



Bijlage exploitatieopzet

Bijlage exploitatieopzet

De exploitatieopzet

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de exploitatieopzet. Leeswijzer: Om de exploitatiebijdrage per exploitant te berekenen wordt in dit hoofdstuk, in lijn met art. 6.13 Wro, achtereenvolgens ingegaan op het ruimtegebruik, de eigendomssituatie, het programma, de kosten en opbrengsten, de grondgebruiksanalyse, de gehanteerde parameters en fasering, de maximaal te verhalen kosten, de definiëring van basiseenheden en de gewichtentoedeling.

1. Ruimtegebruik

Het huidige ruimtegebruik is aangegeven op de Kaart bestaande situatie, bijlage 5 van deel A. Het plangebied kent een agrarisch gebruik. In het gebied is een aantal woningen en boerderijen met stallen gelegen, voornamelijk gesitueerd aan de zuidkant van het plangebied langs de Waterdijk, de Dortherweg en de Olthoflaan. In de noordoosthoek is de Dortherbeek gelegen. Verder is aan de westkant van het plangebied, langs de Deventerweg, een kleinschalig woonwagenkamp gesitueerd.

In de nieuwe situatie zal het agrarisch gebied worden omgezet in een bedrijventerrein. Aan de zuidkant wordt een groene bufferzone met grondwal aangelegd die het zicht op het bedrijventerrein vanuit Epse ontnemt. De hoofdontsluiting van het terrein komt te liggen aan de oostzijde waar een onderdoorgang onder het spoor wordt gerealiseerd en waar de op- en afrit op de rijksweg A1 wordt aangepast om de toenemende verkeersstroom te verwerken. Voor de westelijke ontsluiting zal de Deventerweg worden aangepast en worden verlegd. De situering van de toekomstige Deventerweg komt te liggen op de locatie van het voormalige woonwagenkamp. Het woonwagenkamp zal komen te liggen op een locatie tussen de Waterdijk en de Kruklandsweg. Aan de westkant van de nieuwe Deventerweg wordt eveneens een grondwal aangelegd.

In tabel 1 staat het toekomstige ruimtegebruik aangegeven. Het exploitatiegebied is circa 129 ha groot (netto plangebied). Een aantal percelen in het plangebied is buiten het exploitatiegebied gehouden. Het gaat hier om bestaande woningen casu quo boerderijen waar geen ruimtelijke ingrepen plaatsvinden en die gehandhaafd blijven. Deze woningen zijn gelegen in de toekomstige groene bufferzone. De exploitatiegrens en de percelen die buiten de exploitatiegrens vallen zijn aangegeven op de Kaart exploitatiegebied, bijlage 1 van deel B.

Tabel 1 Toekomstig ruimtegebruik

Element	Aantal m ²	Procentueel
Bruto plangebied*	1.365.132	-
• Te handhaven elementen	74.692	-
Netto plangebied**	1.290.440	100 %
• Uitgeefbaar	572.907	44 %
• Verharding	240.960	19 %
• Groen en water	476.576	37 %

* Bestemmingsplangebied

** Exploitatiegebied

2. Eigendomssituatie

In het exploitatiegebied hebben verschillende eigenaren grondpositie. In onderstaande tabel staan de eigenaren benoemd en staat het grondoppervlak per eigenaar aangegeven. De eigendomsposities worden in de Kaart eigendommen uitgewerkt. Deze kaart is als bijlage 10c van deel B opgenomen.

Tabel 2 Eigendomspositie (standopname 1 januari 2014)

Eigenaar	Aantal m²	Procentueel
Gemeente Deventer	696.419	53,97%
Brinks	7.900	0,61%
Bureau beheer landbouwgronden	8.040	0,62%
Castella vastgoed	2.245	0,17%
De Staat	62.548	4,85%
Derks	122.195	9,47%
Kloosterboer	2.150	0,17%
Maatmann	1.250	0,10%
Meijer	80	0,01%
Parochiële Caritasinstelling Twaalf Apostelen	109.825	8,51%
Provincie Gelderland	14.034	1,09%
Rail Side B.V.	3.255	0,25%
Roeterdink	2.690	0,21%
Waterschap Rijn en IJssel	77.367	6,00%
Van Schooten	53.008	4,11%
Bruil	127.435	9,88%
Totaal	1.290.440	100 %

De eigendomsituatie betreft een momentopname. De gronden in het gebied kunnen uiteraard nog van eigenaar wisselen. Uiteindelijk is dan ook de exploitatiebijdrage, die later in dit hoofdstuk wordt bepaald, doorslaggevend voor wat de betreffende eigenaar uiteindelijk op grond van het betalingsvoorschrift bij de omgevingsvergunning voor het bouwen betaalt. Dit is afhankelijk van de opbrengstpotentie die een eigenaar op dat moment op zijn grond kan realiseren (minus de inbrengwaarde en de kosten die eigenaar maakt voor zelf te verrichten werkzaamheden).

Zoals blijkt uit de tabel heeft de gemeente Deventer bij standopname 1 januari 2014 de grootste eigendomspositie binnen het exploitatiegebied.

In een aantal gevallen hebben eigenaren in bovengenoemde lijst geen gronden in eigendom waarop uitgeefbaar terrein is geprojecteerd. Het betreft de volgende eigenaren; Brinks, Bureau Beheer landbouwgronden, Castella Vastgoed, De Staat, Kloosterboer, Maatmann, Meijer, Provincie Gelderland, Railside B.V, Waterschap Rijn en IJssel en Roeterdink. De betreffende eigenaren hoeven in dat geval, mocht zijn of haar grondpositie niet veranderen, ook geen exploitatiebijdrage te betalen voor de betreffende percelen.

3. Programma

Het te realiseren programma is in tabel 3 opgenomen. Als basis bij de bepaling van het programma zijn de inrichtingstekeningen en het bestemmingsplan gehanteerd. In deze plannen is ook de ligging van de hoofdinfrastructuur bepaald. Een gedetailleerde verkaveling is nog niet beschikbaar en nog flexibel in te vullen. Dit is mede afhankelijk van de potentiële bedrijven (en de omvang van deze bedrijven) die zich aandienen.

Tabel 3 Programma

Bestemming	Omvang/Aantal
Bedrijventerrein	570.540 m ² uitgeefbaar terrein
Woningen	1 vrije kavel met een oppervlak van 1.119 m ²
Woonwagenkamp	1 woonwagenkamp met een oppervlak van 1.248 m ²

Binnen de bestemming bedrijven, zoals opgenomen in het bestemmingsplan, is als uitgangspunt gehanteerd dat 90 % van het terrein uitgeefbaar is. Daarbij is uitgegaan van een kaveldiepte van 50 meter en een profielbreedte van de secundaire weg van 11 meter. Normaliter is bij bedrijventerreinen circa 65 tot 70 % van het terrein uitgeefbaar en het resterende deel openbaar gebied. Omdat in dit geval buiten de bedrijfsbestemming al het noodzakelijke groen, water en verharding (hoofdinfrastructuur) is opgenomen is het aannemelijk dat 90 % binnen de bedrijfsbestemming wordt uitgegeven. De overige 10 % van de bedrijfsbestemming zal worden benut voor verharding (secundaire wegen in het gebied).

In fase 1 van het plangebied is rekening gehouden met aanleg van waterretentie binnen de bestemming bedrijventerrein. Het oppervlak met de bestemming bedrijventerrein is verminderd met dit oppervlak.

In fase 2 van het plangebied zal water moeten worden aangelegd voor blusvoorzieningen. De locatie ervan is nog niet bekend. De aanname is dat dit water voor de helft in de bufferzone zal worden gerealiseerd en voor de helft in het uitgeefbare gebied van fase 2. Als bekend is waar deze voorziening wordt aangelegd, zal dit in de dan relevante herziening van het exploitatieplan qua grondgebruik worden aangepast.

Het oppervlak zoals genoemd in tabel 3 betreft het netto uitgeefbare oppervlak.

4. 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 Bro.

Voor het opstellen van de exploitatieopzet is in de tweede herziening een nieuwe raming gemaakt. Een deel van de werken in het plangebied is aanbesteed. De resultaten hiervan zijn in de raming verwerkt.

Voor gerealiseerde kosten is 5% rente toegerekend conform tabel 10. De berekening van de rente is opgenomen in bijlage 10m van deel B.

4.1 Inbrengwaarde gronden en opstallen (artikel 6.2.3.a en 6.2.3.b Bro)

De inbrengwaarde van de gronden in het exploitatiegebied is gebaseerd op een taxatie die is uitgevoerd door de heren W. Ritsema (senior vastgoedadviseur en Gecertificeerd Taxateur Wonen/MKB en Bedrijfsmatig Vastgoed) en R. Haaijer (rentmeester en Register-Taxateur Landelijk Vastgoed) beiden verbonden aan Van Heijst & partners Advies B.V. Koestraat 10, 8011 NK Zwolle.

