		
Rentelasten	€	-		
Totaal kosten	€	12.000.000,00		
Totaal grondopbrengsten				€ 20.607.895
Residuele waarde	€	8.607.895,03		
Getaxeerde grondwaarde o.b.v. vergelijkingstrans	€	55,00	per m2	
Inbrengwaarde totaal	€	9.178.395,00		

5.6 Verzoening van de waarden

Taxateur is van mening dat de waardering gebaseerd op de comparatieve methode het meest bruikbaar is. Ten eerste omdat de gronden allen ruwe bouwgrond betreft en dus goed vergelijkbaar zijn met de onderhavige gronden. Immers naast woningbouw zullen op deze gronden, ook wegen, parkeervoorzieningen, openbaar groen etc. aangelegd moeten worden. Derhalve zal slechts een deel van de gronden daadwerkelijk uitgeefbaar zijn voor de (lucratieve) woonbestemming. Hiervan is bij de onderhavige gronden ook sprake.

Ten tweede is taxateur van mening dat de residueel berekende waarde geen directe relatie heeft met de markt. De gegevens zijn gebaseerd op inschattingen van de diverse bouwkosten en (overige) kencijfers, in de berekening is geen rekening gehouden met de fasering van het plan. Met rentelasten indexering van de kosten en opbrengsten is derhalve geen rekening gehouden. Dit alles maakt de residuele berekening, naar de mening van taxateur, minder nauwkeurig en derhalve minder bruikbaar.

Voorts merkt taxateur op dat de Hoge Raad en Afdeling Bestuursrechtsspraak Raad van State in diverse uitspraken bepaald hebben dat de vergelijkingsmethode prevaleert boven de residuele grondwaarde-methode. Hoewel het mogelijk is om alle kosten en opbrengsten die samenhangen met de exploitatie van het gehele complex te ramen naar de te hanteren waardepeildatum, geldt dat een dergelijke exercitie sterk afhankelijk is van de gekozen input en kan leiden tot schijnzekerheid. De uitkomsten van de berekening worden namelijk in sterke mate bepaald door te hanteren uitgangspunten.

Taxateur kiest daarom de waardering te baseren op de comparatieve methode.

5.7 Waardebepaling

Op basis van de comparatief vastgestelde complexwaarde met de schadeloosstellingen zoals deze berekend zijn voor de relevante kavels en perceelgedeelten, komt taxateur tot de navolgende opzet:

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte kadastraal in m2	Getaxeerde oppervlakte in m2	Korte omschrijving	Waarderingsgrondslag	Waarde per m2	Totaal	
Druten	E	736	*7500*	*7500*	Agrarisch bedrijf	Gebruikswaarde	Zie berekening	€ 331.500,00	
Druten	E	712	*975*	*975*	Bedrijfswoning	Gebruikswaarde	Zie berekening	€ 289.500,00	
Druten	E	737	*50995*	*50995*	Cultuurgrond	Inbrengwaarde	€ 55,00	€ 2.804.725,00	
Druten	E	123	*2570*	*2570*	Watergang	Inbrengwaarde	€ 55,00	€ 141.350,00	
Druten	E	124	*25470*	*25470*	Cultuurgrond	Inbrengwaarde	€ 55,00	€ 1.400.850,00	
Druten	E	765	*24104*	*24104*	Cultuurgrond	Inbrengwaarde	€ 55,00	€ 1.325.720,00	
Druten	E	781	*11010*	*11010*	Cultuurgrond	Inbrengwaarde	€ 55,00	€ 605.550,00	
Druten	E	782	*13465*	*13465*	Cultuurgrond	Inbrengwaarde	€ 55,00	€ 740.575,00	
Druten	E	726	*15000*	*15000*	Cultuurgrond	Inbrengwaarde	€ 55,00	€ 825.000,00	
Druten	E	661	*10580*	*10580*	Cultuurgrond	Inbrengwaarde	€ 55,00	€ 581.900,00	
Druten	E	780	*525*	*525*	Grasland/pad	Inbrengwaarde	€ 55,00	€ 28.875,00	
Druten	E	760	*625*	*625*	Watergang	Inbrengwaarde	€ 55,00	€ 34.375,00	
Druten	E	763	*1245*	*1245*	Watergang	Inbrengwaarde	€ 55,00	€ 68.475,00	
								€ 9.178.395,00	**Totaal**

Specificatie peredelen 736 en 712					
Perceel	**736**				
Huurwaarde /m2/jr		€ 45,00			
Oppervlakte BVO in m2	770				
Vormfactor	0,9				
Verhuurbaar opp. In m2	693				
Huurwaarde		€ 31.185,00			
BAR	8%				
Waarde v.o.n.		€ 389.812,50			
Transactiekosten	11%	€ 38.630,07			
Waarde k.k.			€ 351.182,43		
Sloopkosten					
Oppervlakte BVO		770	m2		
Sloopkosten per m2		€ 24,00			
Bijkomende kosten	10%	€ 2,40			
		€ 26,40			
			€ 20.328,00		
Waarde minus sloopkosten			€ 330.854,43		
Waarde afgerond				**€ 331.500,00**	
Perceel	**712**	Agrarische bedrijfswoning			
Waarde op basis van referentie		€ 450.000,00			
Correctie bedrijfswoning	70%				
Waarde agrarische bedrijfswoning		€ 315.000,00			
Sloopkosten					
Oppervlakte BVO		975	m2		
Sloopkosten per m2		€ 24,00			
Bijkomende kosten	10%	€ 2,40			
		€ 26,40			
			€ 25.740,00		
Waarde minus sloopkosten				€ 289.260,00	
Waarde afgerond				**€ 289.500,00**	

Deze waardering is tot stand gekomen na opname van het object, rekening houdend met alle aan ondergetekende bekende en voor de waarde van belang geachte factoren.

Alles overwegende is de taxateur van mening dat de waarde van het getaxeerde bedraagt:

€ 9.178.395,-

ZEGGE: NEGENMILJOEN HONDERDACHTENZEVENTIGDUIZEND DRIEHONDERDVIJFENNEGENTIG EURO

5.8 Backtesting

Taxateur heeft de onroerende zaak niet eerder gewaardeerd. Derhalve heeft er geen backtesting plaatsgevonden.

6 Verantwoording

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

Dit rapport is uitsluitend gemaakt ten behoeve van voormelde opdrachtgever. Ondergetekende aanvaardt dan ook geen enkele aansprakelijkheid ten aanzien van de inhoud van dit rapport jegens anderen dan de opdrachtgever.

Bij de taxatie wordt rekening gehouden met een scala aan (wegings)factoren, informatiebronnen e.d. Slechts een deel van bij de beoordeling betrokken gegevens is in het rapport opgenomen. De beoordeling en de rapportage zijn afgestemd op het doel van de taxatie. De taxateur is gaarne bereid tot het verstrekken van een nadere toelichting aan de opdrachtgever.

Een concept van dit rapport is op 14 december 2023 verstuurd naar opdrachtgever. Opdrachtgever had enkele tekstuele verbeterpunten. Verder heeft er recent een transactie plaatsgevonden binnen het plangebied, het betreft een aankoop van de gemeente Druten, de eigendomsinformatie in hoofdstuk 2 is hierop aangepast.

Aldus opgemaakt en getekend,



T. de Boer
Rentmeester en Beëdigd taxateur

Heemstede, 19 januari 2024

Bijlage 1

Foto’s



Perceel 712 en 736



Perceel 712 en 736



Perceel 737



Perceel 737



Perceel 765



Perceel 661



Perceel 726



Perceel 780



Straatbeeld. Van Heemstraweg



Straatbeeld. Vriezeweg



Straatbeeld. Jan van Weliestraat

Bijlage 2

Referenties

Referenties ruwe bouwgronden

Taxateur heeft diverse transacties van gronden beoordeeld die rond plangebied zijn verkocht. Taxateur heeft naar recente transacties gezocht die hebben plaatsgevonden binnen het plangebied “Druten-Zuid”, deze zijn door taxateur niet gevonden. Vervolgens heeft taxateur gezocht naar transacties van gronden waar de verwachting is dat deze in de nabije toekomst aangewend gaan worden voor woningbouw maar waarvan de planologie op transactiedatum (nog) geen woningbouw toestaat.

Perceel grond gelegen nabij de Kennedysingel te Winsen
Transactieprijs: € 750.000,- k.k.(excl. btw)
Transactieprijs per m2: € 71,92 (excl. btw)
Transactiedatum (akte): 28 februari 2022
Transactiedatum (koopovereenkomst): 5 oktober 2021
Kadastrale gegevens: Ewijk, sectie G, nummer 778
Oppervlakte: 1.04.28 m2
Recht: volle eigendom
Akte Hyp4: 83718/180
Verkoper: De heer W.J. Rijlaarsdam
Koper: Jansen Bouwontwikkeling

Opmerking
Particulier die gronden verkoopt aan een bouw/ontwikkelingsbedrijf. Taxateur is van mening dat de koper de gronden gekocht heeft met een gewenste en geplande woningontwikkeling. Omdat de koper een ontwikkelaar is acht taxateur deze transactie bruikbaar.

Perceel grond gelegen nabij de Van Heemstraweg te Beneden-Leeuwen (gemeente West Maas en Waal)
Transactieprijs: € 216.016,05,- k.k.(excl. btw)
Transactieprijs per m2: € 42,- (excl. btw) onverdeeld eigendom
Transactieprijs per m2: € 21,- (excl. btw) onverdeelde helft van de eigendom
Transactiedatum (akte): 13 januari 2023
Transactiedatum (samenwerkings-/koopovereenkomst): 6 december 2020
Kadastrale gegevens: Wamel, sectie N, nummer 1435
Oppervlakte: 20.573 m2
Recht: volle eigendom (onverdeelde helft)
Akte Hyp4: 85867/148
Verkoper: Maatschappij Th. G van de Bosch B.V.
Koper: Van de Kolk Wonen

Opmerking
Gelegen in het plangebied van het bestemmingsplan Beneden-Leeuwen, Van Heemstraweg 47, dit bestemmingsplan voorziet in de realisatie van diverse woningen. Twee woningen zijn gelegen op het onderhavige perceel.

Perceel grond gelegen nabij de Koningsweg te Druten
Transactieprijs: € 1.636.500,- k.k.(excl. btw)
Transactieprijs per m2: € 75,- (excl. btw)
Transactiedatum (akte): 10 februari 2022
Transactiedatum (koopovereenkomst): 29 juli 2019
Kadastrale gegevens: Druten, sectie C, nummer 1995
Oppervlakte: 21.820 m2
Recht: volle eigendom
Akte Hyp4: 83618/111
Verkoper: Mw. J.R.M. de Sonnavile c.s. Maatschappij Th. G van de Bosch B.V.
Koper: Van de Kolk Wonen B.V.

Opmerking
Gelegen in het plangebied van het bestemmingsplan Hemel Puifrijk, dit bestemmingsplan voorziet in de realisatie van 68 grondgebonden woningen. Naar de mening van taxateur is in deze transactie de complexwaarde betaald; het betreft een transactie van een particulier naar een ontwikkelaar. Ten tijde van de transactie was er zicht op woningbouw op deze locatie.

Percelen grond gelegen nabij de Perenlaan te Wamel (gemeente West Maas en Waal)
Transactieprijs: € 1.345.525,- (excl. btw)
Transactieprijs per m2: € 53,50 (excl. btw)
Transactiedatum (akte): 17 december 2021
Transactiedatum (koopovereenkomst): 29 november 2018
Kadastrale gegevens: Wamel, sectie M, nummer 119 en 121
Oppervlakte: 25.150 m2
Recht: volle eigendom
Akte Hyp4: 83212/154
Verkoper: De heer G.H.S. von Ilsemann
Koper: Wanrooij Projectontwikkeling B.V.

Opmerking
Gelegen in het plangebied van het bestemmingsplan Wamel, Kloosterhof fase 3, dit bestemmingsplan voorziet in de realisatie van 67 grondgebonden woningen. Taxateur merkt op dat de koopovereenkomst, en dus de prijsvorming, reeds in 2018 tot stand is gekomen. De planontwikkeling was hiermee nog minder ver, dit indiceert een lager koopsom.

Perceel grond gelegen nabij de Huurlingsedam te Wijchen
Transactieprijs: € 464.155,57 (excl. btw)
Transactieprijs per m2: € 73,- (excl. btw)
Transactiedatum (akte): 16 maart 2023
Transactiedatum (koopovereenkomst): 28 januari 2008
Kadastrale gegevens: Wijchen, sectie H, nummer 5451
Oppervlakte: 6.331 m2
Recht: volle eigendom
Akte Hyp4: 86197/196
Verkoper: Spargo Beheer B.V. en Jansen Bouwontwikkeling B.V.
Koper: Projectontwikkeling I Bouwbedrijf Gebr. Van Wanrooij B.V. (te samen (V.O.F. Huurlingsedam)

Opmerking
Gelegen in het plangebied van het bestemmingsplan Huurlingsedam Fase 3. Partijen zijn overeengekomen dat deze op een later tijdstip verrekend zal worden. Taxateur merkt op dat de koopovereenkomst, en dus de prijsvorming, reeds in 2008 tot stand is gekomen. Verder is van belang dat de koopovereenkomst zag op meer onroerend goed dan enkel dit perceel, de inhoud van de overeenkomst is taxateur onbekend. Naar de mening taxateur is de transactie indertijd tot stand gekomen met de verwachting dat het onderhavige perceel, deel van het complex zou zijn. Dat het perceel uiteindelijk de bestemming natuur heeft gekregen doet hier niet aan af .

Perceel grond gelegen nabij de Roodhekkenpas en Heersweg te Druten
Transactieprijs: € 1.773.000,-, levering onder overdrachtsbelasting
Transactieprijs per m2: € 120,-
Transactiedatum (akte): 4 augustus 2023
Transactiedatum (koopovereenkomst): niet bekend
Kadastrale gegevens: Druten, sectie C, nummers 3811, 3812 en 3813.
Oppervlakte: 14.775 m2
Recht: volle eigendom
Akte Hyp4: 87026/101
Verkoper: Familie Jansen
Koper: Jansen Bouwontwikkeling B.V.

Opmerking
De verkochte gronden liggen zeer nabij het plangebied. Het bestemmingsplan Roodhekkepas West Druten is vastgesteld op 25 oktober 2023, dus zeer kort na de levering. Er mogen maximaal 36 woningen worden gebouwd. Taxateur is van mening dat de relatief hoge transactieprijs te verklaren is door het feit dat de planologie op basis waarvan de woningen gebouwd kunnen worden, ten tijde van de transactie al in vergevorderd stadium was.

Referenties woningen

De taxateur heeft zich op basis van een analyse uit het NVM-databestand een beeld gevormd van de recente transactieprijzen, waarbij hij met name heeft gekeken naar de (gemiddelde) transactieprijs van woningen in de directe nabijheid (maximaal 10 km) van het getaxeerde en recent gebouwd (2022-2024).

Huurappartementen

Klepperheide 5 J, 6651 KM Druten



In verhuur genomen

Huurprijs: € 975,- p.m.
Transactieprijs: € 975,-
Transactieprijs per m²: € 12,34
Aanvaarding: Per datum 01-04-2023

Aangemeld: 08-03-2023
Afgemeld: 04-04-2023
Ondertekening akte: 03-04-2023
Dagen op de markt: 27

Verhuurd

Driessen Makelaardij WIJCHEN
Telefoon: 024-6490100
E-mail: info@driessenmakelaardij.nl

Kenmerken

Oppervlakten en inhoud
Woonoppervlakte: 79 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 10 m²
Externe bergruimte: 5 m²
Inhoud: 229 m³

Indeling
Aantal kamers: 2 kamers (1 slaapkamer)
Aantal badkamers: 1
Badkamervoorz.: Inloopdouche, Wastafel
Aantal woonlagen: 1 woonlaag
Voorzieningen: Mechanische ventilatie en lift

Energie
Energielabel: A (einddatum: 08-03-2033)
Isolatie: Volledig geïsoleerd
Verwarming: C.V.-Ketel en vloerverwarming geheel
Warm water: C.V.-Ketel

Onderhoud
Binnen: goed
Buiten: goed

Bouw
Type: Appartement
Soort: Portiekflat
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 2023

Buitenruimte
Ligging: Aan rustige weg
Tuin: Geen tuin
Balkon/dakterras: Balkon aanwezig

Bergruimte
Schuur/berging: Inpandig

Parkeergelegenheid
Soort parkeergelegenheid: Op eigen terrein
Parkeercapaciteit: 2

Garage
Soort garage: Geen garage

VvE checklist

Stadsbrink 285, 6707 AA Wageningen



In verhuur genomen

Huurprijs: € 1.095,- p.m.
Servicekosten: € 65,-
Transactieprijs: € 1.095,-
Transactieprijs per m²: € 12,44
Aanvaarding: In overleg

Aangemeld: 15-09-2023
Afgemeld: 27-09-2023
Ondertekening akte: 26-09-2023
Dagen op de markt: 12

Verhuurd

UVM ARNHEM
Telefoon: 0643000131
E-mail: m.vanlaar@uvm.nl

Kenmerken

Oppervlakten en inhoud
Woonoppervlakte: 88 m²
Inhoud: 264 m³

Indeling
Aantal kamers: 2 kamers (1 slaapkamer)
Aantal badkamers: 1
Badkamervoorz.: Wastafel, Douche
Aantal woonlagen: 1 woonlaag
Voorzieningen: Lift

Energie
Energielabel: B (einddatum: 05-12-2030)
Isolatie: Dubbel glas
Verwarming: Warmtepomp
Warm water: C.V.-Ketel

Onderhoud
Binnen: goed tot uitstekend
Buiten: goed tot uitstekend

Bouw
Type: Appartement
Soort: Portiekflat
Bouwvorm: Nieuwbouw
Bouwjaar: 2021
Bouwperiode: 2011-2020

Buitenruimte
Tuin: Geen tuin

Bergruimte

Parkeergelegenheid
Soort parkeergelegenheid: Openbaar parkeren en parkeervergunningen

Garage
Soort garage: Geen garage

VvE checklist

Hogestraat 14 a, 6651 BK Druten



In verhuur genomen

Huurprijs: € 1.250,- p.m.
Transactieprijs: € 1.250,-
Transactieprijs per m²: € 15,62
Aanvaarding: Per datum 01-01-2023

Aangemeld: 20-12-2022
Afgemeld: 01-02-2023
Ondertekening akte: 01-02-2023
Dagen op de markt: 44

Verhuurd

FIT Vastgoedbeheer BV DRUTEN
Telefoon: (+31) 88 350 04 00
E-mail: info@fitvastgoedbeheer.nl

Kenmerken

Oppervlakten en inhoud
Woonoppervlakte: 80 m²
Inhoud: 180 m³

Indeling
Aantal kamers: 2 kamers (1 slaapkamer)
Aantal woonlagen: 2 woonlagen

Energie

Onderhoud
Binnen: uitstekend
Buiten: uitstekend

Bouw
Type: Appartement
Soort: Bovenwoning
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 2022

Buitenruimte
Ligging: In centrum
Tuin: Geen tuin

Bergruimte

Parkeergelegenheid
Soort parkeergelegenheid: Op eigen terrein

Garage
Soort garage: Geen garage

Koop appartementen

Appartementen (Bouwnummer 4), 6669 Dodewaard



In verkoop genomen

Koopsom: € 225.000,- v.o.n.
Transactieprijs: € 225.000,-
Transactieprijs per m²: € 3.515,62
Aanvaarding: In overleg

Aangemeld: 14-10-2022
Afgemeld: 04-01-2023
Ondertekening akte: 29-12-2022
Dagen op de markt: 77

Verkocht

Joop van Mourik Makelaars, Taxateurs en Hypotheekadvies OPHEUSDEN
Telefoon: (+31) 488 44 29 06
E-mail: info@joopvanmourik.nl

Kenmerken

Oppervlakten en inhoud
Woonoppervlakte: 64 m²
Inhoud: 207 m³

Indeling
Aantal kamers: 1 kamer (1 slaapkamer)
Aantal badkamers: 1
Badkamervoorz.: Dubbele wastafel, Wasmachineaansluiting, Douche
Aantal woonlagen: 1 woonlaag
Voorzieningen: Mechanische ventilatie en glasvezel kabel

Energie
Isolatie: Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie en dubbel glas
Verwarming: C.V.-Ketel
Warm water: C.V.-Ketel
C.V. ketel: HR (Gas gestookt combiketel uit 2022, eigendom)

Onderhoud
Binnen: uitstekend
Buiten: uitstekend

Bouw
Type: Appartement
Soort: Benedenwoning
Bouwvorm: Nieuwbouw
Bouwjaar: 2022
Bouwperiode: 2021-2030

Buitenruimte
Tuin: Geen tuin

Bergruimte
Schuur/berging: Aangebouwd hout

Parkeergelegenheid
Soort parkeergelegenheid: Op eigen terrein
Parkeercapaciteit: 1

Garage
Soort garage: Geen garage

25 appartementen Klepperheide (Bouwnummer 1.03), 6651 KM Druten

Verkocht



In verkoop genomen

Koopsom: € 268.000,- v.o.n.
Transactieprijs: € 268.000,-
Transactieprijs per m²: € 4.187,50
Aanvaarding: In overleg

Aangemeld: 07-06-2022
Afgemeld: 14-03-2023
Ondertekening akte: 13-03-2023
Dagen op de markt: 280

Prijsverloop
Aangemeld voor (Koop) € 264.500,- op 07-06-2022
Gewijzigd naar (Koop) € 268.000,- op 21-12-2022

Driessen Makelaardij WIJCHEN
Telefoon: 024-6490100
E-mail: info@driessenmakelaardij.nl

Kenmerken

Oppervlakten en inhoud
Woonoppervlakte: 64 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 5 m²
Externe bergruimte: 5 m²
Inhoud: 195 m³

Indeling
Aantal kamers: 2 kamers (1 slaapkamer)
Aantal badkamers: 1
Badkamervoorz.: Wastafel, Douche
Aantal woonlagen: 1 woonlaag
Voorzieningen: Lift

Energie
Isolatie: Volledig geïsoleerd
Verwarming: C.V.-Ketel
Warm water: C.V.-Ketel

Onderhoud
Binnen: goed
Buiten: goed

Bouw
Type: Appartement
Soort: Galerijflat
Bouwvorm: Nieuwbouw
Bouwjaar: 2022

Buitenruimte
Ligging: Aan rustige weg
Tuin: Geen tuin

Bergruimte
Schuur/berging: Inpandig

Parkeergelegenheid
Soort parkeergelegenheid: Op eigen terrein

Garage
Soort garage: Geen garage

VvE checklist

Luxe appartementen (Bouwnummer 7), 4041 Kesteren

Verkocht



In verkoop genomen

Koopsom: € 275.000,- v.o.n.
Transactieprijs: € 281.000,-
Transactieprijs per m²: € 4.132,35
Aanvaarding: In overleg

Aangemeld: 19-09-2022
Afgemeld: 25-05-2023
Ondertekening akte: 19-12-2022
Dagen op de markt: 92

Joop van Mourik Makelaars, Taxateurs en Hypotheekadvies OPHEUSDEN
Telefoon: (+31) 488 44 29 06
E-mail: info@joopvanmourik.nl

Kenmerken

Oppervlakten en inhoud
Woonoppervlakte: 68 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 11 m²
Externe bergruimte: 5 m²
Inhoud: 220 m³

Indeling
Aantal kamers: 2 kamers (1 slaapkamer)
Aantal badkamers: 1
Badkamervoorz.: Douche, Dubbele wastafel, Toilet
Aantal woonlagen: 1 woonlaag
Voorzieningen: Mechanische ventilatie, glasvezel kabel en zonnepanelen

Energie
Energielabel: A+++ (einddatum: 31-05-2032)
Isolatie: Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie en dubbel glas
Verwarming: Vloerverwarming geheel en warmtepomp
Warm water: Elektrische boiler eigendom

Onderhoud
Binnen: uitstekend
Buiten: uitstekend

Bouw
Type: Appartement
Soort: Galerijflat
Bouwvorm: Nieuwbouw
Bouwjaar: 2023

Buitenruimte
Ligging: In centrum
Tuin: Geen tuin
Balkon/dakterras: Balkon aanwezig

Bergruimte
Schuur/berging: Inpandig
Voorzieningen: Voorzien van elektra
Isolatie: Dakisolatie, muurisolatie en vloerisolatie

Parkeergelegenheid
Soort parkeergelegenheid: Op eigen terrein en op afgesloten terrein
Parkeercapaciteit: 1

Garage
Soort garage: Geen garage

VvE checklist
VvE: Periodieke bijdrage, Vergadering VvE, Onderhoudsplan, Opstalverzekering, Inschrijving KvK, Reservefonds

Tussenwoning

Tussenwoning | HET RIJDT (Bouwnummer 5), 6631 AT Horssen

Verkocht



In verkoop genomen

Koopsom: € 285.000,- v.o.n.
Transactieprijs: € 285.000,-
Transactieprijs per m²: € 4.191,18
Aanvaarding: In overleg

Aangemeld: 25-04-2023
Afgemeld: 22-09-2023
Ondertekening akte: 16-06-2023
Dagen op de markt: 53

Van Erp Makelaardij B.V. BENEDEN-LEEUWEN
Telefoon: 0487 517777
E-mail: info@vanerpmakelaardij.nl

Kenmerken

Oppervlakten en inhoud
Woonoppervlakte: 68 m²
Externe bergruimte: 6 m²
Perceeloppervlakte: 92 m²
Inhoud: 337 m³

Indeling
Aantal kamers: 6 kamers (2 slaapkamers)
Aantal badkamers: 1
Badkamervoorz.: Inloopdouche, Wastafel
Aantal woonlagen: 2 woonlagen
Voorzieningen: Balansventilatie

Energie
Energielabel: A+++ (einddatum: 01-01-2033)
Isolatie: Volledig geïsoleerd
Verwarming: Vloerverwarming geheel, warmtepomp en warmte terugwininstallatie
Warm water: Elektrische boiler eigendom

Onderhoud
Binnen: uitstekend
Buiten: uitstekend

Bouw
Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, tussenwoning
Bouwvorm: Nieuwbouw
Bouwjaar: 2024

Buitenruimte
Ligging: Aan rustige weg
Tuin: Achtertuin en voortuin
Achtertuin: 36 m² (9.0m diep / 4.0m breed)
Totale oppervlakte: 92 m²
Achterom: Ja

Bergruimte
Schuur/berging: Vrijstaand hout
Voorzieningen: Voorzien van elektra

Parkeergelegenheid
Soort parkeergelegenheid: Op eigen terrein
Parkeercapaciteit: 2, Mandelig

Garage
Soort garage: Geen garage

Hooiwal - 15 tussenwoningen (Bouwnummer 27), 6651 DX Druten

Verkocht



In verkoop genomen

Koopsom: € 334.800,- v.o.n.
Transactieprijs: € 334.800,-
Transactieprijs per m²: € 2.837,29
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 02-11-2023

Aangemeld: 15-12-2022
Afgemeld: 20-11-2023
Ondertekening akte: 15-09-2023
Dagen op de markt: 275

Hans Janssen Makelaars BEUNINGEN GLD
Telefoon: 024-6777776
E-mail: info@hansjanssen.nl

Kenmerken

Oppervlakten en inhoud
Woonoppervlakte: 118 m²
Perceeloppervlakte: 118 m²
Inhoud: 433 m³

Indeling
Aantal kamers: 4 kamers (3 slaapkamers)
Aantal badkamers: 1
Badkamervoorz.: Wastafel, Douche, Vloerverwarming, Toilet
Aantal woonlagen: 2 woonlagen en een zolder
Voorzieningen: Dakraam en zonnepanelen

Energie
Isolatie: Volledig geïsoleerd
Verwarming: Vloerverwarming gedeeltelijk, warmtepomp en warmte terugwininstallatie
Warm water: Doorstroomboiler

Onderhoud
Binnen: uitstekend
Buiten: uitstekend

Bouw
Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, tussenwoning
Bouwvorm: Nieuwbouw
Bouwjaar: 2023
Bouwperiode: 2021-2030

Buitenruimte
Ligging: In woonwijk
Tuin: Achtertuin en voortuin
Achtertuin: 44 m² (8.0m diep / 5.5m breed)
Achterom: Ja

Bergruimte
Schuur/berging: Vrijstaand hout
Voorzieningen: Voorzien van elektra

Parkeergelegenheid
Soort parkeergelegenheid: Openbaar parkeren

Garage
Soort garage: Geen garage

Karmijn 12, 6655 CB Puiflijk



In verkoop genomen

Koopsom: € 355.000,- v.o.n.
Transactieprijs: € 355.000,-
Transactieprijs per m²: € 2.909,84
Aanvaarding: In overleg

Aangemeld: 16-06-2022
Afgemeld: 05-10-2023
Ondertekening akte: 25-05-2023
Dagen op de markt: 344

Verkocht

LIV Wooncoach B.V. NIJMEGEN
Telefoon: 085 - 0707700
E-mail: wooncoach@livwonen.nl

Kenmerken

Oppervlakten en inhoud
Woonoppervlakte: 122 m²
Perceeloppervlakte: 128 m²
Inhoud: 444 m³

Indeling
Aantal kamers: 5 kamers (3 slaapkamers)
Aantal woonlagen: 3 woonlagen
Voorzieningen: Mechanische ventilatie en zonnepanelen

Energie
Isolatie: Volledig geïsoleerd en HR-glas
Verwarming: Vloerverwarming gedeeltelijk en warmtepomp
Warm water: Centrale voorziening

Onderhoud
Binnen: uitstekend
Buiten: uitstekend

Bouw
Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, tussenwoning
Bouwvorm: Nieuwbouw
Bouwjaar: 2023
Bouwperiode: 2021-2030

Buitenruimte
Tuin: Achtertuin en voortuin
Achtertuin: 65 m² (12.0m diep / 5.4m breed)

Bergruimte
Schuur/berging: Vrijstaand hout
Voorzieningen: Voorzien van elektra

Parkeergelegenheid
Soort parkeergelegenheid: Openbaar parkeren

Imbrexstraat 3, 4041 ZC Kesteren



In verkoop genomen

Koopsom: € 374.000,- v.o.n.
Transactieprijs: € 374.000,-
Transactieprijs per m²: € 3.142,86
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 18-04-2024

Aangemeld: 14-03-2023
Afgemeld: 11-10-2023
Ondertekening akte: 11-10-2023
Dagen op de markt: 212

Verkocht

Sanders Makelaardij OCHTEN
Telefoon: 0344-641610
E-mail: info@sandersmakelaardij.nl

Kenmerken

Oppervlakten en inhoud
Woonoppervlakte: 119 m²
Externe bergruimte: 6 m²
Perceeloppervlakte: 130 m²
Inhoud: 424 m³

Indeling
Aantal kamers: 6 kamers (4 slaapkamers)
Aantal badkamers: 1
Badkamervoorz.: Vloerverwarming, Wastafel, Inloopdouche, Toilet
Aantal woonlagen: 3 woonlagen
Voorzieningen: Mechanische ventilatie, tv kabel en glasvezel kabel

Energie
Energielabel: A+++ (einddatum: 01-09-2032)
Energie kenmerken: BENG
Isolatie: Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd, driedubbel glas en kierdichting
Verwarming: Vloerverwarming geheel, warmtepomp en aardwarmte
Warm water: Aardwarmte

Onderhoud
Binnen: uitstekend
Buiten: uitstekend

Bouw
Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, tussenwoning
Subtype: Repeterend permanent
Bouwvorm: Nieuwbouw
Bouwjaar: 2024

Buitenruimte
Ligging: Aan rustige weg, in woonwijk en beschutte ligging
Tuin: Achtertuin en voortuin
Achtertuin: 50 m² (9.32m diep / 5.4m breed)
Totale oppervlakte: 130 m²
Achterom: Ja

Bergruimte
Schuur/berging: Vrijstaand hout
Voorzieningen: Voorzien van elektra
Isolatie: Geen spouw en geen isolatie

Parkeergelegenheid
Soort parkeergelegenheid: Openbaar parkeren
Parkeercapaciteit: 3, voldoende parkerruimte

Garage
Soort garage: Geen garage

Tussenwoning type Q met topgevel en berging (Bouwnummer 829), 4041 ZB Kesteren

Verkocht



In verkoop genomen

Koopsom: € 389.000,- v.o.n.
Transactieprijs: € 389.000,-
Transactieprijs per m²: € 3.442,48
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 15-03-2024

Aangemeld: 05-07-2023
Afgemeld: 11-10-2023
Ondertekening akte: 11-10-2023
Dagen op de markt: 99

Sanders Makelaardij OCHTEN
Telefoon: 0344-641610
E-mail: info@sandersmakelaardij.nl

Kenmerken

Oppervlakten en inhoud
Woonoppervlakte: 113 m²
Externe bergruimte: 7 m²
Perceeloppervlakte: 162 m²
Inhoud: 436 m³

Indeling
Aantal kamers: 6 kamers (4 slaapkamers)
Aantal badkamers: 1
Badkamervoorz.: Toilet, Wastafel, Douche
Aantal woonlagen: 3 woonlagen
Voorzieningen: Mechanische ventilatie, tv kabel, glasvezel kabel, zonnepanelen, balansventilatie en natuurlijke ventilatie

Energie
Energielabel: A+++ (einddatum: 01-01-2033)
Isolatie: Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie en driedubbel glas
Verwarming: Vloerverwarming geheel en warmtepomp
Warm water: Elektrische boiler eigendom

Onderhoud
Binnen: uitstekend
Buiten: uitstekend

Bouw
Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, tussenwoning
Bouwvorm: Nieuwbouw
Bouwjaar: 2024

Buitenruimte
Ligging: Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht en beschutte ligging
Tuin: Achtertuin en voortuin
Achtertuin: 99 m² (18.0m diep / 5.5m breed)
Totale oppervlakte: 162 m²
Achterom: Ja

Bergruimte
Schuur/berging: Vrijstaand steen
Voorzieningen: Voorzien van elektra
Isolatie: Geen spouw en geen isolatie

Parkeergelegenheid
Soort parkeergelegenheid: Openbaar parkeren en op eigen terrein
Parkeercapaciteit: 2, 2 parkeerplaatsen op eigen terrein

Garage
Soort garage: Geen garage

2-onder-1-kapwoning

Tweekapper | HET RIJDT (Bouwnummer 10), 6631 AT Horssen

Verkocht



In verkoop genomen

Koopsom: € 450.000,- v.o.n.
Transactieprijs: € 450.000,-
Transactieprijs per m²: € 3.125,-
Aanvaarding: In overleg

Aangemeld: 01-03-2023
Afgemeld: 22-09-2023
Ondertekening akte: 07-07-2023
Dagen op de markt: 129
Prijsverloop
Aangemeld voor (Koop) € 1,- op 01-03-2023
Gewijzigd naar (Koop) € 450.000,- op 25-04-2023

Van Erp Makelaardij B.V. BENEDEN-LEEUWEN
Telefoon: 0487 517777
E-mail: info@vanerpmakelaardij.nl

Kenmerken

Oppervlakten en inhoud
Woonoppervlakte: 144 m²
Externe bergruimte: 16 m²
Perceeloppervlakte: 238 m²
Inhoud: 614 m³

Indeling
Aantal kamers: 7 kamers (3 slaapkamers)
Aantal badkamers: 1
Badkamervoorz.: Inloopdouche, Wastafel, Toilet
Aantal woonlagen: 3 woonlagen
Voorzieningen: Balansventilatie

Energie
Energielabel: A+++ (einddatum: 01-01-2033)
Isolatie: Volledig geïsoleerd
Verwarming: Vloerverwarming geheel, warmtepomp en warmte terugwininstallatie
Warm water: Elektrische boiler eigendom

Onderhoud
Binnen: uitstekend
Buiten: uitstekend

Bouw
Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, 2-onder-1-kapwoning
Bouwvorm: Nieuwbouw
Bouwjaar: 2024

Buitenruimte
Ligging: Aan rustige weg
Tuin: Achtertuin, voortuin en zijtuin
Achtertuin: 92 m² (8.75m diep / 10.5m breed)
Totale oppervlakte: 238 m²
Achterom: Ja

Bergruimte

Parkeergelegenheid
Soort parkeergelegenheid: Op eigen terrein
Parkeercapaciteit: 2

Garage
Soort garage: Aangebouwd steen (5.7 m diep en 2.83 m breed)
Capaciteit: 1
Isolatie: Volledig geïsoleerd
Voorzieningen: Voorzien van elektra

Hemelrijk - 2^1 - kapwoning - Dwarskap (Bouwnummer 58), 6655 Puiflijk

Verkocht



In verkoop genomen

Koopsom: € 568.000,- v.o.n.
Transactieprijs: € 568.000,-
Transactieprijs per m²: € 3.572,33
Aanvaarding: In overleg

Aangemeld: 16-06-2022
Afgemeld: 12-04-2023
Ondertekening akte: 09-01-2023
Dagen op de markt: 208

LIV Wooncoach B.V. NIJMEGEN
Telefoon: 085 - 0707700
E-mail: wooncoach@livwonen.nl

Kenmerken

Oppervlakten en inhoud
Woonoppervlakte: 159 m²
Perceeloppervlakte: 305 m²
Inhoud: 673 m³

Indeling
Aantal kamers: 5 kamers (3 slaapkamers)
Aantal woonlagen: 3 woonlagen
Voorzieningen: Mechanische ventilatie en zonnepanelen

Energie
Isolatie: Volledig geïsoleerd en HR-glas
Verwarming: Vloerverwarming gedeeltelijk en warmtepomp
Warm water: Centrale voorziening

Onderhoud
Binnen: uitstekend
Buiten: uitstekend

Bouw
Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, 2-onder-1-kapwoning
Bouwvorm: Nieuwbouw
Bouwjaar: 2023
Bouwperiode: 2021-2030

Buitenruimte
Ligging: In woonwijk
Tuin: Achtertuin en voortuin
Achtertuin: 123 m² (14.0m diep / 8.8m breed)

Bergruimte
Schuur/berging: Aangebouwd steen

Parkeergelegenheid
Soort parkeergelegenheid: Openbaar parkeren en op eigen terrein
Parkeercapaciteit: 2

Garage
Soort garage: Geen garage

2-1-kapwoning type N met garage (Bouwnummer 823), 4041 ZB Kesteren

Verkocht



In verkoop genomen

Koopsom: € 479.000,- v.o.n.
Transactieprijs: € 479.000,-
Transactieprijs per m²: € 3.110,39
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 12-04-2024

Aangemeld: 05-07-2023
Afgemeld: 11-10-2023
Ondertekening akte: 11-10-2023
Dagen op de markt: 99

Sanders Makelaardij OCHTEN
Telefoon: 0344-641610
E-mail: info@sandersmakelaardij.nl

Kenmerken

Oppervlakten en inhoud
Woonoppervlakte: 154 m²
Externe bergruimte: 17 m²
Perceeloppervlakte: 307 m²
Inhoud: 656 m³

Indeling
Aantal kamers: 6 kamers (4 slaapkamers)
Aantal badkamers: 1
Badkamervoorz.: Wastafel, Douche, Ligbad
Aantal woonlagen: 3 woonlagen
Voorzieningen: Mechanische ventilatie, glasvezel kabel, zonnepanelen, balansventilatie en natuurlijke ventilatie

Energie
Energielabel: A+++ (einddatum: 01-01-2033)
Energie kenmerken: BENG en energie neutraal
Isolatie: Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas en volledig geïsoleerd
Verwarming: Vloerverwarming geheel en warmtepomp
Warm water: Elektrische boiler eigendom

Onderhoud
Binnen: uitstekend
Buiten: uitstekend

Bouw
Type: Woonhuis
Soort: Herenhuis, 2-onder-1-kapwoning
Subtype: Repeterend permanent
Bouwvorm: Nieuwbouw
Bouwjaar: 2024

Buitenruimte
Ligging: Aan rustige weg, in woonwijk en beschutte ligging
Tuin: Achtertuin en voortuin
Achtertuin: 68 m² (6.0m diep / 11.25m breed)
Totale oppervlakte: 307 m²
Achterom: Ja

Bergruimte

Parkeergelegenheid
Soort parkeergelegenheid: Openbaar parkeren en op eigen terrein
Parkeercapaciteit: 2, 2 op eigen terrein

Garage
Soort garage: Aangebouwd steen (5.7 m diep en 3.02 m breed)
Capaciteit: 1
Isolatie: Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas en volledig geïsoleerd
Voorzieningen: Voorzien van elektra

2-1-kapwoningen met garage type G en H (Bouwnummer 702), 4041 ZG Kesteren

Verkocht



In verkoop genomen

Koopsom: € 625.000,- v.o.n.
Transactieprijs: € 625.000,-
Transactieprijs per m²: € 4.006,41
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 11-08-2023

Aangemeld: 02-04-2022
Afgemeld: 06-04-2023
Ondertekening akte: 06-04-2023
Dagen op de markt: 370
Prijsverloop
Aangemeld voor (Koop) € 605.000,- op 02-04-2022
Gewijzigd naar (Koop) € 625.000,- op 09-11-2022

Sanders Makelaardij OCHTEN
Telefoon: 0344-641610
E-mail: info@sandersmakelaardij.nl

Kenmerken

Oppervlakten en inhoud
Woonoppervlakte: 156 m²
Externe bergruimte: 17 m²
Perceeloppervlakte: 380 m²
Inhoud: 679 m³

Indeling
Aantal kamers: 5 kamers (3 slaapkamers)
Aantal badkamers: 1
Badkamervoorz.: Douche, Ligbad, Wastafel, Toilet
Aantal woonlagen: 3 woonlagen
Voorzieningen: Mechanische ventilatie, tv kabel en glasvezel kabel

Energie
Energielabel: A++++ (einddatum: 01-04-2032)
Energie kenmerken: BENG
Isolatie: Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd, driedubbel glas en kierdichting
Verwarming: Vloerverwarming geheel, warmtepomp en aardwarmte
Warm water: Aardwarmte

Onderhoud
Binnen: uitstekend
Buiten: uitstekend

Bouw
Type: Woonhuis
Soort: Herenhuis, 2-onder-1-kapwoning
Subtype: Repeterend permanent
Bouwvorm: Nieuwbouw
Bouwjaar: 2023

Buitenruimte
Ligging: Aan water, aan rustige weg, in woonwijk en beschutte ligging
Tuin: Achtertuin, voortuin en zijtuin
Achtertuin: 110 m² (10.0m diep / 11.0m breed)
Totale oppervlakte: 380 m²
Achterom: Ja

Bergruimte

Parkeergelegenheid
Soort parkeergelegenheid: Openbaar parkeren en op eigen terrein
Parkeercapaciteit: 2, op eigen terrein

Garage
Soort garage: Aangebouwd steen (5.7 m diep en 2.84 m breed)
Capaciteit: 1
Isolatie: Dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas en volledig geïsoleerd
Voorzieningen: Voorzien van elektra

Vrijstaande woning

Vrijstaand | HET RIJDT (Bouwnummer 1), 6631 AT Horssen

Verkocht



In verkoop genomen

Koopsom: € 559.000,- v.o.n.
Transactieprijs: € 559.000,-
Transactieprijs per m²: € 3.802,72
Aanvaarding: In overleg

Aangemeld: 01-03-2023
Afgemeld: 22-09-2023
Ondertekening akte: 30-06-2023
Dagen op de markt: 122
Prijsverloop
Aangemeld voor (Koop) € 1,- op 01-03-2023
Gewijzigd naar (Koop) € 559.000,- op 25-04-2023

Van Erp Makelaardij B.V. BENEDEN-LEEUWEN
Telefoon: 0487 517777
E-mail: info@vanerpmakelaardij.nl

Kenmerken

Oppervlakten en inhoud
Woonoppervlakte: 147 m²
Perceeloppervlakte: 492 m²
Inhoud: 699 m³

Indeling
Aantal kamers: 7 kamers (3 slaapkamers)
Aantal badkamers: 1
Badkamervoorz.: Inloopdouche, Ligbad, Wastafel
Aantal woonlagen: 3 woonlagen
Voorzieningen: Balansventilatie

Energie
Energielabel: A+++ (einddatum: 01-01-2033)
Isolatie: Volledig geïsoleerd
Verwarming: Vloerverwarming geheel, warmtepomp en warmte terugwininstallatie
Warm water: Elektrische boiler eigendom

Onderhoud
Binnen: uitstekend
Buiten: uitstekend

Bouw
Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, vrijstaande woning
Bouwvorm: Nieuwbouw
Bouwjaar: 2024

Buitenruimte
Ligging: Aan rustige weg
Tuin: Achtertuin, voortuin en zijtuin
Achtertuin: 247 m² (17.0m diep / 14.5m breed)
Totale oppervlakte: 492 m²
Achterom: Ja

Bergruimte

Parkeergelegenheid
Soort parkeergelegenheid: Op eigen terrein
Parkeercapaciteit: 2

Garage
Soort garage: Aangebouwd steen (5.7 m diep en 2.83 m breed)
Capaciteit: 1
Isolatie: Dakisolatie, muurisolatie en vloerisolatie
Voorzieningen: Voorzien van elektra

Tegulastraat 21, 4041 ZB Kesteren



In verkoop genomen

Koopsom: € 637.000,- v.o.n.
Transactieprijs: € 637.000,-
Transactieprijs per m²: € 4.136,36
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 15-12-2023

Aangemeld: 14-03-2023
Afgemeld: 11-10-2023
Ondertekening akte: 11-10-2023
Dagen op de markt: 212

Verkocht

Sanders Makelaardij OCHTEN
Telefoon: 0344-641610
E-mail: info@sandersmakelaardij.nl

Kenmerken

Oppervlakten en inhoud
Woonoppervlakte: 154 m²
Externe bergruimte: 17 m²
Perceeloppervlakte: 321 m²
Inhoud: 697 m³

Indeling
Aantal kamers: 6 kamers (4 slaapkamers)
Aantal badkamers: 1
Badkamervoorz.: Ligbad, Wastafel, Inloopdouche
Aantal woonlagen: 3 woonlagen
Voorzieningen: Mechanische ventilatie, tv kabel en glasvezel kabel

Energie
Energielabel: A+++ (einddatum: 01-09-2032)
Energie kenmerken: BENG
Isolatie: Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd, driedubbel glas en kierdichting
Verwarming: Vloerverwarming geheel, warmtepomp en aardwarmte
Warm water: Aardwarmte

Onderhoud
Binnen: uitstekend
Buiten: uitstekend

Bouw
Type: Woonhuis
Soort: Herenhuis, vrijstaande woning
Subtype: Repeterend permanent
Bouwvorm: Nieuwbouw
Bouwjaar: 2024

Buitenruimte
Ligging: Aan rustige weg, in woonwijk en beschutte ligging
Tuin: Achtertuin, voortuin en zijtuin
Achtertuin: 143 m² (15.3m diep / 9.32m breed)
Totale oppervlakte: 321 m²
Achterom: Ja

Bergruimte

Parkeergelegenheid
Soort parkeergelegenheid: Openbaar parkeren en op eigen terrein
Parkeercapaciteit: 2, 2 eigen parkeerplaatsen op eigen terrein

Garage
Soort garage: Aangebouwd steen (5.7 m diep en 3.02 m breed)
Capaciteit: 1
Isolatie: Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas en volledig geïsoleerd
Voorzieningen: Voorzien van elektra

Zesweg 9 B, 6601 HA Wijchen



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 799.000,- k.k.
Transactieprijs: € 799.000,-
Transactieprijs per m²: € 4.755,95
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 01-05-2023

Aangemeld: 23-12-2021
Afgemeld: 02-05-2023
Ondertekening akte: 01-03-2023
Dagen op de markt: 434

Verkocht

Klaassen Daalmans Regiomakelaars Wijchen WIJCHEN
Telefoon: 024 6487654
E-mail: info@vovwoon.nl

Kenmerken

Oppervlakten en inhoud
Woonoppervlakte: 168 m²
Overige inpandige ruimte: 10 m²
Perceeloppervlakte: 601 m²
Inhoud: 650 m³

Indeling
Aantal kamers: 5 kamers (3 slaapkamers)
Aantal badkamers: 1
Badkamervoorz.: Douche, Toilet, Ligbad, Wastafel
Aantal woonlagen: 2 woonlagen en een zolder
Voorzieningen: Mechanische ventilatie, tv kabel, glasvezel kabel en zonnepanelen

Energie
Isolatie: Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas en volledig geïsoleerd
Verwarming: C.V.-Ketel, vloerverwarming geheel, warmtepomp en warmte terugwininstallatie
Warm water: C.V.-Ketel

Onderhoud
Binnen: uitstekend
Buiten: uitstekend

Bouw
Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, vrijstaande woning
Bouwvorm: Nieuwbouw
Bouwjaar: 2022

Buitenruimte
Ligging: Aan rustige weg en in woonwijk
Tuin: Achtertuin, voortuin en zijtuin
Achtertuin: 250 m² (20.0m diep / 12.5m breed)
Achterom: Ja
Kwaliteit: Aan te leggen

Bergruimte

Parkeergelegenheid
Soort parkeergelegenheid: Op eigen terrein

Garage
Soort garage: Geen garage

VvE checklist

Kavel

Rogberg 15 B, 6655 AX Puiflijk

Verkocht



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 195.000,- k.k.
Transactieprijs: € 180.000,-
Transactieprijs per m²: € 456,85
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 16-03-2023

Aangemeld: 27-12-2022
Afgemeld: 24-02-2023
Ondertekening akte: 15-02-2023
Dagen op de markt: 51

Makelaardij Sjuul van de Klok DRUTEN
Telefoon: 0487-518566
E-mail: info@sjuulvandeklok.nl

Kenmerken

Oppervlakten en inhoud
Oppervlakte: 394 m²
Perceeloppervlakte: 394 m²

Indeling
Aantal kamers: 0 kamer

Bouw
Type: Bouwgrond
Soort: Bouwgrond
Bouwvorm: n.v.t.

Buitenruimte
Ligging: Aan rustige weg en in woonwijk

Fructuslaan, 6669 HA Dodewaard

Verkocht



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 205.250,- v.o.n.
Transactieprijs: € 205.250,-
Transactieprijs per m²: € 504,30
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 29-09-2023

Aangemeld: 05-07-2022
Afgemeld: 30-09-2023
Ondertekening akte: 29-09-2023
Dagen op de markt: 452

RAS Makelaars & Hypotheken ZETTEN
Telefoon: (+31)488-420044
E-mail: info@rasmakelaars.nl

Kenmerken

Oppervlakten en inhoud
Oppervlakte: 407 m²
Perceeloppervlakte: 407 m²

Indeling
Aantal kamers: 0 kamer

Bouw
Type: Bouwgrond
Soort: Bouwgrond
Bouwvorm: n.v.t.

Buitenruimte
Ligging: Aan rustige weg en in woonwijk

Caspersstraat 13, 4043 GG Opheusden

Verkocht



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 325.000,- k.k.
Transactieprijs: € 315.000,-
Transactieprijs per m²: € 420,-
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 20-12-2022

Aangemeld: 09-11-2022
Afgemeld: 07-12-2022
Ondertekening akte: 03-12-2022
Dagen op de markt: 25

Karens Vastgoed OPHEUSDEN
Telefoon: (+31)488-443511
E-mail: info@karens.nl

Kenmerken

Oppervlakten en inhoud
Oppervlakte: 750 m²
Perceeloppervlakte: 750 m²

Indeling
Aantal kamers: 0 kamer

Bouw
Type: Bouwgrond
Soort: Bouwgrond
Bouwvorm: n.v.t.

Buitenruimte
Ligging: In woonwijk en vrij uitzicht

Referenties bedrijfswoning perceel 712

Munnikhofsestraat 27, 6653 AB Deest



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 375.000,- k.k.
Transactieprijs: € 362.500,-
Transactieprijs per m²: € 2.626,81
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 14-05-2023

Aangemeld: 27-11-2022
Afgemeld: 19-04-2023
Ondertekening akte: 03-04-2023
Dagen op de markt: 128

Verkocht

De Huizenbemiddelaar Arnhem DIEREN
Telefoon: (+31)85-1308774
E-mail: arnhem@dehuizenbemiddelaar.nl

Kenmerken

Oppervlakten en inhoud
Woonoppervlakte: 138 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 42 m²
Externe bergruimte: 34 m²
Perceeloppervlakte: 447 m²
Inhoud: 500 m³

Indeling
Aantal kamers: 5 kamers (4 slaapkamers)
Aantal badkamers: 1
Badkamervoorz.: Toilet, Wastafelmeubel, Douche
Aantal woonlagen: 2 woonlagen

Energie
Energielabel: G (einddatum: 31-08-2032)
Verwarming: C.V.-Ketel
Warm water: C.V.-Ketel
C.V. ketel: Nefit Topline Compact HRC30? (Gas gestookt uit 2009, eigendom)

Onderhoud
Binnen: redelijk
Buiten: redelijk

Bouw
Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, vrijstaande woning
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 1937
Bouwperiode: 1931-1944

Buitenruimte
Tuin: Geen tuin

Bergruimte
Schuur/berging: Vrijstaand steen

Parkeergelegenheid

Garage
Soort garage: Geen garage

VvE checklist

Analyse
Gecorrigeerde transactieprijs: € 380.000,-
Eveneens een vrijstaande woning, gelegen in de omgeving, aan een minder drukke weg, echter wel een minder vrij. Andere bouwperiode, betere bouwstijl. Woonoppervlakte is iets kleiner. Gemiddelde staat van onderhoud en luxe. Grootste waardeverschil zit in het feit dat dit een burgerwoning is en geen bedrijfswoning.

Munnikhofsestraat 3, 6653 AB Deest



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 465.000,- k.k.
Transactieprijs: € 430.000,-
Transactieprijs per m²: € 3.006,99
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 01-03-2023

Aangemeld: 17-11-2022
Afgemeld: 01-02-2023
Ondertekening akte: 25-01-2023
Dagen op de markt: 70

Verkocht

MVS Janssen Garantiemakelaars DRUTEN
Telefoon: 0487-513424
E-mail: info@mvsjanssen.nl

Kenmerken

Oppervlakten en inhoud
Woonoppervlakte: 143 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 2 m²
Overige inpandige ruimte: 19 m²
Externe bergruimte: 24 m²
Perceeloppervlakte: 1270 m²
Inhoud: 650 m³

Indeling
Aantal kamers: 4 kamers (3 slaapkamers)
Aantal badkamers: 1
Badkamervoorz.: Dubbele wastafel, Douche, Inloopdouche, Toilet
Aantal woonlagen: 2 woonlagen
Voorzieningen: Rolluiken en schuifpui

Energie
Energielabel: G (einddatum: 01-11-2032)
Isolatie: Gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming: C.V.-Ketel
Warm water: C.V.-Ketel
C.V. ketel: HR-combiketel (Gas gestookt combiketel uit 2007, eigendom)

Onderhoud
Binnen: goed
Buiten: goed

Bouw
Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, vrijstaande woning
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 1958

Buitenruimte
Ligging: Aan rustige weg
Tuin: Achtertuin, voortuin en zijtuin
Achtertuin: 725 m² (25.0m diep / 29.0m breed)
Achterom: Ja
Kwaliteit: Normaal
Balkon/dakterras: Balkon aanwezig

Bergruimte
Schuur/berging: Aangebouwd steen
Voorzieningen: Voorzien van verwarming, voorzien van elektra en voorzien van water
Isolatie: Geen isolatie

Parkeergelegenheid

Garage
Soort garage: Aangebouwd steen
Capaciteit: 1
Isolatie: Geen isolatie
Voorzieningen: Voorzien van verwarming, voorzien van elektra en voorzien van water

Analyse
Gecorrigeerde transactieprijs: € 455.000,-

Eveneens een vrijstaande woning, gelegen in de omgeving. Zelfde bouwperiode en bouwstijl. Woonoppervlakte is vergelijkbaar, perceel is echter een flink stuk groter en heeft een garage. Woning dient gemoderniseerd te worden. Grootste waardeverschil zit in het feit dat dit een burgerwoning is en geen bedrijfswoning.

Munnikhofsestraat 26 a, 6653 AD Deest



In verkoop genomen

Vraagprijs: € 475.000,- k.k.
Transactieprijs: € 465.000,-
Transactieprijs per m²: € 3.141,89
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 27-10-2023

Aangemeld: 06-06-2023
Afgemeld: 16-08-2023
Ondertekening akte: 21-07-2023
Dagen op de markt: 46

Verkocht

Driessen Makelaardij NIJMEGEN
Telefoon: 024-3607055
E-mail: nijmegen@driessenmakelaardij.nl

Kenmerken

Oppervlakten en inhoud
Woonoppervlakte: 148 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 30 m²
Overige inpandige ruimte: 37 m²
Perceeloppervlakte: 527 m²
Inhoud: 686 m³

Indeling
Aantal kamers: 6 kamers (4 slaapkamers)
Aantal badkamers: 1
Badkamervoorz.: Dubbele wastafel, Douche, Wastafelmeubel, Ligbad, Inloopdouche, Toilet
Aantal woonlagen: 2 woonlagen en een kelder

Energie
Energielabel: D (einddatum: 26-03-2033)
Isolatie: Dakisolatie, muurisolatie, grotendeels dubbelglas en HR-glas
Verwarming: C.V.-Ketel, gaskachels en houtkachel
Warm water: C.V.-Ketel
C.V. ketel: Nefit (Gas gestookt combiketel, eigendom)

Onderhoud
Binnen: goed
Buiten: goed

Bouw
Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, vrijstaande woning
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 1958

Buitenruimte
Ligging: Aan rustige weg
Tuin: Achtertuin, voortuin en zijtuin
Zijtuin: 286 m² (13.0m diep / 22.0m breed)
Kwaliteit: Verzorgd

Bergruimte
Schuur/berging: Inpandig

Parkeergelegenheid

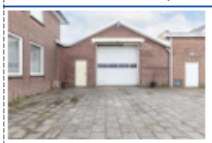
Garage
Soort garage: Aangebouwd steen
Capaciteit: 1
Voorzieningen: Voorzien van elektra en met vliering

VvE checklist

Analyse
Gecorrigeerde transactieprijs: € 485.000,-
Eveneens een vrijstaande woning, gelegen in de omgeving. Zelfde bouwperiode en bouwstijl. Woonoppervlakte is vergelijkbaar. Mindere staat van onderhoud en luxe, woning dient gemoderniseerd te worden. Grootste waardeverschil zit in het feit dat dit een burgerwoning is en geen bedrijfswoning.

Referenties bedrijfsruimte perceel 736

Houtstraat 4 - 6, 5366 AS Megen



Aanmelding: In verhuur genomen
Huurprijs: € 3.000,- p.m.
Huurprijs: € 36.000,- p.j.
Transactieprijs: € 24.000,-
Datum akte: 1 juni 2022
Datum overeenkomst: 1 juli 2022
Duur overeenkomst: 36 maanden

Verhuurd (639 dagen op de markt)

Van der Krabben Makelaardij b.v. OSS
Telefoon: 0412-632928
E-mail: oss@krabben.nl
Aangemeld: 1 september 2020
Laatste wijziging: 8 juni 2022
Afgemeld: 8 juni 2022
Dagen op de markt: 639

Kenmerken

Hoofdfunctie
Hoofdfunctie: Bedrijfsruimte
Voorzieningen: Lichtstraten, overheaddeuren, betonvloer, toilet
Oppervlakte: 320 m²
In units vanaf: 160 m²
Terrein aanwezig: Ja
Oppervlakte: 650 m²

Gebouw
Bouwjaar: 1969
Onderhoud binnen: Goed
Onderhoud buiten: Goed

Omgeving
Ligging: Bedrijventerrein, In woonwijk

Parkeren

Voorziening

Bereikbaarheid

de Hofstede 2, 4033 BT Lienden



Aanmelding: In verhuur genomen
Huurprijs: € 4.000,- p.m.
Huurprijs: € 48.000,- p.j.
Huurprijs: € 45,85 p.m² p.j.
Transactieprijs: € 4.000,-
Datum akte: 31 augustus 2022
Datum overeenkomst: 1 september 2022
Duur overeenkomst: 36 maanden

Verhuurd (70 dagen op de markt)

Rozenhage Makelaardij TIEL
Telefoon: 0344-673567
E-mail: info@rozenhage.nl
Aangemeld: 23 juni 2022
Laatste wijziging: 1 september 2022
Afgemeld: 1 september 2022
Dagen op de markt: 70

Kenmerken

Hoofdfunctie
Hoofdfunctie: Bedrijfsruimte
Voorzieningen: Overheaddeuren, betonvloer, toilet, pantry
Oppervlakte: 1047 m²
In units vanaf: 1047 m²
Vrije hoogte: 3500 cm
Vrije overspanning: 10 m
Vloerbelasting: 1500 kg/m²
Kantoorruimte aanwezig: Ja
Oppervlakte: 60 m²
Aantal verdiepingen: 1
Voorzieningen: Inbouwarmaturen, te openen ramen
Terrein aanwezig: Ja
Oppervlakte: 650 m²

Gebouw
Periode: 1981-1990
Bouwjaar: 1989
Onderhoud binnen: Goed
Onderhoud buiten: Goed

Omgeving
Ligging: Bedrijventerrein

Parkeren

Voorziening

Bereikbaarheid
Snelweg afrit: Op 5000 m of meer
NS station: Op 5000 m of meer
Bushalte: Op minder dan 500 m

Edisonstraat 18, 6604 BV Wijchen



Aanmelding: In verhuur genomen
Huurprijs: € 125.000,- p.j.
Huurprijs: € 10.416,67 p.m.
Huurprijs: € 49,80 p.m² p.j.
Transactieprijs: € 125.000,-
Datum akte: 23 september 2022
Datum overeenkomst: 1 oktober 2022
Duur overeenkomst: 60 maanden

Verhuurd (152 dagen op de markt)

Aangemeld: 25 april 2022
Laatste wijziging: 26 september 2022
Afgemeld: 26 september 2022
Dagen op de markt: 152

Kenmerken

Hoofdfunctie
Hoofdfunctie: Bedrijfsruimte
Voorzieningen: Overheaddeuren, krachtstroom, betonvloer, heater, toilet, pantry
Oppervlakte: 2200 m²
Vrije hoogte: 590 cm
Vrije overspanning: 15 m
Vloerbelasting: 1500 kg/m²
Kantoorruimte aanwezig: Ja
Oppervlakte: 310 m²
Aantal verdiepingen: 2
Voorzieningen: Inbouwarmaturen, te openen ramen
Luchtbehandeling: Airco
Terrein aanwezig: Ja
Oppervlakte: 2500 m²

Gebouw
Bouwjaar: 1989
Onderhoud binnen: Goed
Onderhoud buiten: Goed

Omgeving
Ligging: Bedrijventerrein

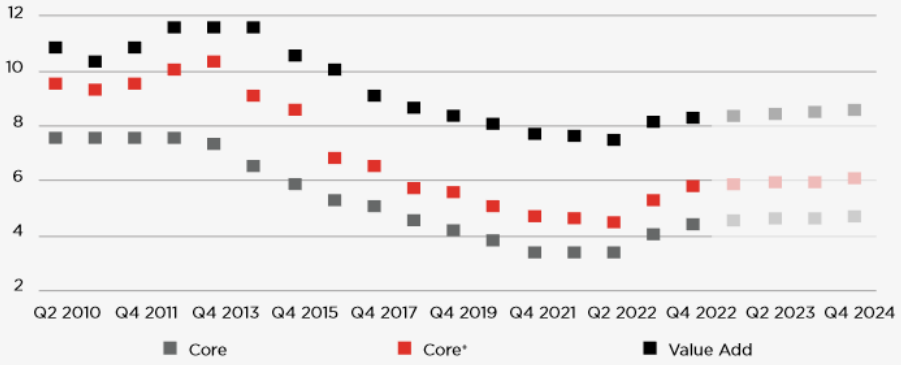
Parkeren

Voorziening

Bereikbaarheid

Bovenstaande referenties van verhuurtransacties geven een bandbreedte aan van € 45,85 /m^2/jr. tot €75,=/m^2/jr. Gezien de ligging kiest acht taxateur dat de huurwaarde zich aan de onderkant van de bandbreedte bevindt. Hij stelt de huurwaarde op € 50,= per m2. Gezien de ligging en de aard van de onroerende zaak acht taxateur een Bruto Aanvangsrendement van 8% marktconform.

Ontwikkeling van bruto aanvangsrendementen bedrijfsruimte
in %, top-, midden- en basissegment (v.o.n.)



Grondprijzen gemeente Druten en omliggende gemeenten

Gemeente Druten

Tarieven Grondprijzen 2023

	Categorie	Prijzen	
		2022	2023
*	Restgroen per 01-01-2023:		
	Achterzijde per m^2	€ 137,15	€ 141,25
	Voorzijde per m^2	€ 54,85	€ 56,50
	Zijzijde per m^2	€ 123,45	€ 127,15
*	Nutsvoorziening per m² binnen bebouwde kom	€ 264,25	€ 272,20
	Nutsvoorziening per m² buiten bebouwde kom	€ 137,40	€ 141,50
*	Rekeneenheid woningbouw grondgebonden per m²	€ 264,25	€ 272,20
*	Rekeneenheid appartementen met parkeren op maaiveld per m^2 BVO	€ 335,20	€ 345,25
*	Rekeneenheid zichtlocatiesbedrijventerrein Westerhout-Zuid per m²	€ 122,95	€126,65
*	Rekeneenheid binnenlocaties bedrijventerrein Westerhout-Zuid per m²	€ 104,35	€ 107,50
*	Rekeneenheid winkelvoorzieningen per m²	€ 392,90	€ 404,70

Bron website gemeente Druten d.d. 8 december 2023

Gemeente Neder-Betuwe

3. Sociale woningbouw:

Voor sociale huurwoningen die gerealiseerd worden door toegelaten instellingen wordt de volgende prijs gehanteerd:

€ 187,- per m² exclusief btw kosten koper voor sociale grondgebonden huurwoningen. Voor kavels met een oppervlakte onder de 138m² geldt een koopsom van € 25.750,- exclusief btw kosten koper per bouwkavel. De grondprijs is met circa 2% gestegen ten opzichte van 2022.

€ 18.400,- exclusief btw kosten koper per sociaal gestapelde huurwoning (appartementen).

Bron: Grondprijzenbrief 2023 Gemeente Neder-Betuwe

Gemeente West Betuwe

Voor nieuwe locaties/woningbouwontwikkelingen zijn in overleg met de woningbouwvereniging Kleurrijk Wonen en De Kernen eind 2021 vaste kavelprijzen afgesproken voor 2022 en 2023. De prijsafspraak maakt onderdeel uit van de prestatieafspraken die met deze corporaties zijn gemaakt.

Kavelprijzen grondgeboden sociale huurwoning:

- een kavelprijs van 22.000 euro.

Sociaal huurappartementen:

- op de begane grond ..... 21.000 euro;
- op de eerste verdieping ..... 18.900 euro;
- op de tweede verdieping en hoger 16.800 euro;

De prijzen gelden per 1 januari 2022. De prijzen worden per 1 januari 2023 volgens de consumentenprijsindex ("CPI alle huishoudens (jaargemiddelde)") van het Centraal Bureau voor de Statistieken (CBS) geïndexeerd. Voor 2024 worden nieuwe prijsafspraken gemaakt. Bij grondgeboden woningen wordt uitgegaan van een kavelgrootte van ca. 100 m².

Geïndexeerd met 4,4% = € 22.975,- per kavel

Grondexploitatie	Type	Grondprijs
Geldermalsen, De Plantage	Projectmatige woningbouw	Op basis van contractafspraken
	Sociale woningbouw	25.000, euro per kavel
	Vrije kavels	Vanaf 324 euro per m²

Bron: Grondprijzenbrief 2022-2023 gemeente West Betuwe via Overheid.nl

Gemeente Buren

De grondprijzenbrief is vastgesteld in het college van 18 oktober 2022 en geldt tot de vaststelling van de volgende grondprijzenbrief.
Grondprijzen en de methode van grondprijsbepaling. De grondprijzen zijn exclusief btw.

Woningbouw algemeen		
Categorie	Methode	Uitgifteprijs
Sociale huur	Vaste prijs	€ 168,57 /m² (voor appartementen per bvo).
Onder een sociale huurwoning verstaan wij een woning met een huur tot de liberalisatiegrens. De liberalisatiegrens bedraagt in 2022 € 763,47.		
Dure huurwoning	Residueel	
Een dure huurwoning is een woning met een huur > liberalisatiegrens.		

Bron: Grondprijzenbrief 2022 gemeente Buren vastgesteld 21 december 2022

NVM Woningmarkt kwartaalcijfers

Druten | 3e kwartaal 2023

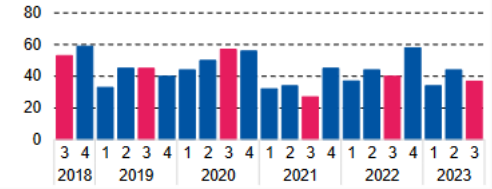
Transactiecijfers

Aantal transacties

Het aantal transacties laat zien hoeveel woningen er in een kwartaal zijn verkocht door NVM-makelaars.

Aantal transacties	2022-3	2023-2	2023-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	12	8	**7**	-40%	-10%
Hoekwoning	7	13	**8**	16%	-37%
2-onder-1-kap	8	12	**9**	16%	-23%
Vrijstaand	9	9	**10**	13%	13%
Appartement	4	2	**2**	-47%	5%
Totaal	**40**	**44**	**37**	**-8%**	**-16%**

Aantal transacties

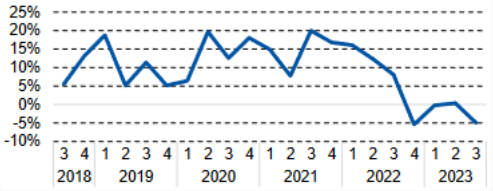


Transactieprijs

De transactieprijs toont de (mediane) verkoopprijs van alle in een kwartaal verkochte woningen.

Transactieprijs (x 1.000 euro)	2022-3	2023-2	2023-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	313	320	**342**	9,0%	6,7%
Hoekwoning	317	326	**310**	-2,2%	-5,0%
2-onder-1-kap	504	349	**429**	-14,9%	22,9%
Vrijstaand	576	548	**549**	-4,8%	0,2%
Appartement	311	504	**244**	-21,4%	-51,5%
Totaal	**411**	**385**	**408**	**-4,9%**	**1,7%**

Prijsontwikkeling

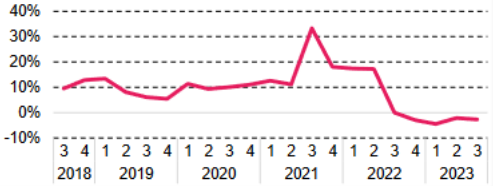


Transactieprijs per m²

De transactieprijs per m² toont de (mediane) vierkante meterprijs van alle in een kwartaal verkochte woningen. Hierbij wordt de verkoopprijs gedeeld door het aantal vierkante meters gbo wonen.

Transactieprijs m² (euro/m2 gbo wonen)	2022-3	2023-2	2023-3	%-jr.	%-kw
Tussenwoning	2.700	2.915	**2.990**	10,8%	2,6%
Hoekwoning	3.253	3.063	**3.149**	-3,2%	2,8%
2-onder-1-kap	3.163	3.275	**3.046**	-3,7%	-7,0%
Vrijstaand	3.711	3.740	**3.231**	-12,9%	-13,6%
Appartement	4.117	4.156	**3.941**	-4,3%	-5,2%
Totaal	**3.258**	**3.282**	**3.160**	**-2,7%**	**-4,3%**

Transactieprijsontwikkeling per m²

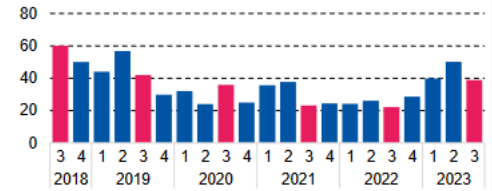


Verkooptijd

De verkooptijd laat de tijd in dagen zien tussen het moment van te koop zetten van de woning en de verkoopdatum. Hierbij is de datum van de volledige ondertekening van de akte bij de makelaar leidend.

Verkooptijd in dagen	2022-3	2023-2	2023-3
Tussenwoning	20	21	**24**
Hoekwoning	18	23	**32**
2-onder-1-kap	27	50	**24**
Vrijstaand	25	121	**68**
Appartement	20	26	**44**
Totaal	**22**	**50**	**39**

Verkooptijd in dagen



Paraaf

Taxatie inbrengwaarde Deest-Zuid te Deest.

Nieuwbouwprojecten naar grootte en prijs (dubbelklik voor objecttypen)
HET RIJDT | Fase 1 | Van Wanrooij Bouw & Ontwikkeling
Hooiwal | KlokGroep Wonen B.V.
Hemelrijk Puiflijk
25 appartementen Klepperheide te Druten
55
11
Eenheden
€ 3.000
€ 3.200
€ 3.400
€ 3.600
€ 3.800
Prijs per m2
Aantal woningen
Tussen
Hoek
Tweekap
Vrijstaand
Appartement
40
37
25
1
30
0
10
20
30
40
50
Prijs per m2
Tussen
Hoek
Tweekap
Vrijstaand
Appartement
€ 2.910
€ 3.011
€ 3.431
€ 3.803
€ 3.858
€ 0
€ 1.000
€ 2.000
€ 3.000
€ 4.000
Nieuwbouwprojecten op kaart (dubbelklik voor projectdetails)
Boven-Leeuwen
Altforst
N322
Druten
Horssen
Afferden
Deest
Bergharen
55
≤18
Eenheden
€ 2.951.695
€ 3.858.442
Prijs per m2

Bijlage 3

Residuele grondwaarde

Programma

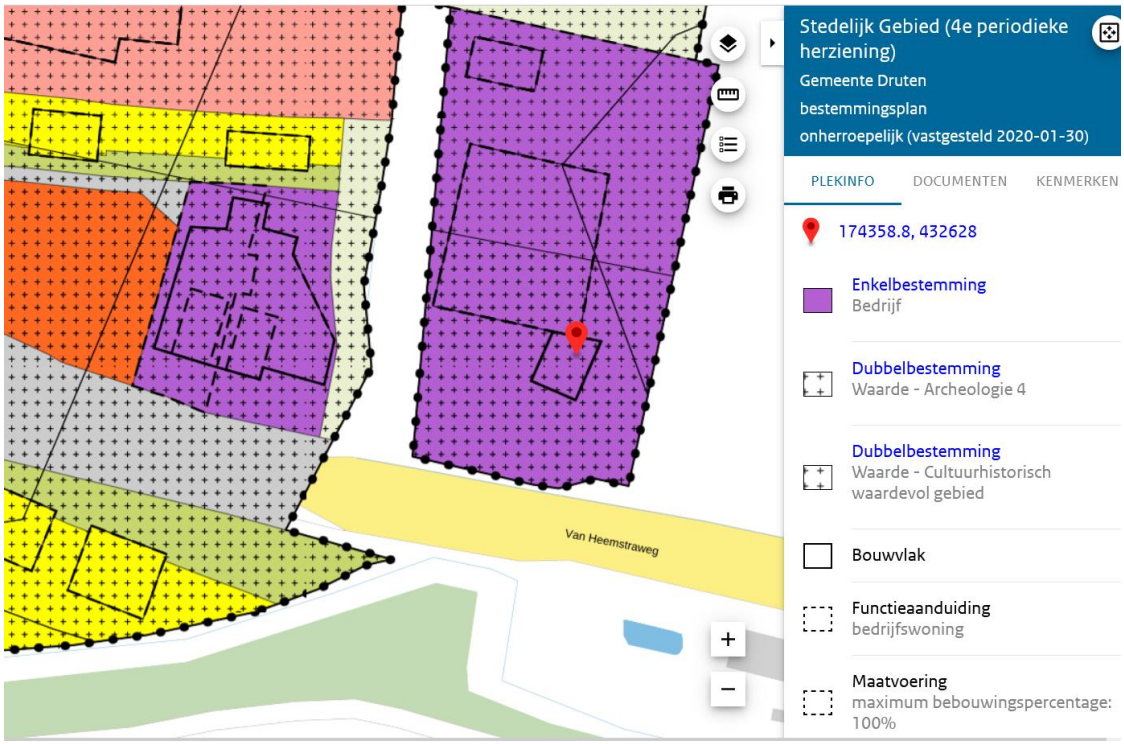
			Sociaal		Goedkoop				Betaalbaar		Duur		
Afkorting			Huur	Huur	Koop	Koop	Koop	Koop	Koop	Huur	Koop	Koop	Koop
Soort bouw			Nieuwbouw	Nieuwbouw	Nieuwbouw	Nieuwbouw	Nieuwbouw	Nieuwbouw	Nieuwbouw	Nieuwbouw	Nieuwbouw	Nieuwbouw	Nieuwbouw
Functie			Appartement	Wonen	Appartement	Appartement	Wonen	Wonen	Wonen	Appartement	Wonen	Wonen	Wonen
Segment			Sociaal	Sociaal	Goedkoop	Koopstart	Koopstart	Goedkoop	Betaalbaar	Middenhuur	Duur	Duur	Duur
Categorie				Grondgebonden			Grondgebonden	Grondgebonden	Grondgebonden		Grondgebonden	Grondgebonden	Grondgebonden
Koop/huur			Huur	Huur	Koop	Koop	Koop	Koop	Koop	Huur	Koop	Koop	Koop
Prijsklasse													
(Woning)type			Appartement	Woning	Appartement	Appartement	Woning	Woning	Woning	Appartement	2-1 kap	Vrijstaand	Kavel
Kavel oppervlakte in m2				86			92	97	104		300	360	450
Referentie(s)			Zie bijlage	Zie bijlage	Zie bijlage	Zie bijlage	Zie bijlage	Zie bijlage	Zie bijlage	Zie bijlage	Zie bijlage	Zie bijlage	Zie bijlage
Aantal	st.	355	45	47	16	22	24	16	50	16	43	55	21
Gebruiksoppervlakte (GBO) per eenheid	m2		49	72	62	53	74	74	79	74	126	149	n.v.t.
Vormfactor	%		80%	75%	80%	80%	75%	75%	75%	80%	75%	75%	n.v.t.
Brutovloeroppervlakte (BVO) per eenheid	m2		61	96	78	66	99	99	105	93	168	199	n.v.t.
Kwaliteitsniveau			Basis	Basis	Basis	Basis	Basis	Basis	Basis	Basis	Basis	Basis	Basis
Conceptwoning			Nee	Nee	Nee	Nee	Nee	Nee	Nee	Nee	Nee	Nee	nee
Type dak			n.v.t.	n.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Waarde GBO incl. BTW	m2				€ 4.024	€ 3.764	€ 2.696	€ 3.372	€ 3.481	€ -	€ 3.651	€ 3.859	€ 500
Waarde kavel	m2												
Huurprijs (per m2, per maand)	€									€ 13,50			
Huurprijs (per m2, per jaar)	€									€ 162			
Huurprijs (per eenheid, per maand)	€									€ 999			
Huurprijs (per eenheid, per jaar)	€									€ 11.988			
Brutoaanvangsrendement (BAR)	%									4,50%			
Huurwaarde (incl. BTW)	€									€ 266.400,00			
Marktwaarde koop (incl. BTW)					€ 249.500,00	€ 199.500,00	€ 199.500,00	€ 249.500,00	€ 275.000,00		€ 460.000,00	€ 575.000,00	€ 225.000,00
Woningwaarde (excl. BTW)		21%	€ -	€ -	€ 206.198	€ 164.876	€ 164.876	€ 206.198	€ 227.273	€ 220.165	€ 380.165	€ 475.207	€ 185.950
Bouwkosten													
Bouwkosten	m2		€ 1.341	€ 1.143	€ 1.306	€ 1.580	€ 1.140	€ 1.140	€ 1.140	€ 1.306	€ 1.344	€ 1.445	
Bouwkosten per eenheid	st.		€ 82.136	€ 109.728	€ 101.215	€ 104.675	€ 112.480	€ 112.480	€ 120.080	€ 120.805	€ 225.792	€ 287.073	
Nul op de meter	m2		€ 51	€ 51	€ 51	€ 51	€ 51	€ 51	€ 51	€ 51	€ 51	€ -	€ -
Meerprijs EPC 0 per eenheid	st.		€ 3.124	€ 4.896	€ 3.953	€ 3.379	€ 5.032	€ 5.032	€ 5.372	€ 4.718	€ 8.568	€ -	€ -
Toeslag i.v.m. ontwerp	m2		€ -	€ -			€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Toeslag i.v.m. ontwerp per eenheid	st.		€ -	€ -			€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Stijging bouwkosten t.o.v. p.p. IGG kengetal	%	0,00%	€ -	€ -			€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Totale bouwkosten per eenheid	€		**€ 85.260**	**€ 114.624**	**€ 105.168**	**€ 108.054**	**€ 117.512**	**€ 117.512**	**€ 125.452**	**€ 125.523**	**€ 234.411**	**€ 287.073**	
Bijkomende kosten													
Bijkomende kosten	%		14%	14%	14%	14%	14%	14%	14%	14%	14%	14%	14%
Totale bijkomende kosten per eenheid	€		**€ 11.936**	**€ 16.047**	**€ 14.723**	**€ 15.128**	**€ 16.452**	**€ 16.452**	**€ 17.563**	**€ 17.573**	**€ 32.818**	**€ 40.190**	**€ -**
Ontwikkelingskosten													
Algemene kosten (AK)		4,00%	€ 3.888	€ 5.227	€ 4.796	€ 4.927	€ 5.359	€ 5.359	€ 5.721	€ 5.724	€ 10.689	€ 13.091	€ -
Winst & Risico (W&R)		5,00%	€ 4.860	€ 6.534	€ 5.995	€ 6.159	€ 6.698	€ 6.698	€ 7.151	€ 7.155	€ 13.361	€ 16.363	€ -
Totale ontwikkelingskosten			**€ 8.748**	**€ 11.760**	**€ 10.790**	**€ 11.086**	**€ 12.057**	**€ 12.057**	**€ 12.871**	**€ 12.879**	**€ 24.051**	**€ 29.454**	**€ -**
Resultaat													
Residuele grondwaarde	€				€ 75.517	€ 30.608	€ 18.856	€ 60.178	€ 71.386	€ 64.191	€ 88.886	€ 118.489	€ 185.950
Normatieve grondwaarde			€ 21.147	€ 26.131									
Residuele grondwaarde per m2 GO	€		€ -	€ -	€ 1.218	€ 578	€ 255	€ 813	€ 904	€ 867	€ 705	€ 795	
Grondquote	%		n.v.t	n.v.t.	37%	19%	11%	29%	31%	29%	23%	25%	n.v.t.
Totale residuele grondwaarde	€		€ 951.595	€ 1.228.166	€ 1.208.275	€ 673.386	€ 452.535	€ 962.847	€ 3.569.304	€ 1.027.056	€ 3.822.106	€ 6.516.911	€ 3.904.959

Totale grondopbrengsten	€	24.317.140

Bijlage 4

Bestemmingsplan

Perceel 736 en 712



Artikel 5 Bedrijf

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- bedrijven die zijn genoemd in de milieucategorieën 1 en 2 van de 'Staat van bedrijfsactiviteiten' in Bijlage 1;
- vrije beroepen in de bedrijfswoning;
- productiegebonden detailhandel;
- opslag en uitstalling;
- internetwinkels, uitsluitend in categorieën 1 en 2 van de 'Beleidsnotitie internetwinkels' in Bijlage 3;

alsmede voor:

- een bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding '**bedrijfswoning**';
- niet-productiegebonden detailhandel ter plaatse van de aanduiding '**detailhandel**';
- een bouwbedrijf ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van bedrijf - bouwbedrijf**';
- kantoren ter plaatse van de aanduiding '**kantoor**';
- een verkooppunt voor motorbrandstoffen met lpg ter plaatse van de aanduiding '**verkooppunt motorbrandstoffen met lpg**';
- een verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder lpg ter plaatse van de aanduiding '**verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg**';
- een aannemersbedrijf ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van bedrijf - aannemersbedrijf**';
- een agri service ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van bedrijf - agri service**';
- een dakbedekkingsbedrijf ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van bedrijf - dakbedekkingsbedrijf**';
- een dakpannenfabriek ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van bedrijf - dakpannenfabriek**';
- een drankengroothandel ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van bedrijf - drankengroothandel**';
- een garagebedrijf ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van bedrijf - garagebedrijf**';
- nutsvoorzieningen in de vorm van een gasontvangststation met een met een meet- en regelinstallatie ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van bedrijf - gasontvangststation**';
- een houtdraaierij ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van bedrijf - houtdraaierij**';
- een isolatie en panelenbedrijf ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van bedrijf - isolatiebedrijf**';

- een machineservicebedrijf ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van bedrijf - machineservicebedrijf**';
- een stenenhandel ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van bedrijf - stenenhandel**';
- een steenfabriek en een toeristisch-recreatieve voorziening in de vorm van een museum met bijbehorende voorzieningen, waaronder onzelfstandige horeca en onzelfstandige detailhandel, ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van bedrijf - steenfabriek**';
- een transportbedrijf ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van bedrijf - transportbedrijf**';

met de daarbij behorende:

- voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- parkeervoorzieningen;
- tuinen, erven en verhardingen;
- groenvoorzieningen;
- watergangen;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Artikel 36 Waarde - Archeologie 4

Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden van de gronden, waarbij de bestemming 'Waarde - Archeologie 4' voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemming(en).

Artikel 38 Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied

38.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding, herstel en versterking van de cultuurhistorische waarden van gebieden met een zeer hoge of hoge cultuurlandschappelijke waardering, waaronder ook begrepen de oude bebouwingslinten en de belangrijkste (historische) doorgaande wegen en waterlopen, waarvan de cultuurhistorische waarden bestaan uit:

- de mate van visueel-ruimtelijke relatie met de (agrarische) percelen en het onderscheid daarin tussen de verschillende landschapstypen (open, half-open of gesloten);
- de overwegend agrarische oorsprong van de bebouwing in de linten;
- de maat en schaal van de bebouwing;
- de variatie van rooilijnen en bouwmassa's langs de linten;
- de compactheid van de bebouwingsensembles op de afzonderlijke percelen;
- hoofdgebouwen die gericht zijn op de bebouwingslinten;
- een herkenbaar onderscheid in situering en massa tussen hoofd- en bijgebouwen.

Perceel 661 en een deel van 782



Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- grondgebonden agrarische bedrijven;

alsmede voor:

- één bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding '**bedrijfswoning**';
- een 2e bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding '**bedrijfswoning**' en de opgenomen relatielijn;
- een intensieve veehouderij ter plaatse van de aanduiding '**intensieve veehouderij**';
- detailhandel ter plaatse van de aanduiding '**detailhandel**';
- een minicamping ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van recreatie - minicamping**';
- een plattelandswoning zoals bedoeld in de Wet plattelandswoningen ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van wonen - plattelandswoning**';
- een paardenbak ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van agrarisch - paardenbak**';
- een paardenstal ter plaatse van de '**specifieke bouwaanduiding - paardenstal**';
- tuinbouw is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding '**tuinbouw uitgesloten**';
- een waterberging, ter plaatse van de aanduiding '**waterberging**';
- een zorgboerderij ter plaatse van de aanduiding '**zorgboerderij**';

met de daarbij behorende:

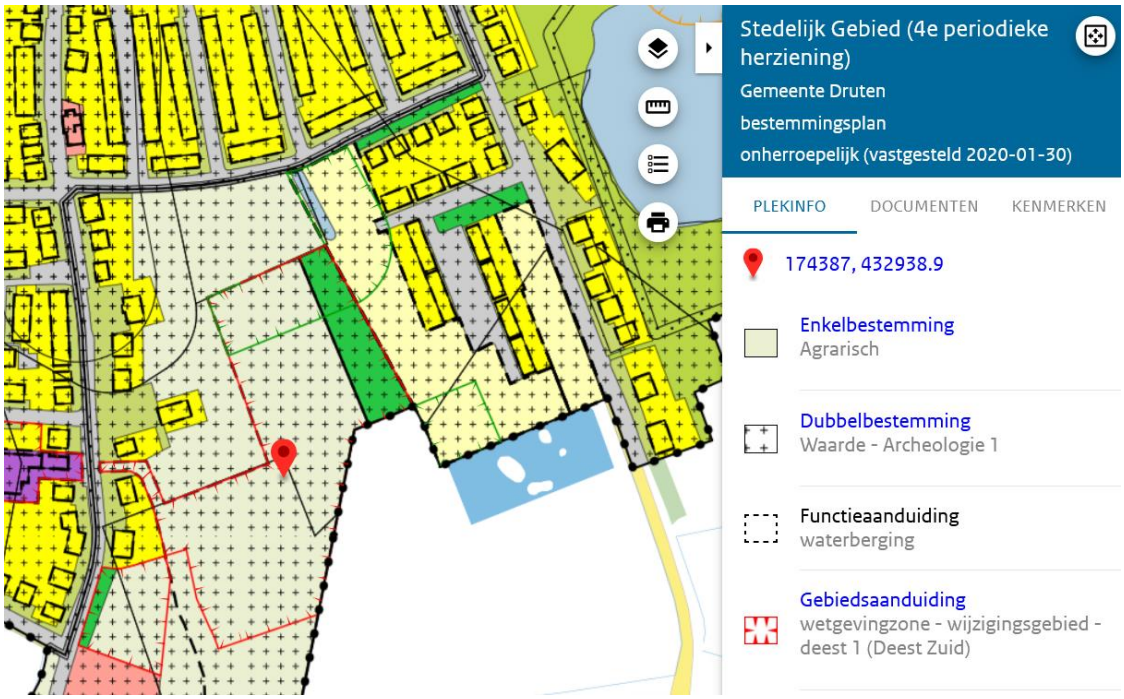
- vrije beroepen in de bedrijfswoning;
- tuinen, erven en verhardingen;
- voorzieningen voor langzaam verkeer;
- groenvoorzieningen;
- watergangen;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Artikel 33 Waarde - Archeologie 1

33.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden, waarbij de bestemming 'Waarde - Archeologie 1' voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemming(en).

Perceel 781, een deel van 782 en een deel en een deel van 726

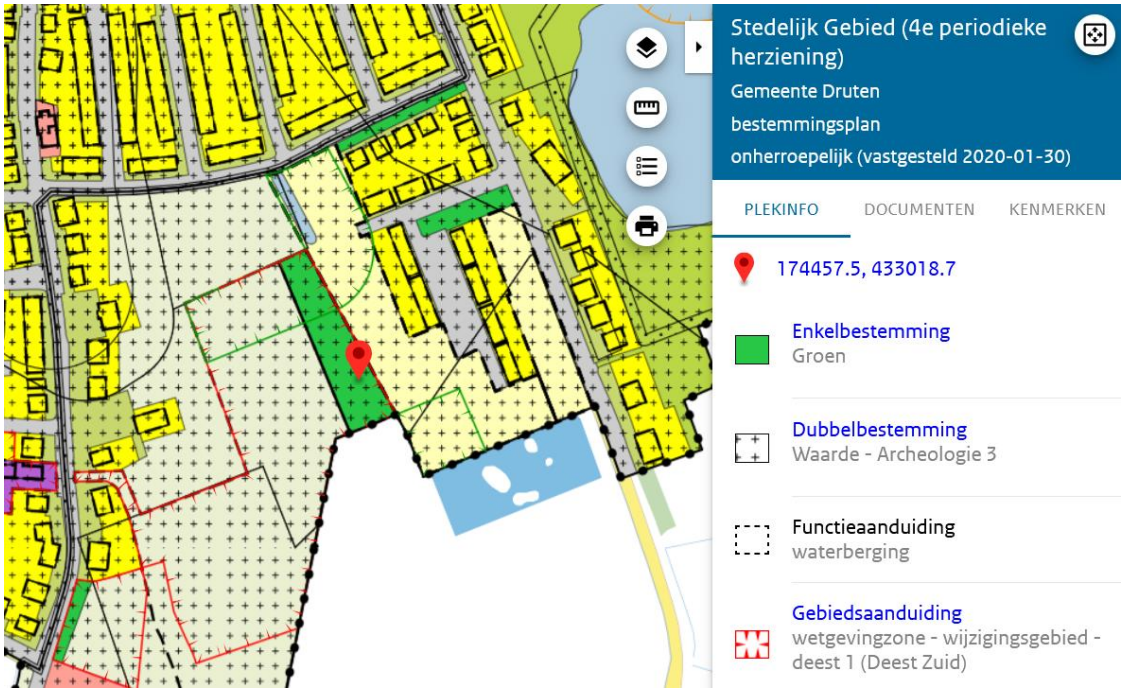


a wetgevingszone - wijzigingsgebied - deest 1

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de aanduiding '**wetgevingszone – wijzigingsgebied - deest 1**' de gronden met de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen in de bestemming 'Woongebied - 1, met dien verstande dat:

- wordt voldaan aan de stedenbouwkundige uitgangspunten als verwoord in het beeldkwaliteitsplan dat is vastgesteld voor het gehele plangebied ‘Deest-Zuid’;
- gebouwen opgericht mogen worden met een bouwhoogte van maximaal 11 m;
- het bebouwingspercentage van de gronden aangewezen als wijzigingsgebied ten hoogste 70% bedraagt.