De raming van de inbrengwaarde is onder meer afhankelijk van de vraag of er sprake zal zijn van onteigening. Artikel 6.13.5 Wro geeft aan hoe de inbrengwaarden van gronden moet worden bepaald. Voor gronden welke onteigend zijn of waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of welke op

onteigeningsbasis zijn of worden verworven is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de onteigeningswet. Indien geen sprake is van onteigening wordt de inbrengwaarde van de grond vastgesteld met overeenkomstige toepassing van artikel 40b tot en met 40f van de onteigeningswet (de zogenoemde verkeerswaarde). Of al dan niet het uitgangspunt onteigening wordt gehanteerd is aangegeven in paragraaf 1.6 van deel A. Het taxatierapport is bijgevoegd als bijlage 1k van deel B

De totale inbrengwaarde van de gronden en opstallen in het gebied bedraagt op prijspeil 1 januari 2012 EUR 30.498.387. Dit is exclusief sloopkosten. De inbrengwaarde wordt ingebracht in de exploitatie op het moment van vaststelling. Vanaf dat moment wordt de inbrengwaarde rentedragend. De inbrengwaarde vermeerderd met rente bedraagt per 1 januari 2014 EUR 32.738.608. De gemeente is niet bekend met kosten als bedoeld in artikel 6.2.3 onder c Bro en heeft om die reden in dit opzicht geen kosten geraamd.

4.2 Inbrengwaarde sloopkosten (artikel 6.2.3.d Bro)

Er is rekening gehouden met de kosten van sloop van diverse woonhuizen, (woon)boerderijen, bedrijfsgebouwen en schuren in het plangebied. Het totale nominale sloopbudget exclusief BTW is geraamd op EUR 988.356. Hiervan is 30,1 % gerealiseerd per 1 januari 2014. In de begroting is uitgegaan van gemiddelde hoeveelheden asbest voor opstallen uit de betreffende bouwperiodes. Er is geen rekening gehouden met asbesthoudende grond. De sloopkosten maken onderdeel uit van de inbrengwaarde en worden van de uiteindelijk door exploitant te betalen exploitatiebijdrage afgetrokken.

De post sloopkosten is in zijn geheel toe te rekenen aan het bedrijvenpark A1. In alle gevallen is er sprake van nut voor de locatie (profijt), worden de investeringen niet gedaan wanneer de gebiedsontwikkeling niet zou plaatsvinden (toerekenbaarheid) en drukken de kosten voor 100 % op het exploitatiegebied (proportionaliteit).

4.3 Onderzoekskosten (artikel 6.2.4.a Bro)

Voor voorliggend plan is een scala aan onderzoeken uitgevoerd. Het Bro schaaft de kosten en de ambtelijke bestede uren van het verrichten van onderzoek onder de verhaalbare kostensoorten. Hierbij kan onder andere worden gedacht aan milieukundig bodemonderzoek, akoestisch onderzoek, luchtkwaliteitsonderzoek, onderzoek naar flora en fauna, watertoets, archeologisch onderzoek en een planschaderisicoanalyse. Anders dan in het initiële exploitatieplan tot en met de eerste herziening is in de tweede herziening wel rekening gehouden met onderzoeken naar niet gesprongen explosieven. Een deel van deze kosten is overigens subsidiabel (zie paragraaf 5.2 Overige opbrengsten). De totale nominale onderzoekskosten zijn geraamd op EUR 3.432.009.

De volgende onderzoeken zijn gerealiseerd

- | | | |
|-----------------------|-----|-----------|
| • Archeologie | EUR | 1.821.285 |
| • Diverse onderzoeken | EUR | 661.655 |

De volgende onderzoeken worden nog uitgevoerd

- | | | |
|---------------------------------------|-----|---------|
| • Aanvullende archeologisch onderzoek | EUR | 769.852 |
| • Diverse onderzoeken | EUR | 179.217 |

De grootste kostenpost onder de noemer onderzoekskosten betreft archeologisch onderzoek. In 2000 is een grootschalig proefsleuvenonderzoek uitgevoerd in de delen van het plangebied met een middelhoge of hoge archeologische verwachting. Op basis van de proefsleuven zijn 40 vindplaatsen aangewezen. In de fasering van het plan is hiermee rekening gehouden. De totale nominale

archeologische kosten zijn geraamd op EUR 2.482.940. Voor een nadere toelichting op het archeologisch onderzoek wordt verwezen naar bijlage 10g van deel B.

De onderzoekskosten zijn geheel toe te rekenen aan het bedrijvenpark A1. In alle gevallen is er sprake van nut voor de locatie (profijt), worden de investeringen niet gedaan wanneer de gebiedsontwikkeling niet zou plaatsvinden (toerekenbaarheid) en drukken de kosten voor 100 % op het exploitatiegebied (proportionaliteit).

4.4 Bodemsanering (artikel 6.2.4.b Bro)

In het exploitatiegebied is een voormalige vuilstort gelegen die gesaneerd moet worden. Voor de sanering zijn drie varianten doorgerekend. Omdat het terrein in de toekomstige situatie in gebruik wordt genomen als bedrijventerrein kan in dit geval voor de goedkoopste saneringsvariant worden gekozen. Dit is de functiegerichte variant waarbij de verontreiniging wordt herschikt en daarna afgedekt met een schone leeflaag van 0,50 tot 1,0 meter. De geraamde kosten bedragen EUR 236.940 en zijn in de exploitatieopzet opgenomen.

De saneringskosten zijn geheel toe te rekenen aan het bedrijvenpark A1. In alle gevallen is er sprake van nut voor de locatie (profijt), worden de investeringen niet gedaan wanneer de gebiedsontwikkeling niet zou plaatsvinden (toerekenbaarheid) en drukken de kosten voor 100 % op het exploitatiegebied (proportionaliteit).

4.5 Bouw- en bruikbaar maken (artikel 6.2.4.c Bro)

De kosten voor het bouw- en bruikbaar maken zijn gebaseerd op civiele ramingen van een extern bureau, aangevuld met ramingen van de gemeente Deventer. Deze ramingen zijn gebaseerd op de locatie-eisen die voor het plan gelden. Omdat een deel van de bestekvoorbereiding en de aanbesteding nog moet plaatsvinden wordt in dit exploitatieplan volstaan met de totaalramingen. In bijlage 10f van deel A zijn de uitgangspunten die aan de civiele raming ten grondslag liggen opgenomen en zijn per werk de hoeveelheden aangegeven.

Het bouwrijp maken bestaat uit het terrein vrij maken, het verlagen of ophogen van het terrein waar nodig, de aanleg van bouwwegen, de aanleg van de groenbuffer en grondwal, de aanleg van riolering, de aanleg van voorlopige straatverlichting, de aanleg van nutsvoorzieningen en andere gebruikelijke werkzaamheden. Zie verder hoofdstuk 4. De kosten worden volledig opgenomen als verhaalbare kosten. Onder de post bouwrijp maken is een aantal grotere werken opgenomen. Het betreft hier de aanleg van de oostelijke ontsluiting (tunnelbak onder het spoor, en de aanpassing van de op- en afrit van de rijksweg A1), de aanleg van een persleiding vanuit het hoofdgemaal in het plangebied naar het gemaal in Gorssel, de omlegging van de Deventerweg en de realisatie van een brug over de Dortherbeek.

Het bruikbaar maken bestaat uit de definitieve inrichting van het openbaar gebied, zoals de wegaanleg casu quo de afwerking daarvan, de aanleg van straatverlichting, de aanleg van fietspaden en groenvoorzieningen.

De totale nominale kosten voor bouw- en bruikbaar maken zijn geraamd op EUR 29.253.660.

De kosten van het bouw- en bruikbaar maken van het gebied zijn, met uitzondering van het hierna te noemen recreatieve deel van de inrichtingskosten van de bufferzone, geheel toe te rekenen aan het bedrijvenpark A1. In alle gevallen is er sprake van nut voor de locatie (profijt), worden de investeringen niet gedaan wanneer de gebiedsontwikkeling niet zou plaatsvinden (toerekenbaarheid) en drukken de kosten voor 100 % op het exploitatiegebied (proportionaliteit).

Voor wat betreft de aanleg van de bufferzone geldt het volgende.

Op 19 december 1999 is een bestuursakkoord gesloten tussen de gemeenten Deventer en Gorssel (nu Lochem). Evenals in de wet grenswijziging, die is ingegaan op 1 januari 2000, is daarin uitgegaan van de noodzaak van een groene bufferzone voor het bedrijvenpark A1. De plannen die daarna zijn opgesteld staan in dienst van die ontwikkeling. De bufferzone is onderdeel van het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark A1'.

Deze bufferzone wordt tevens gebruikt voor watercompensatie welke nodig wordt door de ontwikkeling van de gronden voor bedrijven en de daaruit voortvloeiende verhardingen. Die compensatie wordt gerealiseerd in de te graven poelen en de afgraving van de bij die poelen gelegen gronden, zoals opgenomen in het Inrichtingsplan.

Ook wordt het door de ontwikkeling van de gronden voor bedrijven nodig om de leefgebieden voor flora en fauna te compenseren; dit in verband met de ontheffing op grond van de Flora- en faunawet. Ook die compensatie vindt plaats in de bufferzone. Vandaar het groene karakter van de bufferzone en de landschappelijke inrichting ervan. Deze compensatie vindt plaats conform het model Kamsalamander, een bepaalde aanduiding voor de inrichting van flora en fauna in een gebied, die het gebied tot een ecologische verbindingzone maakt.

De inrichting, zoals aangegeven in het Inrichtingsplan, bijlage 9 van deel B, is mede ingegeven door de aanwezigheid van de das.

De bufferzone krijgt voor een beperkt deel ook de functie van recreatiegebied. Die functie wordt gestalte gegeven door de aanleg van een wandelpad en straatmeubilair. Deze functie is niet nodig voor de ontwikkeling van het bedrijvenpark. De kosten voor deze functies zijn niet meegenomen in het exploitatieplan.