Deel van perceel 726



Artikel 13 Groen

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- groenvoorzieningen;
- bermen en beplantingen;
- speelvoorzieningen;
- jongerenontmoetingsplaatsen;
- watergangen;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- voorzieningen voor langzaam verkeer;
- recreatie;
- parkeervoorzieningen;
- nutsvoorzieningen;

alsmede voor:

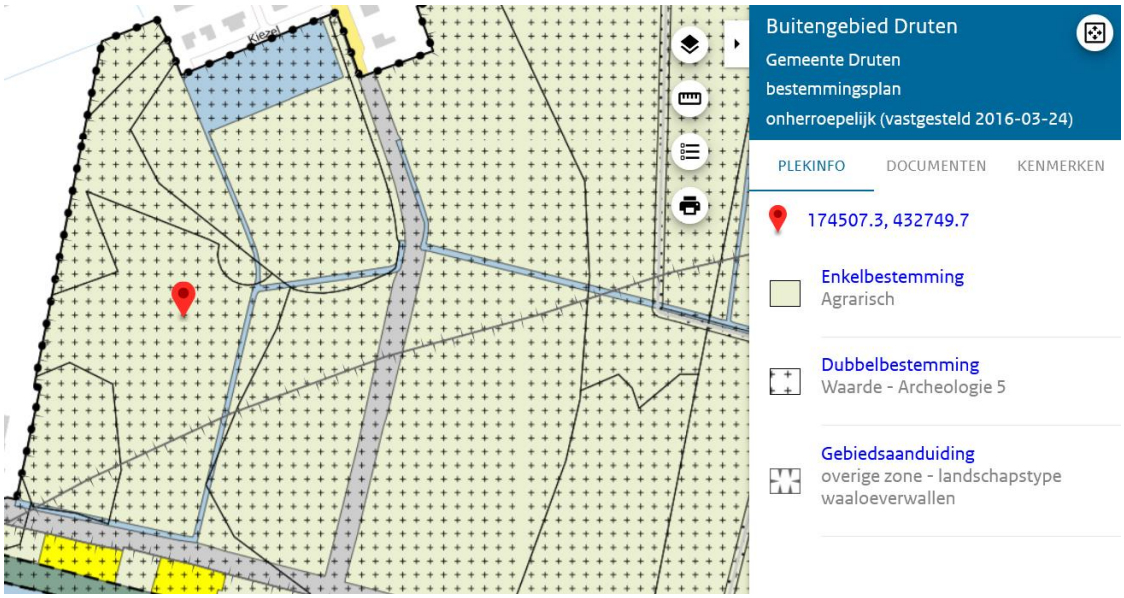
- een hertenkamp ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van groen - hertenkamp**';
- voorzieningen ten behoeve van een speelbos, waaronder een kiosk, toiletgelegenheid en opslag van onderhoudsmaterialen ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van groen - voorzieningen'**;
- een theehuis ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van horeca - theehuis**';
- een urnenveld ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van maatschappelijk - urnenveld**';
- een waterberging, ter plaatse van de aanduiding '**waterberging**';

Artikel 35 Waarde - Archeologie 3

35.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden van de gronden, waarbij de bestemming 'Waarde - Archeologie 3' voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemming(en).

Perceel 737, 124 en 763



Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf;
- één bedrijfswoning per agrarisch bouwvlak, met dien verstande dat:
  - ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - tweede bedrijfswoning', twee bedrijfswoningen per agrarisch bouwvlak zijn toegestaan;
  - ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten', geen bedrijfswoning is toegestaan;
- vrije beroepen;
- kleinschalig kamperen, uitsluitend binnen het bouwvlak;
- de instandhouding, herstel en ontwikkeling van de in lid 35.1 genoemde landschapstypen en hun kernkwaliteiten;
- water(gangen), waterhuishoudkundige voorzieningen, oevers en taluds;
- extensief dagrecreatief medegebruik met bijbehorende voorzieningen, zoals wandel- en fietspaden;
- kleinschalige duurzame energieopwekking, waaronder kleinschalige biomassavergisting, uitsluitend binnen het bouwvlak en als onderdeel van een ter plaatse gevestigd agrarisch bedrijf;

alsmede voor:

- niet-agrarische bedrijven ter plaatse van de in de onderstaande tabel opgenomen aanduidingen en tot de daarbij aangegeven maximale gezamenlijke vloeroppervlakte:

Ter plaatse van de aanduiding	Bedrijf	Maximale gezamenlijke vloeroppervlakte
specifieke vorm van bedrijf - niet agrarisch 1	loonbedrijf boerderijkamers	100 m² 210 m²
specifieke vorm van bedrijf - niet agrarisch 2	manege	1.320 m²
specifieke vorm van bedrijf - niet agrarisch 3	loonbedrijf	339 m²
specifieke vorm van bedrijf - niet agrarisch 4	kaasboerderij	285 m²
specifieke vorm van bedrijf - niet agrarisch 5	loonbedrijf	520 m²
specifieke vorm van bedrijf - niet agrarisch 6	instructie-/cursusdoeleinden m.b.t. agrarisch bedrijf	125 m²
specifieke vorm van bedrijf - niet agrarisch 7	tuincentrum, als bedoeld in lid 1.95	2500 m²

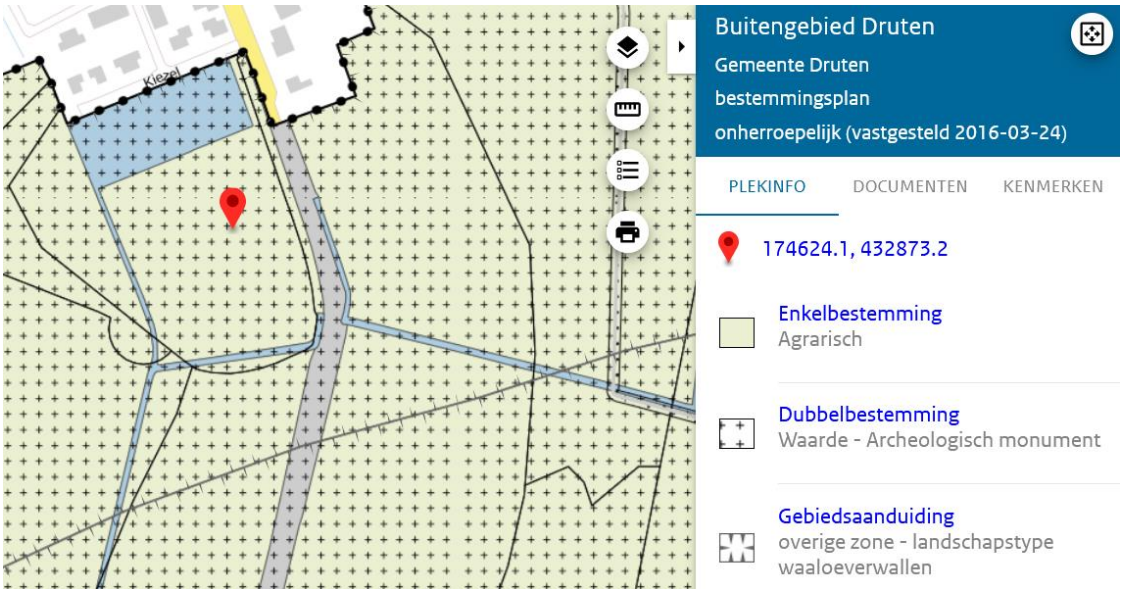
specifieke vorm van bedrijf - niet agrarisch 8	veehandelsbedrijf	650 m²
specifieke vorm van bedrijf - niet agrarisch 9	landwinkel, bereiding streekproducten, kleinschalige horeca en kleinschalige dagrecreatie	475 m²
specifieke vorm van bedrijf - niet agrarisch 10	tuincentrum, als bedoeld in lid 1.95	2500 m²
specifieke vorm van bedrijf - niet agrarisch 11	reparatie- en onderhoudsbedrijf voor agrarische werktuigen en machines	420 m²

- ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw', een glastuinbouwbedrijf;
- ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij', een intensieve veehouderij;
- ter plaatse van de aanduiding 'manege', een manege;
- ter plaatse van de aanduiding 'bed & breakfast', een kleinschalige logiesaccommodatie;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning', een plattelandswoning zoals bedoeld in de Wet plattelandswoningen;
- ter plaatse van de aanduiding 'evenemententerrein', een evenemententerrein;
- ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein', kleinschalig kamperen buiten het bouwvlak;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - dagrecreatie', dagrecreatie;
- bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, groenvoorzieningen, perceelsontsluitingen, (landbouw)wegen, (onderhouds)paden en parkeervoorzieningen;

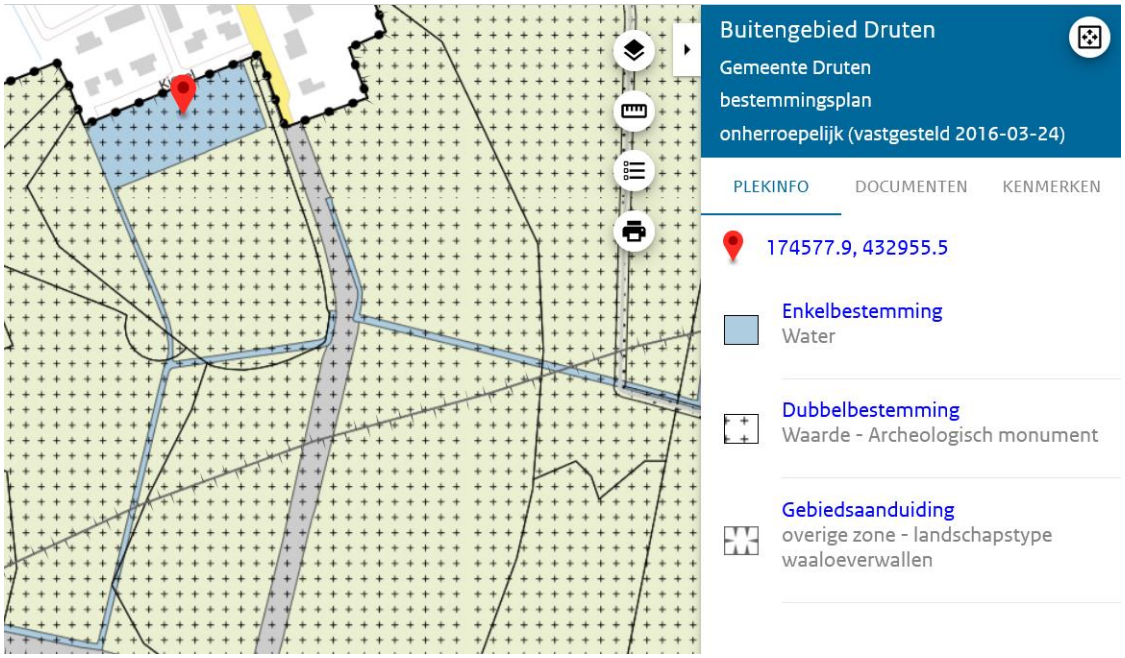
met dien verstande dat:

- ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij', uitsluitend een combinatie van een paardenhouderij en paardenfokkerij met bijbehorende voorzieningen is toegestaan;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch uitgesloten - veehouderij', geen veehouderij is toegestaan;
- tuinen, erven en parkeervoorzieningen die behoren bij de onder a t/m d en h t/m n en s genoemde functies uitsluitend binnen het bouwvlak zijn toegestaan, met uitzondering van bestaande tuinen, erven en parkeervoorzieningen buiten het bouwvlak.

Deel van perceel 765



Deel van perceel 765, 760 en 123



Artikel 18 Water

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- waterhuishouding en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- watergangen, waterpartijen, oevers en taluds;
- waterberging;
- scheepvaart, waaronder begrepen veerverbindingen;
- extensief dagrecreatief medegebruik;
- de instandhouding, herstel en ontwikkeling van ter plaatse voorkomende danwel daaraan eigen natuurwaarden;

alsmede voor:

- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur – ontzanding':
  - de winning van, de opvulling met, de verwerking van en het transport over water van oppervlaktedelfstoffen;
  - tijdelijke ontsluitingswegen, inclusief bereikbaarheidsvoorzieningen, ten behoeve van de winning van oppervlaktedelfstoffen.
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – werkponton', een werkponton als onderdeel van het scheepsbouw- en reparatiebedrijf binnen de bestemming 'Bedrijf - Uiterwaarden' ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 1';
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - recreatiehaven', een recreatiehaven met bijbehorende voorzieningen, zoals loopbruggen, steigers en spudpalen;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – bunkerwinkelschip', maximaal één bunkerwinkelschip met bijbehorende voorzieningen;
- daarbij behorende voorzieningen zoals sluizen, kaden, keermuren, bruggen, duikers, stuwen, aanlegsteigers, meerpalen en andere voorzieningen.

Bijlage 5



Analyse nieuwbouw
3e kwartaal 2023

NVM



Nieuwbouwmarkt komt langzaam in beweging

De dynamiek op de nieuwbouwmarkt begint weer licht aan te trekken. Na een kleine opleving in het vorige kwartaal, is in het 3e kwartaal van 2023 over de hele breedte van de markt een verkooptoename zichtbaar. De problemen op de nieuwbouwmarkt komen hiermee nog niet ten einde. De verkoopcijfers zijn nog steeds van een laag niveau, het aanbod loopt verder op en de markt wordt gekenmerkt door intrekkingen van aanbod en projectuitstel. Wel lijkt het aantrekken van de bestaande bouw een positief effect te hebben, waardoor er weer meer koopbereidheid onder consumenten ontstaat.

Verkopen van nieuwbouw in de lift

De nieuwbouwcijfers hebben na een dip de weg omhoog weer gevonden. Voor het derde opeenvolgende kwartaal is het aantal verkopen toegenomen. In totaal zijn in het 3e kwartaal van 2023 circa 5.100 nieuwbouwwoningen verkocht door NVM makelaars.

Het is voor het eerst in meer dan twee jaar dat het aantal verkopen op jaarbasis is gestegen. In het 3e kwartaal zijn 19% meer transacties geregistreerd dan in hetzelfde kwartaal een jaar eerder. Dit was voor het laatst het geval in het 2e kwartaal van 2021. Kanttekening hierbij is dat een jaar geleden sprake was van sterk afnemende verkopen, waardoor de verkoopcijfers zeer laag waren.

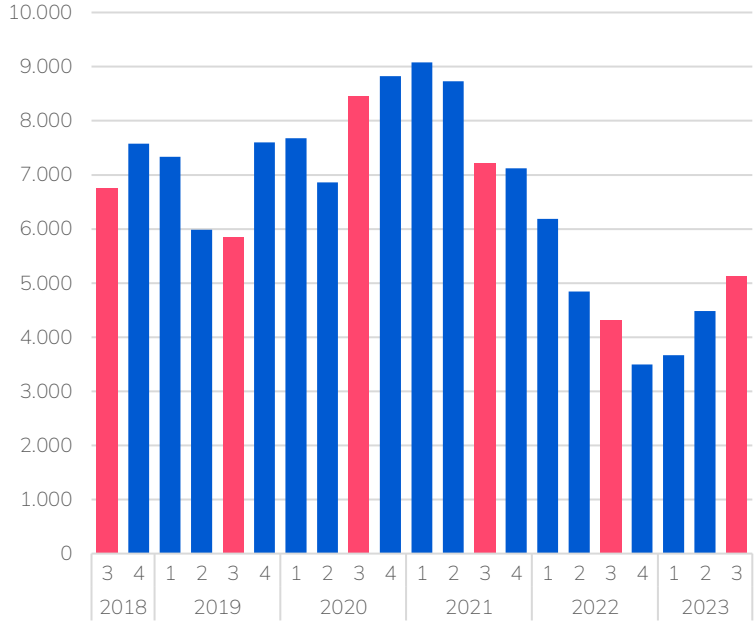
Dynamiek is historisch gezien nog laag

De huidige verkoopcijfers zijn historisch gezien nog steeds van een laag niveau. Wanneer verder terug wordt gekeken dan het afgelopen jaar, heeft het aantal verkopen sinds 2014 niet meer onder het huidige niveau gelegen.

De huidige malaise op de nieuwbouwmarkt is met de toename van het aantal verkopen nog niet ten einde. In totaal zijn in de eerste drie kwartalen van 2023 slechts 13.300 verkopen geregistreerd. De laatste keer dat een dermate laag aantal woningen werd verkocht in de eerste drie kwartalen van een jaar was in 2014. Ter vergelijking, in 2021 waren rond deze tijd al meer dan 25.000 woningen verkocht.

Aantal nieuwbouwwoningen verkocht

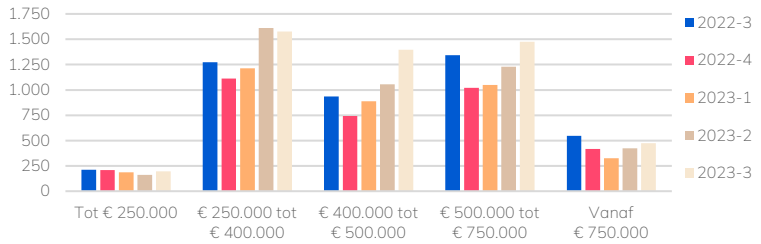
Verkocht via NVM-makelaar, inclusief verkocht onder voorbehoud



Bron: NVM / brainbay

Verkopen naar prijsklassen per kwartaal

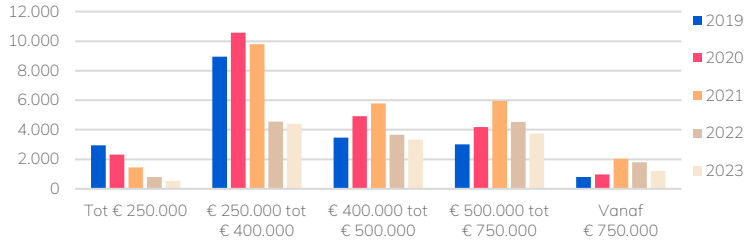
Verkocht via NVM-makelaar, inclusief verkocht onder voorbehoud



Bron: NVM / brainbay

Verkopen naar prijsklassen in de eerste drie kwartalen van het jaar

Verkocht via NVM-makelaar, inclusief verkocht onder voorbehoud



Bron: NVM / brainbay

Verkopen trekken over volledige breedte aan

Opvallend is dat de huidige verkooptoename over de volledige breedte van de markt heeft plaatsgevonden. Zowel bij duurdere woningen als betaalbare woningen steeg de verkoopdynamiek. Dit terwijl de toename in het voorgaande kwartaal hoofdzakelijk plaatsvond in de lagere prijsklassen.

Ook geografische gezien nemen de verkopen over de volledige breedte van de markt toe. Bleef de verkooptoename vorig kwartaal nog beperkt tot de grote steden, heeft deze afgelopen kwartaal door het hele land plaatsgevonden. Zowel kleine als grote gemeenten zagen de verkoopcijfers (licht) toenemen.

Vooral verkoop betaalbare nieuwbouw in de afgelopen jaren teruggevallen

In vergelijking met de piek op de markt is de gehele verkoopdynamiek nog van een laag niveau. De verkopen zijn alleen niet in elk segment even sterk teruggevallen. Door het gebrek aan aanbod worden vooral in de betaalbare prijsklassen ruim minder woningen verkocht. In de eerste drie kwartalen van 2023 zijn slechts 4.400 woningen verkocht met een verkoopprijs tussen 250.000 en 400.000 euro. Ter vergelijking, op de piek van de markt in 2021 waren rond deze tijd al bijna 9.800 woningen verkocht in dit segment.

In de hogere prijsklassen is de terugval er ook, maar minder sterk. Zo werden tot nu toe in 2023 circa 3.750 woningen verkocht tussen de 500.000 en 750.000 euro. In 2021 waren dit er bijna 6.000. Dit is een afname van 37%, ten opzichte van een daling van 55% in het meer betaalbare segment.

Onzekerheid neemt af onder consumenten

Vorig kwartaal vormde de onzekerheid van consumenten over de toekomstige verkoop van de eigen woning nog het belangrijkste obstakel in de nieuwbouwverkoop. Inmiddels geven makelaars aan dat deze onzekerheid afneemt. Het thema speelt nog wel een belangrijke rol, maar door de aantrekkende bestaande bouw markt en de bijbehorende prijsstijgingen, weerhoudt dit minder consumenten in het kopen van een nieuwbouwwoning.

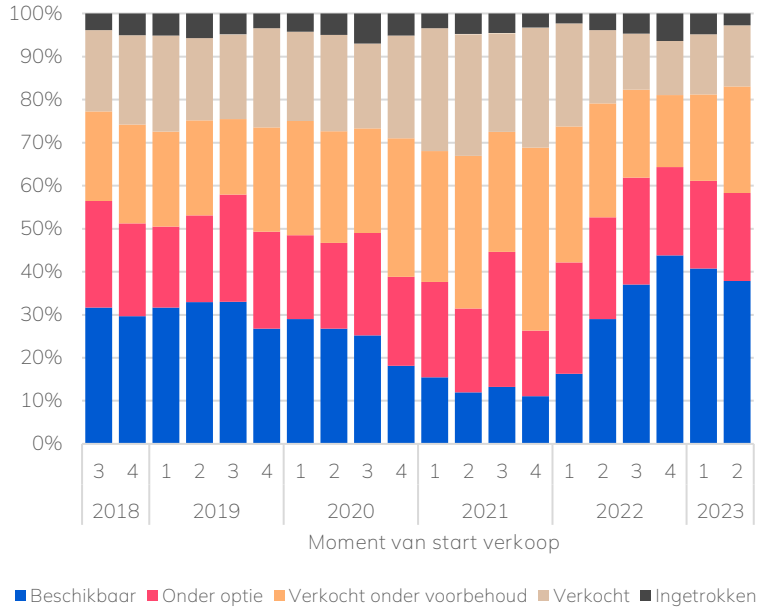
Op dit moment zijn de belangrijkste obstakels in de verkoop; de hoge overbruggingskosten, de lange doorlooptijd tussen aankoop en oplevering en de afwachtende houding van consumenten omdat ze nieuwbouw momenteel duur vinden. De onzekerheid over de toekomstige verkoop van de eigen woning volgt op de vierde plaats.

Consumenten kiezen voor duurzaamheid

De belangrijkste redenen waardoor consumenten momenteel wel kiezen voor nieuwbouw zijn de duurzaamheidskenmerken. Zowel vanuit een kostenoverweging als een voorkeur voor een duurzame woning. Makelaars geven deze twee aspecten aan als de meeste gehoorde redenen om te kiezen voor nieuwbouw. Na de duurzaamheid worden de lagere onderhoudskosten het meest genoemd als voordeel ten opzichte van bestaande woningen.



Verkoopstatus na 3 maanden in aanbod
In aanbod bij een NVM-makelaar



Bron: NVM / brainbay

Recenter aanbod lijkt beter aan te sluiten

Naast dat consumenten weer actiever de markt op gaan, lijkt het recenter te koop gekomen aanbod ook iets beter aan te sluiten op hun zoekcriteria. Dit blijkt uit de verkoopstatus van woningen na de eerste drie maanden in aanbod.

Het dieptepunt van de markt wordt gevormd door de woningen die in het laatste kwartaal van 2022 te koop zijn gezet. Van deze woningen was drie maanden later slechts 30% (onder voorbehoud) verkocht en was nog 44% beschikbaar.

De recenter beschikbaar gekomen woningen tonen lichte verbetering. Van de woningen die in het 1e kwartaal van 2023 beschikbaar kwamen was 34% binnen drie maanden verkocht en bij de aanmeldingen uit het 2e kwartaal was dit bij 38% het geval.

Deze situatie staat nog steeds in schril contrast met de situatie in 2021. Van de in het 4e kwartaal van 2021 beschikbare woningen was binnen drie maanden 71% verkocht

Meer dynamiek bij betaalbare woningen

De aanleiding voor de verbeterde verkoopbaarheid van het recentere aanbod lijkt het toegenomen aandeel van betaalbare woningen in de aanmeldingen te zijn. Het aantal aanmeldingen van woningen met een vraagprijs lager dan 500.000 euro is in de afgelopen periode toegenomen, terwijl de aanwas van aanbod in hogere prijsklassen juist is afgenomen. Het is aannemelijk dat projectuitstel voornamelijk bij de duurdere woningen plaatsvindt.

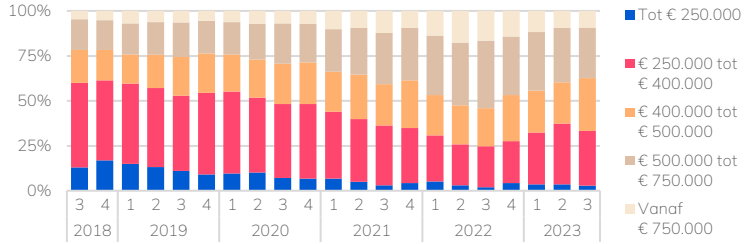
Betaalbaar aanbod verkoopt sneller

Uit het aandeel woningen dat binnen drie maanden in aanbod (onder voorbehoud) is verkocht blijkt dat de verkoopbaarheid van de betaalbaardere woningen beter is. Van de woningen met een vraagprijs lager dan 500.000 euro die in het 2e kwartaal van 2023 beschikbaar kwamen, was 45% binnen drie maanden (onder voorbehoud) verkocht. Bij de woningen met een hogere vraagprijs was dit 30%.

Bij beide segmenten is een stijgende lijn ingezet sinds de dip in het laatste kwartaal van 2022. Echter blijkt duidelijk dat nieuwbouw moeizamer verloopt dan op de piek anderhalf jaar geleden. Van de woningen van 500.000 euro of minder was destijds 75% binnen drie maanden (onder voorbehoud) verkocht en was dit bij 63% van de duurdere woningen het geval.

Nieuw aanbod naar prijsklassen

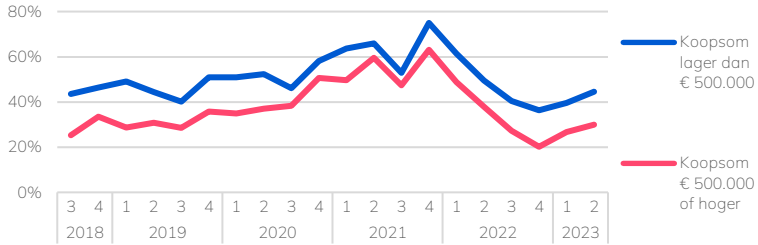
Te koop gezet door een NVM-makelaar



Bron: NVM / brainbay

% in 3 maanden na start verkoop (onder voorbehoud) verkocht

In aanbod bij een NVM-makelaar



Bron: NVM / brainbay

Struikelblokken tijdens verkoopproces

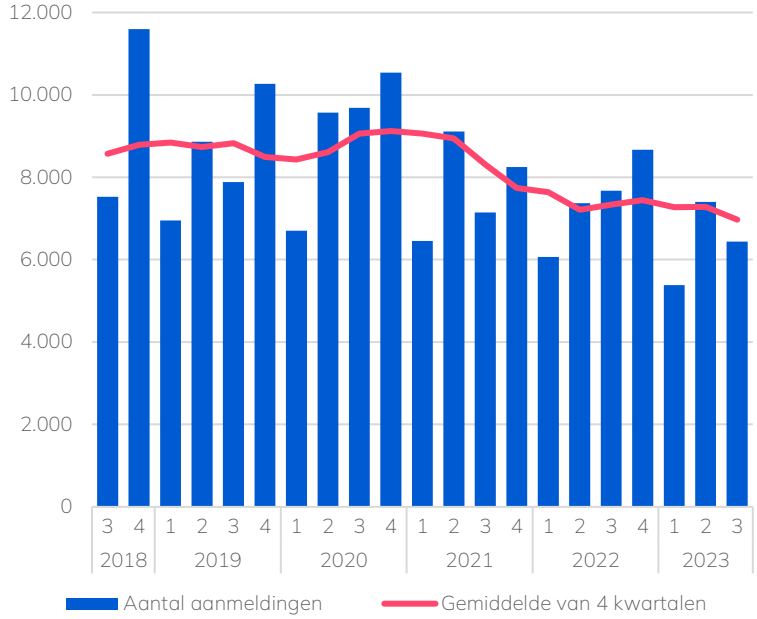
Het is inmiddels geen garantie meer dat een kandidaat die een optie heeft op een nieuwbouwwoning ook overgaat tot aankoop. Net als vorig kwartaal ziet meer dan de helft van de NVM makelaars een toename van het aantal kandidaten met een optie dat afhaakt voordat de koopovereenkomst is ondertekend.

Ook wanneer een koopovereenkomst wordt ondertekend, betekent dit niet direct dat de woning ook wordt verkocht. In het afgelopen jaar zagen makelaars een toename van het aantal nieuwbouwwoningen waarbij de verkoop op basis van de ontbindende of opschortende voorwaarden niet doorging.

Het aandeel kopers dat middels de ontbindende of opschortende voorwaarden ontbindt is inmiddels relatief stabiel. Wel ziet nog 26% van de makelaars een toename van de koopovereenkomsten die door ontwikkelaars worden ontbonden. Vorig kwartaal betrof dit nog 20% van de makelaars. Voorbeeld van een reden voor een ontbinding door de ontwikkelaar is wanneer het benodigde voorverkooppercentage van 70% niet wordt behaald en de reeds gesloten koopovereenkomsten moeten worden ontbonden.



Aantal nieuwbouwwoningen te koop gezet
Te koop gezet door een NVM-makelaar



Bron: NVM / brainbay

Nieuw aanbod laat op zich wachten

In totaliteit is de aanwas van nieuw aanbod van een laag niveau. In het 3e kwartaal van 2023 zijn circa 6.400 woningen in verkoop genomen. Dit is het laagste aantal aanmeldingen in een 3e kwartaal sinds 2015.

Het totale aantal in verkoop genomen woningen komt in de eerste drie kwartalen van 2023 uit op 19.200. Dit vormt zelfs het laagste aantal sinds 2013. Ter vergelijking, in de eerste drie kwartalen van 2020 werden ruim 26.000 nieuwbouwwoningen te koop gezet. De keuzemogelijkheden voor nieuwbouwzoekers blijven hiermee beperkt.

Nog steeds veel projectuitstel
Traditiegetrouw piekt het aantal aanmeldingen in het 4e kwartaal van het jaar. Een toename in de komende maanden ligt derhalve in de lijn der verwachting. Ook gaf dit kwartaal maar liefst 66% van de NVM makelaars aan dat ze nog steeds een toename zien in het aantal nieuwbouwprojecten dat wordt uitgesteld. Het vele projectuitstel biedt geen gunstig perspectief voor de aanwas in de komende kwartalen. Projecten die worden uitgesteld en teruggaan naar de tekentafel, worden over het algemeen pas na zo'n anderhalf jaar weer op de markt verwacht.

Hoogste aantal intrekkingen sinds 2014

Doordat de verkoop achterblijft, worden veel beschikbare woningen uit verkoop gehaald. Het aantal intrekkingen is al sinds het einde van 2022 van een hoog niveau en nam sindsdien alleen maar verder toe.

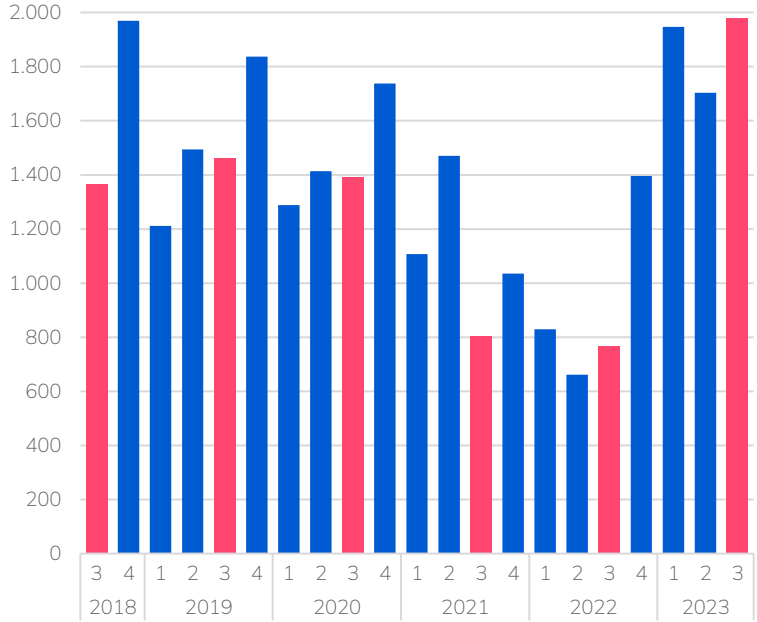
In het afgelopen kwartaal is de verkoop gestaakt van ruim 1.980 nieuwbouw-woningen. Hiermee is de voorgaande piek van 1.970 intrekkingen uit het laatste kwartaal van 2018 overtroffen. De laatste keer dat het aantal intrekkingen hoger was dan het huidige cijfer was in het 4e kwartaal van 2014. Toen werden bijna 2.200 nieuwbouwwoningen uit de verkoop genomen.

In 2023 zijn vooral de intrekkingen van de verschillende typen woonhuizen toegenomen. Tussen 2019 en 2022 is het aantal intrekkingen van woonhuizen geleidelijk afgenomen, maar in 2023 is dit explosief gestegen. Het aantal intrekkingen van appartementen is ook sterk toegenomen, maar komt reeds van een hoog niveau. Afgelopen kwartaal betrof 39% van de intrekkingen een appartement, gedurende 2022 was dit nog gemiddeld 53%.

Het is nog niet de verwachting dat de intrekkingen in het komende kwartaal gaan afnemen. Het aantal intrekkingen piekt normaliter in het laatste kwartaal van een jaar.

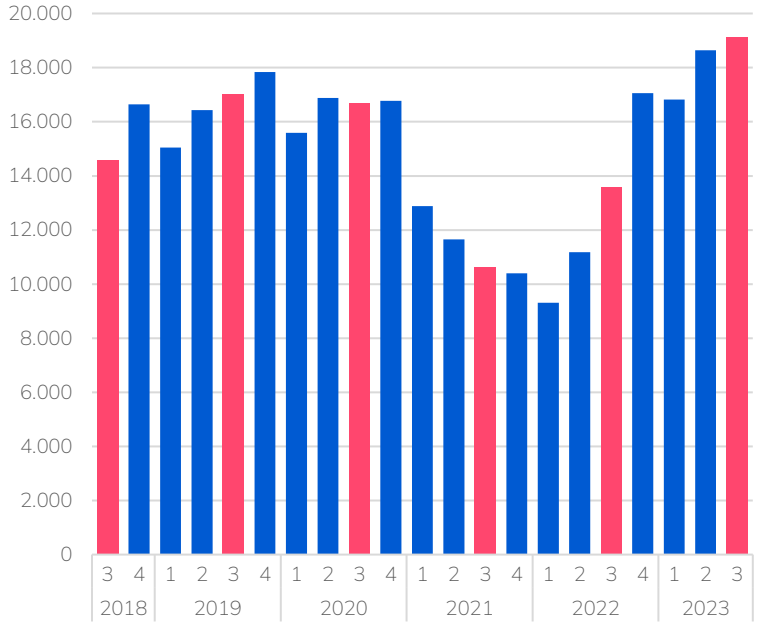
Aantal ingetrokken nieuwbouwwoningen

Woningen die uit het aanbod zijn gehaald



Bron: NVM / brainbay

Aantal nieuwbouwwoningen in aanbod
In aanbod bij een NVM-makelaar, inclusief woningen onder optie



Bron: NVM / brainbay

Aanbod op hoogste punt sinds begin 2016

Ondanks de aantrekkende verkopen en de aanhoudende intrekkingen is het nieuwbouwaanbod verder toegenomen. Aan het einde van het 3e kwartaal staan in Nederland circa 19.100 nieuwbouwwoningen te koop. Dit zijn er 500 meer dan drie maanden eerder.

In anderhalf jaar tijd is het aantal aangeboden beschikbare woningen meer dan verdubbeld. Op het laagste punt in het 1e kwartaal van 2022 stonden slechts 9.300 nieuwe woningen in aanbod.

Lage verkoopdynamiek leidt tot meer aanbod
Aanleiding voor de aanhoudende aanbodstijging is het relatief lage aantal verkopen en de bijbehorende langere verkooptijd. Ondanks de toegenomen dynamiek zijn de verkoopcijfers historisch gezien redelijk laag. Dit vormt de voornaamste verklaring voor de aanbodtoename. De aanwas van nieuw aanbod is namelijk nog vrij beperkt en ook het hoge aantal intrekkingen is niet afgenomen.

Meer appartementen in aanbod

De geografische spreiding van de aanbodtoename is redelijk gelijk. Zowel in grote als kleine gemeenten is een vergelijkbare aanbodtoename zichtbaar. Wel bestaan er significante verschillen wanneer wordt gekeken naar de frequentie van verschillende woningtypen in het aanbod.

De toename is namelijk veruit het sterkst onder appartementen. In een jaar tijd is dit aanbod met meer dan de helft toegenomen. Dit is een gevolg van de tegenvallende verkoopdynamiek bij dit woningtype. De verkoop van appartementen met een vraagprijs van meer dan 350.000 euro verloopt moeizaam. Op dit moment staan bijna 9.300 nieuwbouwappartementen te koop. Het totale aanbod bestaat hierdoor voor 48% uit appartementen. Een jaar geleden was dit aandeel nog 43%.

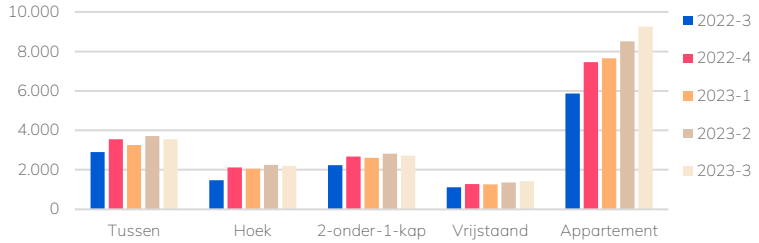
Meer aanbod onder de 5 ton

Wanneer de aanbodontwikkeling wordt uitgesplitst naar prijsklassen is vooral een toename zichtbaar bij woningen met een vraagprijs lager dan 500.000 euro. Ondanks dat de verkoopdynamiek hier hoger ligt dan in de duurdere prijsklassen, loopt het aanbod op. Dit hangt samen met de verminderde verkoopbaarheid waardoor woningen langer in aanbod staan.

De aanbodstijging in hogere prijsklassen is minder sterk. Dit lijkt een gevolg van de lagere aanwas aan nieuw aanbod van duurdere woningen. Door de lagere dynamiek in het hogere prijssegment is hier meer sprake van projectuitstel.

Aantal nieuwbouwwoningen in aanbod naar woningtype

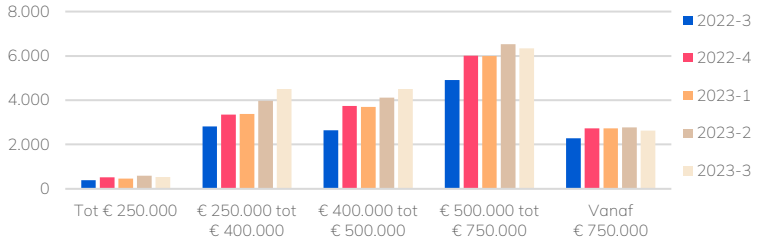
In aanbod bij een NVM-makelaar, inclusief woningen onder optie



Bron: NVM / brainbay

Aantal nieuwbouwwoningen in aanbod naar prijsklassen

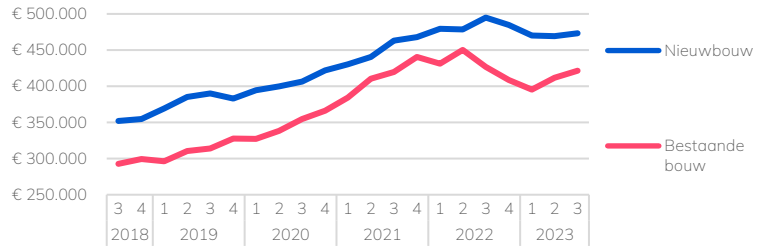
In aanbod bij een NVM-makelaar, inclusief woningen onder optie



Bron: NVM / brainbay

Gemiddelde transactieprijs

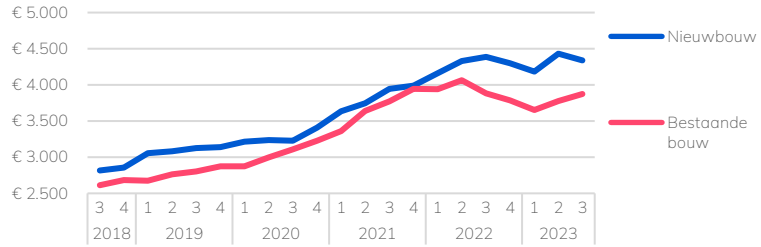
Verkocht via NVM-makelaar, inclusief verkocht onder voorbehoud



Bron: NVM / brainbay

Gemiddelde transactieprijs per vierkante meter

Verkocht via NVM-makelaar, inclusief verkocht onder voorbehoud



Bron: NVM / brainbay

Stabilisatie van de verkoopprijzen

Nieuwbouwkopers betaalden in het afgelopen kwartaal gemiddeld 474.000 euro. Het prijsniveau van nieuwbouwwoningen is hiermee relatief stabiel in het afgelopen half jaar. Nadat in de tweede helft van 2022 sprake is geweest van een kortstondige daling van het gemiddelde prijsniveau. Op jaarbasis is derhalve sprake van een prijsdaling van 5,3%. Het 3e kwartaal van 2022 waarmee wordt vergeleken vormde echter de top van de markt.

Toename verkoop kleinere woningen beïnvloedt prijsontwikkeling

De gemiddelde verkoopprijs per vierkante meter kent een andere ontwikkeling. Het huidige prijsniveau van 4.340 euro betekent een stabilisatie op jaarbasis. Op kwartaalbasis is een correctie zichtbaar ten opzichte van de piek in het voorgaande kwartaal. Een verklaring voor de verschillen in de prijsontwikkeling is dat nieuwbouwkopers relatief vaker een kleinere woning kopen, vanwege het hoge prijsniveau van de nieuwbouw. Over het algemeen hebben kleinere woningen een hogere prijs per vierkante meter.

Het prijsverschil tussen nieuwbouw en bestaande woningen is in het afgelopen kwartaal kleiner geworden. Door de stabilisatie van de nieuwbouwprijzen en de prijsstijging in de bestaande bouw, neemt het prijsverschil af.

Betaalbare en duurdere woningen hebben elkaar nodig

Recentelijk is de vraag naar betaalbare nieuwbouwwoningen weer toegenomen, terwijl de verkoop van duurdere woningen achterblijft. Binnen projecten kan dit tot discrepanties leiden.

Vaak is het niet haalbaar om een project uitsluitend te richten op betaalbare woningen vanwege de hoge bouwkosten. Duurdere woningen dragen bij aan de financiële haalbaarheid van het project. Als deze niet verkopen, zijn de betaalbare woningen niet rendabel.

Seniorenhuisvesting kan dienen als een alternatieve optie voor duurdere woningen binnen een project. NVM makelaars merken dat er veel vraag is naar dit type huisvesting, maar dat de doelgroep hoge eisen stelt aan het product. De groep senioren beschikt echter vaak over voldoende financiële middelen, waardoor ze ook bereidt zijn meer te betalen voor dit product.

Het kan voor ontwikkelaars interessant zijn seniorenwoningen toe te voegen aan een project in plaats van duurdere gezinswoningen. Dit kan de kan de financiële rendabiliteit vergroten en zo de businesscase voor de betaalbare woningen versterken. Bovendien draagt deze keuze bij aan een betere afstemming van de woningvoorraad op de toekomstige woonbehoeften.



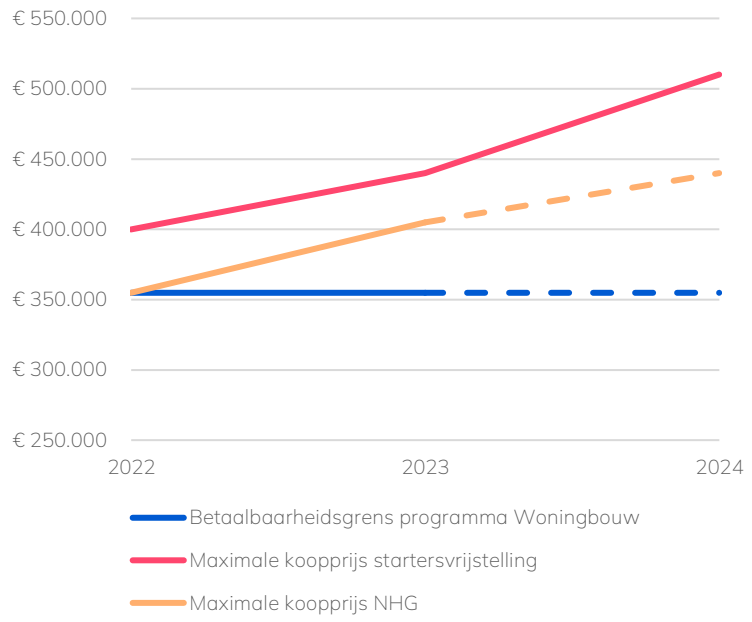
Meer flexibiliteit wenselijk in betaalbaarheid

Om projecten rendabel te houden is er meer flexibiliteit nodig in het begrip betaalbaarheid. De huidige gehanteerde betaalbaarheidsgrens van 355.000 euro is ingehaald door de tijd. De prijsgrens voor de startersvrijstelling, oftewel de maximale prijs van een starterswoning, stijgt in 2024 al naar 510.000 euro en ook de NHG grens zal naar verwachting verder stijgen. Door het constant houden van de betaalbaarheidsgrens loopt deze inmiddels behoorlijk uit de pas.

Daarnaast zijn ook regionale verschillen wenselijk. Zoals de woningprijzen sterk verschillen tussen regio's in het land, zo zou ook de definitie van betaalbaarheid mee moeten bewegen. In Amsterdam is de definitie van betaalbaar nou eenmaal ruimer dan in Kerkrade.

De praktijk is echter dat een deel van de gemeenten de nationale regels juist verder aanscherpt. Waardoor een groter deel betaalbare woningen moet worden gebouwd. De financiële haalbaarheid van projecten is hiermee nog verder onder druk gezet. Ook wij zijn ook voorstander van betaalbare woningen. Deze zijn hard nodig. Maar je hebt de duurdere woningen nodig om de goedkopere woningen rendabel te houden. Het zou handig zijn als het aandeel betaalbare woningen of de betaalbaarheidsgrens zou worden aangepast, wanneer dat nodig is om het project financieel haalbaar te maken. Uiteindelijk heeft iedereen meer baat bij een project met iets minder betaalbare woningen en iets meer duurdere woningen, dan helemaal geen nieuwe woningen omdat het project niet haalbaar is.

Prijsgrenzen van 'betaalbare' woningen



*De stippellijnen zijn de huidige verwachtingen

NVM in coproductie
met brainbay

(030) 608 51 85
info@nvm.nl

NVM brainbay



Bijlage 6

Normblad taxatierapport

Inleiding
Dit normblad geeft de contouren van die grenzen aan voor een reguliere taxatie op basis van het landelijk model: Taxatierapport commercieel vastgoed.
Dit normblad is van toepassing voor zover niet nadrukkelijk in het rapport anders is vermeld.

Waaruit bestaat deze Norm?

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

1. Definitiebepalingen voor de basis van de waarde

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

1.1. Inleiding

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

1.2. Waarde begrip als basis van de waarde

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

Toelichting

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

worden naar de situatie van het moment van de waardepeildatum en niet met wijsheid achteraf. Uitgegaan moet worden van de beste marktinformatie die op de waardepeildatum van de waardering voorhanden was.

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

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

1.3. Bijzondere uitgangspunten en bepalingen

De taxateur hanteert een bijzonder uitgangspunt wanneer hij uitgaat (of opdracht krijgt om uit te gaan) van een bepaald feit dat hem onbekend is, niet bekend kan zijn of dat redelijkerwijze niet door hem kan worden vastgesteld (EVS 5.10.1).
Verder moet het waardeverschil, met de situatie zonder dit bijzondere uitgangspunt, aangegeven worden.
Uitgangspunten en veronderstellingen dienen uitdrukkelijk verantwoord te worden in het taxatierapport.
Zo dienen deze niet alleen – conform EVS – gemeld te worden, maar ook beschreven, toegelicht en in waarde uitgedrukt te worden. Indien mogelijk moet ook weergegeven worden op welke bron men een uitgangspunt baseert en of dit waarneembare marktinformatie is.
De uitgangspunten hebben ook betrekking op de referentietransacties. Het impliciete uitgangspunt is immers dat deze vergelijkbaar zijn met een eventuele verkoop van het vastgoed.