Voor het overige wordt de bufferzone, met de hiervoor genoemde functies aangelegd voor het bedrijvenpark (toerekenbaarheid) en wordt de aanleg van het bedrijvenpark hierdoor mogelijk (profijt). Omdat deze overige functies alleen voor het bedrijvenpark worden gerealiseerd zijn de kosten voor 100 % toerekenbaar aan dit exploitatieplan (proportionaliteit).

Voor wat betreft de aanleg van de oostelijke onderdoorgang geldt het volgende:

Om het bedrijvenpark te kunnen bereiken wordt onder de spoorlijn Deventer-Zutphen een onderdoorgang aangelegd. In deze exploitatieopzet is gerekend met de goedkoopste variant. Dat is de variant waarbij in beide richtingen twee rijstroken mogelijk zijn, samen met een apart fietspad. Deze variant is vergeleken met een variant met drie rijstroken. In de variant met tweemaal twee rijstroken zijn meer steunpunten mogelijk. Hierdoor kan het dek van de onderdoorgang dunner worden uitgevoerd en hoeft de tunnel minder diep te worden aangelegd. Om die reden is deze variant goedkoper dan de variant met drie rijstroken.

Voor wat betreft de brug over de Dortherbeek geldt dat ook tweemaal twee rijstroken worden aangelegd. Hiervan zijn echter slechts de kosten van drie rijstroken in de exploitatieopzet opgenomen omdat verkeerskundig slechts drie rijstroken op de brug nodig zijn. De kosten van een brug met drie rijstroken worden op 85 % van de kosten van een brug met vier rijstroken geraamd. Proportioneel is daarom een toerekening van 85 % van de kosten van een brug die feitelijk van vier rijstroken wordt voorzien.

4.6 Kosten buiten het exploitatiegebied (artikel 6.2.4 e Bro)

Voor een exploitatiegebied kunnen voorzieningen of maatregelen nodig zijn die buiten het exploitatiegebied liggen. In het geval van bedrijvenpark A1 wordt ten oosten van het exploitatiegebied de Dortherbeek heringericht ten behoeve van waterberging.

Deze herinrichting van de beek is nodig ter compensatie, om aan de watertoets te kunnen voldoen. De totale kosten voor de grondverwerving en de herinrichting van de Dortherbeek bedragen EUR 1.714.148.

Een deel van de nodige watercompensatie vindt plaats in de bufferzone (zoals aangegeven in de vorige paragraaf). Een ander deel vindt plaats aan de noordoostkant binnen het exploitatiegebied in het gedeelte van de te verleggen Dortherbeek. Op deze wijze kan niet alles worden gecompenseerd en vindt extra compensatie plaats buiten het exploitatiegebied. Daartoe worden zowel grondkosten als inrichtingskosten gemaakt.

De extra compensatie betreft 100.000 m³ waterberging. Daartoe is de aankoop en inrichting van 20 hectare grond nodig. Omdat het Waterschap Rijn en IJssel plannen heeft om in hetzelfde gebied de Dortherbeek in te richten als Ecologische Verbindingszone (EVZ) kan 'werk met werk' worden gemaakt. De EVZ bestaat onder andere uit enkele 'stapstenen'. Stapstenen zijn kleine vlakvormige landschapselementen welke een functie kunnen hebben als kleine zelfstandige leefgebiedjes binnen de EVZ. Deze stapstenen kunnen ook zo ingericht worden dat ze een waterbergende functie hebben. Voor de stapstenen wordt door het waterschap 6 hectare grond aangekocht. Hierin is circa 30.000 m³ berging te realiseren, los van de ecologische functie. Voor de overige te realiseren 70.000 m³ moet 14 hectare grond worden aangekocht. Dat deel is ten behoeve van het bedrijvenpark (het exploitatiegebied). Deze grondaankoop is voor 75 % meegenomen in het exploitatieplan. In totaal gaat het om een bedrag van EUR 514.005.

De gronden zijn ingericht als waterbergingsgebied. Daarvoor zijn werkzaamheden verricht zoals het afgraven van grond.

Van de totale geraamde inrichtingskosten ad EUR 919.851 (exclusief de grondaankoop) is 25 % toe te rekenen aan de realisatie van de ecologische verbindingzone. Dit is een bedrag van EUR 229.963. Dit laatste bedrag wordt niet opgenomen in het exploitatieplan. Per saldo wordt een bedrag van EUR 689.888 (EUR 919.851 minus EUR 229.963) opgenomen aan inrichtingskosten.

Het totaal geraamde bedrag aan watercompensatie buiten het exploitatiegebied bedraagt EUR 1.203.893, bestaande uit EUR 689.888 aan inrichtingskosten en EUR 514.005 aan grondaankoopkosten. Alle kosten die geen verband houden met het bedrijvenpark zijn daar uit gehaald, zodat dit bedrag 100 % toerekenbaar is aan het exploitatieplan.

Per 1 januari 2014 is 55,3 % van de kosten gerealiseerd.

De genoemde kosten buiten het exploitatiegebied zijn geheel toe te rekenen aan het bedrijvenpark A1.

Door deze aankoop en inrichting wordt de watercompensatie geborgd en wordt zodoende het bedrijvenpark mogelijk gemaakt (profijt), worden deze investeringen niet gedaan wanneer de gebiedsontwikkeling niet zou plaatsvinden (toerekenbaarheid) en drukken de kosten, na afsplitsing van het deel ten behoeve van de ecologische verbindingzone, voor 100 % op het exploitatiegebied (proportionaliteit).

4.7 Plankosten (artikel 6.2.4. f tot en met j Bro)

Vooruitlopend op de vaststelling van een ministeriële regeling voor plankosten is voor de raming van de plankosten gewerkt met het ontwerp van deze ministeriële regeling, zoals deze in 2010 gepubliceerd is op de website van het toenmalige ministerie van VROM. Deze ontwerpregeling bevat de zogenaamde plankostenscan. De uitkomsten van de scan geven een forfaitair maximum aan van de raming van plankosten. Onder de plankosten vallen kosten voor het opstellen van ruimtelijke plannen, ontwerpcompetities, gemeentelijke apparaatskosten en VTU. Mocht de definitieve versie van de ministeriële regeling afwijken van de in dit exploitatieplan gehanteerde versie dan wordt bij de

eerstvolgende herziening van het exploitatieplan de raming op die onderdelen zo nodig aangepast. Invoer van gegevens van het plan in de plankostenscan leidt tot de volgende resultaten.

Tabel 4 Plankosten

Nr.	Product	Raming (EUR)
1	Verwerving	181.200
2	Stedenbouw	1.130.210
3	Ruimtelijke Ordening	141.000
4	Civiele en cultuurtechniek	4.819.765
5	Landmeten/vastgoedinformatie	127.198
6	Communicatie	363.708
7	Gronduitgifte	575.840
8	Management	2.317.520
9	Planeconomie	682.117
	Totaal	10.338.558

De ingevulde plankostenscan is opgenomen als bijlage 10j van deel B. Bij de vaststelling van het exploitatieplan wordt deze waarde rentedragend ingebracht.

De plankosten zijn geheel toe te rekenen aan het Bedrijvenpark A1. In alle gevallen is er sprake van nut voor de locatie (profijt), worden de investeringen niet gedaan wanneer de gebiedsontwikkeling niet zou plaatsvinden (toerekenbaarheid) en drukken de kosten voor 100 % op het exploitatiegebied (proportionaliteit).

4.8 Tijdelijk beheer (artikel 6.2.4.k Bro)

Het gaat hier om kosten die gedurende de grondexploitatie nodig zijn, bijvoorbeeld om het terrein of voorzieningen te beschermen of bruikbaar te houden. De kosten van het tijdelijk beheer lopen door totdat voorzieningen en gebieden formeel zijn opgeleverd. In totaal is een nominaal bedrag geraamd van EUR 330.000. De kosten tijdelijk beheer zijn geheel toe te rekenen aan het bedrijvenpark A1. In alle gevallen is er sprake van nut voor de locatie (profijt), worden de investeringen niet gedaan wanneer de gebiedsontwikkeling niet zou plaatsvinden (toerekenbaarheid) en drukken de kosten voor 100 % op het exploitatiegebied (proportionaliteit).

De tijdelijke beheerskosten van de opstallen in eigendom van de gemeente in het gebied zijn niet meegenomen in dit bedrag. Er wordt vanuit gegaan dat de opbrengsten uit tijdelijk verhuur de beheerskosten dekken. Deze kosten zijn daarom per saldo op nihil geraamd.

4.9 Planschade (artikel 6.2.4.l Bro)

De planschadekosten zijn gebaseerd op een planschaderisicoanalyse opgesteld door adviesbureau Oranjewoud met een actualisatie van een interne gemeentelijke notitie in de tweede herziening. De rapportage ervan is opgenomen als bijlage 10e van deel B. In totaal is een nominaal bedrag geraamd van EUR 212.463. Hiervan is 23 % gerealiseerd.

De eventuele planschadekosten zijn geheel toe te rekenen aan het Bedrijvenpark A1. In alle gevallen is er sprake van nut voor de locatie (profijt), worden de kosten niet gemaakt wanneer de gebiedsontwikkeling niet zou plaatsvinden (toerekenbaarheid) en drukken de kosten voor 100 % op het exploitatiegebied (proportionaliteit).

4.9a Rente

De rente over de reeds gemaakte kosten en de ontvangen opbrengsten bedraagt 5%. De periode waarover rente wordt gerekend, verschilt per situatie. Wat betreft de inbrengwaarde en de plankosten wordt rente gerekend vanaf het moment van vaststelling (18 juli 2012). Een deel van de mutaties in 2013 heeft aan het begin van het jaar plaatsgevonden en een deel aan het eind van het jaar. Daarom is voor het berekenen van de rente ervan uitgegaan dat de investeringen halverwege het jaar hebben plaatsgevonden. Over de boekwaarde van het exploitatieplan inclusief de eerste herziening is een jaar rente gerekend.