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

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

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

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

1.5. Fair Value

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

1.6. Transactie kosten

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

1.7. Bedrijfsgerelateerde elementen (installaties)

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

2. Kwalificaties van de taxateur

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

2.1. Onafhankelijkheid / onpartijdigheid

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

Toelichting

2.1.1. *Bij het uitbrengen van een taxatie staat de taxateur er, middels een verklaring in het taxatierapport ,voor in dat hij in alle vrijheid en onafhankelijkheid tot zijn waardeoordeel en de onderbouwing daarvan is kunnen komen. Dit geldt zowel ten opzichte van zijn eventuele werkgever, (direct) leidinggevende als de opdrachtgever of eventuele derden.*

2.1.2. *De verklaring houdt mede in dat het bedrijf van de taxateur (al dan niet in loondienstverband) zodanig is ingericht (Chinese walls) dat beïnvloeding van de taxateur wordt voorkomen.*

2.1.3. *De taxateur maakt direct bekend indien er sprake is van, of er een situatie ontstaat waarin hij niet meer op onafhankelijke wijze tot een waardeoordeel kan komen, dan wel indien zijn onpartijdigheid niet langer gewaarborgd is.*

2.1.4. *Taxateurs dienen ervoor te zorgen dat zij voldoen aan de eisen van de opdracht, met professionele normen op het gebied van kennis, competentie en onafhankelijkheid. Hieruit volgt dat een taxateur, die wordt gevraagd een opdracht uit te voeren, eerst inlichtingen moet inwinnen bij de opdrachtgever over de aard van de opdracht en het doel van de taxatie. De taxateur moet zowel aan de eisen van de opdrachtgever kunnen voldoen als aan de regels, wetgeving en gedragscodes die van belang zijn voor de opdracht.*

2.2. Kwalificatie van de taxateur

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

2.3. Vertrouwelijkheid en geheimhouding

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

Toelichting

2.3.1. *De taxateur is gehouden tot geheimhouding en vertrouwelijkheid. Dit leidt slechts uitzondering indien deze geheimhouding en of vertrouwelijkheid opgeheven wordt op grond van een wettelijk voorschrift en/of indien er door het daartoe op grond van de wet bevoegd gezag rechtmatig informatie wordt gevraagd aan de taxateur. Deze vraag naar informatie moet uitdrukkelijk betrekking hebben op (het onderwerp van) de taxatie. Tevens kunnen in de opdrachtbrief overeengekomen uitzonderingen van toepassing zijn.*

2.3.2. *De taxateur is gehouden zijn administratie zodanig in te richten en te houden dat door hem verkregen gegevens in het belang van een taxatie niet vrij toegankelijk zijn voor derden.*

2.4. Transparantie, verifieerbaarheid en onderbouwing

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

Toelichting

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

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

a. **Eerdere betrokkenheid**

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

Toelichting

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

b. **Integriteit/objectiviteit en verantwoord handelen**

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

Toelichting

2.6.1. *De taxateur geeft zich er rekenschap van dat hij zijn integriteit borgt. Met andere woorden, dat er geen feiten en omstandigheden zijn aangaande de persoon van de taxateur of diens directe omgeving die er de oorzaak van zouden kunnen zijn dat zijn waardeoordeel ten aanzien van het te waarderen object wordt beïnvloed. De taxateur vermijdt derhalve situaties van tegenstrijdige belangen of een conflict of interest.*

2.6.2. *De taxateur stelt zijn (waarde)oordeel naar objectieve maatstaven en beargumenteerd vast. Het doen van aannames, mits voorzien van een argumentatie, is toegestaan.*

2.6.3. *Het op verantwoorde wijze handelen bij het uitbrengen van een taxatie is een open norm die afgemeten zal worden naar hetgeen binnen de beroepsgroep als maatschappelijk betamelijk wordt gezien.*

2.6.4. *De eisen, die aan de taxateur worden gesteld op het gebied van professionele objectiviteit, houden in dat hij zich bewust moet zijn van alles wat zou kunnen worden gezien als een belangenverstrengeling. Bij het vooraf inwinnen van inlichtingen dient hij de opdrachtgever om een opgave te vragen van alle andere belanghebbende of verbonden partijen, zodat hij kan vaststellen of er sprake is van een mogelijke belangenverstrengeling voor de taxateur, diens partners, mededirecteuren of naaste familieleden.*

2.6.5. *Indien er sprake is van een dergelijke belangenverstrengeling dient dit schriftelijk te worden meegedeeld aan de opdrachtgever die vervolgens kan kiezen of hij de benoeming al dan niet wil bevestigen, onder voorbehoud van een duidelijke opgave van de omstandigheden in een door de taxateur over te leggen verklaring of rapport.*

2.6.6. *Er kunnen zich omstandigheden voordoen waarin de taxateur, ondanks de wensen van de opdrachtgever, toch de opdracht zal moeten weigeren.*

c. **Ondertekening rapport**

De taxateur ondertekent persoonlijk het door hem uitgebrachte taxatierapport.

Toelichting

2.7.1. *De taxateur geeft zich er rekenschap van dat hij zijn integriteit borgt. Met andere woorden, dat er geen feiten en omstandigheden zijn aangaande de persoon van de taxateur of diens directe omgeving die er de oorzaak van zouden kunnen zijn dat zijn waardeoordeel ten aanzien van het te waarderen object wordt beïnvloed. De taxateur vermijdt derhalve situaties van tegenstrijdige belangen of een conflict of interest.*
Met de persoonlijke ondertekening van het taxatierapport neemt de taxateur verantwoording voor het door hem uitgebrachte deskundigenbericht.

2.7.2. *Niets verzet zich er tegen als de organisatie waarvoor de taxateur in loondienst werk het rapport mede ondertekent ten blijken van het medeverantwoordelijkheid nemen voor het rapport en de inhoud daarvan.*

2.7.3. *Een niet ondertekend rapport wordt geacht niet te bestaan en geen rechtskracht te hebben, ook al is het voorzien van een bedrijfslogo.*

d. **Verzekering**

Een (Register-)taxateur dient zich te verzekeren:

- Conform de eisen van het NRVT.
- Tegen de kosten van rechtsbijstand die voortkomen wegens het hiervoor omschreven risico.
- Desgewenst overlegt de taxateur bij de aanvaarding van een opdracht een door de verzekeraar afgegeven dekkingsverklaring aan de opdrachtgever.

5. Bijzondere vereisten voor het taxatieproces / de taxatie-opdracht

3.1 Inleiding

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

3.2 Opdrachtvoorwaarden

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

	Voorwaarden	**Opmerkingen**
1.	Benoeming van de opdrachtgever	De opdrachtgever dient correct te worden benoemd. In het bijzonder wanneer het rapport opgedragen wordt door een andere juridische entiteit dan de eigenaar van het te taxeren object (bv. koper, financier, directeur groot aandeelhouder, curator etc.).
2.	Benoeming van de taxateur	De taxateur dient correct te worden benoemd. Er dient duidelijk te blijken van welke organisatie er sprake is en wie in persoon de taxatie gaat uitvoeren.
3.	Het doel van de taxatie	De basis van de waarde dient exact omschreven te worden, alsmede de opmerking dat de taxatie uitsluitend voor dat doel gebruikt mag worden.
4.	Het onderwerp van de taxatie	Het te taxeren object of objecten dienen nauwkeurig afgebakend/omschreven te worden.
5.	Het te taxeren belang	Het te taxeren belang dient in de opdracht omschreven te worden (bv. Niet limitatief; waardering ten behoeve van aankoop, verkoop, financiering, inbreng etc.).
6.	Gebruik van het object of de classificatie van het object	Per te taxeren object dient het gebruik te worden weergegeven. Daarnaast dient het object te worden geclassificeerd (bv. eigen gebruik, eigen grond, erfpacht).
7.	Basis van de waarde	De basis van de waarde dient in de opdrachtbevestiging te worden weergegeven (Omschrijving waardebegrip).
8.	Datum opname en inspectie	Datum opdracht; Inspectiedatum; Waardepeildatum; Conceptrapportagedatum; Rapportagedatum.
9.	Verklaring van eerdere betrokkenheid	De taxateur dient in de opdrachtbevestiging te verklaren of hij eerder op enigerlei wijze bij het te waarderen object betrokken is geweest.
10.	Verklaring omtrent de status van de taxateur	In de opdrachtbevestiging dient te worden aangegeven of de taxateur als intern (in loondienstverband) of extern taxateur optreedt.
11.	Valuta	In de opdrachtbevestiging dient de valuta, waarin getaxeerd wordt, vermeld te worden.

12.	Bijzondere uitgangspunten of beperkingen	Deze dienen in de opdrachtbevestiging beschreven en toegelicht te worden. Ook wanneer die uitgangspunten gewoonlijk worden gehanteerd.
13.	Opschorting verslaggeving	Opdrachtgever en taxateur geven zich er rekenschap van dat, zolang de taxateur niet beschikt over de benodigde gegevens, hij niet gehouden kan worden de gevraagde rapportage uit te brengen.
14.	Gegevens verstrekt door de opdrachtgever	Indien de opdrachtgever gegevens verstrekt en daarvoor inhoudelijk de verantwoordelijkheid neemt, dienen deze expliciet vermeld te worden.
15.	Beperkingen/uitsluitingen aansprakelijkheid	In de opdrachtbevestiging dient aangegeven te worden waar de aansprakelijkheid van de taxateur jegens opdrachtgever of derden eindigt of zich beperkt.
16.	Publicatie	In de opdrachtbevestiging dient te worden aangegeven dat schriftelijke toestemming van de taxateur is vereist voor reproductie, publicatie of verwijzing van en naar de taxatie of het rapport.
17.	Norm	In de opdracht bevestiging dient te worden bevestigd dat de taxatie zal worden uitgevoerd overeenkomstig deze norm.
18.	Kwalificatie taxateur	In de opdrachtbevestiging wordt blijk gegeven dat de taxateur over de benodigde kwalificatie(s) beschikt voor de uitvoering van de taxatie.
19.	Basis voor de berekening van het honorarium	In de opdrachtbevestiging wordt aangegeven wat de grondslag is voor de berekening van het honorarium.
20.	Tuchtrecht	Indien op de taxateur of diens organisatie een tuchtrecht of klachtenregeling van toepassing is, wordt deze in de opdrachtbevestiging vermeld.

3.3 Marketing beperkingen en gedwongen verkopen

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

3.4 Beperkte informatie

Indien een taxateur wordt verzocht een taxatie uit te voeren op basis van beperkte informatie, dient dit in de opdrachtbevestiging te worden vermeld en aan de opdrachtgever te worden bevestigd voordat over de taxatie wordt gerapporteerd.
De taxateur dient vooraf te overwegen of een beperking redelijk is in het licht van het doel van de taxatie. Indien de taxateur van mening is, dat het op basis van de beperkte informatie niet mogelijk is een taxatie te leveren, dient de opdracht te worden afgewezen.

3.5 Hertaxatie zonder bezichtiging

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

3.6 Second opinion (kritische controle)

Een taxateur mag geen kritische controle maken of second opinion geven van een door een derde opgemaakte taxatie, die bedoeld is voor openbaarmaking, indien de taxateur niet beschikt over alle feiten en informatie waarop de eerste taxateur zich baseerde.
Een taxateur kan volledig terecht betrokken zijn bij een controle van dossiers, een controle van methoden, een onderzoek naar de onderbouwing van geleverde taxaties, of bespreking met andere taxateurs over de gehanteerde methodiek. Indien deze controle echter een ander doel dient dan de interne doelen van de opdrachtgever, dient de taxateur zich terughoudend op te stellen.

6. Minimale onderzoeksvereisten voor de waardering

4.1 Bezichtiging en onderzoek

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

4.2 Verificatie van informatie

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

4.3 Onderzoeksgebieden

Onderzocht worden tenminste en niet limitatief de navolgende gebieden:

No	Onderzoeksgebied		
1.	Juridische aspecten van het vastgoed	Privaatrechtelijke aspecten	Eigendomssituatie, erfpacht, kadastrale kaart, kadastraal uittreksel en overige informatie en belemmeringen.
		Publiekrechtelijke status van het vastgoed	Bestemmingplan, voorbereidingsbesluit, omgevings- vergunning, exploitatieplannen etc.
		Fiscale status van het vastgoed en de onderliggende (huur)overeenkomsten	Status ten aanzien van B.T.W., (herzieningsperiode), overdrachtsbelasting, nieuw vervaardigd onroerend goed etc.
2.	Gebruik van het object	Ruimten	Diverse oppervlakten van het vastgoed volgens de methodiek van de NEN 2580.
			Geef aan in hoeverre het object alternatief aanwendbaar is. Indien daar sprake van is schets de uitpondmogelijkheden en de bijbehorende scenario's.
		Huurders	Huurovereenkomsten, looptijden, bijzondere verplichtingen, zekerheden, andere gebruiksrechten en of voorkeursrechten van koop door bijv. de huurder.
		Locatieaspecten	Zaken in de omgeving van het vastgoed die van invloed zijn op de waarde, zoals stand, ligging, bereikbaarheid, parkeren, (sociale) veiligheid, winkels etc.
	Technische eigenschappen	Beperkte technische omschrijving	Geef een omschrijving op hoofdlijnen van de belangrijkste technische aspecten van het getaxeerde object.
		Bouw- en/of renovatie- en/of uitbreidingsplannen	Omschrijving van voorgenomen bouw-, renovatie- of uitbreidingsplannen, kosten en status.
		Voorzieningen behorende tot het vastgoed	Die installaties en apparatuur die vastgoed gebonden zijn en van invloed (kunnen) zijn op de waarde. Bijvoorbeeld WKO-installaties klimaatbeheersingsinstallaties etc.
		Onderhoudstoestand	De taxateur vormt zich een beeld van de onderhoudstoestand en die factoren die daarbij van invloed kunnen zijn op de waardering. Dit geschiedt op basis van een steekproefsgewijze inspectie. Het oordeel van de taxateur is nimmer een

			garantie voor de aan- of afwezigheid van gebreke.
		Milieu (vervuiling)	Milieufactoren die van invloed zijn op de waarde, zoals bodem, grondwater, geluid, licht, stank etc. Of toepassing van materialen die gevaarlijk of milieu belastend (bijv. asbest).
		Duurzaamheid	Welke duurzaamheidcategorie vertegenwoordigt het vastgoed en welke maatregelen zijn aanwezig?
	Risico's	Geef een inschatting van de risico's voor de eigenaar en/of de financier die samenhangen met het object, de markt en of de voorgenomen ontwikkelingen	
	Marktomstandigheden: de EVS schrijven voor dat een taxateur geen onrealistische uitgangspunten mag formuleren over marktomstandigheden, of een marktwaarde mag veronderstellen die boven een redelijkerwijs te verkrijgen niveau ligt (EVS 1 - 5.4.3).	Geef een omschrijving van de markt waarin het te taxeren object zich bevindt en van de belangrijkste kansen en bedreigingen.	

4.4 Specifieke aanvulling voor winkels

Het is niet reëel om bij een taxatie van een winkelruimte en andere ruimten ex artikel 7:290BW te rekenen met de markthuur, wanneer deze markthuur vanwege een mogelijke art. 7:303 BW procedure niet haalbaar is. Bij winkels dient de taxateur dan ook naast de markthuur een herzieningshuurwaarde vast te stellen. Deze wordt doorgaans, conform art 7:303 BW, bepaald als het gemiddelde van de huurprijzen van vergelijkbare bedrijfsruimte ter plaatse die zich hebben voorgedaan in de vijfjaarsperiode voorafgaande aan het moment van de huurherziening.
Het vaststellen van de herzieningshuurwaarde wordt beschouwd als de deskundigheid van de taxateur. De richtlijn (ROZ) luidt om een inzichtelijke onderbouwing (referenties) te geven van de gehanteerde herzieningshuurwaarde.

4.5 Privaatrechtelijke aspecten

Teneinde inzicht te krijgen in de juridische gesteldheid van het object wordt de taxateur geacht op de hoogte te zijn van de inhoud van het kadastraal plan, kadastraal uittreksel en het meest recente eigendomsbewijs (en splitsingsakte bij appartementsrechten). Afschriften daarvan worden door de taxateur bij het rapport gevoegd. Aan de hand daarvan wordt in hoofdlijnen een beeld gegeven van de eigendomsrechten, eventuele zakelijke rechten en andere rechten en verplichtingen.
Bij appartementsrechten doet de taxateur onderzoek naar het bestaan van de belangrijkste periodieke en eenmalige bijdragen. In de regel zal de administrateur/bestuurder van de betreffende vereniging of recente (financiële) bescheiden van de vereniging als informatiebron dienen.
Bij erfpachtrechten zal de taxateur zich op hoofdlijnen vergewissen van de erfpachtvoorwaarden, waaronder:

- Betreft het een tijdelijk recht of voortdurend/eeuwigdurend recht van erfpacht;
- De einddatum (bij een tijdelijk recht van erfpacht) of de expiratiedatum (bij een voortdurend recht van erfpacht);
- Het actuele canonbedrag per jaar;
- Herziene canon. Erfpachtcanons zijn vast of zijn geïndexeerd. Aan het einde van de erfpachtperiode wordt echter de canon geheel opnieuw vastgesteld;

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

4.6 Publiekrechtelijke aspecten

De taxatie kan geen uitputtend planologisch onderzoek bevatten. De gegevens in het rapport mogen niet als volledig worden beschouwd en zijn uitsluitend gebaseerd op de genoemde informatiebronnen. Vermeld dient te worden welke instantie(s) en welke functionaris(sen) is (zijn) geraadpleegd. De publiekrechtelijke vereisten voor vestiging, gebruik en/of (ver)bouw (waaronder vergunningen) worden niet onderzocht, tenzij nadrukkelijk anders met de opdrachtgever is overeengekomen. Wel dient minimaal te worden vastgesteld of het huidige gebruik past binnen de publiekrechtelijke mogelijkheden. Ingeval er concrete aanleiding bestaat voor nader onderzoek naar de publiekrechtelijke gesteldheid van het object of zijn omgeving zal de taxateur daarvan melding maken.

4.7 Onderhoudstoestand

Ten behoeve van de waardering vormt de taxateur zich een beeld van de onderhoudstoestand van het object. Dit gebeurt op basis van een visuele -steekproefsgewijze- inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn. Nadrukkelijk is geen sprake van een bouwkundige keuring. Het oordeel van de taxateur is derhalve geen garantie voor het aan- of afwezig zijn van gebreken. Uitgegaan dient te worden van uitvoering op basis van door een professionele partij uit te voeren werkzaamheden.
Bij de beoordeling van de onderhoudstoestand staan de waarde bij vervreemding en het eventueel bestaan van buitengewone instandhoudingkosten centraal. Gebreken, die hierop niet van wezenlijke betekenis zijn, blijven buiten beschouwing.
De taxateur zal een nader (bouwkundig) onderzoek adviseren als naar zijn oordeel twijfel of onduidelijkheid bestaat over de bouwkundige of onderhoudstoestand.

4.8 Verontreiniging

De taxateur verricht geen technisch onderzoek naar de aanwezigheid van stoffen in grond of grondwater, of naar materialen die schadelijk zijn voor mens, milieu of gebouwen, of naar de aanwezigheid van stoffen die de waarde (kunnen) beïnvloeden. Er is uitsluitend gebruik gemaakt van de in het rapport vermelde bronnen. In het rapport wordt een globale indicatie van de milieutoestand van het object gegeven, gebaseerd op visuele inspectie, plaatselijke bekendheid van de taxateur en de door de taxateur geraadpleegde informatiebron(nen). De taxateur dient bij eigenaar, gebruiker, koper en verkoper te vragen naar eventuele bodemrapporten en het gebruik in het verleden. De taxateur raadpleegt in ieder geval het Kadaster en de bron(nen) waarnaar het Kadaster in verband met de betreffende locatie verwijst, alsmede het Bodemloket.
Indien er geen melding wordt gemaakt van een negatief milieuaspect, betekent dit niet dat er geen negatieve milieuaspecten zijn. Het feit dat er negatieve milieuaspecten worden vermeld, betekent niet altijd dat deze milieuaspecten bewezen zijn. Verder onderzoek kan gewenst zijn.
In met name oudere objecten kan sprake zijn van asbestverdachte materialen, die niet altijd bij een taxatie kunnen worden opgemerkt en/of als zodanig worden herkend.
Indien de taxateur verontreiniging en/of asbestverdachte materialen aanwezig acht, dient de taxateur aan te geven op welke plaatsen deze verontreiniging en/of asbestverdachte materialen aanwezig (kunnen) zijn.

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

7. Vereisten voor de verslaglegging in het Taxatierapport

5.1 Algemene uitgangspunten

Het taxatierapport vormt de verslaglegging van de door de taxateur uitgevoerde waardering. Een taxatierapport dient vanuit dat perspectief en in zijn geheel ondubbelzinnig, eenduidig en niet multi-interpretabel te zijn. Daarnaast dient in het taxatierapport geborgd te zijn dat deze voldoet aan het doel van de taxatie, zoals dat met de opdrachtgever is overeengekomen.
Indien in het taxatierapport wordt afgeweken van de hieronder omschreven minimumvereisten, dient dit te worden aangetekend en voorzien van een door de taxateur onderbouwde argumentatie.
In het kader van de bestrijding van fraude dient gestreefd te worden naar maximale transparantie in de verslaglegging. Indien er gegevens niet openbaar gemaakt (mogen) worden in de verslaglegging dient hiervan aantekening gemaakt te worden in het rapport, voorzien van een argumentatie. Bijvoorbeeld een bedrijfseconomisch belang van de opdrachtgever, maar wel ingezien door de taxateur.

5.2 Minimumvereisten taxatierapport

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

1.	Benoeming van de opdrachtgever	Het rapport moet gericht zijn aan de opdrachtgever. Voor het overige dienen die eisen in acht genomen worden die gelden voor opdrachtverlening en identificatie in het rechtsverkeer.
2.	Duiding van de taxateur	Het rapport moet duidelijk herkenbaar zijn als afkomstig van een met naam en toenaam genoemde taxateur (natuurlijk persoon) alsmede van zijn professionele kwalificatie(s). Daarnaast de gegevens van het bedrijf of de organisatie waaraan de taxateur verbonden is
3.	Datum opname en inspectie	De opnamedatum dient in het taxatierapport te worden vermeld.
4.	Peildatum van de waarde	De peildatum voor de waardering dient in het taxatierapport apart te worden vermeld ook al is deze gelijk aan de opnamedatum.
5.	Object/ onderwerp van de taxatie	Het object/ onderwerp/object van de taxatie dient voldoende omschreven te zijn en juridisch geduid door de kadastrale aanduiding.
6.	Het te taxeren belang	Het juridisch belang in het te taxeren object dient geduid te worden. Bijvoorbeeld taxatie ten behoeve van koop/ huur / financiering.
7.	De basis van de waarde	De basis van de waarde dient te worden vermeld, aangevuld met een uitgeschreven definitie van de betreffende waarde. De basis van de waarde dient in overeenstemming te zijn met die zoals gedefinieerd in deze norm (zie ook 5.3).
8.	Bijzondere uitgangspunten/ afwijkingen en voorbehouden	De taxateur onderbouwt uitgebreid en gemotiveerd welke bijzondere uitgangspunten, uitsluitingen en of aannames er door hem zijn gehanteerd.
9.	Verklaring intern/extern	De taxateur verklaart of deze tot de organisatie van de opdrachtgever behoort, dan wel een onafhankelijke derde is.
10.	Verklaring van eerdere betrokkenheid bij het object	De taxateur verklaart of deze het object de afgelopen twee jaren eerder getaxeerd heeft en met welk doel.
11.	Openbaarmaking of uitsluiting van de betrokkenheid van de taxateur bij de opdrachtgever of het object	De taxateur verklaart in welke verhouding hij tot de opdrachtgever staat, dan wel het object. Is er uitsluitend sprake van een verhouding opdrachtgever-opdrachtnemer of zijn er ander verbanden of belangen van de taxateur bij opdrachtgever of object?
12.	Verklaring van de kwalificatie(s) van de taxateur	Hier geeft de taxateur aan op grond van welke kwalificaties hij van mening is in staat te zijn deze taxatie uit te voeren. Bijvoorbeeld ingeschreven in het register …..

13.	Verklaring van toepassing zijnde tuchtrecht	De taxateur verklaart welk tuchtrecht van toepassing is op hem en de uitgevoerde taxatie.
14.	Gebruikt valuta	In het taxatierapport wordt verklaard in welke valuta de waardering is uitgebracht. Indien waardecomponenten uit een andere valuta zijn gebruikt, wordt aangegeven welke wisselkoers per peildatum is gehanteerd ten opzichte van de hoofdvaluta en wat de bron is waaruit is geput.
15.	Bevestiging door de taxateur van de gehanteerde norm	De taxateur verklaart overeenkomstig welke norm hij voor de taxatie heeft gehanteerd.
16.	Verklaring beperking geldigheid	" Deze taxatie is uitsluitend bestemd voor het genoemde doel (te taxeren belang) en de genoemde opdrachtgever etc. "
17.	De taxatie vermeldt de omvang van de uitgevoerde recherche, de aard en de geraadpleegde bronnen van informatie	De taxateur beschrijft welke recherches door hem in het kader van de taxatie zijn uitgevoerd. Ook maakt hij uitputtend melding van de geraadpleegde bronnen en de omvang van de verkregen en gehanteerde informatie.
18.	De vastgestelde waarde dient te worden weergegeven in cijfers en in woorden met toevoeging van de gehanteerde valuta	Indien er sprake is van meerdere objecten dienen deze individueel gewaardeerd te worden.
19.	Het rapport dient te worden ondertekend en voorzien van een datum van ondertekening	
20.	Visuele object presentatie	Het taxatierapport bevat tenminste een presentatie met afbeeldingen van het vastgoed waardoor een goed totaalbeeld van het vastgoed kan worden verkregen. Hierbij wordt bij voorkeur ook de omgeving in beeld gebracht, alsmede een plattegrond waaruit de ligging van het object blijkt (zie ook 5.5).

5.3 Onderbouwing waardeoordeel

Het rapport bevat een onderbouwing van de waardering. De taxateur geeft uitleg over de gehanteerde methodieken en waarom hij deze heeft gehanteerd. Van iedere gehanteerde methode wordt een berekening bijgevoegd, welke is voorzien van een onderbouwing van de gebruikte marktgegevens (kapitalisatiefactoren/vergelijkingsobjecten/etc.). Bij de berekeningen wordt voor de vloeroppervlakten NEN 2580 gehanteerd.
In de berekening dienen een onderbouwing van de kapitalisatiefactor, de economische huurwaarde en de exploitatielasten terug te vinden zijn.

5.4 Referentiepanden

Huidige richtlijn ROZ:
De richtlijn luidt om in het taxatierapport minimaal drie referentietransacties op te geven, voor zowel de markthuren (per m²) als de BAR (NAR). Van de referentietransacties moet onderbouwd worden dat dit vergelijkbare objecten en transacties zijn. In het geval van een kleine markt of geringe activiteit mag ook gebruik gemaakt worden van transacties in vergelijkbare steden of transacties uit het verleden (maximaal drie jaar terug met toelichting).
Verwijzing naar marktrapporten worden, evenals referenties/transacties uit de eigen portefeuille, óók als referentie geaccepteerd (mits er aandacht wordt besteed aan vergelijkbaarheid van het marktbeeld en het te taxeren object). Indien het niet mogelijk is om bruikbare referenties te geven, dient dit expliciet te worden toegelicht.
In het taxatierapport dient de taxateur de afwijking tussen de getaxeerde waarde en de modelwaarden nader toe te lichten. De afwijking kan bijvoorbeeld ontstaan doordat de onroerende zaak qua gebruik afwijkt van de referentieobjecten. Dit dient u per referentieobject aan te geven.

5.5 Visuele objectpresentatie

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

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

5.6 Taxatierichtlijn, specifieke aanvulling voor winkels

Het is niet reëel om bij een taxatie van een winkelruimte (en andere bedrijfsruimte ex artikel 7:290 BW) te rekenen met de markthuur wanneer deze markthuur vanwege een mogelijke art. 7:303 procedure niet haalbaar is. Bij winkels dient de taxateur dan ook naast de markthuur een herzieningshuurwaarde vast te stellen. Deze wordt doorgaans, conform art. 7:303 bepaald als het gemiddelde van de huurprijzen van vergelijkbare bedrijfsruimte ter plaatse, die zich hebben voorgedaan in de vijfjaarsperiode voorafgaande aan het moment van huurherziening. Het vaststellen van deze herzieningshuurwaarde wordt beschouwd als de deskundigheid van de taxateur. De richtlijn luidt om een inzichtelijke onderbouwing (referenties) te geven van de gehanteerde herzieningshuurwaarde.

Afkortingen

BAR	-	Bruto Aanvangsrendement
BVO	-	Bruto Vloeroppervlak
DCF	-	Discounted Cash Flow
VVO	-	Verhuurbaar Vloeroppervlak
NRVT	-	Nederlands Register Vastgoed Taxateurs
NAR	-	Netto Aanvangsrendement
RICS	-	Royal Institution of Chartered Surveyors
IVS	-	International Valuation Standards
EVS	-	European Valuation Standards
SWOT	-	Strengths, Weaknesses, Opportunities and Threats

Bijlage 7

kadaster

BETREFT
Druten E 782

UW REFERENTIE
tdb

GELEVERD OP
12-01-2024 - 15:34

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11169308326

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
11-01-2024 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
11-01-2024 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Druten E 782 Kadastrale objectidentificatie: 078970078270000		
Kadastrale grootte	13.465 m²		
Grens en grootte	Vastgesteld		
Coördinaten	174364 - 432789		
Omschrijving	Perceel grond - gebruik onbekend		
Koopsom	€ 1.496.732,50 Met meer onroerend goed verkregen	**Koopjaar**	2023
Ontstaan uit	Druten E 692		

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden		
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Druten		
Datum in werking	11-05-2022		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 84167/152 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 11-05-2022	**Ingeschreven op**	11-05-2022 om 09:00

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87776/163 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)	**Ingeschreven op**	14-12-2023 om 13:29
Naam gerechtigde	Gemeente Druten		
Adres	Heuvel 1 6651 DA DRUTEN		
Postadres	Postbus 1 6650 AA DRUTEN		
Statutaire zetel	DRUTEN		
KvK-nummer	30279480 (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
Druten E 781

UW REFERENTIE
tdb

GELEVERD OP
29-11-2023 - 13:46

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11166377767

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
28-11-2023 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
28-11-2023 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Druten E 781 Kadastrale objectidentificatie: 078970078170000		
Kadastrale grootte	11.010 m²		
Grens en grootte	Vastgesteld		
Coördinaten	174363 - 432867		
Omschrijving	Terrein (teelt - kweek)		
Koopsom	€ 93.585 Met meer onroerend goed verkregen	**Koopjaar**	2019
Ontstaan uit	Druten E 692		

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend		
Overige aantekening	Kwalitatieve verplichting		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 75074/9 Stuk betreffende kwalitatieve verplichting	**Ingeschreven op**	25-02-2019 om 09:00

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 75074/9 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)	**Ingeschreven op**	25-02-2019 om 09:00
Naam gerechtigde	Gemeente Druten		
Adres	Heuvel 1 6651 DA DRUTEN		
Postadres	Postbus 1 6650 AA DRUTEN		
Statutaire zetel	DRUTEN		
KvK-nummer	30279480 (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
Druten E 780

UW REFERENTIE
tdb

GELEVERD OP
29-11-2023 - 13:48

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11166377936

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
28-11-2023 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
28-11-2023 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Druten E 780 Kadastrale objectidentificatie: 078970078070000		
Kadastrale grootte	525 m²		
Grens en grootte	Vastgesteld		
Coördinaten	174278 - 432944		
Omschrijving	Erf - Tuin		
Koopsom	€ 93.585 Met meer onroerend goed verkregen	**Koopjaar**	2019
Ontstaan uit	Druten E 692		

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend		
Overige aantekening	Kwalitatieve verplichting		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 75074/9 Stuk betreffende kwalitatieve verplichting	**Ingeschreven op**	25-02-2019 om 09:00

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 75074/9 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)	**Ingeschreven op**	25-02-2019 om 09:00
Naam gerechtigde	Gemeente Druten		
Adres	Heuvel 1 6651 DA DRUTEN		
Postadres	Postbus 1 6650 AA DRUTEN		
Statutaire zetel	DRUTEN		
KvK-nummer	30279480 (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
Druten E 765

UW REFERENTIE
tdb

GELEVERD OP
12-01-2024 - 15:21

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11169306804

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
11-01-2024 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
11-01-2024 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Druten E 765 Kadastrale objectidentificatie: 078970076570000		
Kadastrale grootte	24.104 m²		
Grens en grootte	Vastgesteld		
Coördinaten	174605 - 432884		
Omschrijving	Perceel grond - gebruik onbekend		
Koopsom	€ 1.496.732,50 Met meer onroerend goed verkregen	**Koopjaar**	2023
Ontstaan uit	Druten E 122		
	Druten E 706		

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Erfgoedwet: Afschrift inschrijving monument of archeologisch monument in rijksmonumentenregister door minister OCW		
Betrokken bestuursorgaan	De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschap)		
Vermeld in stuk	Hyp4 72869/136 Naamswijziging rechtspersoon	**Ingeschreven op**	29-03-2018 om 09:00
Datum in werking	13-05-2016		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 82872/38 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 13-05-2016	**Ingeschreven op**	22-11-2021 om 09:00

Overige aantekening	Kwalitatieve verplichting		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 61908/127	**Ingeschreven op**	04-09-2012 om 09:00

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87776/163 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)	**Ingeschreven op**	14-12-2023 om 13:29
Naam gerechtigde	Gemeente Druten		
Adres	Heuvel 1 6651 DA DRUTEN		

kadaster

BETREFT
Druten E 765

UW REFERENTIE
tdb

GELEVERD OP
12-01-2024 - 15:21

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11169306804

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
11-01-2024 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
11-01-2024 - 14:59

Postadres	Postbus 1 6650 AA DRUTEN
Statutaire zetel	DRUTEN
KvK-nummer	30279480 (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
Druten E 763

UW REFERENTIE
tdb

GELEVERD OP
29-11-2023 - 13:48

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11166378011

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
28-11-2023 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
28-11-2023 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Druten E 763 Kadastrale objectidentificatie: 078970076370000
Kadastrale grootte	1.245 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	174674 - 432865
Omschrijving	Water
Ontstaan uit	Druten E 122
	Druten E 706

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk	Hyp4 61908/127	**Ingeschreven op**	04-09-2012 om 09:00
Naam gerechtigde	Waterschap Rivierenland		
Adres	De Blomboogerd 1 4003 BX TIEL		
Postadres	Postbus 599 4000 AN TIEL		
Statutaire zetel	TIEL		
KvK-nummer	30281419 (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
Druten E 760

UW REFERENTIE
tdb

GELEVERD OP
29-11-2023 - 13:48

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11166377977

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
28-11-2023 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
28-11-2023 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Druten E 760 Kadastrale objectidentificatie: 078970076070000
Kadastrale grootte	625 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	174536 - 432876
Omschrijving	Water
Ontstaan uit	Druten E 121

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Erfgoedwet: Afschrift inschrijving monument of archeologisch monument in rijksmonumentenregister door minister OCW		
Betrokken bestuursorgaan	De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschap)		
Vermeld in stuk	Hyp4 72869/136 Naamswijziging rechtspersoon	**Ingeschreven op**	29-03-2018 om 09:00
Datum in werking	13-05-2016		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 82872/38 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 13-05-2016	**Ingeschreven op**	22-11-2021 om 09:00

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Afkomstig uit stukken	Hyp4 20149/4 Arnhem	**Ingeschreven op**	02-01-2002
	Hyp4 7511/27 Arnhem	**Ingeschreven op**	24-08-1984
	Hyp4 4783/1 Arnhem	**Ingeschreven op**	24-03-1977
Aanvullend stuk	Hyp4 15075/33 Arnhem Is aanvulling op Hyp4 7511/27 Arnhem	**Ingeschreven op**	11-10-1996
Naam gerechtigde	Waterschap Rivierenland		
Adres	De Blomboogerd 1 4003 BX TIEL		
Postadres	Postbus 599 4000 AN TIEL		
Statutaire zetel	TIEL		
KvK-nummer	30281419 (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
Druten E 737

UW REFERENTIE
tdb

GELEVERD OP
29-11-2023 - 13:45

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11166377600

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
28-11-2023 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
28-11-2023 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Druten E 737 Kadastrale objectidentificatie: 078970073770000		
Kadastrale grootte	50.995 m²		
Grens en grootte	Vastgesteld		
Coördinaten	174459 - 432690		
Omschrijving	Perceel grond - gebruik onbekend		
Koopsom	€ 899.657,61 Met meer onroerend goed verkregen	**Koopjaar**	2020
Ontstaan uit	Druten E 713		

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden		
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Druten		
Datum in werking	11-05-2022		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 84167/152 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 11-05-2022	**Ingeschreven op**	11-05-2022 om 09:00

Publiekrechtelijke beperking	Erfgoedwet: Afschrift inschrijving monument of archeologisch monument in rijksmonumentenregister door minister OCW		
Betrokken bestuursorgaan	De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschap)		
Vermeld in stuk	Hyp4 72869/136 Naamswijziging rechtspersoon	**Ingeschreven op**	29-03-2018 om 09:00
Datum in werking	13-05-2016		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 82872/38 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 13-05-2016	**Ingeschreven op**	22-11-2021 om 09:00

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 77420/43 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)	**Ingeschreven op**	10-02-2020 om 09:00
Naam gerechtigde	Litjens O.G. II B.V.		

kadaster

BETREFT
Druten E 737

UW REFERENTIE
tdb

GELEVERD OP
29-11-2023 - 13:45

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11166377600

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
28-11-2023 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
28-11-2023 - 14:59

Adres	Kamervoort 185 6851 EE HUISSEN
Statutaire zetel	HUISSEN
KvK-nummer	77156617 (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
Druten E 736

UW REFERENTIE
tdb

GELEVERD OP
29-11-2023 - 13:44

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11166377525

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
28-11-2023 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
28-11-2023 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Druten E 736 Kadastrale objectidentificatie: 078970073670000		
Locatie	Van Heemstraweg 1 A 6653 KA Deest BAG identificatie: 0225010000007669		
Kadastrale grootte	7.500 m²		
Grens en grootte	Vastgesteld		
Coördinaten	174374 - 432664		
Omschrijving	Wonen met bedrijvigheid Erf - Tuin		
Koopsom	€ 481.712,18 Met meer onroerend goed verkregen	**Koopjaar**	2020
Ontstaan uit	Druten E 713		

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Bestuursdwangbesluit of dwangsombesluit, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht		
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Druten		
Datum in werking	12-08-2019		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 78506/195 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 12-08-2019	**Ingeschreven op**	09-07-2020 om 13:46

Publiekrechtelijke beperking	Bestuursdwangbesluit of dwangsombesluit, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht		
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Druten		
Datum in werking	28-08-2019		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 78506/160 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 28-08-2019	**Ingeschreven op**	09-07-2020 om 13:46

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 78099/47 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)	**Ingeschreven op**	18-05-2020 om 14:55
Naam gerechtigde	Litjens O.G. B.V.		

kadaster

BETREFT
Druten E 736

UW REFERENTIE
tdb

GELEVERD OP
29-11-2023 - 13:44

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11166377525

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
28-11-2023 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
28-11-2023 - 14:59

Adres	Kamervoort 185 6851 EE HUISSEN
Statutaire zetel	HUISSEN
KvK-nummer	77156773 (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
Druten E 726

UW REFERENTIE
tdb

GELEVERD OP
29-11-2023 - 13:46

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11166377813

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
28-11-2023 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
28-11-2023 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Druten E 726 Kadastrale objectidentificatie: 078970072670000
Kadastrale grootte	15.000 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	174405 - 433032
Omschrijving	Terrein (grasland)
Ontstaan uit	Druten E 115

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk	Hyp4 54581/73	**Ingeschreven op**	02-05-2008 om 09:00
Naam gerechtigde	Gemeente Druten		
Adres	Heuvel 1 6651 DA DRUTEN		
Postadres	Postbus 1 6650 AA DRUTEN		
Statutaire zetel	DRUTEN		
KvK-nummer	30279480 (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
Druten E 712

UW REFERENTIE
tdb

GELEVERD OP
29-11-2023 - 13:44

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11166377556

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
28-11-2023 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
28-11-2023 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Druten E 712 Kadastrale objectidentificatie: 078970071270000		
Locatie	Van Heemstraweg 1 A 6653 KA Deest BAG identificatie: 0225010000007669 Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen		
Kadastrale grootte	975 m²		
Grens en grootte	Vastgesteld		
Coördinaten	174358 - 432610		
Omschrijving	Wonen met bedrijvigheid		
Koopsom	€ 481.712,18 Met meer onroerend goed verkregen	**Koopjaar**	2020
Ontstaan uit	Druten E 693		

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Bestuursdwangbesluit of dwangsombesluit, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht		
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Druten		
Datum in werking	12-08-2019		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 78506/196 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 12-08-2019	**Ingeschreven op**	09-07-2020 om 13:46

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 78099/47 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)	**Ingeschreven op**	18-05-2020 om 14:55
Naam gerechtigde	Litjens O.G. B.V.		
Adres	Kamervoort 185 6851 EE HUISSEN		
Statutaire zetel	HUISSEN		
KvK-nummer	77156773 (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
Druten E 661

UW REFERENTIE
tdb

GELEVERD OP
29-11-2023 - 13:47

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11166377903

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
28-11-2023 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
28-11-2023 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Druten E 661 Kadastrale objectidentificatie: 078970066170000
Locatie	Grotestraat 30 6653 DM Deest
Kadastrale grootte	10.580 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	174334 - 433118
Omschrijving	Terrein (akkerbouw)
Ontstaan uit	Druten E 534

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden		
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Druten		
Datum in werking	11-05-2022		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 84167/152 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 11-05-2022	**Ingeschreven op**	11-05-2022 om 09:00

Overige aantekening	Koopovereenkomst, art. 7:3 BW en 10 WVG		
Einddatum	03-09-2022		
Betrokken persoon	Mevrouw Christina Maria Litjens		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 83761/187 Koopovereenkomst, art. 7:3 BW en 10 WVG	**Ingeschreven op**	03-03-2022 om 09:00

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 4783/1 Arnhem	**Ingeschreven op**	24-03-1977
Naam gerechtigde	De heer Herman Joseph Gerardus Litjens		
Postadres	Oostsingel 205 2612 HL DELFT		
Geboren	03-08-1918	**te**	DEEST
Overleden	21-01-1994		
Burgerlijke staat	Zie akte(n)		

kadaster

BETREFT
Druten E 661

UW REFERENTIE
tdb

GELEVERD OP
29-11-2023 - 13:47

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11166377903

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
28-11-2023 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
28-11-2023 - 14:59

Aantekening recht	Koopovereenkomst, art. 7:3 BW en 10 WVG		
Einddatum	03-09-2022		
Betrokken persoon	Mevrouw Maria Theodora Agatha Litjens		
Adres	Legmeerstraat 63 2 1058 NC AMSTERDAM		
Geboren	20-05-1957	**te**	DRUTEN
Geboorteland	Nederland Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 83761/186 Koopovereenkomst, art. 7:3 BW en 10 WVG	**Ingeschreven op**	03-03-2022 om 09:00

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
Druten E 124

UW REFERENTIE
tdb

GELEVERD OP
12-01-2024 - 15:21

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11169306771

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
11-01-2024 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
11-01-2024 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Druten E 124 Kadastrale objectidentificatie: 078970012470000		
Kadastrale grootte	25.470 m²		
Grens en grootte	Vastgesteld		
Coördinaten	174601 - 432664		
Omschrijving	Perceel grond - gebruik onbekend		
Koopsom	€ 1.496.732,50 Met meer onroerend goed verkregen	**Koopjaar**	2023

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Erfgoedwet: Afschrift inschrijving monument of archeologisch monument in rijksmonumentenregister door minister OCW		
Betrokken bestuursorgaan	De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschap)		
Vermeld in stuk	Hyp4 72869/136 Naamswijziging rechtspersoon	**Ingeschreven op**	29-03-2018 om 09:00
Datum in werking	13-05-2016		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 82872/38 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 13-05-2016	**Ingeschreven op**	22-11-2021 om 09:00

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 87776/163 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)	**Ingeschreven op**	14-12-2023 om 13:29
Naam gerechtigde	Gemeente Druten		
Adres	Heuvel 1 6651 DA DRUTEN		
Postadres	Postbus 1 6650 AA DRUTEN		
Statutaire zetel	DRUTEN		
KvK-nummer	30279480 (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
Druten E 123

UW REFERENTIE
tdb

GELEVERD OP
29-11-2023 - 13:45

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11166377665

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
28-11-2023 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
28-11-2023 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Druten E 123 Kadastrale objectidentificatie: 078970012370000
Kadastrale grootte	2.570 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	174540 - 432672
Omschrijving	Water

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Erfgoedwet: Afschrift inschrijving monument of archeologisch monument in rijksmonumentenregister door minister OCW		
Betrokken bestuursorgaan	De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschap)		
Vermeld in stuk	Hyp4 72869/136 Naamswijziging rechtspersoon	**Ingeschreven op**	29-03-2018 om 09:00
Datum in werking	13-05-2016		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 82872/38 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 13-05-2016	**Ingeschreven op**	22-11-2021 om 09:00

RECHTEN

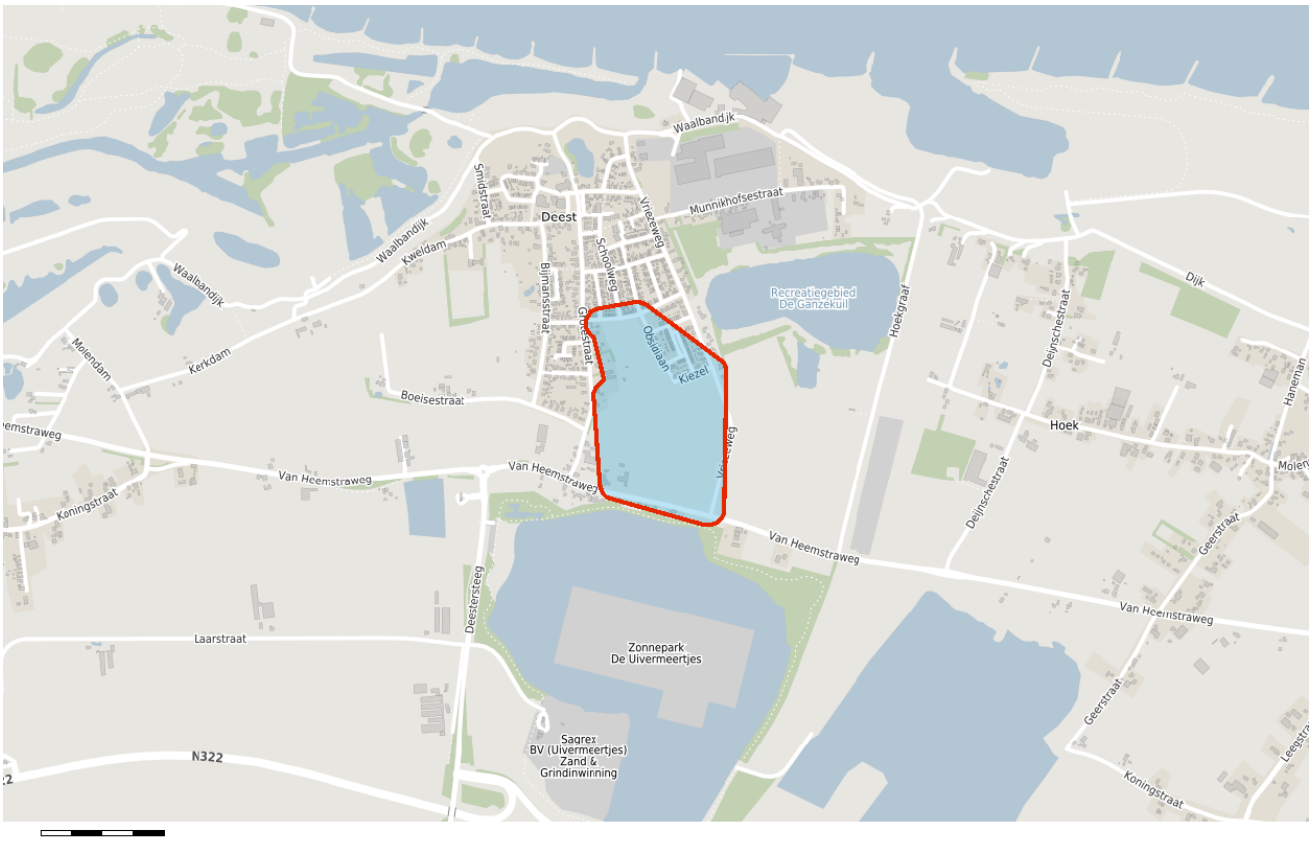
1	**Eigendom (recht van)**		
Afkomstig uit stukken	Hyp4 20149/4 Arnhem	**Ingeschreven op**	02-01-2002
	Hyp4 7511/27 Arnhem	**Ingeschreven op**	24-08-1984
	Hyp4 4783/1 Arnhem	**Ingeschreven op**	24-03-1977
Aanvullend stuk	Hyp4 15075/33 Arnhem Is aanvulling op Hyp4 7511/27 Arnhem	**Ingeschreven op**	11-10-1996
Naam gerechtigde	Waterschap Rivierenland		
Adres	De Blomboogerd 1 4003 BX TIEL		
Postadres	Postbus 599 4000 AN TIEL		
Statutaire zetel	TIEL		
KvK-nummer	30281419 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

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

Bijlage 8

Bodeminfo Deest-Zuid

Omgevingsrapportage



Bodem

- Locaties

Ondergrond

- Kadastraal perceel
- topografie
- Selectie

VISMA | roxit

Inhoudsopgave

Voorblad
Inhoudsopgave
Inleiding
Van Heemstraweg 3
Oliehandel Driessen
Van Heemstraweg 3 te Deest
HBB: Broek van de, J.G.; Van Heemstraweg 8
HBB: Litjens, H.W.; Vriezeweg 34
HBB: Heumen-Fleuren; Van Heemstraweg 5
HBB: Litjens, A.P.H.; Van Heemstraweg 1A
HBB: Elk van, B.; Grotestraat 38
Altforstsestraat ong Horssen
Deest-Zuid
Rioolvervanging 2011
reconstructie riolering
Grotestraat 36 6653BM Deest
Grotestraat 32 6653BM Deest
voorheen nr. 34
Van Heemstraweg 6
Grotestraat, Deest
Vriezeweg 32
Grotestraat 30 Deest
Jan Van Weliestraat, Deest
Van Heemstraweg 9 te Deest
Van Heemstraweg tussen 5 en 9 Deest
Kaarten
Disclaimer
Toelichting

VISMA | roxit

In deze rapportage treft u gegevens aan die afkomstig zijn uit het BIS van de Werkorganisatie Druten Wijchen. Hiermee krijgt u een indruk van de aan- of afwezigheid van gegevens over mogelijke bodemverontreiniging in het geselecteerde gebied. Het ontbreken van gegevens in het BIS of deze rapportage wil niet zeggen dat er geen bodemverontreiniging op een perceel of in een gebied aanwezig is.