De gerealiseerde rente in het exploitatieplan bedraagt EUR 1.087.614. Voor de renteberekening wordt verwezen naar bijlage 10 m van deel B.

4.10 Overzicht kosten

In onderstaande tabel is een overzicht van de kosten gegeven.

Tabel 5 Overzicht kosten

Kostenpost	Bedrag (EUR)
Inbrengwaarde gronden en opstallen	32.738.608
Inbrengwaarde sloopkosten	988.356
Saneringskosten	236.940
Onderzoekskosten	3.429.312
Bouw- en gebruiksrijp maken	29.253.660
Kosten buiten het exploitatiegebied	1.203.893
Plankosten	10.338.558
Tijdelijk beheer	330.000
Planschade	212.463
Rente	1.087.614
Totaal	79.819.404

5. Opbrengsten

In deze paragraaf worden de opbrengstenposten toegelicht en onderbouwd. Welke opbrengsten mogen worden meegenomen in het exploitatieplan is vastgelegd in artikel 6.2.7 van het Bro.

5.1 Grondopbrengsten (artikel 6.2.7.a Bro)

De uitgifteprijs voor de verschillende functies aanwezig op het bedrijventerrein zijn getaxeerd door Thoma Makelaars.

Om de uitgifteprijs op het bedrijvenpark A1 te bepalen is de comparatieve methode gehanteerd waarbij uitgifteprijs van vergelijkbare bedrijventerreinen in de regio als basis zijn gebruikt voor de taxatie. Voor een nadere toelichting op de taxatie wordt verwezen naar het taxatierapport, bijlage 10h van deel B. In het taxatierapport wordt geadviseerd de uitgifteprijs te hanteren zoals aangegeven in onderstaande tabel. Voor de diverse categorieën wordt een bandbreedte aangegeven. In de exploitatieopzet wordt het midden van de bandbreedte gehanteerd.

Tabel 6 Uitgifteprijsen

Bestemming	Categorie	Prijs (exclusief BTW)
Bedrijven	Buitenranden	EUR 150,00 - EUR 170,00 per m ² uitgeefbaar
	Middenterrein	EUR 160,00 - EUR 180,00 per m ² uitgeefbaar
	Zichtlocatie	EUR 180,00 - EUR 190,00 per m ² uitgeefbaar
Woningen		EUR 175,00 per m ² uitgeefbaar
Woonwagens		EUR 72,00 per m ² uitgeefbaar

Voor de zichtlocaties langs de rijksweg A1 en de Deventerweg (provinciale weg) is voor bedrijven en uitgegaan van een hogere uitgifteprijs dan voor kavels met een normale, gewone ligging op het bedrijventerrein. Op de bijbehorende Kaart uitgiftecategorieën, bijlage 10b van deel B, is aangegeven op welke gebieden de uitgiftecategorieën van toepassing zijn. In onderstaande tabel zijn de grondprijzen uit tabel 6 met het programma geconfronteerd.

Tabel 7 Programma in grondopbrengsten

Bestemming	Categorie	Oppervlakte	Uitgifteprijs	Grondopbrengsten (EUR)
Bedrijventerrein	A	121.398 m ² uitgeefbaar	EUR 160,00/m ² uitgeefbaar	19.423.751
	B	321.808 m ² uitgeefbaar	EUR 170,00/m ² uitgeefbaar	54.707.277
	C	127.335 m ² uitgeefbaar	EUR 185,00/m ² uitgeefbaar	23.556.886
Woningen	D	1.119 m ² uitgeefbaar	EUR 175,00/m ² uitgeefbaar	195.825
Woonwagens	E	1.248 m ² uitgeefbaar	EUR 72,00/m ² uitgeefbaar	89.856
Totaal				97.384.806

5.2 Overige opbrengsten (subsidies en bijdragen derden artikel 6.2.7.c Bro)

Hieronder staan de subsidies en bijdragen aangegeven die in de exploitatie zijn meegenomen:

- Subsidie spoorse doorsnijdingen ministerie Verkeer & Waterstaat: Door het ministerie Verkeer en Waterstaat is eind 2006 een subsidie toegekend voor de realisatie van spoorse doorsnijdingen aan de oostzijde van het exploitatiegebied (onder andere de tunnelbak onder het spoor ten behoeve van de oostelijke ontsluiting). Deze bijdrage is conform subsidievoorwaarden geïndexeerd conform de index bruto overheidsinvesteringen, het IBOI¹ De subsidie bedraagt EUR 3.500.000.
- ISV subsidie: In het kader van de regeling Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing is aan de aanleg van het bedrijvenpark een subsidie toegekend van EUR 57.176. Deze subsidie is al ontvangen.
- ISV subsidie bodemsanering: In het kader van de sanering van de voormalige vuilstortlocatie wordt vanuit het ISV een subsidie toegekend van EUR 57.500.
- BijdragePoorten van Salland: Naar verwachting ontvangt de gemeente EUR 266.770 voor de oostelijke ontsluiting.

¹ Het bedrag is geïndexeerd op basis van IBOI cijfers

- Subsidie Niet Gesprongen Explosieven: De gemeente ontvangt een subsidie voor onderzoeken naar niet gesprongen explosieven. Deze is afhankelijk van de gemaakte onderzoekskosten. Het verwachte bedrag is EUR 66.500
- Bijdrage Provincie toe/afrit A1 EUR 2.300.000

Voor de subsidies is geen opbrengststijgingspercentage gehanteerd, met uitzondering van de indexering van de subsidie spoorse doorsnijdingen. De totale overige opbrengsten zijn in totaal geraamd op een nominaal bedrag van EUR 6.310.909. Hiervan is 58,9% gerealiseerd.

5.3 Overzicht totale opbrengsten

De totale opbrengsten uit gronduitgifte bedragen EUR 97.384.806. De overige opbrengsten in het exploitatieplan bedragen EUR 6.310.909. De samenvoeging van deze bedragen resulteert in de totale opbrengsten in de exploitatieopzet van EUR 103.695.714.

5.4 Grondgebruiksk kaart en -analyse

Via de grondgebruiksk kaart wordt duidelijk gemaakt met welk toekomstig gebruik de eigenaren in het plan te maken krijgen. Hiervan kan onder meer worden afgeleid wat het te verwachten opbrengstpotentieel per eigenaar is. De Kaart grondgebruik is opgenomen als bijlage 10a van deel B. De resultaten van de grondgebruiksanalyse zijn in onderstaande tabellen 7 en 8 aangegeven. Ook hierbij geldt uiteraard dat als de eigendomssituatie verandert dit gevolgen heeft voor de grondgebruiksanalyse.

In het kader van de berekening van de exploitatiebijdrage, is enkel het grondgebruik relevant voor zover dat betrekking heeft op percelen waar opbrengsten mogelijk worden gemaakt. Het exploitatieplan maakt onderscheid in exploitanten met en zonder opbrengsten.

- Gemeente Deventer (afgekort tot "Gemeente");
- Bruil Beleggingsmaatschappij Ede B.V. (afgekort tot "Bruil");
- Parochiële Caritasinstelling HH. Twaalf Apostelen (afgekort tot "Caritas");
- A Derks (afgekort tot "Derks");
- J.H.A. van Schooten (afgekort tot "Van Schooten").

Naast bovenstaande exploitanten is sprake van eigenaren zonder opbrengsten.

Het gaat om de volgende eigenaren: Brinks, Bureau Beheer landbouwgronden, Castella Vastgoed, De Staat, Kloosterboer, Maatman, Meijer, Provincie Gelderland, Railside B.V., Waterschap Rijn en IJssel en Roeterdink

Tabel 8 Grondgebruiksanalyse

Eigenaar	Uitgeefbaar gebied (m ²)			Openbaar gebied (m ²)	Totaal
	Bedrijven	Wonen	Woonwag en		
Gemeente	324.582	1.119	1.248	369.471	696.419
Bruil	96.577			30.858	127.434
Caritas	82.378			27.447	109.825
Derks	35.547			86.648	122.196
Van Schooten	31.456			21.553	53.008
Zonder opbrengst				181.562	181.562
Totaal	570.540	1.119	1.248	717.536	1.290.440

In onderstaande tabel staan de bovengenoemde bestemmingen bedrijven en wonen verder uitgesplitst naar uitgiftecategorie.

Tabel 9 Grondgebruikanalyse: uitgeefbaar gebied uitgesplitst naar uitgiftecategorie

Eigenaar	Bedrijven (m ²)			Wonen (m ²)		Totaal
	Categorie	Categorie	Categorie	Wonen	Woonwagen	
	buitenranden	middenterrein	zichtlocatie			
Gemeente	83.738	176.389	64.454	1.119	1.248	326.948
Bruil		70.055	26522			96.577
Caritas	8.459	54.942	18.977			82.378
Derks	15.125	20.422				35.547
Van Schooten	14.076	0	17.381			31.456
Totaal	121.398	321.808	127.335	1.119	1.248	572.907

6. Resultaat

Om het uiteindelijke resultaat van de exploitatieopzet te kunnen bepalen zijn de kosten en opbrengsten in de tijd gefaseerd. In deze paragraaf wordt ingegaan op de fasering en de hierbij gebruikte parameters. Deze leiden uiteindelijk tot het netto contante resultaat per 1 januari 2014.