Dit rapport bestaat uit vier delen:

1. Voorblad. Deze pagina bevat een tekening van het geselecteerde gebied.
2. Informatie over het geselecteerde gebied, per locatie gegroepeerd
   De in het bodeminformatiesysteem van de Werkorganisatie Druten Wijchen aangetroffen informatie over locaties die zich binnen het geselecteerde gebied bevinden.
3. Disclaimer
4. Toelichting op de rapportage. Hier vindt u de uitleg van de gegevens die in dit rapport zijn vermeld.

Als u vragen heeft over de in dit rapport vermelde gegevens dan kunt u contact opnemen met de gemeente Druten via email info@druten.nl of met de gemeente Wijchen via email gemeente@wijchen.nl of telefonisch met 088 432 70 00 (het algemene tel. nummer van de Werkorganisatie Druten Wijchen).

Locatie: Van Heemstraweg 3

Locatie

Adres	Van Heemstraweg 3 6653KA Deest
Locatiecode	AA022500049
Locatienaam	Van Heemstraweg 3
Plaats	Druten
Locatiecode bevoegd gezag WBB	GE022500049

Status

Vervolg WBB	uitvoeren NO	Beoordeling	ernstig, geen spoed
Status rapporten		Beschikking	Urgent san binnen 5-10 jaar
Status besluiten	Urgent san binnen 5-10 jaar	Status asbest	
Is van voor 1987	Nee		

Uitgevoerde onderzoeken

Datum	Type	Naam	Auteur	Opdrachtnummer	Archief	Conclusie overheid
21-10-1994	Indicatief onderzoek	Van Heemstraweg 3	Royal Haskoning	Iz-6764	Provincie en Gemeente	saneringsnoodzaak gelet op de verontr in grond en grw (ruim boven de i-waarden) bij het pompeiland, de vulpunten en de ondergrondse tanks; grond: olie, benz, tol, eben, xyl >i; grw: olie, benz, eben, xyl >i, tol >s
20-02-1997	Saneringsplan	Van Heemstraweg 3	CSO	Iz-6764	Provincie en Gemeente	terugsaneren tot de streefwaarden voor olie en btex, verontr grond ontgraven, afvoeren en verwerken (360 m3), grw wegpompen, zuiveren en lozen, tanks verwijderen. voor saneringsrap. en evaluatie zie strabis 342
07-10-1999	Saneringsevaluatie	Voormalig tankstation kad. E 103, 326	CSO	IZ-6764	Provincie en Gemeente	d.d.6 maart 2000 provinciale beschikking dat in hoofdlijnen gesaneerd is in overeenstemming met het goedgekeurde saneringsplan. De afwijkingen ervan worden acceptabel geacht.
20-11-2002	brf (briefrapport)	Resultaten controle-onderzoek Van	Provincie Gelderland	dossier 13551		

VISMA | roxit

		Heemstraweg 3 Deest			
10-07-2003		Van Heemstraweg 3			brief van de provincie gevalsnummer BE/022 /500/049

Beschikbare documenten per onderzoek

Geen gegevens beschikbaar

Verontreinigende activiteiten

Activiteit	Start	Einde	Vervallen	Benoemd	Verontreinigd	Spoed	Voldoende onderzocht
afgewerkte olietank (bovengronds)	9999	9999	Nee	Ja	>I		Nee
autoreparatiebedrijf	1932	9999	Ja	Ja	Onvoldoende onderzocht		Onbekend
benzine-service-station	1933	1994	Nee	Ja	>I		Onbekend
benzinepompinstallatie	1954	9999	Nee	Ja	Onbekend		Onbekend
benzinetank (ondergronds)	1954	9999	Nee	Ja	Onbekend		Onbekend
dieselpompinstallatie	1954	9999	Nee	Ja	Onbekend		Onbekend
dieseltank (ondergronds)	1954	9999	Nee	Ja	Onbekend		Onbekend
opslag van alifatische koolwaterstoffen	1954	9999	Ja	Nee	Onvoldoende onderzocht		Onbekend

Geconstateerde verontreinigingen

Matrix	Overschr.	m²	m³	Van	Tot	Opmerking
Grond	I	36				opp uit gis
Grond	S					
Grondwater	I					omvang in m3 is onbekend
Grondwater	S					

Beschikbare documenten

zhhkufbx.pdf

ywqyvk41.pdf

Besluiten

Datum	Besluit	Kenmerk	Status
31-07-1997	Instemmen met SP	MW97.18816-6022025	Definitief
13-03-2000	Instemmen interimrapport SE	MW2000.4042	Definitief
27-04-2011	Vaststellen rapportage OO	01108604	Definitief

Sanering

Type sanering	Zorgstatus	Uiterste start	Werkelijke start	Werkelijke einddatum

Deelsanering (gedeelte locatie)		31-12-2002	21-01-1998	

Saneringscontouren

Datum	Gerealiseerd bovengrond	Gerealiseerd ondergrond	Medium
13-03-2000	Niet van toepassing	Stabiel, geen restverontr./zorg/mon.	
13-03-2000	Voll. verw., aanvulgrond schoon (MF)	Stabiel, kl.restver./pas.zorg, geen mon	

Zorgmaatregelen

Maatregel start	Duur	Eind	Matrix	Overschrijding	Type maatregel
13-03-2000			Grond		

Locatie: Oliehandel Driessen

Locatie

Adres	Grotestraat 24 6653BM Deest
Locatiecode	AA022500061
Locatienaam	Oliehandel Driessen
Plaats	Druten
Locatiecode bevoegd gezag WBB	GE022500061

Status

Vervolg WBB	uitvoeren NO	Beoordeling	ernstig, geen spoed
Status rapporten	Nader onderzoek	Beschikking	
Status besluiten		Status asbest	
Is van voor 1987	Nee		

Uitgevoerde onderzoeken

Datum	Type	Naam	Auteur	Opdrachtnummer	Archief	Conclusie overheid
01-03-2000	Verkennend onderzoek NVN 5740	Voormalig oliehandel	Inbodem B.V.	IZ-6904	Provincie en Gemeente	nader onderzoek noodzakelijk voor grond en grondwater: grond verontr. met pak?? mengmonsters uitsplitsen. vaststellen hoe groot verontreiniging in grondwater is en of er sanering moet plaatsvinden. zie avh 00-0170memo
24-08-2005	Nader onderzoek	Naderbodemonderzoek Oliehandel R. Driessen BV	Hak milieutechniek B.V.			
12-11-2006	avr (aanvullend rapport)	Grotestraat 24	Holland Milieutechniek			
09-06-2009		Oliehandel Driessen	provincie Gelderland		Gemeente	Brief gericht aan Oliehandel Rein Driessen BV Binnen 3 maanden moet een aanvullend bodemonderzoek naar het grondwater worden uitgevoerd. Mogelijk zijn aanvullend

VISMA | roxit

					binnenluchtmetingen noodzakelijk.
27-04-2010	Nader onderzoek	Oliehandel Driessen	Linge Milieu B.V.		

Beschikbare documenten per onderzoek

Naam Onderzoek	Document
Voormalig oliehandel	o4dpe3c2.pdf
Naderbodemonderzoek Oliehandel R. Driessen BV	a3ho4zsb.pdf
Grotestraat 24	utmadnpd.pdf
Oliehandel Driessen	vuc5dosv.pdf

Verontreinigende activiteiten

Activiteit	Start	Einde	Vervallen	Benoemd	Verontreinigd	Spoed	Voldoende onderzocht
benzine-service-station	1977	9999	Nee	Ja	>I		Ja
erfverharding met slakken	9999	9999	Nee	Per definitie	>S		Ja
hbo-tank (bovengronds)	1977	9999	Nee	Ja	>I		Ja
hbo-tank (bovengronds)	1977	9999	Nee	Nee	Onbekend		Onbekend
petroleum- of kerosinetank (bovengronds)	1977	9999	Nee	Ja	>I		Ja
petroleum- of kerosinetank (bovengronds)	1977	9999	Nee	Nee	Onbekend		Onbekend
smeerolietank (bovengronds)	9999	9999	Nee	Ja	>I		Ja

Geconstateerde verontreinigingen

Matrix	Overschr.	m²	m³	Van	Tot	Opmerking
Grond	I					
Grond	S					
Grond	T					
Grondwater	I					
Grondwater	S					

Beschikbare documenten

2i1eecyx.pdf
yup25gsp.pdf

Besluiten

Datum	Besluit	Kenmerk	Status
29-11-2000	Vaststellen rapportage OO	MW2000.41122	Definitief
08-06-2010	Vaststellen rapportage NO	00903275	Definitief

Sanering

Geen gegevens beschikbaar

Saneringscontouren

Geen gegevens beschikbaar

Zorgmaatregelen

Geen gegevens beschikbaar

Locatie: Van Heemstraweg 3 te Deest

Locatie

Adres	Van Heemstraweg 3 6653KA Deest
Locatiecode	AA022500085
Locatienaam	Van Heemstraweg 3 te Deest
Plaats	Druten
Locatiecode bevoegd gezag WBB	GE022500085

Status

Vervolg WBB	Uitvoeren historisch onderzoek	Beoordeling	Potentieel Ernstig
Status rapporten		Beschikking	
Status besluiten		Status asbest	
Is van voor 1987	Ja		

Uitgevoerde onderzoeken

Geen gegevens beschikbaar

Beschikbare documenten per onderzoek

Geen gegevens beschikbaar

Verontreinigende activiteiten

Activiteit	Start	Einde	Vervallen	Benoemd	Verontreinigd	Spoed	Voldoende onderzocht
afgewerkte olietank (bovengronds)	9999	9999	Nee	Ja	Onvoldoende onderzocht		Onbekend
autoreparatiebedrijf	1932	9999	Nee	Ja	Onvoldoende onderzocht		Onbekend
benzine-service-station	1933	1994	Ja	Ja	>I		Onbekend
benzinepompinstallatie	1954	9999	Ja	Ja	Onbekend		Onbekend
benzinetank (ondergronds)	1954	9999	Ja	Ja	Onbekend		Onbekend
dieselpompinstallatie	1954	9999	Ja	Ja	Onbekend		Onbekend
dieseltank (ondergronds)	1954	9999	Ja	Ja	Onbekend		Onbekend
opslag van alifatische koolwaterstoffen	1954	9999	Nee	Nee	Onvoldoende onderzocht		Onbekend

Geconstateerde verontreinigingen

Geen gegevens beschikbaar

Beschikbare documenten

Geen gegevens beschikbaar

Besluiten

Geen gegevens beschikbaar

Sanering

Geen gegevens beschikbaar

Saneringscontouren

Geen gegevens beschikbaar

Zorgmaatregelen

Geen gegevens beschikbaar

Locatie: HBB: Broek van de, J.G.; Van Heemstraweg 8

Locatie

Adres	Van Heemstraweg 8 6653KB Deest
Locatiecode	AA022500311
Locatienaam	HBB: Broek van de, J.G.; Van Heemstraweg 8
Plaats	Druten
Locatiecode bevoegd gezag WBB	GE022500379

Status

Vervolg WBB	Hbb-cluster-inactief	Beoordeling	
Status rapporten		Beschikking	
Status besluiten		Status asbest	
Is van voor 1987	Nee		

Uitgevoerde onderzoeken

Geen gegevens beschikbaar

Beschikbare documenten per onderzoek

Geen gegevens beschikbaar

Verontreinigende activiteiten

Activiteit	Start	Einde	Vervallen	Benoemd	Verontreinigd	Spoed	Voldoende onderzocht
brandstoftank (bovengronds)	1990	9999	Nee	Nee	Onbekend		Onbekend
hbo-tank (bovengronds)	1990	9999	Nee	Nee	Onbekend		Onbekend
timmerwerkplaats	1990	9999	Nee	Nee	Onbekend		Onbekend

Geconstateerde verontreinigingen

Geen gegevens beschikbaar

Beschikbare documenten

Geen gegevens beschikbaar

Besluiten

Geen gegevens beschikbaar

Sanering

Geen gegevens beschikbaar

Saneringscontouren

Geen gegevens beschikbaar

Zorgmaatregelen

Geen gegevens beschikbaar

Locatie: HBB: Litjens, H.W.; Vriezeweg 34

Locatie

Adres	Vriezeweg 34 6653AJ Deest
Locatiecode	AA022500318
Locatienaam	HBB: Litjens, H.W.; Vriezeweg 34
Plaats	Druten
Locatiecode bevoegd gezag WBB	GE022500386

Status

Vervolg WBB	Uitvoeren historisch onderzoek	Beoordeling	Potentieel Ernstig
Status rapporten		Beschikking	
Status besluiten		Status asbest	
Is van voor 1987	Ja		

Uitgevoerde onderzoeken

Geen gegevens beschikbaar

Beschikbare documenten per onderzoek

Geen gegevens beschikbaar

Verontreinigende activiteiten

Activiteit	Start	Einde	Vervallen	Benoemd	Verontreinigd	Spoed	Voldoende onderzocht
bestrijdingsmiddelenopslagplaats	1980	9999	Nee	Nee	Onbekend		Onbekend
dieseltank (bovengronds)	1980	9999	Nee	Nee	Onbekend		Onbekend
hbo-tank (bovengronds)	1980	9999	Nee	Nee	Onbekend		Onbekend
opslag van alifatische koolwaterstoffen	1980	9999	Nee	Nee	Onbekend		Onbekend

Geconstateerde verontreinigingen

Geen gegevens beschikbaar

Beschikbare documenten

Geen gegevens beschikbaar

Besluiten

Geen gegevens beschikbaar

Sanering

Geen gegevens beschikbaar

Saneringscontouren

Geen gegevens beschikbaar

Zorgmaatregelen

Geen gegevens beschikbaar

Locatie: HBB: Heumen-Fleuren; Van Heemstraweg 5

Locatie

Adres	Van Heemstraweg 5 6653KA Deest
Locatiecode	AA022500374
Locatienaam	HBB: Heumen-Fleuren; Van Heemstraweg 5
Plaats	Druten
Locatiecode bevoegd gezag WBB	GE022500443

Status

Vervolg WBB	Hbb-cluster-inactief	Beoordeling	Pot. verontreinigd
Status rapporten		Beschikking	
Status besluiten		Status asbest	
Is van voor 1987	Ja		

Uitgevoerde onderzoeken

Geen gegevens beschikbaar

Beschikbare documenten per onderzoek

Geen gegevens beschikbaar

Verontreinigende activiteiten

Activiteit	Start	Einde	Vervallen	Benoemd	Verontreinigd	Spoed	Voldoende onderzocht
houtwarenindustrie	1977	9999	Nee	Nee	Onbekend		Onbekend

Geconstateerde verontreinigingen

Geen gegevens beschikbaar

Beschikbare documenten

Geen gegevens beschikbaar

Besluiten

Geen gegevens beschikbaar

Sanering

Geen gegevens beschikbaar

Saneringscontouren

Geen gegevens beschikbaar

Zorgmaatregelen

Geen gegevens beschikbaar

Locatie: HBB: Litjens, A.P.H.; Van Heemstraweg 1A

Locatie

Adres	Van Heemstraweg 1A 6653KA Deest
Locatiecode	AA022500415
Locatienaam	HBB: Litjens, A.P.H.; Van Heemstraweg 1A
Plaats	Druten
Locatiecode bevoegd gezag WBB	GE022500484

Status

Vervolg WBB	Hbb-cluster-inactief	Beoordeling	
Status rapporten		Beschikking	
Status besluiten		Status asbest	
Is van voor 1987	Nee		

Uitgevoerde onderzoeken

Geen gegevens beschikbaar

Beschikbare documenten per onderzoek

Geen gegevens beschikbaar

Verontreinigende activiteiten

Activiteit	Start	Einde	Vervallen	Benoemd	Verontreinigd	Spoed	Voldoende onderzocht
bestrijdingsmiddelenopslagplaats	1994	9999	Nee	Nee	Onbekend		Onbekend
dieseltank (bovengronds)	1994	9999	Nee	Nee	Onbekend		Onbekend

Geconstateerde verontreinigingen

Geen gegevens beschikbaar

Beschikbare documenten

Geen gegevens beschikbaar

Besluiten

Geen gegevens beschikbaar

Sanering

Geen gegevens beschikbaar

Saneringscontouren

Geen gegevens beschikbaar

Zorgmaatregelen

Geen gegevens beschikbaar

Locatie: HBB: Elk van, B.; Grotestraat 38

Locatie

Adres	Grotestraat 38 6653BM Deest
Locatiecode	AA022500510
Locatienaam	HBB: Elk van, B.; Grotestraat 38
Plaats	Druten
Locatiecode bevoegd gezag WBB	GE022500581

Status

Vervolg WBB	Hbb-cluster-inactief	Beoordeling	
Status rapporten		Beschikking	
Status besluiten		Status asbest	
Is van voor 1987	Nee		

Uitgevoerde onderzoeken

Geen gegevens beschikbaar

Beschikbare documenten per onderzoek

Geen gegevens beschikbaar

Verontreinigende activiteiten

Activiteit	Start	Einde	Vervallen	Benoemd	Verontreinigd	Spoed	Voldoende onderzocht
bestrijdingsmiddelenopslagplaats	1992	9999	Nee	Nee	Onbekend		Onbekend
verf- en verfwarendetailhandel	1992	9999	Nee	Nee	Onbekend		Onbekend

Geconstateerde verontreinigingen

Geen gegevens beschikbaar

Beschikbare documenten

Geen gegevens beschikbaar

Besluiten

Geen gegevens beschikbaar

Sanering

Geen gegevens beschikbaar

Saneringscontouren

Geen gegevens beschikbaar

Zorgmaatregelen

Geen gegevens beschikbaar

Locatie: Altforstsestraat ong Horssen

Locatie

Adres	Altforstsestraat ong Horssen
Locatiecode	AA022500750
Locatienaam	Altforstsestraat ong Horssen
Plaats	Druten
Locatiecode bevoegd gezag WBB	GE022500750

Status

Vervolg WBB	voldoende onderzocht	Beoordeling	
Status rapporten	Indicatief onderzoek	Beschikking	
Status besluiten		Status asbest	
Is van voor 1987			

Uitgevoerde onderzoeken

Datum	Type	Naam	Auteur	Opdrachtnummer	Archief	Conclusie overheid
17-02-1998	Indicatief onderzoek	Reconstructie Riooltrace in 7 straten	Tauw	0247	Gemeente	de locaties zijn nagenoeg vrij van verontr. muv olie, pak10 >s, geen risicois volksgezondheid of milieu te verwachten, beperkt hergebruik grond; bovengr: olie, pak10 >s; ondergr: olie, pak10, cu, pb >s

Beschikbare documenten per onderzoek

Geen gegevens beschikbaar

Verontreinigende activiteiten

Geen gegevens beschikbaar

Geconstateerde verontreinigingen

Geen gegevens beschikbaar

Beschikbare documenten

Geen gegevens beschikbaar

Besluiten

Geen gegevens beschikbaar

Sanering

Geen gegevens beschikbaar

Saneringscontouren

Geen gegevens beschikbaar

Zorgmaatregelen

Geen gegevens beschikbaar

Locatie: Deest-Zuid

Locatie

Adres	Vriezeweg ong Deest
Locatiecode	AA022500768
Locatienaam	Deest-Zuid
Plaats	Druten
Locatiecode bevoegd gezag WBB	GE022500768

Status

Vervolg WBB	voldoende onderzocht	Beoordeling	
Status rapporten	Partijkeuring grond	Beschikking	
Status besluiten		Status asbest	
Is van voor 1987			

Uitgevoerde onderzoeken

Datum	Type	Naam	Auteur	Opdrachtnummer	Archief	Conclusie overheid
10-04-2003	Verkennend onderzoek NEN 5740	Deest-Zuid	BOOT			Nikkel, minerale olie en EOX plaatselijk >S In het grondwater is geen verontreiniging gemeten. Geconcludeerd wordt dat de locatie geschikt is voor de voorgenomen ontwikkeling (woningbouw).
02-02-2009	Verkennend onderzoek NEN 5740	Deest-Zuid	CSO			Veldwerk: Sialtech BG: lood, nikkel lokaal >AW OG: arseen, nikkel lokaal >AW GW: chroom, barium, zink, naftaleen, benzeen, xylenen >S
02-04-2010	Verkennend onderzoek NEN 5740	Deesterkaap	CSO			
16-01-2019	Verkennend onderzoek NEN 5740	Verkennend bodemonderzoek Van Heemstraweg (ong) te Deest	Tauw			
25-11-2019	Partijkeuring grond	Partijkeuring van circa 5.706 m3 klei gelegen aan de Vriezeweg te Deest	Milon			
28-01-2020	Partijkeuring grond	Partijkeuring klei conform het Besluit bodemkwaliteit Vriezeweg ong. te Deest	Milon			

VISMA | roxit

Beschikbare documenten per onderzoek

Geen gegevens beschikbaar

Verontreinigende activiteiten

Geen gegevens beschikbaar

Geconstateerde verontreinigingen

Geen gegevens beschikbaar

Beschikbare documenten

Geen gegevens beschikbaar

Besluiten

Geen gegevens beschikbaar

Sanering

Geen gegevens beschikbaar

Saneringscontouren

Geen gegevens beschikbaar

Zorgmaatregelen

Geen gegevens beschikbaar

Locatie: Rioolvervanging 2011

Locatie

Adres	Druten
Locatiecode	AA022500778
Locatienaam	Rioolvervanging 2011
Plaats	Druten
Locatiecode bevoegd gezag WBB	GE022500778

Status

Vervolg WBB	voldoende onderzocht	Beoordeling	
Status rapporten	Verkennend onderzoek NEN 5740	Beschikking	
Status besluiten		Status asbest	
Is van voor 1987			

Uitgevoerde onderzoeken

Datum	Type	Naam	Auteur	Opdrachtnummer	Archief	Conclusie overheid
09-08-2010	Verkennend onderzoek NEN 5740	Rioolvervanging 2011	Lankelma			ZW: - BG: <AW OG: <AW GW: <AW Concl: geen verontreiniging aangetroffen.
09-08-2010	Verkennend onderzoek NEN 5740	Rioolvervanging 2011	Lankelma			ZW: pl. zwak puinhoudend BG: - OG: Co, Ni >AW GW: Ba, naftaleen >S Concl. geen vervolg noodzakelijk
09-08-2010	Verkennend onderzoek NEN 5740	Rioolvervanging 2011	Lankelma			ZW: plaatselijk zw. baksteenhoudend BG: Co >AW OG: Co, Ni >AW GW: Ba, naftaleen >S Concl. geen vervolg noodzakelijk
09-08-2010	Verkennend onderzoek NEN 5740	Rioolvervanging 2011	Lankelma			ZW: veelal licht tot zwaar puinhoudend BG: - OG: Ni >AW GW: Ba, chloride, naftaleen >S Concl. geen vervolg noodzakelijk Toetsing: in 2 MM zijn L+O niet bepaald. Bij min. waarde: Ni >I. In GW: Ba >S
22-11-2010	Verkennend onderzoek NEN 5740	Rioolvervanging 2011	MWH			
25-11-2010	Verkennend onderzoek NEN 5740	Rioolvervanging 2011	MWH			

Beschikbare documenten per onderzoek

Geen gegevens beschikbaar

Verontreinigende activiteiten

Geen gegevens beschikbaar

Geconstateerde verontreinigingen

Geen gegevens beschikbaar

Beschikbare documenten

Geen gegevens beschikbaar

Besluiten

Geen gegevens beschikbaar

Sanering

Geen gegevens beschikbaar

Saneringscontouren

Geen gegevens beschikbaar

Zorgmaatregelen

Geen gegevens beschikbaar

Locatie: reconstructie riolering

Locatie

Adres	Vriezeweg Deest
Locatiecode	AA022500814
Locatienaam	reconstructie riolering
Plaats	Druten
Locatiecode bevoegd gezag WBB	GE022500814

Status

Vervolg WBB	voldoende onderzocht	Beoordeling	
Status rapporten	Indicatief onderzoek	Beschikking	
Status besluiten		Status asbest	
Is van voor 1987			

Uitgevoerde onderzoeken

Datum	Type	Naam	Auteur	Opdrachtnummer	Archief	Conclusie overheid
01-05-1996	Verkennend onderzoek NVN 5740	Persleiding trace Grotetstraat., Weliestr.	van der Mast	Iz-6479	Gemeente	de kleifractie ondergr (m3) is te beschouwen als cat. 1 grond en niet multifunctioneel inzetbaar, kan echter wel gebruikt worden op locaties met vergelijkbare achtergrondconc.; ondergr: hg, pak10, olie(incidenteel) >s
02-12-1998	Verkennend onderzoek NVN 5740	Reconstructie riooltrace Grotestraat	Inpijn Blokpoel Son	Iz-6739	Gemeente	volgens gib is het gehalte aan ni in m4 > tussengrenswaarde dus formeel een uitloogexp om categorie te bepalen, m1,3 en 5 cat.1, m2 schone grond; bovengr: as, cu, pb, pak10 >s, eox >d; ondergr: cu, ni, zn, hg >s, eox >d
12-03-1999	Indicatief onderzoek	Reconstructie riooltrace Grotestraat	Inpijn Blokpoel Son	Iz-6739	Gemeente	in nader ho verdachte locaties geconstateerd (tankstations), aanvullende boringen: geen verontr, mbt schudproef voor barium, molybdeen en sulfaat geen uitloging boven de uitloogwaarde u1 uit het gib aangetroffen
07-05-1999	Indicatief onderzoek	Reconstructie Riooltrace Grotestraat	Inpijn Blokpoel Son	Iz-6739	Gemeente	uitloogexp uitgevoerd (kolomproef), conclusie: er is geen uitloging voor barium, molybdeen en sulfaat boven de uitloogwaarde u1 uit het gib aangetroffen

VISMA | roxit

Beschikbare documenten per onderzoek

Geen gegevens beschikbaar

Verontreinigende activiteiten

Geen gegevens beschikbaar

Geconstateerde verontreinigingen

Geen gegevens beschikbaar

Beschikbare documenten

Geen gegevens beschikbaar

Besluiten

Geen gegevens beschikbaar

Sanering

Geen gegevens beschikbaar

Saneringscontouren

Geen gegevens beschikbaar

Zorgmaatregelen

Geen gegevens beschikbaar

Locatie: Grotestraat 36 6653BM Deest

Locatie

Adres	Grotestraat 36 6653BM Deest
Locatiecode	AA022500828
Locatienaam	Grotestraat 36 6653BM Deest
Plaats	Druten
Locatiecode bevoegd gezag WBB	GE022500828

Status

Vervolg WBB	voldoende onderzocht	Beoordeling	
Status rapporten	Verkennend onderzoek NEN 5740	Beschikking	
Status besluiten		Status asbest	
Is van voor 1987			

Uitgevoerde onderzoeken

Datum	Type	Naam	Auteur	Opdrachtnummer	Archief	Conclusie overheid
26-02-2013	Verkennend onderzoek NEN 5740	Grotestraat 36 6653BM Deest	Verhoeven Milieutech		Gemeente	

Beschikbare documenten per onderzoek

Geen gegevens beschikbaar

Verontreinigende activiteiten

Geen gegevens beschikbaar

Geconstateerde verontreinigingen

Geen gegevens beschikbaar

Beschikbare documenten

Geen gegevens beschikbaar

Besluiten

Geen gegevens beschikbaar

Sanering

Geen gegevens beschikbaar

Saneringscontouren

Geen gegevens beschikbaar

Zorgmaatregelen

Geen gegevens beschikbaar

Locatie: Grotestraat 32 6653BM Deest

Locatie

Adres	Grotestraat 32 6653BM Deest
Locatiecode	AA022500830
Locatienaam	Grotestraat 32 6653BM Deest
Plaats	Druten
Locatiecode bevoegd gezag WBB	GE022500830

Status

Vervolg WBB	voldoende onderzocht	Beoordeling	
Status rapporten	Verkennend onderzoek NEN 5740	Beschikking	
Status besluiten		Status asbest	
Is van voor 1987			

Uitgevoerde onderzoeken

Datum	Type	Naam	Auteur	Opdrachtnummer	Archief	Conclusie overheid
15-02-2013	Verkennend onderzoek NEN 5740	kavel 3	Econsultancy		Gemeente	

Beschikbare documenten per onderzoek

Geen gegevens beschikbaar

Verontreinigende activiteiten

Geen gegevens beschikbaar

Geconstateerde verontreinigingen

Geen gegevens beschikbaar

Beschikbare documenten

Geen gegevens beschikbaar

Besluiten

Geen gegevens beschikbaar

Sanering

Geen gegevens beschikbaar

Saneringscontouren

Geen gegevens beschikbaar

Zorgmaatregelen

Geen gegevens beschikbaar

Locatie: voorheen nr. 34

Locatie

Adres	Vriezeweg 48 6653AJ Deest
Locatiecode	AA022500900
Locatienaam	voorheen nr. 34
Plaats	Druten
Locatiecode bevoegd gezag WBB	GE022500900

Status

Vervolg WBB	voldoende onderzocht	Beoordeling	
Status rapporten	Saneringsevaluatie	Beschikking	
Status besluiten		Status asbest	
Is van voor 1987			

Uitgevoerde onderzoeken

Datum	Type	Naam	Auteur	Opdrachtnummer	Archief	Conclusie overheid
02-03-2007	Verkennend onderzoek NEN 5740	Vriezeweg 34	ENVIROPLAN		Gemeente	Bovengrond: koper, lood, zink. EOX, PAK >S, DDT/DDD/DDE >I Ondergrond: alles <S Grondwater: alles <S Aanvullend onderzoek naar DDT/DDD/DDE: lokaal <I, verder >S Spot >I apart afvoeren en verwerken.
21-06-2007	Saneringsevaluatie	voorheen nr. 34	ENVIROPLAN		Gemeente	

Beschikbare documenten per onderzoek

Geen gegevens beschikbaar

Verontreinigende activiteiten

Geen gegevens beschikbaar

Geconstateerde verontreinigingen

Geen gegevens beschikbaar

Beschikbare documenten

Geen gegevens beschikbaar

Besluiten

Geen gegevens beschikbaar

Sanering

Geen gegevens beschikbaar

Saneringscontouren

Geen gegevens beschikbaar

Zorgmaatregelen

Geen gegevens beschikbaar

Locatie: Van Heemstraweg 6

Locatie

Adres	Van Heemstraweg 6 6653KB Deest
Locatiecode	AA022500918
Locatienaam	Van Heemstraweg 6
Plaats	Druten
Locatiecode bevoegd gezag WBB	GE022500918

Status

Vervolg WBB	voldoende onderzocht	Beoordeling	
Status rapporten	Verkennend onderzoek NEN 5740	Beschikking	
Status besluiten		Status asbest	
Is van voor 1987			

Uitgevoerde onderzoeken

Datum	Type	Naam	Auteur	Opdrachtnummer	Archief	Conclusie overheid
04-06-2018	Verkennend onderzoek NEN 5740	Verkennend Bodemonderzoek Van Heemstraweg 6 Te Deest	NIPA		Gemeente	

Beschikbare documenten per onderzoek

Geen gegevens beschikbaar

Verontreinigende activiteiten

Geen gegevens beschikbaar

Geconstateerde verontreinigingen

Geen gegevens beschikbaar

Beschikbare documenten

Geen gegevens beschikbaar

Besluiten

Geen gegevens beschikbaar

Sanering

Geen gegevens beschikbaar

Saneringscontouren

Geen gegevens beschikbaar

Zorgmaatregelen

Geen gegevens beschikbaar

Locatie: Grotestraat, Deest

Locatie

Adres	Grotestraat naas Deest
Locatiecode	AA022500920
Locatienaam	Grotestraat, Deest
Plaats	Druten
Locatiecode bevoegd gezag WBB	GE022500920

Status

Vervolg WBB	voldoende onderzocht	Beoordeling	
Status rapporten	Verkennend onderzoek NEN 5740	Beschikking	
Status besluiten		Status asbest	
Is van voor 1987			

Uitgevoerde onderzoeken

Datum	Type	Naam	Auteur	Opdrachtnummer	Archief	Conclusie overheid
13-11-2008	Verkennend onderzoek NEN 5740	Grotestraat, Deest	TOP		Gemeente	BG: DDE >AW OG: alles <AW GW: alles <S

Beschikbare documenten per onderzoek

Geen gegevens beschikbaar

Verontreinigende activiteiten

Geen gegevens beschikbaar

Geconstateerde verontreinigingen

Geen gegevens beschikbaar

Beschikbare documenten

Geen gegevens beschikbaar

Besluiten

Geen gegevens beschikbaar

Sanering

Geen gegevens beschikbaar

Saneringscontouren

Geen gegevens beschikbaar

Zorgmaatregelen

Geen gegevens beschikbaar

Locatie: Vriezeweg 32

Locatie

Adres	Vriezeweg 32 6653AJ Deest
Locatiecode	AA022500949
Locatienaam	Vriezeweg 32
Plaats	Druten
Locatiecode bevoegd gezag WBB	GE022500949

Status

Vervolg WBB	voldoende onderzocht	Beoordeling	
Status rapporten	Verkennend onderzoek NEN 5740	Beschikking	
Status besluiten		Status asbest	
Is van voor 1987			

Uitgevoerde onderzoeken

Datum	Type	Naam	Auteur	Opdrachtnummer	Archief	Conclusie overheid
08-08-2003	Verkennend onderzoek NEN 5740	Vriezeweg 32	ENVIROPLAN	0816	Gemeente	hypothese verworpen geen aanleiding tot NO geen bezwaar zw: puin en kooldeeltjes bg: min.olie > S og: - gw: As > S

Beschikbare documenten per onderzoek

Geen gegevens beschikbaar

Verontreinigende activiteiten

Geen gegevens beschikbaar

Geconstateerde verontreinigingen

Geen gegevens beschikbaar

Beschikbare documenten

Geen gegevens beschikbaar

Besluiten

Geen gegevens beschikbaar

Sanering

Geen gegevens beschikbaar

Saneringscontouren

Geen gegevens beschikbaar

Zorgmaatregelen

Geen gegevens beschikbaar

Locatie: Grotestraat 30 Deest

Locatie

Adres	Grotestraat 30 6653BM Deest
Locatiecode	AA022500958
Locatienaam	Grotestraat 30 Deest
Plaats	Druten
Locatiecode bevoegd gezag WBB	GE022500958

Status

Vervolg WBB	voldoende onderzocht	Beoordeling	
Status rapporten		Beschikking	
Status besluiten		Status asbest	
Is van voor 1987			

Uitgevoerde onderzoeken

Datum	Type	Naam	Auteur	Opdrachtnummer	Archief	Conclusie overheid
17-05-2000		Grotestraat 30 Deest	NIPA	IZ-6904	Gemeente	bovengr. licht verontr. met cu, pb, zn, pakis en minerale olie. de ondergr. licht verontr. met ni en pakis. grondw. licht verontr. met fenolen. >s, <t. geen no noodz. pos. bouwadvies. niet multifunctioneel herbruikbaar.

Beschikbare documenten per onderzoek

Geen gegevens beschikbaar

Verontreinigende activiteiten

Geen gegevens beschikbaar

Geconstateerde verontreinigingen

Geen gegevens beschikbaar

Beschikbare documenten

Geen gegevens beschikbaar

Besluiten

Geen gegevens beschikbaar

Sanering

Geen gegevens beschikbaar

Saneringscontouren

Geen gegevens beschikbaar

Zorgmaatregelen

Geen gegevens beschikbaar

Locatie: Jan Van Weliestraat, Deest

Locatie

Adres	Jan Van Weliestraat Deest
Locatiecode	AA022500978
Locatienaam	Jan Van Weliestraat, Deest
Plaats	Druten
Locatiecode bevoegd gezag WBB	GE022500978

Status

Vervolg WBB	voldoende onderzocht	Beoordeling	
Status rapporten	Verkennend onderzoek NVN 5740	Beschikking	
Status besluiten		Status asbest	
Is van voor 1987			

Uitgevoerde onderzoeken

Datum	Type	Naam	Auteur	Opdrachtnummer	Archief	Conclusie overheid
05-12-1997	Verkennend onderzoek NVN 5740	Jan Van Weliestraat, Deest	DE RUITER	Iz-6642	Gemeente	geen aanleiding no, geen beperkingen toekomstig gebruik terrein; ondergrond: ni >s; grw: cr, tol, naf, cis, 1,2-dichloorethaan(0,1) >s

Beschikbare documenten per onderzoek

Geen gegevens beschikbaar

Verontreinigende activiteiten

Geen gegevens beschikbaar

Geconstateerde verontreinigingen

Geen gegevens beschikbaar

Beschikbare documenten

Geen gegevens beschikbaar

Besluiten

Geen gegevens beschikbaar

Sanering

Geen gegevens beschikbaar

Saneringscontouren

Geen gegevens beschikbaar

Zorgmaatregelen

Geen gegevens beschikbaar

Locatie: Van Heemstraweg 9 te Deest

Locatie

Adres	
Locatiecode	AA022501095
Locatienaam	Van Heemstraweg 9 te Deest
Plaats	Druten
Locatiecode bevoegd gezag WBB	GE022501095

Status

Vervolg WBB		Beoordeling	
Status rapporten	avr (aanvullend rapport)	Beschikking	
Status besluiten		Status asbest	
Is van voor 1987			

Uitgevoerde onderzoeken

Datum	Type	Naam	Auteur	Opdrachtnummer	Archief	Conclusie overheid
23-07-2021	avr (aanvullend rapport)	Aanvullend bodemonderzoek Van Heemstraweg 9 te Deest	Inventerra			

Beschikbare documenten per onderzoek

Geen gegevens beschikbaar

Verontreinigende activiteiten

Geen gegevens beschikbaar

Geconstateerde verontreinigingen

Geen gegevens beschikbaar

Beschikbare documenten

Geen gegevens beschikbaar

Besluiten

Geen gegevens beschikbaar

Sanering

Geen gegevens beschikbaar

Saneringscontouren

Geen gegevens beschikbaar

Zorgmaatregelen

Geen gegevens beschikbaar

Locatie: Van Heemstraweg tussen 5 en 9 Deest

Locatie

Adres	
Locatiecode	AA022501189
Locatienaam	Van Heemstraweg tussen 5 en 9 Deest
Plaats	Druten
Locatiecode bevoegd gezag WBB	GE022501189

Status

Vervolg WBB		Beoordeling	
Status rapporten	Verkennend onderzoek NEN 5740	Beschikking	
Status besluiten		Status asbest	
Is van voor 1987			

Uitgevoerde onderzoeken

Datum	Type	Naam	Auteur	Opdrachtnummer	Archief	Conclusie overheid
18-12-2020	Verkennend onderzoek NEN 5740	Verkennend bodemonderzoek Van Heemstraweg tussen 5 en 9 Deest	Inventerra			

Beschikbare documenten per onderzoek

Geen gegevens beschikbaar

Verontreinigende activiteiten

Geen gegevens beschikbaar

Geconstateerde verontreinigingen

Geen gegevens beschikbaar

Beschikbare documenten

Geen gegevens beschikbaar

Besluiten

Geen gegevens beschikbaar

Sanering

Geen gegevens beschikbaar

Saneringscontouren

Geen gegevens beschikbaar

Zorgmaatregelen

Geen gegevens beschikbaar

Aan de totstandkoming van deze omgeving is uiterste zorg besteed. Desondanks is het gezien de aard van het gebruikte materiaal mogelijk dat kleine fouten in de exacte ligging van objecten voorkomen of dat de kaarten anderszins foutieve informatie afbeelden. De werkorganisatie Druten Wijchen aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade als gevolg van het gebruik van de informatie. Wel stelt de werkorganisatie het op prijs dat onjuistheden aan haar worden gemeld. Voor de gemeente Druten kan dat door een e-mail te sturen naar info@druten.nl en voor de gemeente Wijchen naar gemeente@wijchen.nl of te bellen naar het algemene nummer van de Werkorganisatie Druten Wijchen 088-432 70 00.

Toelichting

Locatie

Algemene gegevens waaronder de locatie in het BIS bekend is. Daarnaast wordt aangegeven of de locatie betrekking heeft op een verontreiniging die na 1 januari 1987 is ontstaan (een zorgplicht geval dat onmiddellijk ongedaan gemaakt moet worden/zijn).

Status

In de wet bodembescherming wordt onderscheid gemaakt tussen ernstige en niet ernstige verontreinigingen. Op basis daarvan wordt bepaald of een locatie door het bevoegd gezag wordt opgepakt. Voordat het bevoegd gezag hierover in een beschikking een uitspraak doet wordt de beoordeling op basis van historisch- en/of verkennend onderzoek vastgelegd (beoordeling). Indien er een uitspraak is van het bevoegd gezag dan wordt dat vermeld bij het veld ‘Beschikking’.

Sanering

In een saneringsplan wordt aangegeven hoe de sanering wordt uitgevoerd. Dit kan in fasen gebeuren of in delen van de verontreiniging. Indien het bevoegd gezag een termijn heeft afgegeven voor het starten van de sanering dan wordt dat hier vermeld. Door het beoordelen van een evaluatierapport van de sanering wordt tevens de einddatum van de sanering bepaald.

Uitgevoerde onderzoeken

Een lijst van rapporten die betrekking hebben op de locatie. Deze rapporten worden in het geval van ernstige verontreiniging beoordeeld door het bevoegd gezag Wbb (provincie Gelderland).

(mogelijk) Verontreinigende activiteiten

Dit is een overzicht van potentieel verontreinigende (bedrijfs)activiteiten die op de locatie (mogelijk) zijn uitgevoerd, worden vermoed en/of zijn onderzocht. De potentiële verontreinigingen vormen het zgn. HistorischBodemBestand (HBB). Met ‘vervallen’ wordt aangegeven of een activiteit werkelijk op de locatie heeft plaatsgevonden. Met ‘Benoemd’ wordt aangegeven of deze activiteit ook in de bodemonderzoeken zijn benoemd. Vervolgens wordt aangegeven of er een verontreiniging veroorzaakt door deze activiteit aanwezig is.

Geconstateerde Verontreinigingen

Indien verontreinigingen in de grond of het grondwater zijn aangetroffen wordt in deze tabel aangegeven in welke mate overschrijding van de normen heeft plaatsgevonden. Tevens wordt vermeld welke omvang de verontreiniging heeft en op welke diepte deze zit.

Besluiten

Op basis van de aangeleverde rapporten doet het bevoegd gezag uitspraak over de mate van verontreiniging (ernst), de

spoedeisendheid van saneren (spoed), te nemen maatregelen voor, na en tijdens sanering, saneringsplannen en de uitvoering van de sanering (evaluatie). In dit overzicht worden de door de provincie Gelderland genomen besluiten vermeld.

Saneringscontouren

Indien sprake is van sanering in delen of fasen dan worden meerdere contouren vermeld. Per fase of deel wordt aangegeven welke saneringsvariant voor de boven- of ondergrond uiteindelijk is uitgevoerd.

Zorgmaatregelen

Indien na sanering nog verontreiniging is achtergebleven zullen maatregelen worden genomen om blootstelling aan of verspreiding van de restverontreiniging te voorkomen. Deze maatregelen worden in het BIS geregistreerd. Het bevoegd gezag houdt toezicht op het in stand houden van deze maatregelen.

VISMA | roxit

Bijlage 9

Gemeente Druten
De heer F. Warrens
Postbus 1
6650 AA Druten

Heemstede, 28 november 2023

Betreft: Opdrachtbevestiging inbrengwaardetaxatie gronden Deest-Zuid.

Geachte heer Warrens,

Bijgaand ontvangt u de opdrachtbevestiging. Door middel van dit schrijven wordt aangeduid op welke wijze en onder welke condities de te verrichten taxatie zal worden uitgevoerd. Met het akkoord verklaren van dit schrijven wordt over en weer overeenstemming verkregen over de opdrachtvoorwaarden.

Aanleiding
De gemeente Druten is voornemens om, in het plangebied Deest-Zuid, het realiseren van een woongebied planologisch mogelijk te maken. Het taxatierapport dient als onderlegger bij het exploitatieplan dat nog dit jaar vastgesteld gaat worden.
Tevens wilt u een taxatie voor de potentiële grondopbrengst op basis van het door u aangeleverde programma.

Getaxeerd dient te worden de inbrengwaarde van de objecten 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). Tot de kosten, bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, ten eerste, van de wet, worden, voor zover deze redelijkerwijs zijn toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, gerekend de ramingen van:

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

Opdrachtgever
Gemeente Druten
De heer F. Warrens
Postbus 1
6650 AA Druten

Opdrachtnemer
De vennootschap met beperkte aansprakelijkheid handelend onder de naam
Tiede Randstedelijk Rentmeester | Taxateur, gevestigd Reigerlaan 28 te 2106 DE Heemstede en ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 62289462.

Doel taxatie
Doel van de taxatie is het vaststellen van de inbrengwaarde van de gronden.

Het te taxeren object

Omschrijving — Inbrengwaarde van de gronden

Kadastraal bekend — Gemeente Druten

Sectie	Nummer	Groot m2
E	712	975
E	736	7.500
E	737	50.995
E	123	2.570
E	124	25.470
E	765	24.104
E	781	11.010
E	782	13.465
E	726	15.000
E	661	10.580
E	780	525
E	760	625
E	763	1.245

Te taxeren belang

Het **vol eigendom**, ~~recht van erfpacht~~, ~~recht van opstal~~, ~~appartementsrecht~~ wordt getaxeerd van bovengenoemd onderwerp.

Waarderingsgrondslag (basis van waarde)

Het te hanteren waardebegrip is marktwaarde, door de NRVT als volgt omschreven,

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

Taxatiemethode

Voor de taxatie zal gekozen worden voor de inkomstenbenadering, de vergelijkingsmethode, of de kostenbenadering. Naar aanleiding van de opname ter plaatse, verstrekte gegevens en verzamelde vergelijkingstransacties zal de meest geschikte methodiekkeuze bepaald worden, de keuze zal in het rapport gemotiveerd worden.

Uitgangspunten

Voor de taxatie wordt uitgegaan van de (on)mogelijkheden van het toekomstige bestemmingsplan, te weten de waarde van de percelen als onderdeel van totale ontwikkeling. Voor zover mogelijk wordt gebruik gemaakt van de vergelijkingsmethode in ieder geval zal de waarde middels een residuele grondwaardeberekening worden bepaald. Indien er twee taxatiemethodieken zijn toegepast, zal er een onderbouwde verzoening van de waardes worden gerapporteerd.

Bij de waardering worden in elk geval de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Getaxeerd moet worden de inbrengwaarde (complexwaarde) van de gronden. De te taxeren perceelgedeelten zijn onderdeel van een complex, omvattende het grondbeslag van plan Deest-Zuid.
- Het beoogde te realiseren programma zijn in totaal 355 woningen. Hiervan is 25% sociaal, 23% goedkope huur en koop, 4% midden huur, 14% betaalbaar, 33% duur.
- Oppervlakte: 35% uitgeefbaar gebied, 65% verhard, groen en water.

Taxateur gaat ervan uit dat alle beschikbare informatie die opdrachtgever, ten aanzien van de te taxeren objecten heeft, kosteloos aan taxateur zal verstrekken. Met name omvang en aantallen van de geplande woningen, ramingen van kosten bouw- en woonrijp maken en de kosten voor de infrastructurele werken.

Bijzondere uitgangspunten
Bij de waardering worden de navolgende bijzondere uitgangspunten gehanteerd.
- Geen.

Waardepeildatum
De waardepeildatum is de datum van het vaststellen van het exploitatieplan, te weten 18 december 2023.

Taxatietype
Opdrachtgever en opdrachtnemer zullen overeenkomen dat er een volledige taxatie/ ~~hertaxatie / marktechnische update~~ uitgevoerd dient te worden voor onderhavige taxatieopdracht.

Taxatiestandaarden
Opdrachtnemer verricht de professionele taxatiedienst in overeenstemming met de meest actuele versie van de EVS, die zijn opgesteld en worden onderhouden door The European Group of Valuers' Associations, TEGoVA, (www.tegova. org). Tevens verklaart opdrachtnemer op de hoogte te zijn en te handelen overeenkomstig de inhoud van het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed zoals opgesteld door het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT).

Uitvoerend taxateur
De heer Tiede de Boer Rentmeester en Beëdigd Taxateur/Makelaar.
Ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateur in de kamers Wonen, Bedrijfsmatig Vastgoed en Landelijk Vastgoed, onder nummer RT510156326.
En tevens ingeschreven in het DOBS-register en het LRGD.

Competentie taxateur
De uitvoerend taxateur is voldoende competent met betrekking tot het te taxeren vastgoed object.

Objectiviteit en onafhankelijkheid
Opdrachtnemer is een zelfstandige en onafhankelijke onderneming. Taxaties worden objectief en onafhankelijk verricht in overeenstemming met de ethische normen zoals voorgeschreven door de EVS en het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Taxateur verklaart dat hij geheel onafhankelijk is van de opdrachtgever en dat er geen banden bestaan tussen de opdrachtgever en de taxateur die de schijn kunnen opwekken dat de onafhankelijkheid van de taxateur in twijfel moet worden getrokken.

Opdrachtnemer verklaart dat hij niet recentelijk betrokken is geweest c.q. binnen afzienbare termijn wordt betrokken bij de te waarderen onroerende zaken (in welke hoedanigheid dan ook), welke betrokkenheid eventueel kan leiden tot belangenverstrengeling.

Opdrachtnemer verklaart dat de jaarlijkse omzet van de geregistreerde taxateur, dan wel het taxatiebedrijf verkregen met een professionele taxatiedienst aan opdrachtgever, inclusief de aan de opdrachtgever gelieerde bedrijfsonderdelen niet meer bedraagt dan 25% van de totaalomzet van de geregistreerde taxateur dan wel het taxatiebedrijf waaraan hij is verbonden, welke totaalomzet is verkregen met alle diensten in Nederland.

Informatievoorziening
Voor het uitvoeren van de opdracht zijn al dan niet persoonlijke objectgegevens noodzakelijk. Voor zover mogelijk vragen wij u, indien aanwezig, gevraagde informatie na de opdrachtverstrekking ter beschikking te stellen. Originele stukken zullen retour worden gezonden.

- Kadaster;
- Akte van levering;
- Bestemmingsplan;
- Bodeminformatie;
- Huurovereenkomst en laatste factuur(indien van toepassing);
- Side-letters (indien van toepassing);
- Financiële gegevens, historisch en toekomstig (indien van toepassing);
- etc.

Verificatie van de openbare gegevens geschiedt, voor wat betreft de openbare informatie, door taxateur. Door ondertekening van dit schrijven verklaart opdrachtgever dat alle te verstrekken informatie juist en volledig zal zijn en dat er geen feiten of omstandigheden niet vermeld worden, die van positieve of negatieve invloed op deze taxatie kunnen zijn. Opdrachtnemer aanvaardt geen aansprakelijkheid voor taxaties waarbij opdrachtnemer niet juist of onvolledig geïnformeerd is.

De door u ter beschikking gestelde informatie en de door ons uit te brengen rapportage zullen niet voor andere doeleinden gebruikt of openbaar gemaakt worden. In verband met mogelijke implicaties van onjuiste of onvolledige publicatie is tevens vooraf schriftelijke toestemming van opdrachtnemer vereist voor iedere reproductie of publieke verwijzing naar de taxatie of het taxatierapport.

Plausibiliteitsverklaring
Opdrachtnemer heeft ter interne kwaliteitsbewaking en conform de van toepassing zijnde regelementen van het NRVT (Reglement Wonen, Bedrijfsmatig Vastgoed, Landelijk en agrarisch Vastgoed) de procedure om elk taxatierapport te laten toetsen door een gekwalificeerde collega. De toetsing wordt gedaan door **de heer A. Dodkin** waarbij de taxateur op basis van sec het taxatierapport nagaat of de uitvoerende taxateur de regelgeving heeft nageleefd, tot een aannemelijke conclusie is gekomen en of dit op een afdoende wijze is vastgelegd in het dossier. Een beschrijving van de bevindingen van de controlerende taxateur wordt als bijlage aan het definitieve rapport toegevoegd.

Concept rapportage
Per email wordt een digitaal concept taxatierapport opgeleverd. Dit stelt opdrachtgever in de gelegenheid de gebruikte feiten te verifiëren en inzicht te krijgen in het standpunt en bewijsmateriaal van de taxateur.
Door opdrachtgever kan nadere informatie worden verstrekt, en suggesties worden gedaan die leiden tot een verbetering van de taxatie. Conform taxatiestandaard EVS zal de taxateur in het definitief rapport verslag doen welke informatie is verstrekt en/of welke suggesties zijn gedaan, hoe die informatie is gebruikt om verandering in de waarde te rechtvaardigen of om welke redenen de taxatie niet is veranderd.

Wanneer opdrachtgever het concept rapport heeft ontvangen en binnen 10 werkdagen geen reactie heeft gestuurd (met aankomstbevestiging) per mail, dan zal taxateur het definitieve taxatierapport opmaken, tekenen en verzenden.

Persoonlijke conceptbesprekingen zijn géén onderdeel van deze opdracht en zullen, indien door opdrachtgever gewenst, op nacalculatie (uurtarief à € 140,= ex. BTW) worden verrekend.

Definitieve rapportage
De rapportage zal bestaan uit een beschrijvend rapport met de benodigde bijlagen ter onderbouwing van de waardebepalingen. Bondig, maar accuraat wordt een zo volledig mogelijk beeld gegeven van de economische, juridische en technische kwaliteit van de getaxeerde onroerende zaak en de van invloed zijnde externe factoren. Opgemerkt wordt dat het taxatierapport niet beschouwd kan worden als bouwkundig inspectierapport of juridisch onderzoek.

Tiede Randstedelijk Rentmeester | Taxateur behoudt zich de eigendom voor van het geleverde rapport, totdat de factuur voor deze opdracht geheel is voldaan.

Honorarium
De werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd tegen een tarief van 48 uur à € 140,- totaal € 6.720,- dit is exclusief BTW en exclusief de kosten voor de verplichte plausibiliteitsverklaring à € 200,- (excl. BTW). De totaalprijs bedraagt dan ook € 6.920,- exclusief BTW, maar inclusief alle overige kosten.

Facturatie vindt plaats bij het toesturen van het rapport. Betaling dient plaats te vinden binnen 20 werkdagen na factuurdatum.

NRVT
Opdrachtgever is ermee bekend dat ondergetekende geregistreerd is als taxateur bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) en is ermee bekend en akkoord dat het taxatierapport door het NRVT inhoudelijk kan worden gecontroleerd.

Algemene voorwaarden
Op deze werkzaamheden zijn de inkoopvoorwaarden van de gemeente Druten van toepassing.

Beroepsaansprakelijkheidsverzekering
Opdrachtnemer heeft een beroepsaansprakelijkheidsverzekering,, doch iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering (de Vereende met polisnummer BA20540444) wordt uitgekeerd. Dit betreft maximaal € 5.000.000,= per geval en € 5.000.000,= maximaal per jaar.

Ten slotte
Ik stel de taxatieopdracht zeer op prijs en zal deze naar beste kennis, kunde en inzicht uitvoeren.

Ter bevestiging van de opdracht ontvangen wij graag een door u voor akkoord getekend exemplaar van deze opdrachtbevestiging retour.

Met vriendelijke groet,



Tiede de Boer
Rentmeester NVR en Beëdigd NVM taxateur

Opdrachtgever : Per mail akkoord op 29 november 2023

Plausibiliteitsverklaring

Ondergetekende, de heer A.V. Dodkin

Bedrijfsnaam: Uw Rentmeester
Adres: Ank van der Moerstraat 25
1065 LH Amsterdam

Ingeschreven in NRVT, Kamer Landelijk en Agrarisch vastgoed, onder nummer RT273318219.

Verder te noemen “taxateur”,

Verklaart:

Taxateur heeft het definitieve taxatierapport van:

Omschrijving:	Inbrengwaarde plangebied Deest-Zuid
Adres:	Zuiden van Deest (gemeente Druten). Het getaxeerde wordt westelijk begrensd door de Grotestraat (westelijk), oostelijk door de Vriezeweg, zuidelijk door de Van Heemstraweg en noordelijk door de Jan van Weliestraat
Kadastraal:	Gemeente Druten, Sectie E, Nummer 736, Groot 7.500 m2 Gemeente Druten, Sectie E, Nummer 712, Groot 975 m2 Gemeente Druten, Sectie E, Nummer 737, Groot 50.995 m2 Gemeente Druten, Sectie E, Nummer 123, Groot 2.570 m2 Gemeente Druten, Sectie E, Nummer 124, Groot 25.470 m2 Gemeente Druten, Sectie E, Nummer 765, Groot 24.104 m2 Gemeente Druten, Sectie E, Nummer 781, Groot 11.010 m2 Gemeente Druten, Sectie E, Nummer 782, Groot 13.465 m2 Gemeente Druten, Sectie E, Nummer 726, Groot 15.000 m2 Gemeente Druten, Sectie E, Nummer 661, Groot 10.580 m2 Gemeente Druten, Sectie E, Nummer 780, Groot 525 m2 Gemeente Druten, Sectie E, Nummer 760, Groot 625 m2 Gemeente Druten, Sectie E, Nummer 763, Groot 1.245 m2

Getaxeerd door de heer T. de Boer, bekeken op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde.

1. Dat het complete taxatierapport met alle bijbehorende bijlagen daartoe is bekeken en beoordeeld. Dit houdt geen garantie in op de volledigheid van de uitgevoerde onderzoeken en de verstrekte bijlagen;
2. Dat hij niet zelf betrokken is of recent is geweest bij het object of de opdrachtgever op zodanige wijze dat dit aan de objectiviteit en onafhankelijkheid in de weg kan staan.
3. Dat de taxateur T. de Boer verantwoordelijk is voor de opname ter plaatse, het onderzoek en de analyse van de gegevens;
4. Zelf geen interne/externe inspectie van het object te hebben gedaan;
5. Dat de in het taxatierapport opgenomen taxatiemethodiek, gegevens en conclusies zijn getoetst en is beoordeeld of de inhoud van het taxatierapport in overeenstemming is met de geldende taxatiestandaarden;
6. Op basis van de beoordeelde stukken van oordeel te is dat de getaxeerde waarden van: € 9.178.395,- plausibel is en het taxatierapport voldoende navolgbaar, aannemelijk en geloofwaardig is.

Aldus door taxateur,



A.V. Dodkin
Amsterdam, 19 januari 2024

Bijlage 6: Plankostenscan Deest-Zuid

Regeling plankosten exploitatieplan 2023
Resultaat

Datum	7-9-2023	**Complexiteit**	**109%**
Gemeente	**Druten**		
Projectnaam	**Deest-Zuid**		
Projectnummer	**....**		
Datum prijspeil	1-1-2023		
Looptijd project in jaren	10		

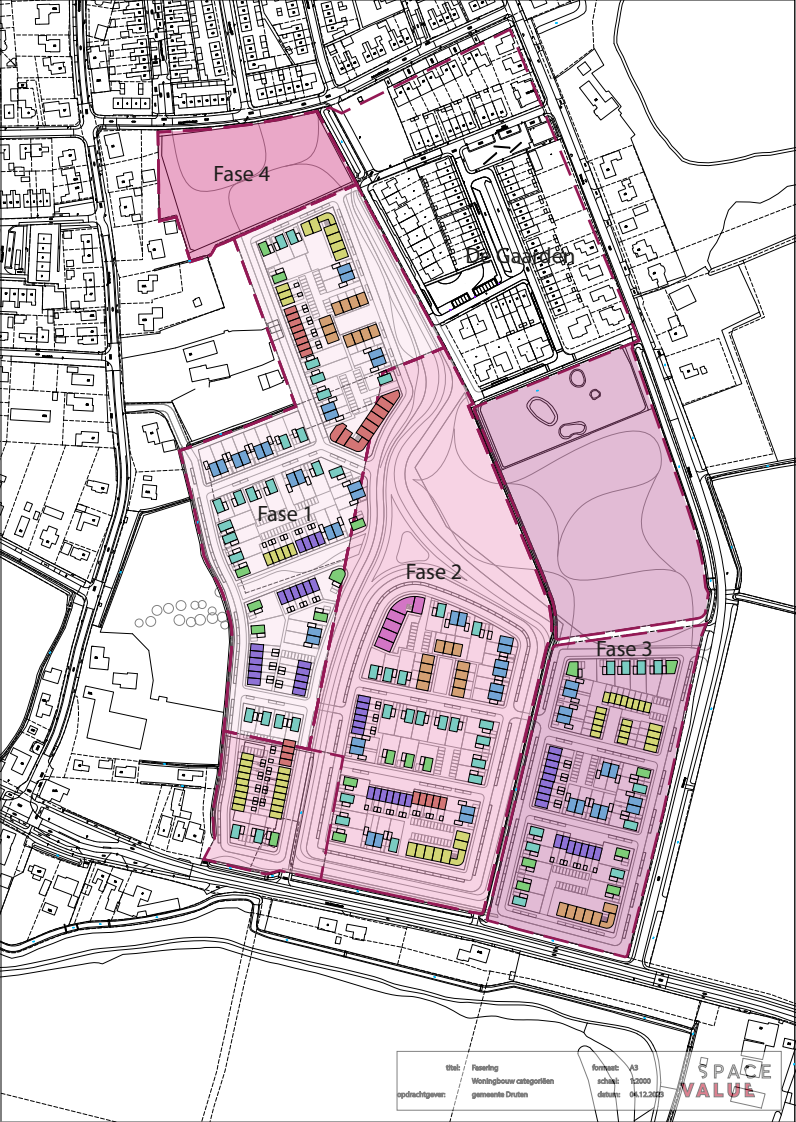
	Produkt/activiteit	*uren*	*euro's*	euro's in %
	Verwerving	***88***	***€ 12.553***	***0%***
1.1	Taxatie inbrengwaarde percelen	88	€ 12.553	0%
1.2	Taxatie en aankoop onroerende zaak	-	€ -	0%
1.3	Onteigenen van onroerende zaken	-	€ -	0%
1.4	Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente	-	€ -	0%
	Stedenbouw	***1.660***	***€ 235.720***	***9%***
2.1	Programma van Eisen	-	€ -	0%
2.2	Prijsvraag	-	€ -	0%
2.3	Masterplan	-	€ -	0%
2.4	Beeldkwaliteitsplan	332	€ 47.144	2%
2.5	Stedenbouwkundig plan	830	€ 117.860	4%
2.6	Inrichtingsplan Openbare ruimte	498	€ 70.716	3%
	Ruimtelijke Ordening	***1.126***	***€ 159.910***	***6%***
3.1	Opstellen en procedure bestemmingsplan, omgevingsvergunning of	626	€ 88.839	3%
3.2	Opstellen en procedure wijzigingsplan	-	€ -	0%
3.3	Opstellen en procedure exploitatieplan	501	€ 71.071	3%
	Civiele en cultuur techniek	***11.059***	***€ 1.424.360***	***52%***
4.1	Planontwikkeling	1.149	€ 163.187	6%
4.2	Voorbereiding, toezicht en directievoering	9.910	€ 1.261.173	46%
	Landmeten/vastgoedinformatie	***467***	***€ 52.822***	***2%***
5.1	Kaartmateriaal	467	€ 52.822	2%
	Communicatie	***-***	***€ -***	***0%***
6.1	Omgevingsmanagement	-	€ -	0%
	Management	***3.740***	***€ 602.076***	***22%***
7.1	Projectmanagement	3.740	€ 602.076	22%
7.2	Projectmanagementassistentie	-	€ -	0%
	Planeconomie	***1.870***	***€ 265.512***	***10%***
8.1	Planeconomie	1.870	€ 265.512	10%
	totaal	***20.011***	***€ 2.752.952***	***100%***

Bijlage 7: Berekening gewogen basiseenheden Deest-Zuid

Berekening gewogen basiseenheden exploitatieplan Deest-Zuid

Type	Aantal		Grondwaarde			Weging	Gewogen Eenheden
app sociaal huur <808LL	45	€	21.147	€	951.615	0,46	21
app goedkope koop max 200 k (koopstart)LL	22	€	21.553	€	474.166	0,47	10
app goedkope koop 200<250 kLL	16	€	63.768	€	1.020.288	1,38	22
app middenhuur <1000	16	€	50.168	€	802.688	1,08	17
egw sociale huur	47	€	26.131	€	1.228.176	0,56	27
egw goedkope koop max 200 k (koopstart)	24	€	5.001	€	120.030	0,11	3
egw goedkope koop 200<250 k	**16**	**€**	**46.324**	**€**	**741.184**	**1,00**	**16**
egw betaalbare koop 250<300 k	50	€	56.596	€	2.829.800	1,22	61
egw dure koop >355 k 2 kapper	43	€	83.876	€	3.606.668	1,81	78
egw dure koop >355 k vrijstaand	55	€	89.606	€	4.928.330	1,93	106
vrije kavels	21	€	185.950	€	3.904.950	4,01	84
Totaal programma	**355**	**€**	**58.050**	**€**	**20.607.895**	**1,25**	**445**

Bijlage 8a: Tekening woningbouwprogramma per eigenaar - Deest-Zuid


Fase 4
De Gaarden
Fase 1
Fase 2
Fase 3
titel: Fasering
Woningbouw categorieën
opdrachtgever: gemeente Druten
formaat: A3
schaal: 1:2000
datum: 06.12.2023
SPACE
VALUE

Bijlage 8b: Tabel woningbouwprogramma per eigenaar - Deest-Zuid

Woningbouwprogramma en gewogen basiseenheden per eigenaar

Type	Particulier 2					
	Perceel 712	Perceel 736	Perceel 737	Totaal	Weging	Gewogen
app sociaal huur <808LL	-	-	24	24	0,46	11
app goedkope koop max 200 k (koopstart)LL	-	-	-	-	0,47	-
app goedkope koop 200<250 kLL	-	-	-	-	1,38	-
app middenhuur <1000	-	-	16	16	1,08	17
egw sociale huur	-	17	-	17	0,56	10
egw goedkope koop max 200 k (koopstart)	-	-	12	12	0,11	1
egw goedkope koop 200<250 k	**-**	**3**	**5**	**8**	**1,00**	**8**
egw betaalbare koop 250<300 k	-	-	13	13	1,22	16
egw dure koop >355 k 2 kapper	-	-	14	14	1,81	25
egw dure koop >355 k vrijstaand	-	3	18	21	1,93	41
vrije kavels	1	-	6	7	4,01	28
Totaal programma	**1**	**23**	**108**	**132**	**1,19**	**157**

Exploitatiebijdrage per gewogen basiseen	**€ 46.324**
Exploitatiebijdrage Particulier 2	**€ 7.278.445**

Bijlage 9: VNG Model Algemene Inkoopvoorwaarden voor leveringen en diensten

VNG Model Algemene Inkoopvoorwaarden voor leveringen en diensten



Voorwoord

Op een goede wijze inkopen en aanbesteden is van groot belang voor gemeenten.

De VNG heeft in dat verband een convenant gesloten met het Rijk om gemeenten te ondersteunen bij de professionalisering van de aanbestedingspraktijk. Het opstellen van een model voor gemeentelijke algemene inkoopvoorwaarden maakte deel uit van deze afspraken. In 2012 heeft de VNG een Model Algemene Inkoopvoorwaarden voor leveringen en diensten ontwikkeld (VNG Model AIv).

Belangrijk is dat het VNG Model AIv rekening houdt met de belangen van gemeenten en het bedrijfsleven. Minder vragen en onderhandelingen leidt voor beide partijen tot lastenverlichting. Uniformiteit kan samenwerking tussen gemeenten bevorderen en vergemakkelijkt het inschrijven door geïnteresseerden. Het is daarom van belang dat als een gemeente ervoor kiest om in haar gemeentelijke algemene inkoopvoorwaarden standaard van het VNG Model AIv af te wijken of dit aan te vullen, dit goed en eenduidig inzichtelijk te maken. Hiervoor kan het addendum (zie bijlage) bij het VNG Model AIv worden gebruikt.

In 2017 is besloten om de toelichting bij het VNG Model AIv te actualiseren, na gewijzigde regelgeving en jurisprudentie. Het VNG Model AIv zelf is niet aangepast. Het voldoet nog altijd aan de Aanbestedingswet, waaronder de proportionaliteitseisen.

In deze nieuwe uitgave van het VNG Model AIv treft u de geactualiseerde toelichting aan. De toelichting bij het VNG Model AIv is een handreiking voor gemeentejuristen en inkopers om het VNG Model AIv te kunnen toepassen bij de inkoop van leveringen en diensten. Bij de actualisatie is acht geslagen op jurisprudentie, adviezen van de Commissie van Aanbestedingsexperts en wijziging van (Europese) regelgeving. Met behulp van input van gemeenten en van het bedrijfsleven is de toelichting geactualiseerd, verduidelijkt en nader uitgewerkt.

In het bijzonder is de toelichting nader uitgewerkt op het punt van de aansprakelijkheid, gezien de behoefte hieraan in de praktijk. Uitgangspunt voor de aansprakelijkheidsregeling is en blijft het aansluiten bij de aansprakelijkheidsregeling van het Burgerlijk Wetboek.

Partijen kunnen in de te sluiten overeenkomst afwijken van het VNG Model

AIv. De toelichting biedt hiervoor concrete alternatieven, zodat op lokaal niveau kan worden bekeken hoe de betreffende belangen kunnen worden afgewogen en welke keuzes er worden gemaakt.

Ik ben ervan overtuigd dat het toepassen van het VNG Model AIv bijdraagt aan de professionalisering en uniformering van de gemeentelijke inkoop- en aanbestedingspraktijk en beveel het gebruik van het VNG Model AIv daarom van harte aan!

Vereniging van Nederlandse Gemeenten
J. Kriens
Algemeen directeur

Inhoudsopgave

VNG Model Algemene Inkoopvoorwaarden voor leveringen en diensten **5**
I Algemeen 7
II Uitvoering overeenkomst 9
III Financiële bepalingen 15
IV Bepalingen betreffende de leveringen van goederen 16
V Bepalingen betreffende het verrichten van diensten 18
VI Einde overeenkomst 20

Toelichting op VNG Model Algemene Inkoopvoorwaarden voor leveringen en diensten **21**
Inleiding 23
I Algemeen 25
II Uitvoering overeenkomst 29
III Financiële bepalingen 39
IV Bepalingen betreffende de leveringen van goederen 41
V Bepalingen betreffende het verrichten van diensten 43
IV Einde Overeenkomst 44

Bijlage: Addendum **45**

VNG Model Algemene Inkoopvoorwaarden voor leveringen en diensten

Inhoud

I Algemeen
- Artikel 1 Definities
- Artikel 2 Toepasselijkheid
- Artikel 3 Offerte, opdracht en totstandkoming Overeenkomst

II Uitvoering overeenkomst
- Artikel 4 Algemene verplichtingen Contractant
- Artikel 5 Algemene verplichtingen Gemeente
- Artikel 6 Kwaliteit, keuring en garantie
- Artikel 7 Geheimhouding
- Artikel 8 Intellectueel eigendom
- Artikel 9 Wijziging Overeenkomst
- Artikel 10 Uitrusting en materialen
- Artikel 11 Tijdstip van nakoming
- Artikel 12 Toerekenbare tekortkoming
- Artikel 13 Niet toerekenbare tekortkoming
- Artikel 14 Aansprakelijkheid en verzekering
- Artikel 15 Boete
- Artikel 16 Toepasselijk recht en geschillen

III Financiële bepalingen
- Artikel 17 Prijzen, meerwerk en minder werk
- Artikel 18 Facturering en betaling

IV Bepalingen betreffende de leveringen van goederen
- Artikel 19 Leveringen
- Artikel 20 Verpakking en transport
- Artikel 21 Overdracht van eigendom en risico

V Bepalingen betreffende het verrichten van diensten
- Artikel 22 Diensten
- Artikel 23 Personeel van Contractant

VI Einde overeenkomst
- Artikel 24 Opzegging
- Artikel 25 Ontbinding
- Artikel 26 Vernietiging

I Algemeen

Artikel 1 Definities

Aflevering:	het verschaffen van het bezit van de Goederen aan de Gemeente
Contractant:	de in de Overeenkomst genoemde wederpartij van de Gemeente
Diensten (Dienst):	de door de Contractant te verrichten werkzaamheden ten behoeve van een specifieke behoefte van de Gemeente, niet zijnde werken of leveringen
Gemeente:	de gemeente Druten, zetelend Heuvel 1 te Druten.
Goederen:	alle zaken en alle vermogensrechten in de zin van artikel 3:1 Burgerlijk Wetboek
Leveringen (Levering):	de door de Contractant op basis van de Overeenkomst ten behoeve van de Gemeente te leveren Goederen
Offerte:	een aanbod in de zin van het Burgerlijk Wetboek
Offerteaanvraag:	een enkelvoudige of meervoudige aanvraag van de Gemeente voor te verrichten Prestaties of een (Europese) aanbesteding conform de Aanbestedingswet en de Europese aanbestedingsrichtlijn 2014/24/EU
Overeenkomst:	al hetgeen tussen de Gemeente en de Contractant is overeengekomen, inclusief daarbij behorende bijlagen
Partijen/Partij:	de Gemeente en/of de Contractant
Personeel van Contractant:	de door de Contractant voor de uitvoering van de Overeenkomst in te schakelen personeelsleden of andere hulppersonen die krachtens de Overeenkomst onder zijn verantwoordelijkheid werkzaam zullen zijn
Prestatie:	de te verrichten Leveringen en/of Diensten
Werkdag:	kalenderdagen behoudens weekenden, algemeen erkende feestdagen in de zin van artikel 3 lid 1 Algemene termijnenwet, plaatselijke feestdagen en door de Gemeente aangewezen brugdagen

Artikel 2 Toepasselijkheid

2.1. Deze algemene inkoopvoorwaarden zijn van toepassing op de Offerteaanvraag en Overeenkomsten met betrekking tot Leveringen en Diensten.

2.2. Van deze algemene inkoopvoorwaarden kan slechts worden afgeweken, indien Partijen dit uitdrukkelijk schriftelijk met elkaar zijn overeengekomen.

2.3. Indien een bepaling van deze algemene inkoopvoorwaarden nietig is

of vernietigd wordt, zullen de overige bepalingen van kracht blijven en treden Partijen in overleg teneinde een nieuwe bepaling (of bepalingen) ter vervanging van de nietige of vernietigde bepaling(en) overeen te komen, waarbij zoveel mogelijk het doel en de strekking van de nietige of vernietigde bepaling(en) in acht worden genomen.

2.4. Door het indienen van de Offerte wijst de Contractant uitdrukkelijk de toepasselijkheid van zijn algemene voorwaarden af.

Artikel 3 Offerte, opdracht en totstandkoming Overeenkomst

3.1. De Gemeente kan een Offerteaanvraag intrekken of wijzigen voor zover dit mogelijk is binnen de geldende Nederlandse en Europese jurisprudentie en wet- en regelgeving. De Gemeente zal geen kosten of schade vergoeden die hiermee samenhangen, tenzij schriftelijk anders is overeengekomen.

3.2. De Offerte van de Contractant heeft een gestanddoeningstermijn van negentig dagen of zoveel langer of korter als in de Offerteaanvraag is vermeld. De gestanddoeningstermijn vangt aan op de dag waarop de inschrijvingstermijn sluit of op de dag die wordt vermeld in de Offerteaanvraag.

3.3. Een Overeenkomst komt tot stand nadat de Gemeente een expliciete schriftelijke aanvaarding van de Offerte van de Contractant per e-mail, fax of brief heeft verzonden aan de Contractant. De schriftelijke aanvaarding geldt enkel als aanvaarding, indien daaraan een besluit ten grondslag ligt als bedoeld in artikel 160, eerste lid aanhef en onder e van de Gemeentewet dat is genomen door of namens het college van burgemeester en wethouders en de aanvaarding ondertekend is door de burgemeester of een ander waaraan op grond van het bepaalde in artikel 171, tweede lid van de Gemeentewet de vertegenwoordiging van de Gemeente is opgedragen. Op eerste verzoek van de Contractant legt de Gemeente een kopie van dit besluit over.

3.4. Een voornemen tot gunning houdt geen aanvaarding in zoals bedoeld in het voorgaande lid of in de zin van artikel 6:217 lid 1 Burgerlijk Wetboek.

3.5. Alle handelingen die de Contractant verricht voorafgaand aan de totstandkoming van de Overeenkomst zijn voor rekening en risico van de Contractant.

II Uitvoering overeenkomst

Artikel 4 Algemene verplichtingen Contractant

4.1. De Contractant zal zijn verplichtingen voortvloeiend uit de Overeenkomst in nauwe samenwerking met de Gemeente nakomen, onverminderd de eigen verantwoordelijkheid van de Contractant.

4.2. De Contractant zal de Gemeente op de hoogte houden van de uitvoering van de Overeenkomst en desgevraagd inlichtingen geven. De Contractant is onder meer, doch niet uitsluitend, verplicht om de Gemeente direct schriftelijk in te lichten over feiten en omstandigheden die kunnen leiden tot vertraging in de nakoming of waarmee in de Overeenkomst geen rekening is gehouden.

4.3. Slechts met voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de Gemeente, kan de Contractant de uitvoering van de Overeenkomst geheel of gedeeltelijk laten uitvoeren door derden of uit de Overeenkomst voortvloeiende rechten en/of plichten overdragen aan derden.

4.4. De Contractant garandeert ter zake van de Overeenkomst dat de Contractant of Personeel van Contractant of een met de Contractant verbonden rechtspersoon en de onder hen werkzame personen niet betrokken zijn of zijn geweest bij overleg of afspraken met andere ondernemingen op een wijze die strijdig zou kunnen zijn met bepalingen van de Mededingingswet of artikelen 101 en 102 Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie, waaronder: (1) prijsvorming, (2) het afstemmen van Offerten, en/of (3) verdeling van werkzaamheden.

4.5. De Contractant vrijwaart de Gemeente voor strafrechtelijke boetes en bestuurlijke sancties (als bedoeld in artikel 5:2, eerste lid aanhef en onder a van de Algemene wet bestuursrecht, het eventuele kostenverhaal daaronder begrepen) die verband houden met de Overeenkomst en die de Contractant of de Gemeente krijgt opgelegd.

4.6. De Contractant zal bij de uitvoering van de Overeenkomst alle van toepassing zijnde voorschriften bij of krachtens de wet gesteld naleven en de overeenkomsten die de Gemeente met derden heeft gesloten, voor zover deze overeenkomsten bekend zijn bij de Contractant, in acht nemen. Indien de Contractant genoodzaakt is om contact op te nemen met derden, zal de Contractant dit eerst voorleggen aan de Gemeente.

4.7. De Contractant draagt zelf de verantwoordelijkheid om de door hem ingeschakelde derden te informeren over de afspraken die gelden

tussen de Contractant en de Gemeente bij de uitvoering van de Overeenkomst.

4.8. Slechts voor zover de Contractant expliciet en schriftelijk is gemachtigd door de Gemeente zal de Contractant optreden als gemachtigde van de Gemeente. Eventuele gevolgen die door het in strijd handelen met het bepaalde in de voorgaande zin zijn ontstaan, komen voor rekening en risico van de Contractant.

Artikel 5 Algemene verplichtingen Gemeente

5.1. De Gemeente zal op verzoek van de Contractant alle inlichtingen en gegevens verstrekken voor zover die nodig zijn om de Overeenkomst naar behoren uit te voeren.

5.2. De Gemeente zal zich inspannen zoals een goed opdrachtgever betaamt en zal zich indien nodig inspannen om haar medewerking, waaronder publiekrechtelijke medewerking, te verlenen die nodig zou kunnen zijn voor de uitvoering van de Overeenkomst.

Artikel 6 Kwaliteit, keuring en garantie

6.1. De Contractant garandeert dat de geleverde Prestaties voldoen aan de Overeenkomst, aan de algemeen geldende normen en aan de voorschriften die bij of krachtens wet of verdrag gelden met betrekking tot, doch niet uitsluitend, veiligheid, gezondheid en milieu.

6.2. De Gemeente is gerechtigd om de Prestaties te keuren en de Contractant verleent waar nodig zijn medewerking. Indien de Gemeente bepaalde Prestaties schriftelijk heeft goedgekeurd, vervalt het recht zoals genoemd in de voorgaande zin ten aanzien van die Prestaties.

Artikel 7 Geheimhouding

7.1. Partijen verplichten zich om al wat bij de uitvoering van de Overeenkomst ter kennis komt en waarvan het vertrouwelijke karakter bekend is of redelijkerwijs kan worden vermoed, op generlei wijze bekend te maken – inclusief via kanalen van sociale media - of voor eigen doeleinden te gebruiken, behalve voor zover enig wettelijk voorschrift of rechterlijke uitspraak tot bekendmaking noopt.

7.2. Partijen zullen de onder hen werkzame personen of door hen ingeschakelde derden verplichten deze geheimhoudingsplicht na te leven.

7.3. Partijen hebben het recht om in geval van overtreding van de voorgaande leden door de andere Partij en/of de voor die Partij werkzame personen en/of door die Partij ingeschakelde derden de Overeenkomst per direct op te schorten dan wel zonder rechterlijke tussenkomst en zonder ingebrekestelling te ontbinden. Elke opschorting dan wel ontbinding geschiedt door middel van een aangetekend schrijven.

7.4. De Contractant is verplicht om op eerste verzoek van de Gemeente Personeel van Contractant een geheimhoudingsverklaring te laten ondertekenen.

Artikel 8 Intellectueel eigendom

8.1. Alle (aanspraken op) intellectuele eigendomsrechten (IE-rechten) met betrekking tot enig resultaat voortvloeiende uit de Overeenkomst, berusten bij de Gemeente, tenzij schriftelijk anders is overeengekomen. De Contractant draagt deze (aanspraken op) IE-rechten – voor zover nodig – om niet over aan de Gemeente. De Contractant zal op eerste verzoek kosteloos meewerken aan het bewerkstelligen van de overdracht.

8.2. Onder resultaat als bedoeld in lid 1 van dit artikel, wordt verstaan al hetgeen in het kader van de Overeenkomst tot stand wordt gebracht ongeacht of de Contractant daarbij gebruikmaakt van enige bijdrage van de Gemeente en/of derden.

8.3. De Contractant doet voor zover mogelijk afstand van alle eventuele persoonlijkheidsrechten op in het kader van de Overeenkomst tot stand gebrachte auteursrechtelijke werken.

8.4. Tenzij schriftelijk anders is overeengekomen, behoudt of verkrijgt de Contractant geen gebruiksrecht met betrekking tot enig resultaat van de Overeenkomst.

8.5. De Gemeente behoudt zich uitdrukkelijk het auteursrecht voor met betrekking tot ieder in het kader van de Overeenkomst aan Contractant openbaar gemaakt werk. De Contractant erkent dit voorbehoud.

8.6. De Contractant garandeert dat de gekochte Goederen en toebehoren alsmede de geleverde Diensten en al hetgeen daarmee gepaard gaat of daaruit resulteert vrij zijn van alle bijzondere lasten en beperkingen die aan het vrije gebruik daarvan door de Gemeente in de weg zouden kunnen staan, zoals octrooirechten, merkrechten, modelrechten of auteursrechten en vrijwaart de Gemeente tegen alle aanspraken van derden dienaangaande.

8.7. In het geval van aanspraken van derden zal de Contractant alles in het werk stellen om in overleg met de Gemeente te bewerkstelligen dat de Gemeente het ongestoorde gebruik van het geleverde zal kunnen voortzetten.

8.8. In het geval van aanspraken van derden waarvoor de hierboven genoemde vrijwaringverplichting geldt, zal de Contractant alle schade van de Gemeente vergoeden inclusief proceskosten, waaronder tevens begrepen redelijke advocaatkosten voor het voeren van gerechtelijke procedures.

Artikel 9 Wijziging Overeenkomst

9.1. De Gemeente is bevoegd om de Overeenkomst schriftelijk te wijzigen en/of aan te vullen, na overleg met en instemming van de Contractant over de gevolgen van de wijziging of aanvulling.

9.2. In dit kader blijven Partijen binnen de grenzen van de redelijkheid en billijkheid.

Artikel 10 Uitrusting en materialen

10.1. De Contractant zal voor eigen rekening en risico zorgdragen voor alle bij de uitvoering van de Overeenkomst te gebruiken - niet van de Gemeente afkomstige - materialen en uitrusting (waaronder gereedschappen), tenzij schriftelijk anders is overeengekomen.

10.2. De Contractant is verantwoordelijk en aansprakelijk voor de deugdelijkheid van de gebruikte Goederen, materialen en uitrusting en dient deze voor eigen rekening en risico te verzekeren, tenzij schriftelijk anders is overeengekomen.

Artikel 11 Tijdstip van nakoming

11.1. De Contractant is van rechtswege in verzuim nadat de fatale termijn(en) of termijnen voor de uitvoering van de desbetreffende Prestaties, zoals vermeld in de Overeenkomst, zijn verstreken en de desbetreffende Prestaties niet of niet volledig zijn uitgevoerd.

11.2. De Contractant stelt de Gemeente schriftelijk tijdig en met opgaaf van redenen in kennis van een eventuele vertraging en de maatregelen die de Contractant zal treffen om de vertraging zoveel mogelijk te beperken.

Artikel 12 Toerekenbare tekortkoming

12.1 Indien één van de Partijen toerekenbaar tekort schiet in de nakoming van de Overeenkomst en/of deze algemene inkoopvoorwaarden, zal de andere Partij een aangetekend schrijven verzenden aan de tekortkomende Partij, alvorens gebruik te maken van de de Partij toekomende wettelijke rechten, behoudens de gevallen waarin ingebrekestelling ingevolge het Burgerlijk Wetboek achterwege kan blijven, in welke gevallen de nalatige Partij direct in verzuim verkeert.

12.2. Ieder der Partijen is gerechtigd de Overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst en zonder ingebrekestelling met onmiddellijke ingang te ontbinden, indien de andere Partij in verzuim is geraakt, behoudens voor zover ontbinding – gelet op de omstandigheden van het geval, waaronder de ernst van het verzuim – in strijd zou zijn met de redelijkheid en billijkheid. Elke ontbinding geschiedt door middel van een aangetekend schrijven.

12.3. Er is geen sprake van enige toerekenbare tekortkoming zijdens de Gemeente indien en voor zover de publiekrechtelijke verantwoordelijkheid noopt tot het niet verstrekken van inlichtingen en gegevens

respectievelijk tot het niet verlenen van de publiekrechtelijke medewerking die nodig zou kunnen zijn voor de uitvoering van de Overeenkomst.

Artikel 13 Niet toerekenbare tekortkoming

13.1. De Contractant kan zich jegens de Gemeente enkel op overmacht beroepen, indien de Contractant de Gemeente zo spoedig mogelijk, onder overlegging van de bewijsstukken, schriftelijk van het beroep op overmacht in kennis stelt.

Artikel 14 Aansprakelijkheid en verzekering

14.1. De Contractant vrijwaart de Gemeente tegen eventuele aanspraken van derden ter zake van schade door deze derden geleden ten gevolge van de uitvoering door de Contractant van de Overeenkomst en het gebruik of toepassing van de geleverde Goederen of Diensten van de Contractant.

14.2. De Contractant zal vanaf het aangaan van de Overeenkomst adequaat verzekerd zijn voor het uitvoeren van de Overeenkomst en zal zich adequaat verzekerd houden gedurende de uitvoering van de Overeenkomst.

14.3. De Contractant zal het verzekerd bedrag en de polisvoorwaarden gedurende de uitvoering van de Overeenkomst niet ten nadele van de Gemeente wijzigen, tenzij de Gemeente hiervoor haar expliciete en schriftelijke toestemming heeft gegeven.

14.4. Eventuele verzekeringen die noodzakelijk zijn in het kader van de uitvoering van de Overeenkomst en waarover de Contractant nog niet beschikt, zal de Contractant afsluiten tenminste voor de periode van de uitvoering van de Overeenkomst.

Artikel 15 Boete

15.1. Indien een boetebepaling is overeengekomen, is deze boete zonder rechterlijke tussenkomst, ingebrekestelling of aanmaning direct opeisbaar.

15.2. De boete laat onverlet alle andere rechten of vorderingen, waaronder, doch niet uitsluitend, de vordering van de Gemeente tot nakoming en het recht op schadevergoeding.

Artikel 16 Toepasselijk recht en geschillen

16.1. Op deze algemene inkoopvoorwaarden en de Overeenkomsten, alsmede op de totstandkoming en de interpretatie, is Nederlands recht van toepassing.

16.2. De toepasselijkheid van het Weens Koopverdrag (United Nations Convention on Contracts for the International Sale of Goods) wordt uitdrukkelijk uitgesloten.

16.3. Als er een geschil ontstaat met betrekking tot de Offerteaanvraag, de procedure zoals beschreven in de Offerteaanvraag, de totstandkoming van de Overeenkomst of de uitvoering van de Overeenkomst, dan is elk der Partijen gerechtigd om het geschil voor te leggen aan de bevoegde rechter in het arrondissement waar de Gemeente gevestigd is.

III Financiële bepalingen

Artikel 17 Prijzen, meerwerk en minder werk

17.1. De Contractant zal de Overeenkomst uitvoeren tegen de in zijn Offerte genoemde prijzen in euro's.

17.2. Niet redelijkerwijs in de Overeenkomst inbegrepen extra Prestaties, zijn slechts meerwerk voor zover dit uitsluitend aan de Gemeente is toe te rekenen.

17.3. Meerwerk zal door de Contractant slechts in behandeling worden genomen nadat de inhoud en het budget schriftelijk zijn overeengekomen met de Gemeente.

17.4. Verrekening van meerwerk of minder werk vindt plaats tegen maximaal de tarieven zoals opgenomen in de Offerte, tenzij schriftelijk anders is overeengekomen.

17.5. Voor zover prijzen en tarieven van meerwerk of minder werk niet in de Offerte zijn opgenomen, verplicht de Contractant zich ertoe voor meerwerk en minder werk uitsluitend marktconforme tarieven aan te bieden.