6.1 Parameters

In de onderstaande tabel staan de projectparameters weergegeven waar in de exploitatieopzet mee is gerekend.

Tabel 10 Projectparameters

Modelfactor (jaar)	Jaar
Prijspeildatum	1 januari 2014
Startdatum exploitatie	1 januari 2012
Contante waarde datum	1 januari 2014
Laatste jaar kosten of opbrengsten	2023
Einddatum exploitatie	1 januari 2023
Rente	5,0 %
Opbrengstenstijging (tot 2019)	0,0 %
Kostenstijging (tot 2019)	1,0 %
Opbrengstenstijging (vanaf 2019)	2,0 %
Kostenstijging (vanaf 2019)	2,0 %

6.2 Fasering

Om rekening te kunnen houden met kosten- en opbrengstenstijging en rentekosten en opbrengsten worden de kosten en opbrengsten in de tijd gefaseerd. De fasering van het bedrijvenpark is in de faseringstabel van artikel 2.1 van de Regels van het exploitatieplan opgenomen. De fasering van de kosten en opbrengsten in de tijd heeft uiteindelijk zijn weerslag in de exploitatiebijdrages per exploitant. Op de Kaart deelgebieden, bijlage 2 van deel B, is de grens tussen de verschillende deelgebieden aangegeven. In bijlage 10 van deel A zijn de jaarschijven opgenomen. Deze verdeling in jaarschijven is niet leidend in die zin dat het geen voorschrijvend karakter heeft. Het gaat om rekentechnische aannames. De fasering van de tabel van artikel 2.1 van de Regels is leidend. In de exploitatieopzet is onderscheid gemaakt in moment verkoop en moment levering. Uitgangspunt is dat er jaarlijks 6,1 hectare grond wordt verkocht. In 2013 is 2,3 hectare verkocht. Omdat de onderdoorgang nog niet gereed is kan de verkochte grond nog niet worden geleverd. Uitgangspunt

voor de berekening is dat de in 2013 en 2014 verkochte grond in 2015 wordt geleverd en betaald. Dit geeft een piek in de inkomsten in 2015. Dit is verwerkt in de exploitatieopzet.

6.3 Netto contante waarde

In tabel 10 is het resultaat weergegeven. Hieruit blijkt dat voorliggend plan op basis van de exploitatieopzet een voordelig saldo laat zien van EUR 9.722.277 op contante waarde per 1-1-2014.

Tabel 11 Resultaat

Element	Bedrag (EUR)
Opbrengsten nominaal	104.284.424
Kosten nominaal	79.819.404
Saldo nominaal	24.465.020
Saldo eindwaarde d.d. 1 januari 2024	16.515.891
Saldo contante waarde d.d. 1 januari 2014	10.139.324

7. Maximaal te verhalen kosten: totale kosten versus totale opbrengsten

De maximaal te verhalen kosten zijn wettelijk begrensd (artikel 6.16 Wro). Als de totale netto contante kosten, na aftrek van bijdragen van derden en bijdragen van andere grondexploitaties², hoger zijn dan de geraamde netto contante opbrengsten uit gronduitgifte, dan kunnen slechts kosten worden verhaald tot maximaal het niveau van de netto contante opbrengsten uit gronduitgifte. Dit wordt de macro aftopping genoemd. Voor voorliggend plan ziet dit er als volgt uit.

Tabel 12 Maximaal te verhalen kosten

Element	netto contante waarde 1 januari 2014
De netto contante kosten bedragen	76.574.704
De netto contante opbrengsten uit gronduitgifte bedragen	80.483.180
Subsidies en bijdragen derden contant	6.230.848
Bijdragen andere grondexploitaties contant	
Te verhalen kosten per 1 januari 2014	70.343.855

Hieruit blijkt dat de netto contante opbrengsten uit gronduitgifte hoger zijn dan de netto contante kosten na aftrek van subsidies en bijdragen derden. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat de kosten volledig kunnen worden verhaald op de exploitanten. In totaal kan EUR 70.343.855 worden verhaald.

8. Berekening exploitatiebijdrage

De berekeningsmethode bepaalt de exploitatiebijdragen naar rato van grondopbrengsten per eigenaar, waarbij rekening wordt gehouden met faseringsinvloeden.

In artikel 6.18 lid 1 tot en met lid 5 en artikel 6.19 van de Wro is aangegeven dat, voor de bepaling van de hoogte van de exploitatiebijdragen uitgiftecategorieën, basiseenheden, gewichten en gewogen eenheden vastgesteld en berekend moeten worden. Onderstaand worden achtereenvolgens de volgende stappen doorlopen. De uitgiftecategorieën worden benoemd (lid 1) vervolgens worden de basiseenheden bepaald (lid 2). De gewichten worden toegekend aan de basiseenheden (lid 3) om vervolgens het totaal aan gewogen eenheden te bepalen (lid 4) in de vijfde stap wordt het verhaalbare

² Bijdragen uit andere grondexploitaties zijn voor het bedrijvenpark A1 niet aan de orde.

bedrag per gewogen eenheid (lid 5) bepaald. Tot besluit worden de bruto en netto exploitatiebijdrage per exploitant bepaald op basis van het exploitatieplan.

Lid 1 uitgiftecategorieën

De uitgiftecategorieën in dit exploitatieplan worden gebaseerd op het type uitgifte (bedrijventerrein, woningbouw, woonwagenlocatie) en segmentering binnen het type. De volgende categorieën worden onderscheiden:

- Bedrijventerrein buitenranden;
- Bedrijventerrein middenterrein;
- Bedrijventerrein zichtlocatie;
- Woningbouw vrije kavel;
- Woonwagenlocatie.

Lid 2 basiseenheden

Als basiseenheid bij de uitgiftecategorieën wordt de vierkante meter uitgeefbare grond gehanteerd. Het totale uitgeefbare gebied beslaat 572.907 m², het totaal aan basiseenheden bedraagt dan eveneens 572.907. In onderstaande tabel is te zien met welk programma is gerekend op het grondeigendom van exploitanten. Daarmee is het aantal basiseenheden per exploitant inzichtelijk.

Tabel 13 Basiseenheden per exploitant

Eigenaar	Bedrijven (m ²)			Wonen (m ²)		Totaal
	Categorie buitenranden	Categorie middenterrein	Categorie zichtlocatie	Wonen	Woonwagens	
Deventer	83.738	176.389	64.454	1.119	1.248	326.948
Bruil		70.055	26.522			96.577
Caritas	8.459	54.942	18.977			82.378
Derks	15.125	20.422				35.547
Van Schooten	14.076		17.381			31.456
Totaal	121.398	321.808	127.335	1.119	1.248	572.907

In de exploitatieopzet wordt gerekend met onderstaande uitgifteprijsen.

Tabel 14 Uitgifteprijsen per uitgiftecategorie

Bestemming	Categorie	Prijs (exclusief BTW)
Bedrijven	Buitenranden	EUR 160,00 per m ² uitgeefbaar
	Middenterrein	EUR 170,00 per m ² uitgeefbaar
	Zichtlocatie	EUR 185,00 per m ² uitgeefbaar
Woningen		EUR 175,00 per m ² uitgeefbaar
Woonwagens		EUR 72,00 per m ² uitgeefbaar

Op basis van de uitgifteprijsen en de oppervlakken uitgeefbaar worden de nominale grondopbrengsten per exploitant berekend.

Tabel 15 Nominale grondopbrengsten per exploitant

Exploitant	Uitgeefbaar oppervlak in m²	Nominale opbrengsten
Gemeente	326.948	55.593.948
Bruil	96.577	16.815.879
Caritas	82.378	14.204.373
Derks	35.547	5.891.757
Van Schooten	31.456	5.467.558
Totaal	572.907	97.973.516

Deze nominale bedragen worden in de tijd gefaseerd teneinde de invloed van de factor tijd door te rekenen. Dat wil zeggen dat tot aan het moment van faseren een index uit tabel 10 wordt toegepast. Vanaf het moment van realisatie staan de opbrengsten rentedragend in de exploitatieopzet. In de bepaling van de gewichten wordt gerekend met de contante waarde van de opbrengsten. Om de fasering van de opbrengsten te kunnen herleiden is in bijlage 10j van deel B een overzicht van de fasering van uitgifte in m² grondopbrengsten opgenomen. Vanaf de volgende stap wordt met deze contante waarde gerekend.

Lid 3 gewichten

De gewichtsfactor komt voort uit de verhouding tussen de voor de verschillende categorieën geldende uitgifteprijs per basiseenheid in de fasering van de exploitatieopzet bij het exploitatieplan, ofwel de grondopbrengsten per exploitant op contante waarde. De onderlinge gewichten worden op contante waarde bepaald. In onderstaande tabel is de contante waarde van de opbrengsten per exploitant weergegeven. De fasering van opbrengsten die resulteert in deze contante waarde is als bijlage 10j van deel B opgenomen

Tabel 16 Contante opbrengsten en optelling aantal gewogen eenheden

Exploitant	Contante opbrengsten	Percentage
Gemeente	47.621.444	59,2 %
Bruil	13.962.747	17,3 %
Caritas	10.499.685	13,0 %
Derks	4.355.133	5,4 %
Van Schooten	4.085.018	5,1 %
Totaal	80.483.180	100,00 %

Lid 4 totaal gewogen eenheden

Uitgaande van de m² uitgeefbare grond als basiseenheid en de contante waarde van de grondopbrengst als gewicht is het aantal gewogen eenheden 80.483.180

Lid 5 verhaalbaar bedrag per gewogen eenheid

De totaal te verhalen kosten op contante waarde bedragen EUR 70.343.855. Per gewogen eenheid bedraagt het kostenverhaal afgerond EUR 1.

Daaruit volgt in tabel 17 de bruto exploitatiebijdrage per exploitant op basis van het aantal gewogen eenheden per exploitant. De te verhalen kosten worden in eerste instantie verminderd met de inbrengwaarde van de uitgeefbare grond per exploitant. Deze is vermeerderd met de rente vanaf datum vaststelling exploitatieplan. Daarnaast volgt uit de wet dat exploitanten de kosten van zelf verrichte werkzaamheden in aftrek kunnen brengen.

Momenteel is deze informatie niet bekend dus zijn deze kosten als PM opgenomen. De laatste kolom laat de netto exploitatiebijdrage per exploitant zien.

Tabel 17 Exploitatiebijdrage per exploitant

Eigenaar	Opbrengst percentage*	Te verhalen kosten	Aftrek inbreng waarde Uitgeefbaar gebied	Aftrek zelf Verrichte werkzaam heden	Bijdrage Exploitant
Gemeente	59,2 %	41.622.063	9.242.149	PM	32.379.914
Bruil	17,3%	12.190.581	2.280.768	PM	9.909.813
Caritas	13,0%	9.164.907	1.945.444	PM	7.219.463
Derks	5,4%	3.801.485	839.473	PM	2.962.011
Van Schooten	5,1%	3.564.820	1.054.105	PM	2.510.716
Totaal	100,0%	70.343.855	15.264.047	PM	54.981.917

* Dit is het percentage van de totale netto contante opbrengsten dat eigenaar op zijn gronden realiseert.

9. Gerealiseerde kosten en opbrengsten

In voorgaande paragrafen zijn de kosten en opbrengsten zoals opgenomen in de exploitatieopzet bij het exploitatieplan uitgewerkt. Onderstaand wordt uitgewerkt wel deel van de kosten en opbrengsten per 1 januari 2014 reeds is gerealiseerd. In tabel 18 worden de gerealiseerde kosten als percentage van de totale raming per kostenpost uitgewerkt.

Tabel 18 Gerealiseerde kosten

Kostenpost	Geraamd + gerealiseerd bedrag (EUR)	Waarvan gerealiseerd in %
Inbrengwaarde gronden en opstallen	32.738.608	100,0 %
Inbrengwaarde sloopkosten	988.356	30,1%
Saneringskosten	236.940	0 %
Onderzoekskosten	3.429.312	72,4%
Bouwrijp- en gebruikrijp maken	29.253.660	17,1%
Kosten buiten het exploitatiegebied	1.203.893	55,3%
Plankosten	10.338.558	100,0 %
Tijdelijk beheer	330.000	0,0 %
Planschade	212.463	23,1%
Rente	1.087.614	100 %
Totaal	79.819.404	66,0%

In onderstaande tabel worden de gerealiseerde opbrengsten als percentage van de totale raming per opbrengstenpost uitgewerkt.

Tabel 19 Gerealiseerde opbrengsten

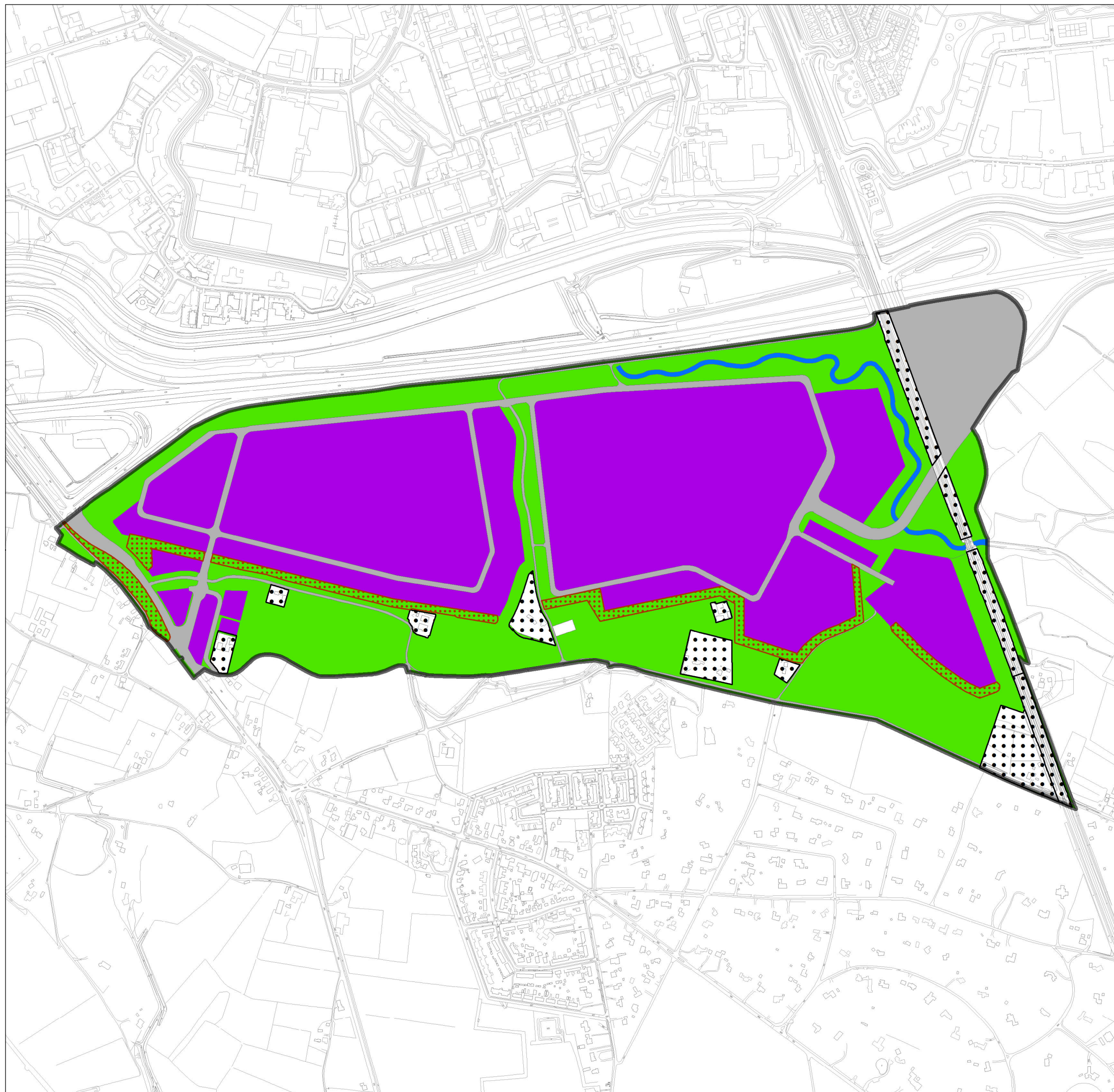
Opbrengstenpost	Geraamd bedrag (EUR)	Waarvan gerealiseerd in %
Gronduitgifte	97.973.516	0 %
Subsidies en bijdragen	6.310.909	58,9 %
Totaal	104.284.424	3,6%

A1 BEDRIJVENPARK

GRONDGEBRUIK

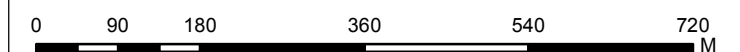
Legenda

-  exploitatiegrens
-  grondwal
-  valt buiten exploitatie
- GRONDGEBRUIK**
-  bedrijventerrein (uitgeefbaar gebied)
-  groen
-  verkeer
-  water