Artikel 18 Facturering en betaling

18.1. Op de factuur vermeldt de Contractant;

- de wettelijke vereisten waaraan de factuur moet voldoen: naam, adres, postcode, woonplaats, bank/gironummer en de benodigde IBAN- en BIC-gegevens, BTW-nummer, KvK-nummer;
- het factuuradres van de Contractant;
- het totale factuurbedrag inclusief en exclusief BTW; en
- eventuele nadere eisen in overleg met de Gemeente.

18.2. De Contractant hanteert een betalingstermijn van dertig dagen na de ontvangst van de factuur of zoveel langer of korter als overeengekomen tussen Partijen in de Overeenkomst. De Gemeente zal binnen de gehanteerde betalingstermijn de factuur van de Contractant betalen.

18.3 Indien de Goederen of Diensten niet beantwoorden aan de Overeenkomst is de Gemeente bevoegd om de betaling naar rato van de tekortkoming geheel of gedeeltelijk op te schorten.

IV Bepalingen betreffende de leveringen van goederen

Artikel 19 Leveringen

19.1. De Contractant levert de Goederen conform Delivered Duty Paid (DDP), volgens Incoterms 2010, zoals vastgesteld door de Internationale Kamer van Koophandel (ICC).

19.2. Tenzij schriftelijk een andere tijd of plaats is overeengekomen, geschiedt de Aflevering uitsluitend op Werkdagen tijdens de openingsuren van het gemeentehuis. De Contractant dient zijn vervoerder hiervan op de hoogte te stellen.

19.3. Indien de Gemeente de Goederen gemotiveerd afkeurt, zal de Contractant op zijn eigen kosten de Goederen ophalen.

19.4. De Goederen worden geacht te zijn goedgekeurd vanaf het moment van volledige operationele ingebruikname door de Gemeente, tenzij schriftelijk anders is overeengekomen of bepaalde omstandigheden nopen tot schriftelijke goedkeuring van de Gemeente.

19.5. De Contractant verleent tenminste een garantie voor de Goederen van twaalf maanden vanaf het moment dat de Gemeente de Goederen heeft goedgekeurd, tenzij schriftelijk anders is overeengekomen. Deze garantie laat onverlet de aansprakelijkheid van de Contractant.

19.6. De Contractant garandeert dat voor een periode van tenminste vijf jaar of een termijn die schriftelijk is overeengekomen na Aflevering van de Goederen, onderdelen van de Goederen kunnen worden geleverd.

19.7. De Contractant is gehouden om alle bij de Goederen behorende gebruiksaanwijzingen en productinformatie, alsmede eventuele kwaliteitskeurmerken of –certificaten, opgesteld zoveel mogelijk in de Nederlandse taal, zonder additionele kosten, aan de Gemeente ter beschikking te stellen.

19.8. De Contractant zal voor zijn rekening en risico alle voorkomende gebreken aan de geleverde Goederen na Aflevering of voltooiing binnen de door de Gemeente bij eerste aanzegging gestelde redelijke termijn wegnemen door herstel of vervanging.

Artikel 20 Verpakking en transport

20.1. De Contractant draagt zorg voor een deugdelijke verpakking, alsmede voor een zodanige beveiliging en vervoer van de Goederen, dat deze in een goede staat de plaats van Aflevering bereiken en het lossen daar veilig kan plaatsvinden. De Contractant is verantwoordelijk voor het naleven van de Nederlandse, Europese en internationale voorschriften met betrekking tot verpakkingen.

20.2. De Contractant neemt alle verpakkingen kosteloos terug, tenzij schriftelijk anders is overeengekomen.

Artikel 21 Overdracht van eigendom en risico

21.1. De eigendom van de geleverde Goederen gaat over op het moment van Aflevering, waar nodig na eventuele installatiewerkzaamheden die daarmee gepaard gaan. Het risico gaat over op de Gemeente na acceptatie van de Goederen door de Gemeente.

21.2. De acceptatie van de Goederen zal geschieden door middel van een schriftelijke verklaring van de Gemeente, na Aflevering en eventuele installatie van de Goederen. Indien de Gemeente de Goederen niet accepteert, geeft zij gemotiveerd aan waarom de acceptatie onthouden wordt.

V Bepalingen betreffende het verrichten van diensten

Artikel 22 Diensten

22.1. De Contractant zal de Diensten uitvoeren binnen de termijn en op de plaats zoals deze zijn opgenomen in de Overeenkomst.

22.2. De Contractant draagt de volledige verantwoordelijkheid voor zowel zijn eigen Prestaties, Prestaties van Personeel van Contractant alsmede Prestaties van de door de Contractant ingeschakelde derden.

22.3. Feitelijke uitvoering van de Diensten door de Contractant of daarmee gepaard gaande handelingen houdt niet in dat de Gemeente de Diensten zonder meer goedkeurt. De Gemeente behoudt zich het recht voor om eventuele verrichte Diensten te keuren, controleren of niet goed te keuren.

22.4. De goedkeuring van de Diensten zal geschieden door middel van een schriftelijke verklaring van de Gemeente. Indien de Gemeente de Diensten niet goedkeurt, geeft zij gemotiveerd aan waarom de goedkeuring onthouden wordt.

Artikel 23 Personeel van Contractant

23.1. Voor zover Diensten worden verricht ten kantore en/of in de openbare ruimte van de Gemeente, zijn de Contractant, Personeel van Contractant en de door de Contractant ingeschakelde derden gehouden de vastgestelde huisregels voor dat kantoor/gebouw en/of die openbare ruimte na te leven.

23.2. Indien gedurende de uitvoering van de Overeenkomst blijkt dat Personeel van Contractant niet functioneert in het belang van de goede uitvoering van de Overeenkomst en/of wegens omstandigheden zijn werkzaamheden niet kan voortzetten, dan heeft de Gemeente het recht de desbetreffende persoon door de Contractant te laten vervangen.

23.3. Voor de vervanging van Personeel van Contractant is voorafgaande schriftelijke toestemming vereist van de Gemeente, tenzij directe vervanging van Personeel van Contractant noodzakelijk is. In dat laatste geval kan worden volstaan met mondelinge toestemming van de

Gemeente. Uitgangspunt daarbij is dat personen beschikbaar worden gesteld die een vergelijkbare deskundigheid, opleiding en ervaring hebben (conform het vereiste in de Offerteaanvraag).

23.4. Vervanging van Personeel van Contractant wordt op een korte termijn – doch uiterlijk binnen twee weken of zoveel korter als noodzakelijk – door de Contractant voorzien. Eventuele kosten die gepaard gaan met vervanging komen voor rekening van de Contractant.

23.5. De Contractant staat ervoor in dat het Personeel van Contractant gerechtigd is om in Nederland arbeid te verrichten dan wel Diensten te verrichten.

23.6. De Contractant is verantwoordelijk voor en aansprakelijk voor de nakoming van de uit de Overeenkomst voortvloeiende verplichtingen uit de belastingwetgeving en de sociale zekerheidswetgeving, waaronder begrepen verplichtingen die verband houden met het Uitvoeringsinstituut Werknemersverzekeringen (UWV). De Contractant vrijwaart de Gemeente tegen alle aanspraken ter zake. De Contractant zal – indien wettelijk vereist dan wel door de Gemeente wordt vereist – met een G-rekening werken. Indien de Gemeente geconfronteerd wordt met een naheffing, worden deze kosten een-op-een verhaald op de Contractant.

VI Einde overeenkomst

Artikel 24 Opzegging

24.1. De Gemeente is gerechtigd de Overeenkomst op te zeggen met inachtneming van een opzegtermijn zoals bepaald in de Overeenkomst. Indien geen opzegtermijn in de Overeenkomst is opgenomen, kan de Gemeente de Overeenkomst opzeggen met inachtneming van een redelijke opzegtermijn, mede gelet op de duur van de Overeenkomst.

Artikel 25 Ontbinding

25.1. Ieder der Partijen heeft het recht de Overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst en zonder ingebrekestelling met onmiddellijke ingang te ontbinden, indien:

- artikel 4.4 algemene inkoopvoorwaarden wordt geschonden;
- de andere Partij een besluit tot ontbinding van de rechtspersoon of onderneming heeft genomen;
- de zeggenschap van de andere Partij bij een ander komt te rusten dan ten tijde van het sluiten van deze Overeenkomst;
- ten aanzien van de andere Partij faillissement is aangevraagd dan wel uitgesproken of, al dan niet voorlopig, surséance van betaling is aangevraagd of verleend;
- de andere Partij fuseert, splitst of op enigerlei wijze (een deel van) zijn bedrijf overdraagt;
- de andere Partij in een situatie van overmacht verkeert gedurende meer dan tien dagen.

25.2. Elke ontbinding als bedoeld in lid 1 dient terstond door middel van een aangetekend schrijven te geschieden.

25.3. Ingeval van ontbinding door de Gemeente als bedoeld in lid 1 is de Gemeente geen vergoeding verschuldigd aan de Contractant voor de Prestaties die niet door Contractant zijn verricht. Eventuele aan de Contractant verrichte onverschuldigde betalingen, betaalt de Contractant terug aan de Gemeente, vermeerderd met wettelijke rente vanaf de dag waarop dit is betaald.

Artikel 26 Vernietiging

26.1. Indien één van de Partijen zich beroept op vernietiging door middel van een buitengerechtelijke verklaring, dient dit te geschieden met een aangetekend schrijven.

Toelichting op VNG Model Algemene Inkoopvoorwaarden voor leveringen en diensten

Inhoud toelichting

I Algemeen
- Artikel 1 Definities
- Artikel 2 Toepasselijkheid
- Artikel 3 Offerte, opdracht en totstandkoming Overeenkomst

II Uitvoering overeenkomst
- Artikel 4 Algemene verplichtingen Contractant
- Artikel 5 Algemene verplichtingen Gemeente
- Artikel 6 Kwaliteit, keuring en garantie
- Artikel 7 Geheimhouding
- Artikel 8 Intellectueel eigendom
- Artikel 9 Wijziging Overeenkomst
- Artikel 10 Uitrusting en materialen
- Artikel 11 Tijdstip van nakoming
- Artikel 12 Toerekenbare tekortkoming
- Artikel 13 Niet toerekenbare tekortkoming
- Artikel 14 Aansprakelijkheid en verzekering
- Artikel 15 Boete
- Artikel 16 Toepasselijk recht en geschillen

III Financiële bepalingen
- Artikel 17 Prijzen, meerwerk en minder werk
- Artikel 18 Facturering en betaling

IV Bepalingen betreffende de leveringen van goederen
- Artikel 19 Leveringen
- Artikel 20 Verpakking en transport
- Artikel 21 Overdracht van eigendom en risico

V Bepalingen betreffende het verrichten van diensten
- Artikel 22 Diensten
- Artikel 23 Personeel van Contractant

IV Einde Overeenkomst
- Artikel 24 Opzegging
- Artikel 25 Ontbinding
- Artikel 26 Vernietiging

Inleiding

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft samen met haar leden (gemeenten) een Model Algemene Inkoopvoorwaarden voor leveringen en diensten ontwikkeld (VNG Model AIv). De VNG heeft daarbij ook het bedrijfsleven gehoord.

Bij veel gemeenten, met name bij kleinere gemeenten, bestaat de behoefte dat de VNG een gestandaardiseerde set inkoopvoorwaarden ontwikkelt. Gemeenten hebben aangegeven behoefte te hebben aan een pragmatische en beknopte set. Ook bij het bedrijfsleven bestaat deze behoefte: het bedrijfsleven wil niet bij elke gemeente te maken krijgen met een andere set inkoopvoorwaarden.

Door het Rijk is in 2010 een convenant gesloten met de VNG over het aanvullend beleid onder de Aanbestedingswet 2012. In dit convenant is afgesproken dat de VNG een model Inkoopbeleid en een model Algemene Inkoopvoorwaarden ontwikkelt. Via deze modellen wil de VNG gemeenten stimuleren om aandacht te hebben voor inkopen en aanbesteden en hen ondersteunen bij de vormgeving daarvan.

Het VNG Model AIv is een algemene set van inkoopvoorwaarden bestemd voor gemeenten die inkopen via het een-op-een aangaan van een overeenkomst met een dienstverlener of leverancier, een overeenkomst sluiten via een meervoudig onderhandse offerteaanvraag of een (Europese) aanbestedingsprocedure. Het doel van het VNG Model AIv is om een gebalanceerde set inkoopvoorwaarden te realiseren die een-op-een kan worden overgenomen door gemeenten.

Deze toelichting is bedoeld als handreiking voor gemeenten om dit VNG Model AIv te kunnen toepassen bij het inkopen van leveringen en diensten. Deze toelichting is openbaar, maar maakt geen onderdeel uit van de algemene inkoopvoorwaarden (die worden gebaseerd op het VNG Model AIv) van een bepaalde gemeente noch van overeenkomsten van gemeenten. Deze toelichting doet geen afbreuk aan wat gemeenten en opdrachtnemers met elkaar overeenkomen.

In 2018 is de toelichting met inachtneming van jurisprudentie, adviezen van de Commissie van Aanbestedingsexperts en wijziging van (Europese) wetgeving geactualiseerd en met behulp van input van gemeenten en van het bedrijfsleven verduidelijkt en nader uitgewerkt.

Het VNG Model AIv is een algemeen model en breed toepasbaar op het inkopen van verschillende soorten diensten en producten. Door de algemeenheid van dit model zullen in de offerteaanvraag en/of overeenkomst bepalingen moeten worden opgenomen die voor een specifieke situatie nodig zijn. Het toesnijden van de bepalingen op de specifieke situatie wordt ook van een gemeente vereist door de Gids Proportionaliteit. Concrete voorbeelden hiervoor worden aangereikt in deze toelichting.

Architect- en ingenieursdiensten is bijvoorbeeld een type dienst waar dit nodig kan zijn. Bij dergelijke opdrachten kan de omvang van de opdracht mogelijk niet in verhouding staan tot de (grote) omvang van de eventuele schade. In dat geval kan het aangewezen zijn om een alternatieve aansprakelijkheidsbepaling op te nemen. Ook kunnen deze opdrachten vragen om aandacht voor een nadere regeling over het intellectueel eigendom. In deze toelichting worden voorbeelden voor alternatieve bepalingen gegeven. Gemeenten die de DNR (De Nieuwe Regeling) hanteren kunnen dit gewoon blijven doen voor deze diensten.

Belangrijk is dat het VNG Model AIv rekening houdt met de belangen van de gemeenten en het bedrijfsleven. Minder vragen en onderhandelingen leiden voor beide partijen tot lastenverlichting.

I Algemeen

Artikel 1 Definities

Dit artikel geeft een omschrijving van de begrippen zoals die verder in de tekst van het VNG Model AIv worden gehanteerd. Deze begrippen worden steeds met hoofdletter gebruikt. Daarmee wordt aangegeven dat de betekenis van dit begrip wordt vermeld in artikel 1. Deze begrippen stemmen overeen met de begrippen in het Model Inkoopbeleid van de VNG.

De begrippen ‘Levering’ en ‘Aflevering’ hebben aparte definities in het Model AIv. Hierdoor is een verschil gemaakt tussen het aangaan van de Overeenkomst en de daadwerkelijke bezitsverschaffing van de Goederen aan de Gemeente, het moment dat de Goederen in handen zijn van de Gemeente (de ‘Aflevering’). Dit onderscheid is met name van belang bij het overgaan van de eigendom en het risico.

Onder de definitie ‘Offerte’ valt ook een inschrijving die wordt ingediend in een (Europese) aanbesteding. Dit geldt eveneens voor de definitie ‘Offerteaanvraag’ waaronder ook de aanbestedingsstukken in een (Europese) aanbesteding vallen, zoals een aanbestedingsleidraad, een bestek of nota’s van inlichtingen. Gekozen is voor de termen ‘Offerte’ en ‘Offerteaanvraag’, aangezien dit bij veel Gemeenten de meest gangbare termen zijn. Als wordt gewerkt met een Offerteaanvraag en/of Overeenkomst, dan wordt aangeraden om dezelfde begrippen te hanteren in deze Offerteaanvraag en Overeenkomst. Dit maakt het beter leesbaar en voorkomt verschillende interpretaties van dezelfde begrippen.

De begrippen ‘Partijen’ en ‘Partij’ kunnen zowel voor de Gemeente als de Contractant worden gebruikt. De context waarin deze begrippen worden gebruikt, moet dus zorgvuldig worden bezien.

Voor de definitie van het begrip ‘Werkdag’ wordt aangesloten bij de Algemene termijnenwet. De Algemene termijnenwet is echter niet op alle Offerteaanvragen van toepassing. Het is daarom belangrijk om ook in de Offerteaanvraag zelf, in de Overeenkomst en op de website van de Gemeente te vermelden wat de algemeen erkende feestdagen zijn. Ook de plaatselijke feestdagen en de door de Gemeente aangewezen brugdagen dienen in de Offerteaanvraag, de Overeenkomst en op de website van de Gemeente te worden vermeld.

Artikel 2 Toepasselijkheid

Dit VNG Model AIv is bedoeld om van toepassing te verklaren op in beginsel

alle Offerteaanvragen (waaronder aanbestedingen), Offerten en Overeenkomsten die hieruit voortvloeien met betrekking tot het leveren van Goederen of het verrichten van Diensten. Hierbij is van belang dat de algemene inkoopvoorwaarden ter hand worden gesteld, bijvoorbeeld door de algemene inkoopvoorwaarden als bijlage toe te voegen aan de Offerteaanvraag en hierbij de volgende zin op te nemen in de Offerteaanvraag:

"Op alle Offerteaanvragen, Offerten en Overeenkomsten zijn onze algemene inkoopvoorwaarden van toepassing. U treft deze in Bijlage […] aan."

Het VNG Model AIv is een algemeen model en breed toepasbaar op het inkopen van verschillende producten en Diensten. Op Offerteaanvragen die zien op werken en opdrachten waarbij werken het hoofdvoorwerp van de opdracht vormt, is het VNG Model AIv dus niet van toepassing. Uit de memorie van toelichting bij de Aanbestedingswet blijkt dat ervoor is gekozen om onder de Europese drempelwaarden werken enerzijds en leveringen en diensten anderzijds afzonderlijk te regelen. In het VNG Model AIv is gekozen voor het aanhouden van dezelfde splitsing.

In bepaalde gevallen kan het VNG Model AIv niet worden toegepast of is het VNG model AIv (zonder aanpassingen) minder geschikt.

Het VNG Model AIv kan niet worden toegepast in gevallen waarvoor paritair opgestelde voorwaarden bestaan. Een Gemeente dient dan deze paritair opgestelde voorwaarden in principe integraal toe te passen. De Gids Proportionaliteit noemt als enige voorbeelden van paritair opgestelde voorwaarden: de Uniforme administratieve voorwaarden voor de uitvoering van werken en van technische installatiewerken 2012 (UAV 2012) en de Uniforme administratieve voorwaarden voor de uitvoering van Geïntegreerde Contracten 2005 (UAV-GC 2005). Een Gemeente die dit kan motiveren, kan geheel of gedeeltelijk afwijken van deze paritair opgestelde algemene voorwaarden.

Het VNG Model AIv is minder geschikt voor Leveringen of Diensten met betrekking tot het verrichten van accountancydiensten of informatie- en communicatie technologie (ICT). Een Gemeente die dit VNG Model AIv toch op deze specifieke Diensten en/of Leveringen van toepassing wil verklaren, dient te zorgen voor aanvullingen in de Offerteaanvraag en/of Overeenkomst die voor dergelijke specifieke opdrachten noodzakelijk zijn. Voor ICT-opdrachten kunnen de Gemeentelijke inkoopvoorwaarden bij IT (GIBIT) worden gebruikt.

Van het VNG Model AIv kan worden afgeweken, indien Partijen dit schriftelijk

met elkaar overeenkomen. Afgeweken kan worden in de te sluiten Overeenkomst (dan wel concept Overeenkomst bij de Offerteaanvraag) of in de Offerteaanvraag zelf. Het is aan te raden dan expliciet te vermelden, dat wordt afgeweken van de algemene voorwaarden.

Eventuele algemene verkoopvoorwaarden die de Contractant van toepassing verklaart, zijn niet van toepassing op de Overeenkomsten die op het gebied van Leveringen en Diensten zijn gesloten. De Contractant stemt hier ook uitdrukkelijk mee in door het indienen van een Offerte. Dit laat de tussen partijen overeengekomen afwijkingen van het VNG Model AIv uiteraard onverlet.

Artikel 3 Offerte, opdracht en totstandkoming Overeenkomst

Bij het intrekken of wijzigen van de Offerteaanvraag blijft de Gemeente ondanks artikel 3.1 gebonden aan de beginselen van precontractuele trouw, de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en - in het geval van een duidelijk grensoverschrijdend belang - ook aan de algemene beginselen van het aanbestedingsrecht. Deze beginselen brengen onder andere met zich mee dat een Gemeente zorgvuldig zal moeten motiveren waarom zij een Offerteaanvraag intrekt of wijzigt. In het geval van een (Europese) aanbesteding dient de Gemeente na te gaan of zij kan overgaan tot heraanbesteding. Als een opdracht wezenlijk gewijzigd wordt, kan normaal gesproken worden heraanbesteed.

Als gestanddoeningstermijn is gekozen voor een termijn van negentig dagen. In (Europese) aanbestedingsprocedures is dit gebruikelijk, gelet op het feit dat eventueel een kort geding procedure aanhangig kan worden gemaakt en de Gemeente de definitieve gunning moet uitstellen tot na deze procedure. Indien de Gemeente verwacht veel tijd nodig te hebben voor de beoordeling of indien de definitieve gunning wordt uitgesteld tot na de hoger beroep procedure, dan is het verstandig om in afwijking van de algemene voorwaarden in de Offerteaanvraag een langere termijn op te nemen. In voorkomende gevallen kan ook een kortere termijn worden opgenomen. Hierbij kan worden gedacht aan de vijftig dagen termijn, zoals wordt gehanteerd in het ARW 2016.

Voor het aangaan van een Overeenkomst kan de aanvaarding van de Gemeente ook geschieden – gelet op het toenemende elektronisch dataverkeer – door het verzenden van een e-mail.

In artikel 3.5 wordt duidelijk gemaakt dat de Contractant die bijvoorbeeld vooruitlopend op de Overeenkomst verplichtingen aangaat, dit doet op eigen risico. Ten aanzien van het vergoeden van kosten tijdens een Offerteaanvraag wordt bekeken wat gebruikelijk is in de markt en of de

Gemeente hiertoe verplicht is gelet op de Gids Proportionaliteit. Het is afhankelijk van welk soort Leveringen of Diensten wordt gevraagd of de Gemeente besluit (een deel van) de kosten te vergoeden. Dit kan worden vastgelegd in de Offerteaanvraag. Op grond van de Gids Proportionaliteit dient een Gemeente een vergoeding aan te bieden, in het geval dat een gedeelte van de te plaatsen opdracht moet worden uitgevoerd om de Offerte in te kunnen dienen.

II Uitvoering overeenkomst

Artikel 4 Algemene verplichtingen Contractant

Dit artikel geeft algemene verplichtingen weer die op de Contractant rusten in het kader van de uitvoering van de Overeenkomst. Zo is in artikel 4.2 een waarschuwingsplicht voor de Contractant opgenomen.

Artikel 4.3 zorgt ervoor dat de Gemeente zich niet onverwacht (zonder toestemming) geconfronteerd ziet met een andere wederpartij of uitvoerende partij dan de Contractant. Als de Gemeente in voorkomende gevallen een uitzondering wil maken voor het vestigen van beperkte rechten, dan kan in de Overeenkomst aan artikel 4.3 de volgende zin worden toegevoegd:

"Dit geldt niet voor het vestigen van beperkte rechten, zoals een pandrecht."

Indien de Gemeente schriftelijke goedkeuring verleent en de Overeenkomst dus geheel of gedeeltelijk kan worden uitgevoerd door een derde, dan is het aan te bevelen om in de Overeenkomst ook een vrijwaring op te nemen voor eventuele boetes en sancties die de derde krijgt opgelegd of de Gemeente door toedoen van de derde.

In artikel 4.5 is een vrijwaring opgenomen voor strafrechtelijke boetes en bestuursrechtelijke sancties die verband houden met de Overeenkomst. Denk hierbij met name aan boetes die worden opgelegd in het kader van de Wet arbeid vreemdelingen.

De Gemeente kan in de Overeenkomst ook nadere verplichtingen voor de Contractant opnemen.

Artikel 5 Algemene verplichtingen Gemeente

Dit artikel somt algemene verplichtingen op die op de Gemeente als opdrachtgever rusten in het kader van de uitvoering van de Overeenkomst. Deze verplichtingen kunnen nader worden uitgewerkt in de Overeenkomst.

In artikel 5.2 is een verplichting opgenomen dat de Gemeente zich zal gedragen als "goed opdrachtgever". De Gemeente zal zich inspannen om haar medewerking te verlenen, waaronder publiekrechtelijke medewerking, maar heeft de uitkomst van haar medewerking gelet op haar publiekrechtelijke

verantwoordelijkheid niet altijd in de hand. De Contractant dient zich hiervan bewust te zijn.

De Gemeente schiet derhalve niet toerekenbaar tekort in de nakoming van haar verplichtingen, wanneer haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid ertoe noopt dat geen inlichtingen en gegevens kunnen worden verstrekt. Meer in het bijzonder hoeven er geen inlichtingen of gegevens te worden verstrekt, als op de Gemeente enige verplichting tot geheimhouding rust op grond van enig wettelijk voorschrift (bijvoorbeeld de Gemeentewet, Wet openbaarheid van bestuur of privacywetgeving). Voorts is er geen sprake van enige toerekenbare tekortkoming, indien de Gemeente door haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid niet de medewerking als bedoeld in artikel 5.2 kan verlenen die nodig is voor de uitvoering van de Overeenkomst. Dit is in zoveel woorden ook opgenomen in artikel 12.3.

Artikel 6 Kwaliteit, keuring en garantie

Op grond van artikel 6 garandeert de Contractant dat de door hem geleverde Goederen of de door hem te verrichten Diensten zullen voldoen aan de in de Overeenkomst vastgelegde eisen, algemeen geldende normen en voorschriften uit wet of verdrag.

De Gemeente kan de Prestaties van de Contractant keuren en inspecteren. Hierbij neemt zij in acht dat dit niet ten koste moet gaan van de samenwerking met de Contractant. In dit artikel is gekozen om geen termijn op te nemen, aangezien dit zal verschillen per Prestatie en/of per Gemeente.

Een nadere invulling wordt gegeven in de artikelen 19 en 22.

Artikel 7 Geheimhouding

Om de naleving van dit artikel te bevorderen en eventuele misverstanden te voorkomen, is het aanbevelenswaardig dat Gemeente en Contractant voorafgaand aan de uitvoering van de Overeenkomst aangeven welke stukken vertrouwelijk zijn en eventueel vertrouwelijk kunnen worden in het kader van de uitvoering van de Overeenkomst. Het is daarom verstandig om dit artikel ook op te nemen en eventueel verder uit te werken in de Overeenkomst.

Daarnaast moet de Contractant de voor hem werkzame personen of ingeschakelde derden verplichten de geheimhouding na te leven. Het VNG Model AIv voorziet in het op eerste verzoek verstrekken van een geheimhoudingsverklaring. Omdat geheimhouding zeer essentieel kan zijn, hebben Partijen het recht bij schending van de geheimhouding de Overeenkomst per direct op te schorten of te ontbinden. Partijen moeten zelf, gelet op de ernst van de overtreding en de gevolgen die daaruit voortvloeien, afwegen of zij van hun recht gebruik willen maken. In dit artikel is een overtreding van

de geheimhouding niet gesanctioneerd met een boete. Het kan echter bij sommige Leveringen of Diensten wel van belang zijn dit te doen. De Gemeente kan een dergelijke boete opnemen in de Overeenkomst die zij met de Contractant sluit.

Het opleggen van een boete direct aan Personeel van Contractant zal meestal niet wenselijk zijn, aangezien het voor de Contractant in dat geval lastig is Personeel van Contractant te vinden voor het uitvoeren van de Overeenkomst.

Artikel 8 Intellectueel eigendom

In het VNG Model AIv is gekozen voor het uitgangspunt dat intellectuele eigendomsrechten die voortvloeien uit de Overeenkomst, berusten bij de Gemeente. In veel gevallen is een dergelijke (vergaande) bepaling niet nodig of niet haalbaar voor de Contractant. In artikel 8 is daarom expliciet opgenomen dat per Overeenkomst kan worden afgeweken van dit uitgangspunt.

Een licentie kan dan een redelijk alternatief zijn, maar voorkom daarbij discussie over de reikwijdte van de licentie. Een dergelijke discussie kan zich bijvoorbeeld voordoen in het geval een Gemeente resultaten van de opdracht (zonder dat dit duidelijk is overeengekomen) wil delen met andere overheidsorganisaties. Mocht de Gemeente willen afwijken van het uitgangspunt zoals opgenomen in het VNG Model AIv, dan kan de onderstaande clausule worden opgenomen in de Overeenkomst.

“De Gemeente verkrijgt een onbeperkt gebruiksrecht met betrekking tot alle resultaten voorvloeiende uit de Overeenkomst. Dit gebruiksrecht omvat mede het recht om de resultaten – ook buiten het kader van de Overeenkomst waaruit de resultaten voortvloeien – onbeperkt te verveelvoudigen, te wijzigen, openbaar te maken en toe te passen.”

Op grond van artikel 25 lid 3 Auteurswet kan geen afstand worden gedaan van het recht om zich te verzetten tegen een aantasting die de goede naam van de auteur schaadt. Daarom is in artikel 8.3 opgenomen dat de Contractant voor zover mogelijk afstand doet van alle eventuele persoonlijkheidsrechten die in het kader van de Overeenkomst rusten op de tot stand gebrachte auteursrechtelijke werken. Als van een (niet exclusief) gebruiksrecht wordt uitgegaan in plaats van overdracht, dan ligt het voor de hand dat deze bepaling vervalt.

De achtergrond van artikel 8.5 is artikel 15b Auteurswet. Hierin staat dat geen inbreuk wordt gemaakt op een door de openbare macht openbaar gemaakt werk, tenzij het auteursrecht is voorbehouden. Dit kan bijvoorbeeld bij wet, blijkens mededeling op het werk zelf of bij de openbaarmaking daarvan.

Artikel 8.6 bevat een vrijwaringsverplichting voor het geval de Contractant Goederen of Diensten blijkt te hebben geleverd waarop bijzondere lasten of beperkingen van derden rusten. De Gemeente wordt door dit artikel door de Contractant gevrijwaard, mochten derden deze lasten of beperkingen gaan claimen.

In intellectueel eigendom procedures is volledige proceskostenvergoeding het wettelijke uitgangspunt conform artikel 1019h Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering. Ook in het VNG Model AIv is dit daarom als uitgangspunt genomen.

Artikel 9 Wijziging Overeenkomst

Een Overeenkomst kan op grond van het VNG Model AIv enkel worden gewijzigd na overleg met en instemming van de Contractant over de gevolgen van de wijziging of aanvulling van de Overeenkomst. De Gemeente zal hierbij ook het (Europese) aanbestedingsrecht in acht moeten nemen, voor zover het gaat om opdrachten boven de Europese drempelwaarden, aangezien het wezenlijk wijzigen van een opdracht zou kunnen leiden tot een nieuwe opdracht die opnieuw moet worden aanbesteed (artikelen 2.163a t/m 2.163g Aanbestedingswet). Dit kan zich bijvoorbeeld voordoen bij meerwerk en minder werk, zoals omschreven in artikel 17.

Artikel 10 Uitrusting en materialen

Indien in het kader van de uitvoering van de Overeenkomst de Contractant bepaalde materialen en uitrusting gaat inzetten, geldt als uitgangspunt dat dit geheel voor rekening en risico van de Contractant is.

Artikel 11 Tijdstip van nakoming

Alle termijnen die zijn opgenomen in de Overeenkomst, gelden als vast en fataal. Partijen kunnen schriftelijk overeenkomen dat bepaalde termijnen niet vast en fataal zijn. Omdat de Contractant door het verstrijken van een fatale termijn van rechtswege in verzuim raakt, is de Gemeente niet verplicht om een ingebrekestelling te verzenden. Het is echter aanbevelenswaardig om dit voor de zekerheid wel te doen.

Indien in de uitvoering van de Overeenkomst wordt gewerkt met deelleveringen of tussentijdse Prestaties, zal de Gemeente de (fatale) termijnen voor de deellevering moeten vermelden in de Overeenkomst of de Offerteaanvraag.

Indien de Contractant eventuele vertragingen verwacht, zal hij de Gemeente daarvan schriftelijk op de hoogte brengen.

Artikel 12 Toerekenbare tekortkoming

In het VNG Model AIv is het uitgangspunt dat een ingebrekestelling wordt

verzonden door middel van een aangetekend schrijven. De ingebrekestelling dient gericht te zijn aan de persoon binnen de organisatie die betrokken is bij de uitvoering van de Overeenkomst.

Een Partij kan een Overeenkomst direct ontbinden, als de andere Partij in verzuim is geraakt. Wel houdt de Partij daarbij rekening met de omstandigheden van het geval en de ernst van het verzuim.

Zie voor artikel 12.3 hetgeen is vermeld in de toelichting onder artikel 5.

Artikel 13 Niet toerekenbare tekortkoming

Een Contractant die zich wil beroepen op een niet toerekenbare tekortkoming ('overmacht'), moet direct contact opnemen met de Gemeente. De Contractant zal vervolgens controleren of het bericht bij de persoon die betrokken is bij de uitvoering van de Overeenkomst is aangekomen en moet zijn beroep op overmacht schriftelijk bevestigen.

In dit artikel is niet opgenomen wat onder 'overmacht' wordt verstaan, aangezien dit zal afhangen van de omstandigheden van het geval. Dit weerhoudt Partijen er echter niet van om in de Overeenkomst een artikel op te nemen. Een dergelijk artikel geeft de gevallen weer die (niet) kwalificeren als overmacht en die aansluiten bij de toerekeningsregels van het wettelijk systeem. Bij de uitvoering van de Overeenkomst kan dit Partijen helpen op het moment dat een bepaalde situatie zich voordoet en een Partij een beroep wil doen op overmacht. De onderstaande clausule kan bijvoorbeeld worden opgenomen in de Overeenkomst.

"Onder overmacht wordt in ieder geval niet verstaan: ziekte (behoudens bijvoorbeeld pandemie), voorspelde c.q. verwachte stakingen, gebrek aan Personeel van de Contractant, grondstoffentekort, transportproblemen, tekortkoming of niet-nakoming van de verplichtingen door toeleveranciers, storingen in de productie van Contractant en liquiditeits- en/of solvabiliteitsproblemen aan de zijde van Contractant."

Artikel 14 Aansprakelijkheid en verzekering

Het uitgangspunt van het VNG Model AIv is dat voor de aansprakelijkheid en vrijwaring wordt aangesloten bij het Burgerlijk Wetboek (BW). In het VNG Model AIv is daarom geen specifieke bepaling opgenomen die de aansprakelijkheid van partijen regelt. Hierdoor wordt, indien een geschil ontstaat, teruggegrepen op de bepalingen van het aansprakelijkheidsrecht in het BW.

Het uitgangspunt in het BW is dat de door benadeelde geleden schade wordt vergoed. Door aan te sluiten bij het BW is geen sprake van een 'onbeperkte' of 'ongelimiteerde' aansprakelijkheid, aangezien dit uitgangspunt

wordt beperkt door de bepalingen opgenomen in het aansprakelijkheidsrecht (wettelijke aansprakelijkheidsbeperkingen) bijvoorbeeld:

- In artikel 6:101 BW staat dat als sprake is van eigen schuld, de veroorzaakte schade voor eigen rekening dient te komen.
- De rechter kan een schadevergoedingsverplichting matigen op grond van artikel 6:109 BW en voor bepaalde schadevergoedingsverplichtingen kan een wettelijke limiet bestaan op grond van artikel 6:110 BW.
- Ook geldt dat de redelijkheid en billijkheid ex artikel 6:248 lid 2 BW zal meewegen bij het vergoeden van schade.
- Tevens is de duur van aansprakelijkheid beperkt door verjaring en rechtsverwerking.

Het aansluiten bij de aansprakelijkheidsbepalingen van het Burgerlijk Wetboek is derhalve niet 'disproportioneel', aangezien geen sprake is van 'onbeperkte' of 'ongelimiteerde' schadeplichtigheid (conform de Gids Proportionaliteit). Dit is onder meer bevestigd in de volgende uitspraken:

- Rechtbank Den Haag d.d. 5 oktober 2016, zaaknr. C-09-513319-KG 16-773 (ECLI:NL:RBDHA:2016:11869),
- Rechtbank Zeeland-West-Brabant d.d. 6 november 2014, zaaknr. C/02/289036 / KG ZA 14-690 (ECLI:NL:RBZWB:2014:7530),
- Rechtbank Utrecht d.d. 21 maart 2007, zaaknr. 225022 / KG ZA 07- 59 (ECLI:NL:RBUTR:2007:BA2053); *en*
- Rechtbank Haarlem d.d. 5 december 2005, zaaknr. 117486 / KG ZA 05-547 (ECLI:NL:RBHAA:2005:AZ1072).

Toch kan in bepaalde gevallen de aansprakelijkheid verder worden beperkt. Hiertoe kan men een artikel opnemen in de Overeenkomst dat de aansprakelijkheid beperkt per gebeurtenis tot een bepaald bedrag. Ook kan de aansprakelijkheid worden beperkt tot de maximale waarde van de opdracht (exclusief BTW). Nadeel van een dergelijke regeling is dat eventuele bijkomende schade voor rekening van de Gemeente komt. Voordeel kan zijn dat het zich vertaalt in een gunstigere Offerte door de Contractant, door bijvoorbeeld een gunstigere verzekeringspremie voor de Contractant. Tevens kan het een bevorderend effect hebben op de toegang voor het bedrijfsleven tot overheidsopdrachten.

Zoals in de Gids Proportionaliteit wordt aangegeven, is het bij de keuze voor een verdere aansprakelijkheidsbeperking belangrijk dat de risico's die de Gemeente en de Contractrant lopen en de mate van verzekerbaarheid van die risico's in kaart worden gebracht. De aansprakelijkheidsregeling dient daarbij aan te sluiten.

Hierna volgen twee voorbeelden van artikelen die de aansprakelijkheid verder beperken. Indien gebruik wordt gemaakt van deze voorbeelden, dan

is raadzaam om in de Offerteaanvraag (of andere aanbestedingsdocumenten) nader toe te lichten waarom dit specifieke artikel proportioneel is om de aansprakelijkheid te beperken. Deze artikelen zijn ontleend aan de Algemene Rijksvoorwaarden voor diensten 2016 (Arvodi-2016) en de Algemene inkoopvoorwaarden 2013 voor Leveringen en Diensten van het Bureau Inkoop en Aanbestedingen Zuidoost-Brabant (Bizob).

"Tenzij anders overeengekomen, is de Partij die toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van haar verplichtingen, tegenover de andere Partij aansprakelijk voor de door de andere Partij geleden dan wel te lijden schade, met dien verstande dat de aansprakelijkheid als volgt beperkt is:

- *voor opdrachten waarvan de totale waarde kleiner is dan of gelijk aan € 50.000,-: € 150.000,- per gebeurtenis en € 300.000,- per contractjaar of gedeelte van een jaar dat de Overeenkomst van kracht is;*
- *voor opdrachten waarvan de totale waarde meer is dan € 50.000,- maar kleiner dan of gelijk aan € 100.000,-: € 300.000,- per gebeurtenis en € 500.000,- per contractjaar of gedeelte van een jaar dat de Overeenkomst van kracht is;*
- *voor opdrachten waarvan de totale waarde meer is dan € 100.000,- maar kleiner dan of gelijk aan € 150.000,-: € 500.000,- per gebeurtenis en € 1.000.000,- per contractjaar of gedeelte van een jaar dat de Overeenkomst van kracht is;*
- *voor opdrachten waarvan de totale waarde meer is dan € 150.000,- maar kleiner dan of gelijk aan € 500.000,-: € 1.500.000,- per gebeurtenis en € 3.000.000,- per contractjaar of gedeelte van een jaar dat de Overeenkomst van kracht is;*
- *voor opdrachten waarvan de totale waarde meer is dan € 500.000,-: € 3.000.000,- per gebeurtenis en € 5.000.000,- per contractjaar of gedeelte van een jaar dat de Overeenkomst van kracht is.*
  Samenhangende gebeurtenissen worden daarbij aangemerkt als één gebeurtenis."

"De in het kader van de Overeenkomst door de Contractant te vergoeden schade is per gebeurtenis beperkt tot een bedrag van driemaal de opdrachtwaarde met een maximum van € 2.500.000. Samenhangende gebeurtenissen worden beschouwd als een (1) gebeurtenis."

Bij voornoemde voorbeeldartikelen kan de volgende beperking worden opgenomen.

"De beperking van de aansprakelijkheid als hiervoor bedoeld komt te vervallen:

a. *ingeval van aanspraken van derden op schadevergoeding ten gevolge van dood of letsel;*
b. *indien sprake is van opzet of grove schuld aan de zijde van Contractant of diens Personeel;*
c. *in geval van schending van intellectuele eigendomsrechten als bedoeld in artikel […]."*

In de hierboven genoemde gevallen waarin de aansprakelijkheid dus niet verder is beperkt, is geen sprake van onbeperkte of ongelimiteerde aansprakelijkheid; ook hiervoor blijven immers de beperkingen van het BW gelden.

In het BW wordt geen onderscheid gemaakt tussen (de van origine Anglo-Amerikaanse rechtsbegrippen) directe en indirecte schade. Ook in de Nederlandse jurisprudentie kennen deze termen geen vastomlijnde definities. Dit onderscheid wordt daarom ook niet gemaakt in het VNG Model AIv, aangezien wordt aangesloten bij het BW en dus bij de wettelijke schadevergoedingsregeling waarbij de vergoeding en de omvang van de schade kortweg wordt bepaald door criteria van causaal verband en toerekenbaarheid. Indien wel wordt gekozen voor een onderscheid tussen directe en indirecte schade, dan is het aanbevelenswaardig om een bij de betreffende opdracht passende definitie van indirecte schade op te nemen om de onzekerheid over de uitleg van deze term (aangezien het geen vastomlijnde definitie heeft) te reduceren.

Artikel 14.1 ziet op een vrijwaring voor de Gemeente tegen eventuele aanspraken van derden. Deze vrijwaring geldt nu enkel voor de Gemeente, maar de Gemeente kan het artikel ook twee kanten op laten werken, zodat dit ook geldt voor de Contractant. Een voorbeeld van een dergelijk artikel is:

"Ieder der Partijen vrijwaart de andere Partij tegen eventuele aanspraken van derden ter zake van schade door deze derden geleden ten gevolge van de uitvoering door de vrijwarende Partij van de Overeenkomst."

Tevens biedt artikel 14.1 de mogelijkheid voor de Gemeente om haar schade als gevolg van de Wet Aanpak Schijnconstructies (WAS) te verhalen op de Contractant. In het Burgerlijk Wetboek wordt de mogelijkheid tot schadeverhaal geboden, bijvoorbeeld in artikel 7:616d BW. Ook artikelen 4.3 en 4.6 bieden in dit kader bescherming aan de Gemeente, aangezien de Contractant bij de uitvoering van de Overeenkomst alle van toepassing zijnde voorschriften bij of krachtens de wet gesteld moet naleven (artikel 4.6) en het bovendien slechts met voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de Gemeente is toegestaan om de Overeenkomst uit te laten voeren door

derden (artikel 4.3). De Gemeente kan aansluitend nog expliciet een bepaling opnemen in de Overeenkomst, zoals in de Memorie van Toelichting bij de WAS wordt voorgesteld. Onderstaand voorbeeld is ontleend aan de Arvodi-2016.

1 *"De Contractant houdt zich bij het verrichten van de Diensten aan de geldende wet- en regelgeving op het gebied van arbeidsvoorwaarden en aan de CAO die voor zijn medewerkers van toepassing is.*
2 *De Contractant legt alle arbeidsvoorwaardelijke afspraken ten behoeve van het verrichten van de Diensten op een inzichtelijke en toegankelijke wijze vast.*
3 *De Contractant verschaft desgevraagd en onverwijld aan bevoegde instanties toegang tot deze arbeidsvoorwaardelijke afspraken en werkt mee aan controles, audits of loonvalidatie.*
4 *De Contractant verschaft desgevraagd en onverwijld aan de Gemeente toegang tot de in lid 2 genoemde arbeidsvoorwaardelijke afspraken, indien de Gemeente dit noodzakelijk acht in verband met het voorkomen van of de behandeling van een loonvordering aangaande verrichte arbeid ten behoeve van het verrichten van de Diensten.*
5 *Contractant legt de verplichtingen voortvloeiend uit de vorige leden onverkort op aan alle partijen waarmee hij contracten aangaat ten behoeve van het verrichten van Diensten en bedingt tevens dat deze partijen vervolgens bedoelde verplichtingen onverkort opleggen aan alle partijen met wie zij op hun beurt contracten aangaan ten behoeve van het verrichten van de Diensten."*

In artikelen 14.2, 14.3 en 14.4 is geregeld dat de Contractant zich adequaat zal moeten verzekeren tegen de risico's voortvloeiend uit de uitvoering van de Overeenkomst. Wat adequaat is, zal afhangen van de aard van de Prestaties die moeten worden geleverd. Voorbeelden van verzekeringen zijn:
- productaansprakelijkheid; *of*
- beroepsaansprakelijkheid (risico's die voortvloeien uit beroepsfouten); *of*
- bedrijfsaansprakelijkheid (onder meer aansprakelijkheid voor de schade toegebracht aan personen of Goederen die eigendom zijn van de Gemeente).

Het is belangrijk dat de Gemeente per Overeenkomst bekijkt welke verzekeringen belangrijk zijn voor de uitvoering van de Overeenkomst en deze vermeldt in de Offerteaanvraag. Ook kan van de Contractant worden verwacht dat hij aangeeft wat gebruikelijke verzekeringen zijn in de markt.

Artikel 15 Boete

In het VNG Model AIv is geen boetebepaling opgenomen, aangezien een boetebepaling moet worden afgestemd op het soort Leveringen of

Diensten. Daarnaast is het niet in alle gevallen noodzakelijk. Wel kan een dergelijke boetebepaling worden opgenomen in de Overeenkomst die wordt gesloten tussen de Gemeente en de Contractant. De hoogte van de boete zal – onder andere – afhangen van de aard van de te leveren Prestaties. Naarmate uitvoering van bepaalde Diensten of Levering van Goederen meer risico's (bijvoorbeeld voor inwoners) met zich meebrengt, kan de hoogte van de boete een belangrijke stimulans zijn voor de Contractant om de Overeenkomst goed uit te voeren.

Een voorbeeld van een boetebepaling in de Overeenkomst kan zijn:

"De Contractant is bij het niet naleven van [..] een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van EUR [..] aan de Gemeente, zonder rechterlijke tussenkomst. Deze bepaling laat alle andere rechten en vorderingen onverlet, waaronder de mogelijkheid om eventuele daadwerkelijke schade te verhalen."