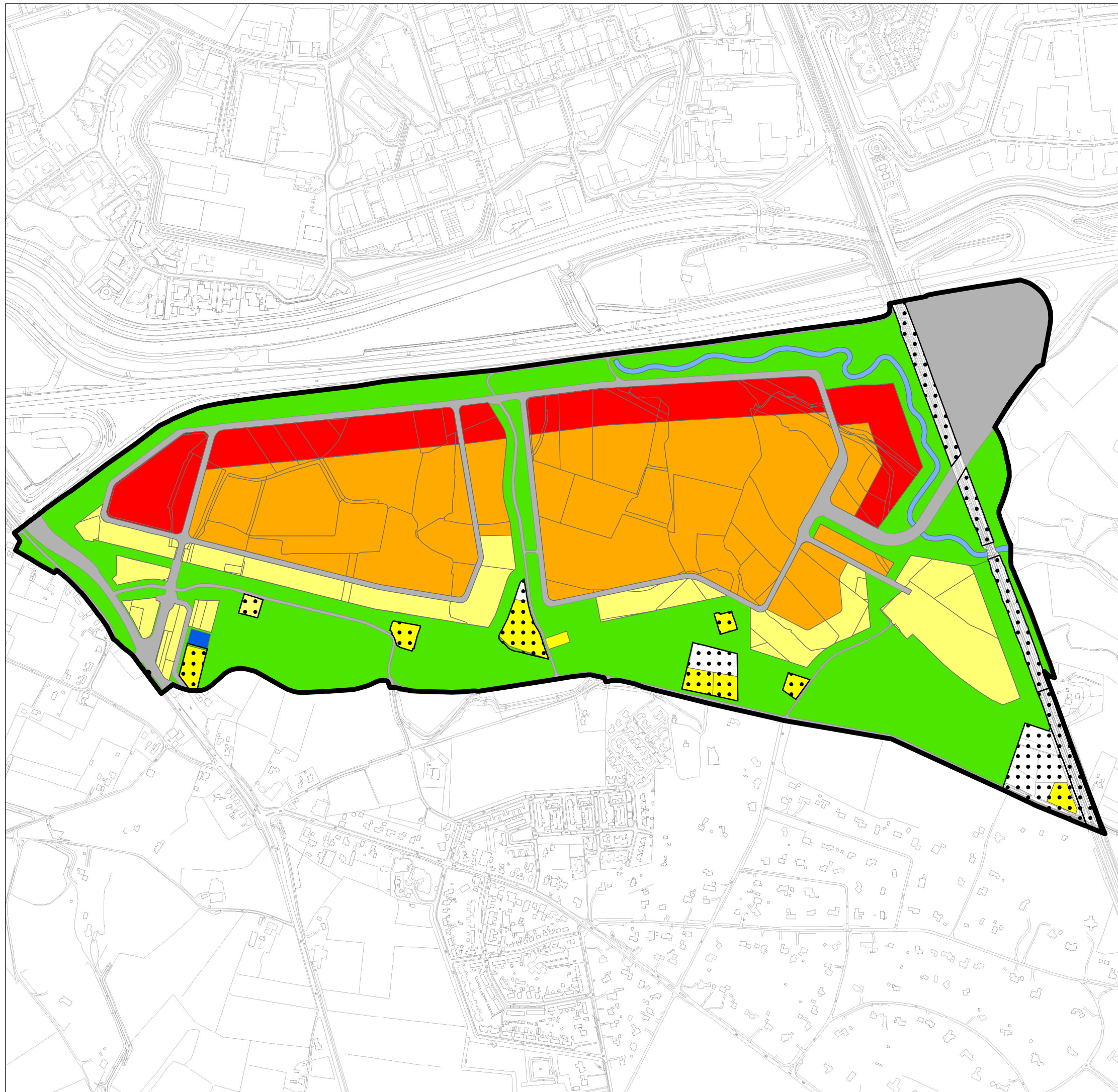
datum:
bron kadastrale ondergrond:
bron GBKN-ondergrond:
getekend:
tekeningnr.:

14 januari 2014
Kadaster
Kadaster
Ruud Middendorp Team ROB
Bijlage 10a grondgebruik.mxd



A1 BEDRIJVENPARK

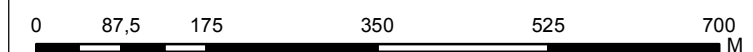
UITGIFTECATEGORIEEN



Legenda

-  exploitatiegrens
-  buiten_exploitatie
- ZONE UITGIFTECATEGORIEEN**
-  buitenranden
-  middenterrein
-  zichtlocaties
- GRONDGEBRUIK**
-  bedrijventerrein
-  groen
-  verkeer
-  water
-  woonwagenstandplaats
-  wonen














datum: 20 januari 2014
 bron kadastrale ondergrond: Kadaster
 bron GBKN-ondergrond: Kadaster
 getekend: Ruud Middendorp Team ROB
 tekeningnr.: Bijlage 10b uitgiftecategorieen.mxd



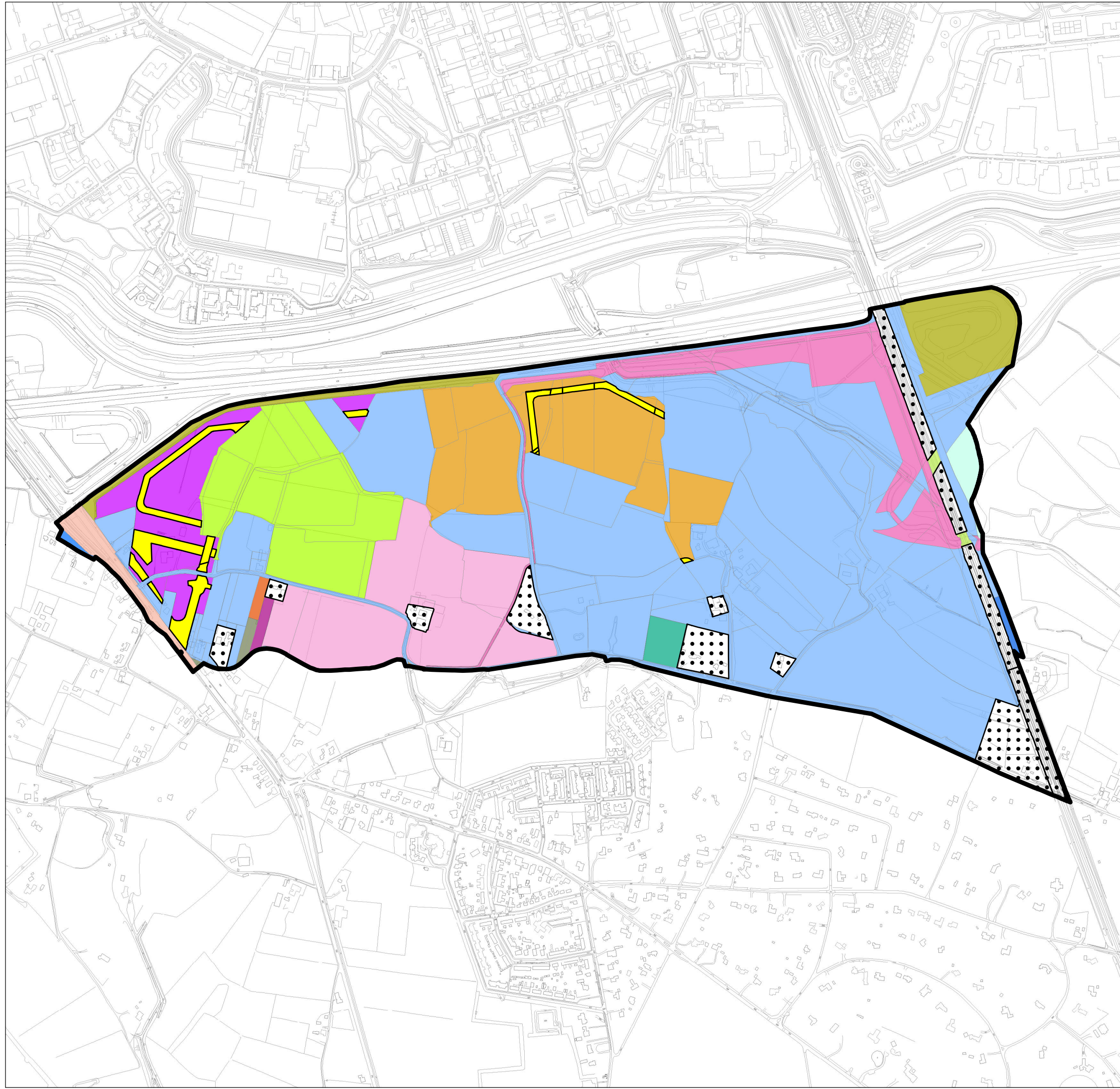
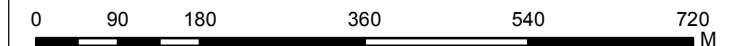
A1 BEDRIJVENPARK

EIGENDOMMEN

Legenda

-  exploitatiegrens
-  valt buiten exploitatie
-  verworven door gemeente t.b.v. hoofdinfrastructuur
-  BRINKS, G.J.W.
-  BRUIL BELEGGINGSMATTSCHAPPIJ EDE B.V.
-  BUREAU BEHEER LANDBOUWGRONDEN
-  CASTELLA VASTGOED BV
-  DE GEMEENTE DEVENTER
-  DE STAAT (VERKEER EN WATERSTAAT)
-  DERKS, A.
-  KLOOSTERBOER, G.
-  MAATMANN, W.
-  MEIJER, R.H.
-  PAROCHIELE CARITASINSTELLING HH. TWAALF APOSTELN
-  PROVINCIE GELDERLAND
-  RAIL SIDE B.V.
-  RAILINFRA TRUST B.V.
-  ROETERDINK, J.A.
-  SCHOOTEN, VAN, J.H.A.
-  STICHTING IJSSELLANDSCHAP
-  WATERSCHAP RIJN EN IJSSEL

datum: 14 januari 2014
 bron kadastrale ondergrond: Kadaster
 bron GBKN-ondergrond: Kadaster
 getekend: Ruud Middendorp Team ROB
 tekeningnr.: Bijlage 10c eigendommen.mxd