Artikel 16 Toepasselijk recht en geschillen

In dit artikel is geen bepaling opgenomen ten aanzien van arbitrage of mediation. Dit kan echter wel worden opgenomen in de Overeenkomst die tussen Partijen wordt gesloten. Van Partijen wordt verwacht dat zij voor het aanhangig maken van een geschil eerst trachten om het geschil minnelijk op te lossen.

Het Weens Koopverdrag wordt uitgesloten, zodat Nederlands recht van toepassing is. Vooral in Europese aanbestedingen kan dit van belang zijn, aangezien de Gemeente vooraf niet weet uit welk land de Contractant afkomstig is.

III Financiële bepalingen

Artikel 17 Prijzen, meerwerk en minder werk

Voor de vergoeding van de Contractant wordt aangesloten bij de prijzen die genoemd worden in de Offerte van de Contractant. In de Offerteaanvraag dient de Gemeente te kiezen voor een bepaalde tariefafspraak, bijvoorbeeld op basis van nacalculatie of op basis van een vaste prijs.

De meetlat voor de te leveren Prestaties dient te worden vastgelegd in de Overeenkomst. Aan de hand van dit kader moet de vraag worden beantwoord of sprake is van meerwerk of minder werk. In dit geval is ook belangrijk dat gelet op het (Europese) aanbestedingsrecht sprake zou kunnen zijn van een nieuwe opdracht. Immers, als de oorspronkelijke opdracht wezenlijk wordt gewijzigd, kan aanbestedingsrechtelijk sprake zijn van een nieuwe opdracht (artikelen 2.163a t/m 2.163g Aanbestedingswet).

Voor de verrekening van meerwerk of minder werk dienen Partijen vooraf duidelijke afspraken te maken. In dit VNG Model AIv is het uitgangspunt: de tarieven zoals opgenomen in de Offerte. Hier kan in de Overeenkomst van worden afgeweken.

Artikel 18 Facturering en betaling

In het VNG Model AIv staat een aantal eisen opgenomen ten aanzien van de factuur. In de Overeenkomst kan de Gemeente haar eigen eisen die zij nog wenst toe te voegen vermelden. Dit kan ook in de Offerteaanvraag.

Op grond van Richtlijn 2014/55/EU is het voor aanbestedende diensten verplicht om in de toekomst e-facturen te kunnen ontvangen en verwerken. Deze verplichting wordt in Nederland geïmplementeerd via een wijziging van de aanbestedingswetgeving. Ook de Gemeente moet er dus voor zorgen dat e-factureren mogelijk wordt. Om duidelijk te maken dat e-factureren mogelijk en wenselijk is, kan artikel 18.1 in de Overeenkomst aangevuld worden met onderstaande formulering.

“De Gemeente ontvangt bij voorkeur elektronische facturen. Deze facturen moeten voldoen aan door de Gemeente te stellen aanvullende eisen voor elektronische verwerking.”

De aanvullende eisen voor elektronische verwerking kan de Gemeente ver-

melden in de Overeenkomst en/of Offerteaanvraag.

Voor de betalingstermijn is aangesloten bij het Burgerlijk Wetboek (artikel 6:119b BW) dat als uitgangspunt een betalingstermijn van dertig dagen hanteert.

IV Bepalingen betreffende de leveringen van goederen

Artikel 19 Leveringen

Uitgangspunt in het VNG Model AIv is Incoterm DDP (Delivered Duty Paid). Er zijn in totaal dertien Incoterms (internationale leveringsvoorwaarden) die de meest gebruikelijke (leverings-) voorwaarden in het internationale handelsverkeer regelen. Deze voorwaarden worden veel gebruikt in de internationale handel. De Incoterm DDP betekent dat de Goederen door de Contractant worden afgeleverd op de overeengekomen plaats en tijd en dat de Contractant alle kosten en risico's draagt die verbonden zijn aan de Aflevering van de Goederen.

In het VNG Model AIv behoudt de Gemeente zich het recht voor om de Goederen gemotiveerd af te keuren. In dit artikel is geen termijn opgenomen, aangezien dit kan verschillen afhankelijk van de te leveren Goederen. Op grond van artikel 7:23 BW zal de Gemeente echter binnen bekwame tijd, nadat zij heeft ontdekt of redelijkerwijs had behoren te ontdekken dat Goederen niet voldoen aan de Overeenkomst, de Contractant op de hoogte moeten stellen. De maatstaf 'bekwame tijd' wordt ingevuld aan de hand van de omstandigheden van het geval, zoals de aard van de Goederen, de deskundigheid van de Partijen, de onderlinge verhouding tussen Partijen en de juridische kennis van Partijen (parlementaire geschiedenis InVW. 7, p.156/7 en Hoge Raad d.d. 25 april 1986, NJ 1968 251, *Pekingeendenarrest*). Hoewel dus geen termijn is opgenomen zal de Gemeente na de Aflevering binnen bekwame tijd moeten keuren of de Goederen voldoen aan de Overeenkomst. Als de Goederen door de Gemeente opnieuw worden afgekeurd, zal dit een toerekenbare tekortkoming van de Contractant opleveren.

Het VNG Model AIv voorziet in een garantie voor Goederen van twaalf maanden. Het kan echter bij bepaalde producten wenselijk zijn om een langere of kortere garantietermijn op te nemen afhankelijk van de aard van de Goederen. Ook voorziet het VNG Model AIv in een garantietermijn voor het leveren van eventuele onderdelen bij de gekochte Goederen. Deze termijn is gesteld op vijf jaar. Ook hierbij kan het wenselijk zijn om een eventuele kortere of langere garantietermijn overeen te komen.

Indien de Gemeente de Goederen wenst te keuren voorafgaand aan de Aflevering, kan dat op basis van artikel 6.2. In sommige gevallen kan het wenselijk zijn dat de Gemeente voorafgaand aan de Aflevering de Goederen bij de Contractant keurt. Indien de Gemeente het Goed afkeurt, is de Contractant nog niet toerekenbaar tekortgeschoten, aangezien de Contractant de Goederen nog niet heeft geleverd. Dit zal wel het geval kunnen zijn, als de Contractant niet binnen de gestelde termijn alsnog de juiste Goederen levert.

Het goedkeuren van de Goederen door de Gemeente doet niet af aan de garantietermijn en de conformiteit uit artikel 7:17 BW. Eventuele gebreken die niet zichtbaar zijn en niet met het oog waarneembaar, vallen nog steeds onder de garantieverplichting van de Contractant en de verplichting tot het leveren van de Goederen die aan de Overeenkomst beantwoorden.

Artikel 20 Verpakking en transport

In dit artikel is niets geregeld over de eventuele duurzaamheid van de verpakkingen en van het transport. De Gemeente kan dit wel opnemen in de Offerteaanvraag en Overeenkomst. Hierbij dient de Gemeente aan te geven wat zij onder duurzame verpakkingen en duurzaam transport verstaat.

Artikel 21 Overdracht van eigendom en risico

Zoals ook in artikel 19.1 is geregeld, gaat de eigendom over op het moment van Aflevering (Levering conform Incoterm DDP) en na eventuele installatiewerkzaamheden die moeten worden verricht door de Contractant.

Uitgangspunt in het Burgerlijk Wetboek is dat de koper het risico draagt vanaf het moment van Aflevering van de Goederen (artikel 7:10 lid 1 BW). In het VNG Model AIv is hiervan afgeweken, aangezien het risico pas overgaat op het moment dat de Gemeente de Goederen accepteert. Onder acceptatie moet niet worden verstaan de goedkeuring van Goederen. De acceptatie van de Goederen zorgt er louter voor dat de Contractant de Goederen aflevert, eventueel installeert en vervolgens een schriftelijke verklaring vraagt die de Aflevering van de Goederen bevestigt. Deze schriftelijke verklaring regelt niets over de status van de Goederen en kan nimmer worden gebruikt als goedkeuring van de Goederen.

V Bepalingen betreffende het verrichten van diensten

Artikel 22 Diensten

Ook voor het verrichten van Diensten is van belang dat deze worden uitgevoerd zoals overeengekomen in de Overeenkomst. Hierbij is van belang dat nauwkeurig wordt omschreven wat van Partijen wordt verwacht en dat in de Offerteaanvraag en in de Overeenkomst neer te leggen.

Artikel 6 is een algemene regel. Artikel 22 ziet slechts op Diensten en gaat nader in op wat van de Contractant kan worden verwacht.

Artikel 23 Personeel van Contractant

In de Overeenkomst of Offerteaanvraag werken Partijen nader uit wat de procedure is als blijkt dat personen die worden ingezet door de Contractant moeten worden vervangen. In het VNG Model AIv is een regeling opgenomen, maar in de Overeenkomst zullen specifieke bepalingen moeten worden opgenomen voor het inzetten of inhuren van Personeel van Contractant. Voorbeelden hiervan zijn dat: (1) geen arbeidsovereenkomst tot stand zal komen door het inhuren of inzetten van Personeel van Contractant; *en* (2) een non-concurrentiebeding zal moeten worden opgenomen.

IV Einde Overeenkomst

Artikel 24 Opzegging

Het VNG Model AIv voorziet in twee mogelijkheden om de Overeenkomst (tussentijds) te beëindigen: (1) opzegging (artikel 24); *en* (2) ontbinding (artikel 25). De Gemeente kan de Overeenkomst opzeggen, maar zal hierbij een redelijke opzegtermijn in acht moeten nemen. In de jurisprudentie wordt een redelijke termijn ingevuld door objectieve maatstaven en argumenten die een Partij kan aanvoeren om een termijn te verlengen of te verkorten.

Artikel 25 Ontbinding

Het ontbinden van een Overeenkomst kan indien de andere Partij tekort schiet in de nakoming van haar verbintenissen die voortvloeien uit de Overeenkomst, tenzij de tekortkoming de ontbinding met haar gevolgen niet rechtvaardigt (artikel 6:265 BW). Het gevolg van de ontbinding is dat de Overeenkomst wordt beëindigd.

Ontbinding van de Overeenkomst geschiedt door het sturen van een aangetekend schrijven. In het geval van ontbinding is de Gemeente geen vergoeding schuldig voor Prestaties die nog niet door de Contractant zijn verricht.

Artikel 26 Vernietiging

Dit artikel regelt enkel het feit dat, indien één van de Partijen zich beroept op vernietiging door een buitengerechtelijke verklaring deze verklaring de vorm dient te hebben van een aangetekend schrijven.

Bijlage: Addendum

In dit addendum geeft de gemeente xxx aan in welke artikelen zij in haar gemeentelijke algemene inkoopvoorwaarden afwijkt van het VNG Model Algemene Inkoopvoorwaarden voor leveringen en diensten en op welke wijze.

Artikel X	
Afwijking	Omschrijving van de afwijking op het VNG Model Algemene Inkoopvoorwaarden voor leveringen en diensten van de gemeente xxx.
Aanvulling	Omschrijving van de aanvulling op het VNG Model Algemene Inkoopvoorwaarden voor leveringen en diensten van de gemeente xxx.

Artikel X	
Afwijking	Omschrijving van de afwijking op het VNG Model Algemene Inkoopvoorwaarden voor leveringen en diensten van de gemeente xxx.
Aanvulling	Omschrijving van de aanvulling op het VNG Model Algemene Inkoopvoorwaarden voor leveringen en diensten van de gemeente xxx.

Colofon

Schrijfgroep
mr. M.J. Vidal, My Legal Minute
mr. G.G.C.M. Bartels, gemeente Breda
A. Lurvink, gemeente Oost Gelre
mr. J.F.J.H. Moonen, Jos Moonen, Aanbesteding en ICT-jurist
mr. E.H.J de Bruin, VNG

Vormgeving
Chris Koning, VNG

Druk
Drukkerij Excelsior, Den Haag

Vereniging van
Nederlandse Gemeenten

Nassaulaan 12
2514 JS Den Haag
+31 70 373 82 00
info@vng.nl

maart 2018

vng.nl

Bijlage 10: Handboek Inrichting Openbare Ruimte, d.d. 7-3-2023

WERKORGANISATIE
Druten Wijchen

2023

Handboek Inrichting Openbare Ruimte



Domein Fysieke Leefomgeving

Onderdeel Techniek v2.1

7-3-2023

Inhoudsopgave

1 Inleiding 2

1.1 Doel 2

1.2 Gebruik van het handboek 2

1.3 Afbakening 2

1.4 Opbouw van het handboek 2

2 Uitgangspunten per product 3

2.1 Verkeer en Vervoer (1) 4

2.2 Verhardingen 6

2.3 Verkeersvoorzieningen en straatmeubilair 7

2.4 Kabels en leidingen 8

2.5 Openbare verlichting 9

2.6 Grondwerken / archeologie 10

2.7 Riolering en Water 11

2.8 Stedelijk groen 12

2.9 Natuur en landschap 14

2.10 Speelvoorzieningen 14

2.11 Afvalinzameling / afvalbakken 16

2.12 Hondenuitlaatvoorzieningen 17

2.13 Integraal Beheer Openbare Ruimte 18

1 Inleiding

De kwaliteit van de openbare ruimte is een samenspel tussen inrichting (vorm) en gebruik (functie). De gemeente is verantwoordelijk voor de inrichting van de openbare ruimte, van aanleg tot instandhouding tot vervanging. Om hier op een verantwoorde wijze uitvoering aan te geven is het belangrijk om op alle onderdelen van het asset (eigendom, bezit) kaders (uitgangspunten, randvoorwaarden en richtlijnen) te hebben.

Om dit voor zowel interne als externe ontwerpers vast te leggen is het noodzakelijk om een Handboek Inrichting Openbare Ruimte (HIOR) op te stellen. Hiermee borgen we de kwaliteit van de openbare ruimte in de gemeenten Druten en Wijchen.

1.1 Doel

Het handboek heeft tot doel de kaders vast te leggen voor de inrichting van de openbare ruimte. Deze openbare ruimte is op een integrale wijze te beheren en te onderhouden. Dit alles om de openbare ruimte zo lang mogelijk in stand te houden, voor de functie waarvoor deze is aangelegd, met acceptabele maatschappelijke kosten. Het HIOR heeft daarnaast als doel te inspireren tot het maken van een prettige en mooie leefomgeving. Het is dan ook beslist geen blauwdruk.

Dit HIOR sluit aan op de uitgangspunten van de Omgevingswet door te werken vanuit een integrale benadering. Deze uitgangspunten zijn:

1. Het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving;
2. Het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving om de maatschappelijke functies te vervullen.

We leggen de nadruk op inspiratie en door locatie specifiek maatwerk mogelijk te maken. Hiermee spelen we in op de gewenste omgevingskwaliteit.

1.2 Gebruik van het handboek

In het handboek wordt met name beschreven welke doelen we proberen te bereiken en welke uitgangspunten we hierbij stellen. De volgende slag is om te komen tot een gebied en/of project specifiek Programma van Eisen. Op basis van dit Programma van Eisen wordt het schetsontwerp verder uitgewerkt tot een Voorlopig Ontwerp. Het Programma van Eisen wordt aangeleverd door de gemeenten.

1.3 Afbakening

Het HIOR is geen nieuw beleid maar een bundeling van bestaand beleid en procedures. Het HIOR geeft een richting over de inrichting en de kwaliteit van de openbare ruimte.

1.4 Opbouw van het handboek

Vanuit de Werkorganisatie Druten Wijchen is er een behoefte om aan interne collega's, initiatiefnemers en ontwikkelaars 'richting te geven' waarmee rekening gehouden moet worden bij het ontwerpen van de openbare ruimte. Dit document is een dynamisch (levend) document. Met andere woorden, het is nooit echt 'af'. Wijzigingen in beleid, wet- en regelgeving, maar ook bijvoorbeeld praktijkervaringen met materialen, systemen of constructies kunnen aanleiding zijn om aanpassingen in het Handboek Inrichting Openbare Ruimte door te voeren.

2 Uitgangspunten per product

In dit hoofdstuk zijn per taakveld overzichten gemaakt met hierin:

- Algemene uitgangspunten voor het taakveld
- Beleidsplannen voor het betreffende taakveld
- Landelijke standaardisatie
- Ontwerpuitgangspunten

In de overzichten zijn de kaders voor het opstellen van stedenbouwkundige plannen, inrichtingsplannen, schetsontwerpen e.d. opgenomen.

Voor alle genoemde beleidsplannen, landelijke standaardisatie en ontwerpuitgangspunten (o.a. CROW-publicaties) geld dat de vigerende, meest actuele, publicatie van toepassing is.

Uiteraard is landelijke wet- en regelgeving voor alle taakvelden van toepassing. In de tabellen zijn de meest relevante beleidsplannen opgesomd. Dit document is richtinggevend en niet bedoeld als contractstuk.

Voor wat betreft alle aan te leveren tekeningen is de NLCS standaard van toepassing.

Zie: NLCS | Forum Standaardisatie

2.1 Verkeer en Vervoer (1)

Algemene uitgangspunten / doelen

Duurzaamheid
- Waarborg een duurzaam, veilig en flexibel verkeer en vervoer voor nu en in de toekomst.

Proces
- Verkeerstoets voor Wro-plannen beoordeling effect op duurzaam verkeer en vervoer

Ruimte
- Integrale afstemming tussen ruimtelijke functies en verkeersfuncties

Veiligheid
- Voorkomen van lichamelijke en materiële schade en overlast.
- Voorkomen/beperken van conflictsituaties

Bereikbaarheid
- Uitwegen
- Wegen zijn als uitgangspunt twee richtingen
- Voorzieningen goed bereikbaar
- Woonerven in beginsel niet toegestaan

Parkeren
- Voldoende parkeergelegenheid voor diverse functies
- Voldoende parkeergelegenheid voor toekomstige bestemmingen (volgens bestemmingsplan)
- Beperkte loopafstanden en doelmatig gebruik parkeerplaatsen
- Maatvoering parkeerplaatsen voldoet aan de landelijke eisen
- Elektrisch laden wordt gangbaar op grotere parkeerplekken
- Elektrisch laden wordt verdeeld over de woonwijk gesitueerd
- Gehandicaptenparkeerplaatsen op grotere parkeerterreinen en bij voorzieningen (algemeen 2%; doelgroep afhankelijk
- Bevorderen veilig en zelfstandig verkeersdeel-name door mensen met een handicap.
- Laden en lossen vrachtverkeer (op bedrijventerrein op eigen terrein)

Fietsen
- Directe verbindingen in woonwijken
- Directe verbindingen tussen woonwijken, voorzieningen en (winkel)centrum. Stimuleren van het fietsgebruik door de bereikbaarheid van het centrum en voorzieningen te optimaliseren.
- Stimuleren fietsgebruik door op strategische locaties in het centrum en bij voorzieningen voldoende fietsparkeergelegenheden te realiseren, waaraan een fiets extra vastgemaakt kan worden
- Fietspaden zijn als uitgangspunt éénrichting langs gebiedsontsluitingswegen
- Breedte van de fietspaden is afhankelijk van één of twee richtingen
- Het fietsnetwerk is fijnmaziger dan het autonetwerk
  - Fiets als alternatief voor de auto op de korte afstand (<7.5 km) Met een e-bike ligt de afstand toch al snel op , 15 km

Vigerende Wetgeving en Beleidsplannen
- Wegenverkeerswet (Wvw)
- Wegenwet
- Wet milieubeheer (Wm)
- Wet geluidshinder
- Wet vervoer gevaarlijke stoffen
- Reglement verkeersregels en verkeerstekens (RVV)
- Besluit administratieve bepalingen wegverkeer (BABW)
- Rijk: Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening, Nota Mobiliteit (nationaal verkeersbeleid)
- Provincie: Provinciaal Mobiliteitsbeleid
- Groene Metropool Regio: Regionale Nota Mobiliteit
- Gemeente: Mobiliteitsvisie 'Duurzaam Onderweg tussen Maas en Waal'
- Uitwegenbeleid, gemeente Druten/Wijchen
- Nota parkeernormen gemeente Druten
- Parkeerbeleidsplan gemeente Wijchen
- Algemene Plaatselijke Verordening (APV gemeente Druten / Wijchen)
- Beleidsstrategie 'Elektrische rijden' gemeenten Druten en Wijchen

Landelijke standaardisatie

Er wordt gebruik gemaakt van de landelijk gehanteerde richtlijnen opgenomen in de CROW-totaalbundel. Aanvullend wordt verwezen naar daarin opgenomen specifieke publicaties
- Aanbevelingen voor Verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom (ASVV)
- Publicatie 381: 'Toekomstbestendig parkeren. Van parkeerkencijfers naar parkeernormen'
- CROW-publicatie 328: Handboek wegontwerp: Basiscriteria
- CROW-publicatie 329: Handboek wegontwerp: Regionale stroomwegen
- CROW-publicatie 330: Handboek wegontwerp: Gebiedsontsluitingswegen
- CROW-publicatie 331: Handboek wegontwerp: Erftoegangswegen

Ontwerpuitgangspunten

Voorzieningen zijn duurzaam en onderhoudsarm waarbij integraal beheer mogelijk is

Functionaliteit, voorspelbaarheid en homogeniteit
- Zo groot mogelijk aaneengesloten verblijfsgebieden

Functionaliteit van het wegennet
- Alle verkeersdeelnemers kunnen zich veilig verplaatsen
- Ritten zijn zo kort mogelijk
- Kortste en veiligste route vallen samen

Voorspelbaar verkeersgedrag
- Zoekgedrag wordt vermeden
- Wegcategorieën zijn herkenbaar
- Aantal verkeersoplossingen/maatregelen is beperkt en uniform

Verkeer en Vervoer (2)

Algemene uitgangspunten / doelen (vervolg)

Openbaar vervoer
- Gebruik openbaar vervoer vergroten
- Stallingsmogelijkheid voor fietsen
- Wachtvoorzieningen realiseren
- Toegankelijkheid van haltes garanderen

Schoolomgeving
- Attentie vergroten op de aanwezigheid van een school
- Parkeren voldoende voor deze functie, met speciale aandacht voor halen / brengen.

Bromfietsen
- Uitgangspunt is buiten de bebouwde kom bromfietsers op de aanwezige fietspaden. Binnen de bebouwde kom bromfietsers gemengd met het autoverkeer.

Milieu

Luchtkwaliteit
- Plannen moeten aan de voorwaarden van luchtkwaliteit voldoen

Verkeersgeluidhinder
- Plannen moeten aan de voorwaarden van geluidhinder voldoen

Ontwerpuitgangspunten(vervolg)

Homogeniteit

De openbare ruimte dient vergevingsgezind ingericht te worden, waarbij onder andere:
- Conflicten met tegemoetkomend verkeer zoveel mogelijk worden voorkomen
- Conflicten met kruisend en overstekend verkeer zoveel mogelijk wordt vermeden
- Verkeerssoorten zijn waar mogelijk (gebiedsontsluitingswegen) gescheiden
- Snelheid wordt gereduceerd op potentiële conflictpunten
- Er is een obstakelvrije zone langs de rijbaan.

2.2 Verhardingen

Algemene uitgangspunten / doelen

- Stem verhardingen af met team Milieu / geluid.
- Houdt rekening met mindervaliden.
- De wegcategorieën zoals aangegeven op de Structuurkaart-wegen vormt de basis voor de technische uitwerking van de verhardingen.
- Ambities:
  - Inrichting: Standaard
  - Beheer:
    - Elementenverharding: Laag
    - Asfaltverharding: Basis
    (Volgens Kwaliteitscatalogus Openbare Ruimte – CROW)
- Ontsluitingsmogelijkheden woonwijk (tijdens onderhoudswerkzaamheden).
- Uitgangspunt bij de uitvoering is de verklaring "Regionale ambities op het gebied van circulariteit in GWW sector"

Vigerende Wetgeving en Beleidsplannen

- Beleidsplan Integraal Beheer Openbare Ruimte Wegenbeleidsplan
- Beleidsplan water en riolering

Landelijke standaardisatie

- Standaard RAW bepalingen
- ASVV
- Van toepassing zijnde NEN-normen

Ontwerpuitgangspunten

- CROW-publicatie 177 Richtlijn integrale toegankelijkheid openbare ruimte
- CROW-publicatie 207 Richtlijn voor de bebakening en markering van wegen 2015
- CROW-publicatie 210 Richtlijn omgaan met vrijgekomen asfalt
- CROW-publicatie 250 Graafschade voorkomen aan kabels en leidingen
- CROW-publicatie 324 Verantwoord aanbrengen elementenverharding

2.3 Verkeersvoorzieningen en straatmeubilair

Algemene uitgangspunten / doelen

- Wegencategorisering.
- Plateaus / drempels / inritconstructies.
- Parkeren (zie nota p-normen) : afmeting vakken + straat (haaks / langs / schuin parkeren).
- Fiets voorzieningen.
- Voetgangers.
- Toegankelijkheid (bij mindervaliden).
- Openbaar vervoer.
- Sociale veiligheid:
- zicht objecten (bijv. groen , woningen , palen, etc.).
- verlichting zie O.V. plan.

Vigerende Wetgeving en Beleidsplannen

- Niet van toepassing

Landelijke standaardisatie

- NEN 3381: Wegmeubilair - Eisen voor permanente en tijdelijke verkeersborden
- NEN 12899-1: Vast opgestelde, verticale verkeerstekens, Verkeersborden
- NEN-ISO 1461: Door thermisch verzinken aangebrachte deklagen op ijzeren en stalen voorwerpen - Specificaties en beproevingsmethoden
- Reglement verkeersregels en verkeerstekens (RVV)

Ontwerpuitgangspunten

- De verkeersborden dienen voorzien te zijn van een keurmerk, zoals Qualisign of het keurmerk van de NFW of gelijkwaardig.

2.4 Kabels en leidingen

Algemene uitgangspunten / doelen

- Standaardprofiel nutsvoorzieningen, zie bijlage
- Beschikbare tracés voor nutsbedrijven aangegeven op een tracétekening

Vigerende Wetgeving en Beleidsplannen

- Algemene Verordening Kabels en Leidingen 2021
- Handboek kabels en leidingen 2021
- Leges rekenmodel gemeente Druten 2021
- Leges rekenmodel gemeente Wijchen 2021
- Nadeelcompensatieregeling 2021
- Schaderegeling ingravingen kabels en leidingen Druten 2021
- Schaderegeling ingravingen kabels en leidingen Wijchen 2021

Landelijke standaardisatie

- NEN 7171-1: Ordening van ondergrondse netten - Criteria
- NPR 7171-2: Ordening van ondergrondse netten - Procesbeschrijving
- CROW-publicatie 500: Schade voorkomen aan kabels en leidingen

Ontwerpuitgangspunten

- Rekening houden met een voorbereidingstijd van de nutsbedrijven van ca. 15 weken (gaat in op het moment dat het Definitief Ontwerp is vastgesteld en ondertekend is aangeboden aan de nutsbedrijven).

Netwerkbeheer Nederland

- Onbemande objecten openbare ruimte (bemeten)
- Onbemande objecten openbare ruimte (onbemeten)

2.5 Openbare verlichting

Algemene uitgangspunten / doelen

Veiligheid
Verkeerskundige en sociale veiligheid verhogen in de donkere uren.

Natuurwaarden

Vigerende Wetgeving en Beleidsplannen

- Beleidsplan Openbare Verlichting
- Uitvoeringsplan Openbare Verlichting
- Productbladen Openbare Verlichting
- Wet Natuurbescherming

Landelijke standaardisatie

- De Nederlandse Praktijk Richtlijn Openbare Verlichting (NPR13201- 1)
- Politiekermerk veilig wonen/veilig ondernemen.
- NEN-EN 40: Lichtmasten
- NEN 1010: Veiligheidsbepalingen voor laagspanningsinstallaties
- NEN 3140: Elektrische installaties voor laagspanning
- Voorschriften netbeheerder

Ontwerpuitgangspunten

- Verplichtingsplan inclusief lichtberekening ter goedkeuring voorleggen. Gegevens digitaal aanleveren
- Lichtmast: Minimale technische levensduur 45 jaar.
- Armatuur: Minimale technische levensduur 25 jaar.
- Uitgangspunt is verlichting in de openbare ruimte, behalve achterpaden.
- De ontwikkelaar is in eerste instantie verantwoordelijk voor de aanvraag bij de netwerkbeheerder.
- Voor wat betreft aanvragen bij de netwerkbeheerder dient rekening gehouden te worden met een reactietijd van 15 weken.

Netwerkbeheer Nederland

- Voorwaarden aansluiten openbare verlichting

2.6 Grondwerken / archeologie / bodemkwaliteit

Algemene uitgangspunten / doelen

- Archeologisch onderzoek conform criteria bevoegd gezag (gemeente).
- Milieukundig onderzoek van de bodem, waarbij mede de geschiktheid moet worden aangetoond van de hergebruikte materialen (conform besluit Bodemkwaliteit)
- (Geo-)hydrologisch onderzoek t.b.v. (toekomstig)waterhuishoudkundige situatie.
- Geotechnisch onderzoek t.b.v. draagkracht bodem
- De kwaliteit moet aansluiten bij de functie en de bodem.
- De lokale bodemkwaliteit niet mag verslechteren.
- De kwaliteit van de op te brengen grond en de ontvangende bodem moet zijn bepaald met analyses. Daarnaast mag voor werkzaamheden in de gemeenten Druten en Wijchen de Regionale Bodemkwaliteitskaart hiervoor gebruikt worden.
- Bij grondwerk moet rekening worden gehouden met de bodemfuncties.

Vigerende Wetgeving en Beleidsplannen

- Bodemkwaliteitskaart (regionaal)
- Erfgoedwet (inclusief overgangsrecht (art. 9.1) in die wet tot inwerkingtreding van de Omgevingswet)
- Archeologische beleids- en verwachtingskaart gemeente
- Wet natuurbescherming

Landelijke standaardisatie

- Besluit bodemkwaliteit.
- Wet bodembescherming.
- Standaard RAW Bepalingen.

Ontwerpuitgangspunten

- In het overdrachtsdossier van het werk dient een grondstromenplan op grond van het verrichte bodemonderzoek aanwezig te zijn. Wat is er aangevoerd en wat is er afgevoerd (kwaliteit, locaties).

2.7 Riolering en Water

Algemene uitgangspunten / doelen

Duurzaamheid
Maak een veilig, veerkrachtig, doelmatig, beheerbaar en ecologisch gezond watersysteem voor nu en in de toekomst

Proces
Doelmatige ontwikkeling en instandhouding watersysteem. Zie 'Proces watertoets WDW'

Ruimte
Integrale afstemming tussen ruimtelijke functies en watersystemen (waterproof)

Veiligheid
Voorkom letsel en schade als gevolg van grondwater, oppervlaktewater, hemelwater en afvalwater

Kwantiteit
Borg voldoende aanbod bij schaarste en voldoende afvoer bij overschot (vasthouden – bergen – afvoeren)

Kwaliteit
Voorkom verontreiniging van grond- en oppervlaktewater en waterbodem (schoonhouden – scheiden - schoonmaken)

Vigerende Wetgeving en Beleidsplannen

- Nationaal Water Programma (NWP)
- Regionaal waterprogramma Gelderland
- Waterbeheerprogramma
- Nota 'Samen door één buis'
- Waternota gemeente Wijchen
- Beleidsplan water en riolering (Bwr)
- Basisrioleringsplannen (BRP/SSW)
- Rioleringsbeheerplan (RBP)

Landelijke standaardisatie

- Leidraad Riolering (Stichting RIONED)
- Publicaties STOWA
- NEN-normen (NNI)

Ontwerpuitgangspunten

- De effecten van klimaatverandering (weersextremen) worden opgevangen in de systemen en de inrichting (klimaatbestendigheid)
- In waterwingebieden zo min mogelijk voegen in leidingen

2.8 Stedelijk groen

Algemene uitgangspunten / doelen

Duurzaam
Waarborgen van een veilig, veerkrachtig en ecologisch gezond systeem voor groen. Nu en in de toekomst.

Planproces
Flora- en faunatoets voor Wro-plannen: beoordeling effect op natuur.

Ruimtelijk
Integrale afstemming tussen ruimtelijke functies en groen.

Beleving
(Her-)kenbaar en (Be-)leefbaar groen. Het versterken van de belevingswaarde.

Leefbaarheid
Groen;

- dempt temperatuurschommeling
- verlaagt de gemiddelde temperatuur in de omgeving
- houdt vocht in de bodem vast
- legt fijnstof vast
- heeft positieve invloed op gezondheid en gezondheidsbeleving.

Landschap en natuur

- Het handhaven en/of versterken van de landschapsstructuur.
- Het beschermen en/of stimuleren van natuurwaarde.
- Het verhogen van de biodiversiteit.

Veiligheid

- Voorkomen van lichamelijke en materiële schade als gevolg van groen.
- Voorkomen van sociaal onveilige situaties als gevolg van groen.

Kwantiteit

- Realiseer robuust en levensvatbaar groen.

Kwaliteit

- Zorg voor geschikte groeiomstandigheden voor duurzaam groen.
- Voorkomen van verontreiniging bodem en grond- en oppervlaktewater.

Vigerende Wetgeving en Beleidsplannen

- Wet ruimtelijke ordening (Wro)
- Besluit ruimtelijke ordening (Bro)
- Wet milieubeheer (Wm)
- Wet natuurbescherming (Wnb)
- APV m.b.t. onderdeel 'bewaren van houtopstanden'
- Groenstructuurplan Kleine Kernen
- Groenstructuurplan Wijchen
- Groenbeleidsplan Druten
- Waardevolle bomenlijst
- Kaart waardevolle bomen
- Beleidsplan natuur en biodiversiteit Wijchen
- Gedragscode soortbescherming gemeenten

Standaardisatie

- Norminstituut Bomen: Handboek Bomen KBB
- Handreiking voor de soortkeuze zie IPC Groene Ruimte BV: Stadsbomen Vademecum deel 4 – Boomsoorten en gebruikswaarde
- CROW-publicatie 119: Leidraad onkruidvrije verhardingen
- EU verordening nr 1143/2014:Invasieve uitheemse soorten

Ontwerpuitgangspunten

- Natuurinclusief bouwen toepassen
- Bij nieuw- en verbouw circulair groen toepassen
- Bestaande bomen handhaven en inpassen in plan. Indien dat niet mogelijk is dan kiezen voor verplanten naar andere locatie (bij voorkeur binnen het plan). Kappen/rooien alleen in overleg.
- Goede groeiplaats realiseren (bovengronds en ondergronds voldoende ruimte voor volwasfase, voldoende voeding, geen wortelonkruiden, puinvrij).
- Geen bomen in verharding. Uitzonderingen alleen als er voldoende wordt geïnvesteerd in de ondergrondse groeiruimte.
- Tussen de verschillende groenstructuren wordt een functionele samenhang tot stand gebracht.
- Zo weinig mogelijk verharding aanleggen. In ieder geval voorkomen dat er verhardingen worden aangelegd die geen functie hebben.
- In aansluiting op bovenstaand punt wel rekening houden met (door)looproutes, zodat 'olifantenpaadjes' worden voorkomen.
- Binnen twee jaar sluitende begroeiing toepassen.
- Bij soortkeuze rekening houden met grondsoort.
- Bij soortkeuze rekening houden met stimuleren biodiversiteit.
- Zoveel mogelijk inheemse soorten toepassen.
- Plantmateriaal toepassen van gebiedseigen herkomst ("autochtoon").
- Bemesting afgestemd op grondonderzoek en in overleg. In ieder geval alleen organische meststoffen toepassen.

	Ontwerpuitgangspunten (vervolg) – Geen snippergroen. – Hagen in 2 rijen planten, totaal minimaal 80 cm breed. – Bosplantsoen minimaal 5 meter breed. – Bosachtige begroeiing minimaal 10 meter breed. – Heesters in stroken van minimaal 4 meter breed. – Kruidachtige bermen in stroken van minimaal 4 meter breed. – Bodem bedekkende heesters in stroken van minimaal 2 meter breed. – Let op hellingshoeken bij maaien.Grasmengsel afhankelijke van de functie bij voorkeur in de vorm van kruidenmengsel passend bij de grondsoort ter plaatse. – Grasbermen met verkeersfunctie min. 2 meter breed – Vaste planten toepassen in overleg. – Hoogte beplanting op zichthoeken max. 50 cm.

2.9 Natuur en landschap

Algemene uitgangspunten / doelen

Duurzaam
Waarborgen van een veilig, veerkrachtig en ecologisch gezond systeem voor groen. Nu en in de toekomst.

Planproces
Flora- en faunatoets voor Wro-plannen: beoordeling effect op natuur.

Ruimtelijk
Integrale afstemming tussen ruimtelijke functies en groen.

Beleving
(Her-)kenbaar en (Be-)leefbaar groen. Het versterken van de belevingswaarde.

Leefbaarheid
Groen;

- dempt temperatuurschommeling
- verlaagt de gemiddelde temperatuur in de omgeving
- houdt vocht in de bodem vast
- legt fijnstof vast
- heeft positieve invloed op gezondheid en gezondheidsbeleving.

Landschap en natuur

- Het handhaven en/of versterken van de landschapsstructuur.
- Het beschermen en/of stimuleren van natuurwaarde.
- Het verhogen van de biodiversiteit.

Veiligheid

- Voorkomen van lichamelijke en materiële schade als gevolg van groen.
- Voorkomen van sociaal onveilige situaties als gevolg van groen.

Kwantiteit

- Realiseer robuust en levensvatbaar groen.

Kwaliteit

- Zorg voor geschikte groeiomstandigheden voor duurzaam groen.
- Voorkomen van verontreiniging bodem en grond- en oppervlaktewater.

Vigerende Wetgeving en Beleidsplannen

- Wet ruimtelijke ordening (Wro)
- Besluit ruimtelijke ordening (Bro)
- Wet milieubeheer (Wm)
- Wet natuurbescherming (Wnb)
- Gelders natuurnetwerk & Groene ontwikkelingszone
- APV m.b.t. onderdeel 'bewaren van houtopstanden'
- Waardevolle bomenlijst
- Kaart waardevolle bomen
- Beleidsplan natuur en biodiversiteit Wijchen
- LOP Beuningen, Druten, Wijchen
- EVZ Heumen Horssen
- Gedragscode soortbescherming gemeenten
- Beleidsplan Integraal Beheer Openbare Ruimte
- Ecologisch groenbeheerplan

Landelijke standaardisatie

- EU verordening nr 1143/2014:Invasieve uitheemse soorten

Ontwerpuitgangspunten

- 'Natuurinclusief bouwen' toepassen
- Bestaande bomen handhaven en inpassen in plan. Indien dat niet mogelijk is dan kiezen voor verplanten naar andere locatie (bij voorkeur binnen het plan). Kappen/rooien alleen in overleg.
- Goede groeiplaats realiseren (bovengronds en ondergronds voldoende ruimte voor volwasfase, voldoende voeding, geen wortelonkruiden, puinvrij).
- Tussen de verschillende landschapselementen wordt een functionele samenhang tot stand gebracht.
- Bij soortkeuze rekening houden met grondsoort.
- Bij soortkeuze rekening houden met stimuleren biodiversiteit.
- Zoveel mogelijk inheemse soorten toepassen.
- Plantmateriaal toepassen van gebiedseigen herkomst ("autochtoon").
- Hagen in 2 rijen planten, totaal minimaal 80 cm breed.
- Bosplantsoen minimaal 5 meter breed.
- Bosachtige begroeiing minimaal 10 meter breed.
- Heesters in stroken van minimaal 4 meter breed.
- Kruidachtige bermen in stroken van minimaal 4 meter breed.
- Let op hellingshoeken bij maaien.
- Grasmengsel afhankelijke van de functie bij voorkeur in de vorm van kruidenmengsel passend bij de grondsoort ter plaatse.
- Grasbermen met verkeersfunctie min. 2 meter breed
- Vaste planten toepassen in overleg.
- Hoogte beplanting op zichthoeken max. 50 cm.

2.10 Speelvoorzieningen

Algemene uitgangspunten / doelen

- Veilig -> sociaal & ligging
  - Zicht – woningen en wegen;
  - Ligging niet langs doorgaande wegen;
- Zoveel als redelijkerwijs mogelijk voldoen aan de wensen vanuit de buurt en gebruikers.

Vigerende Wetgeving en Beleidsplannen

- Warenwetbesluit attractie- en speeltoestellen
- Bouwbesluit
- Notitie Speeltuinenbeleid
- Speelruimtebeleid Wijchen 2016
- Notitie Openbare schoolpleinen Wijchen
- Internationaal Verdrag voor de Rechten van het kind (artikel 31)
- BW artikel 6:162 t/m 169, 6:174 en 6: 185 t/m 193 (aansprakelijkheid)

Landelijke / Europese standaardisatie

- NEN-EN 1176 Speeltoestellen en bodemoppervlakken van speelplaatsen
- NEN-EN 1177 Valdempende bodemoppervlakken van speelplaatsen
- Handboek veiligheid van speelgelegenheden
- Handboek speelruimtebeleid 'Spelen met ruimte' (Jantje Beton)
- NUSO 3% normrichtlijn

Ontwerpuitgangspunten

- Speeltuin voor 0-12 jarigen
- Minimaal 3 en maximaal 6 speeltoestellen (3 stenen als spelaanleiding tellen als 1 speelelement)
- Stimuleren van bewegen en creatief denken, combinatie van speeltoestellen en spelaanleidingen
- Duurzame materialen toepassen
- Minimaal 1 bank en 1 afvalbak (standaard gemeentetype) toepassen
- Zand of boomschors ondergrond bij valhoogte >1,20 m, grasondergrond bij valhoogte <1,20m, keuze ondergrond afhankelijk van geadviseerde toestellen en valhoogte, combinatie hiervan is mogelijk.
- Hekwerken en poorten (sluizen) toepassen alleen in overleg met gemeente.
- Ingang maaien aan wegzijde
- Geen giftige en doornen houdende plantensoorten toepassen op en rondom de speelplek
- Voldoen aan de Europese veiligheidsvoorschriften EN/NEN 1176 & 1177.

2.11 Afvalinzameling / afvalbakken

Algemene uitgangspunten / doelen

Plaatsen van afvalcontainers in de openbare ruimte.

Vigerende Wetgeving en Beleidsplannen

- Afvalbeleidsplan (gemeente Wijchen)

Landelijke standaardisatie

Ontwerpuitgangspunten

- Het aanleggen, verplaatsen, wijzigen of verwijderen van een voorziening met betrekking tot het inzamelen van huisvuil en/of opslag hiervan. Plan dient, in overleg met en ter goedkeuring van, aan het Team Milieu (taakveld afval) en Team Ruimtelijk Beheer (centrale taken) te worden voorgelegd.
- bij het ontwerpen van wooncomplexen (hoogbouw) ook rekening houden dat inwoners hun afval goed kunnen opslaan zodat hun afval niet in de openbare ruimte wordt neer gezet.
- wettelijk kader: inzameling huishoudelijk afval huishoudens door de gemeente: Wet milieubeheer artikel 10.21 t/m 10.29.

2.12 Hondenuitlaatvoorzieningen

Algemene uitgangspunten / doelen

- Voorkomen van overlast van honden
- Voorzieningen verspreid gelegen
- Veilig -> sociaal & ligging
- Zoveel als redelijkerwijs mogelijk voldoen aan de wensen vanuit de buurt en gebruikers.

Vigerende Wetgeving en Beleidsplannen

- Algemeen plaatselijke verordening
- Hondenuitlaatbeleid 2016
- Aanwijzingsbesluiten uitlaatvoorzieningen

Landelijke standaardisatie

Ontwerpuitgangspunten

- locatie voorziening en aanlooproute bij voorkeur niet dicht bij een speelplek.
- voorziening niet in de buurt van open water.
- Binnen 300 m. van woning een voorziening van minimaal 300 m2 maar bij voorkeur van 500 m2.
- Binnen 750 m. van woning een voorziening minimaal 1.000 m2 tbv loslopen en spelen van honden.
- Binnen 750 m. van woning een afgesloten voorziening. Locatie bepalen a.h.v. ligging dicht bij wegen of fietspaden of waar al een (gedeeltelijke) afsluiting is.
- In voorziening een kleischelpenpad van ingang tot uitgang.
- Voorziening afscheiden d.m.v. haag (hoogte 80 cm) als basisafscheiding.
- Hekwerk (hoogte 100 cm) met poorten plaatsen bij voorzieningen die afsluitbaar moeten zijn (dicht bij wegen of fietspaden liggen waar vrij uitlopen gevaar oplevert.
- Iedere voorziening ligt zo dat deze redelijk verlicht is bij de ingang en op de aanlooproute. Zo nodig wordt aanvullende verlichting geplaatst.
- Alle uitlaatvoorzieningen zijn aangegeven met bord 'hondenuitlaatplaats' bij iedere toegang. Daarnaast zijn de uitlaatbermen voorzien van een onderbord 'uitlaatberm'.
- Bij iedere voorziening (ook losloopgebieden) staat een afvalbak met stankafsluitklep.
- Eventueel plaatsing van bank bij voorzieningen groter dan 1000 m2.
- Losloopgebieden worden aangeduid met bord 'hondenlosloopgebied'.

2.13 Integraal Beheer Openbare Ruimte

Algemene uitgangspunten / doelen

Integraal beheer en ruimtelijke functie (IBOR)

Integrale afstemming tussen ruimtelijke functies en het beheer en onderhoud (groen-, weg-, water- en rioolbeheer inclusief civieltechnische kunstwerken en 'meubilair')

Veiligheid

Het in stand houden van de openbare ruimte zodat de sociale- en functionele veiligheid gewaarborgd is. Hiervoor geldt dat de openbare ruimte zichtbaar, eenduidig, aantrekkelijk en toegankelijk is.

Duurzaamheid

Inrichting draagt bij aan circulariteit, minder afval en verhoging van de duurzaamheid.

- Extensief beheer
- Tegengaan hitte eiland effect
- Afkoppelen
- Efficiënt beheer met als doel om de vervangingstermijnen van de assets te verlengen.

Leefbaarheid en beleving

Versterken van belevingswaarde, schoon-heel-veilig. Voorkomen van onveilige situaties en in stand houden en versterken van biodiversiteit

Vigerende Wetgeving en Beleidsplannen

- IBOR beheerplan incl. onderliggende beheerplannen zoals onder andere

- Rioolbeheerplan
- Groenbeheerplan
- Ecologisch groenbeheer
- Ecologisch bermbeheer
- Burgerparticipatie groen
- Sponsoring rotondes
- Sponsoring bankjes
- Zwerfafvalplan
- Speelbeleidsplan
- Kapbeleid
- Baggerplan
- Openbare verlichting beleid- en beheerplan

Landelijke standaardisatie

Volgens de CROW-richtlijnen

Ontwerpuitgangspunten

- Gebruiker centraal; is de ruimte veilig en kan men zich goed oriënteren.
- Beheerbaar; te onderhouden op afgesproken beeldkwaliteit tegen redelijke kosten
- Context; de ruimte maakt op een logische manier deel uit van het 'stedelijk' weefsel (denk ook aan het nachtontwerp).
- Uniciteit; Maak iets eigens waarmee de ruimte zich in positieve zin onderscheidt
- Voor hekwerken, palen en andere inrichtingselementen is de voorkeur om hierbij gebruik te maken van CROW publicaties of andere landelijke standaarden. Tenzij anders aangegeven in de andere beleidsvelden.
- Voor de te verwachten levensduur gelden de uitgangspunten en termijnen zoals beschreven in het Beleidsplan Integraal Beheer Openbare Ruimte