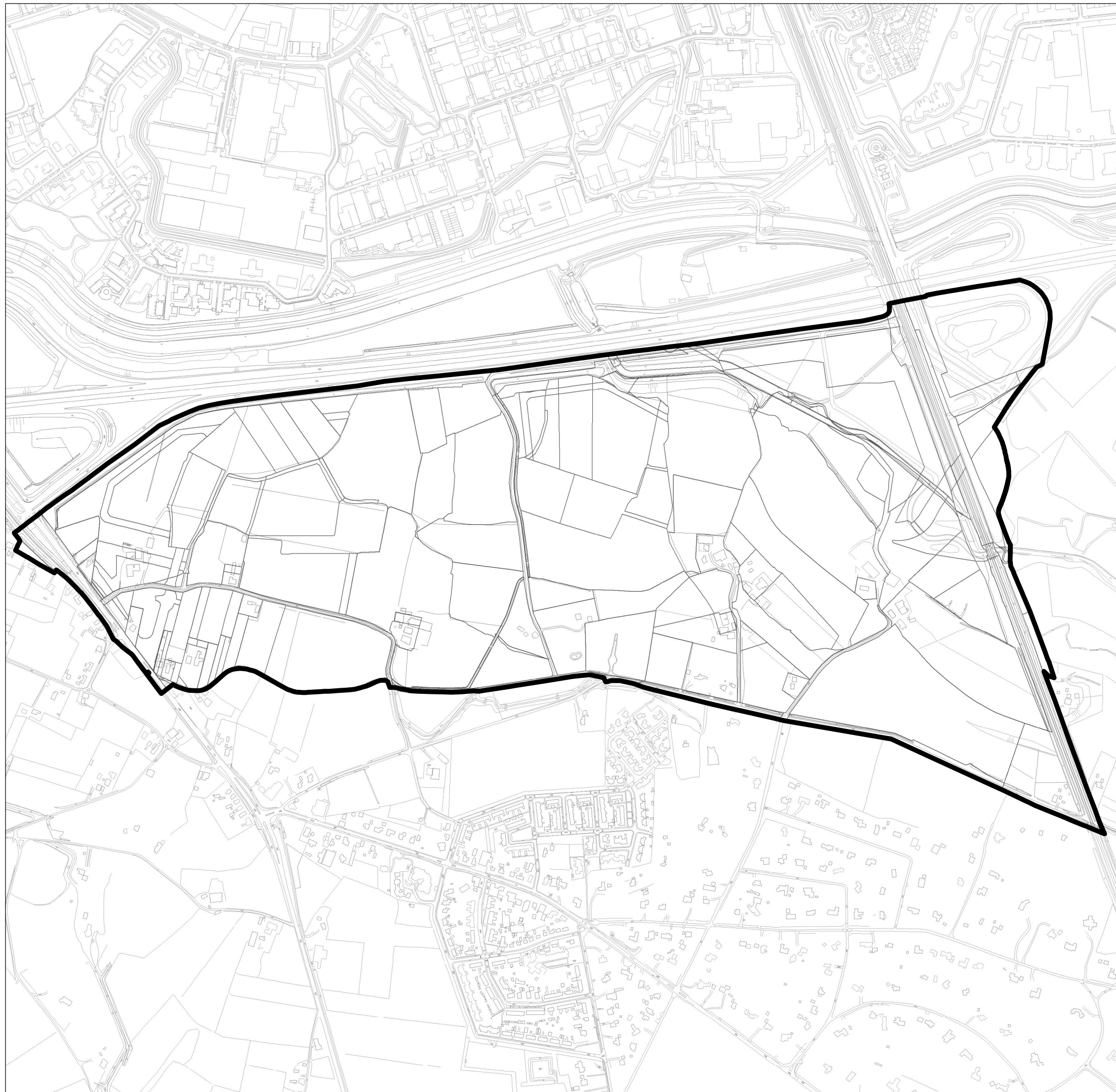


A1 BEDRIJVENPARK

BESTAANDE SITUATIE BIJ VASTSTELLING EXPLOITATIEPLAN

Legenda

 bestemmingsplangrens



datum: 14 januari 2014
bron kadastrale ondergrond: Kadaster
bron GBKN-ondergrond: Kadaster
getekend: Ruud Middendorp Team ROB
tekeningnr.: Bijlage 2_deelgebieden.mxd



0 87,5 175 350 525 700 M

Risicoanalyse planschade

inzake het ontwikkelen van het Bedrijvenpark
A1 te Deventer

projectnr. 200528
revisie 02
7 september 2009

Opdrachtgever

Gemeente Deventer
Mevrouw Ing. F.K. de Jong-van Popta
Postbus 5000
7400 GC DEVENTER

datum vrijgave	beschrijving revisie 02	goedkeuring	vrijgave
3 september 2009	definitief	I. Nikkels ^{1/2A}	F. Prerkens

	Inhoud	Blz.
1	Opdracht	2
2	Deskundigen	2
3	Overleg	2
4	Opname ter plaatse	2
5	Overgelegde documenten	3
6	Achtergrond van Afdeling 6.1 Wro: tegemoetkoming in schade	3
7	Locatie	5
8	Het vigerende planologische regime	6
9	De voorgenomen ontwikkeling	10
10	Planologische vergelijking	17
11	Eindoordeel	26

1 Opdracht

Opdrachtgever gemeente Deventer heer Oranjewoud per brief van 19 januari 2004 verzocht een risico-inventarisatie planschade op te stellen voor het bestemmingsplan Bedrijvenpark A1 te Deventer.

In juni 2009 is besloten tot een actualisatie. Dit rapport is aangepast naar de veranderingen die de nieuwe Wro heeft gebracht. Belangrijkste wijziging is de invoering van het normaal maatschappelijk risico. Het normaal maatschappelijk risico heeft tot gevolg dat tenminste 2% van de schade voor rekening van de aanvrager blijft. In dit rapport is hiermee rekening gehouden.

2 Deskundigen

Als deskundige is opgetreden de heer mr. J.H.M. van Iersel, vastgoedjurist en registertaxateur bij Ingenieursbureau Oranjewoud B.V.

De actualisatie in juni 2009 is uitgevoerd door mevrouw mr. I. Nikkels, als vastgoedadviseurs werkzaam bij Oranjewoud Vastgoed, Economie & Legal.

3 Overleg

Op 9 maart 2004 is het dossier besproken met mevrouw Ing. F.K. de Jong-van Popta en de heer F.L. Hulleman van de gemeente Deventer. Afsproken is dat de door de gemeente te verwerven gronden in het kader van de risico-inventarisatie buiten beschouwing kunnen worden gelaten. Met betrekking tot de woning Olthofaan 27 is afgesproken dat deze in het bestemmingsplan voor woondoeleinden zal worden bestemd. Zulks in afwijking van de stukken zoals deze ons ter hand zijn gesteld.

Nadat opdrachtgever op 7 april 2004 het concept heeft ontvangen, heeft mevrouw F. de Jong-van Popta namens opdrachtgever per email van 14 juni 2004 kenbaar gemaakt dat met de opzet en inhoud akkoord kan worden gegaan. Voorts werd verzocht om de positie van het object Waterdijk 5 te beoordelen voor de situatie dat dit object voor woondoeleinden zal worden bestemd. Het rapport is overeenkomstig de wens van de gemeente aangepast. Dit heeft overigens niet geleid tot een andere conclusie.

4 Opname ter plaatse

Eveneens op 9 maart 2004 heeft deskundige de betreffende locatie en de nabije omgeving bezichtigd.

Op 26 juni 2009 heeft mevrouw I. Nikkels de betreffende locatie en nabije omgeving wederom bezichtigd.

5 Overgelegde documenten

Ten behoeve van het opstellen van de risico-inventarisatie planschade zijn de navolgende stukken als uitgangspunt genomen:

Een uittreksel van de vigerende bestemmingsplannen Buitengebied Deventer, Buitengebied Gorssel, Buitengebied Gorssel, herziening 1990, Rijksweg Noord, Woonwagenerf en Kruklandsweg;

- Een exemplaar van het voorontwerp bestemmingsplan Bedrijvenpark A1 d.d. 14 mei 2003;
- Een kaart waarop de eigendomsverhoudingen binnen het plangebied zijn aangegeven alsmede de aanduidingen actief verwerven, passief verwerven of niet verwerven;
- Het onderzoek van Oranjewoud *Luchtkwaliteit Bredrijvenpark A1* van juni 2003;
- Het akoestisch onderzoek *Bedrijvenpark A1, verkeer westelijke ontsluiting van Oranjewoud* d.d. juni 2003.

6 Achtergrond van Afdeling 6.1 Wro: tegemoetkoming in schade

Artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening luidt als volgt:

1. Burgemeester en wethouders kennen degene die in de vorm van een Inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een in het tweede lid genoemde oorzaak, op aanvraag een tegemoetkoming toe, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd.
2. Een oorzaak als bedoeld in het eerste lid is:
 - a. een bepaling van een bestemmingsplan of inpassingsplan, niet zijnde een bepaling als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, of van een beheersverordening als bedoeld in artikel 3.38;
 - b. een bepaling van een planwijziging of een planuitwerking, onderscheidenlijk een ontheffing of een nadere eis, als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder a tot en met d;
 - c. een krachtens een beheersverordening als bedoeld in artikel 3.38 verleende ontheffing;
 - d. een besluit als bedoeld in artikel 3.10, 3.22, 3.23, 3.27, 3.29, 3.40, 3.41 of 3.42;
 - e. de aanhouding van een besluit omtrent het verlenen van een bouw-, sloop- of aanlegvergunning ingevolge artikel 50, eerste lid, van de Woningwet, onderscheidenlijk artikel 3.18, tweede lid, en artikel 3.20, vijfde lid;
 - f. een bepaling van een provinciale verordening als bedoeld in artikel 4.1, derde lid, of van een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 4.3, derde lid, voorzover die bepaling een weigeringsgrond bevat als bedoeld in de artikelen 3.16, eerste lid, onder c, of 3.20, derde lid, onder b, dan wel artikel 44, eerste lid, onder f of g van de Woningwet;
 - g. een koninklijk besluit als bedoeld in artikel 10.4.

Voor een inhoudelijke beoordeling van de aanvraag om tegemoetkoming van de schade dient een vergelijking te worden gemaakt tussen de twee opeenvolgende planologische regimes, waarbij volgens bestendige jurisprudentie dient te worden uitgegaan van de maximale bouw- en gebruiksmogelijkheden van het oude planologische regime, ongeacht of de realisering daarvan heeft, of zou hebben plaatsgevonden.

Onder de Wet ruimtelijke ordening vormen - anders dan onder de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening - uitwerkingsplannen en binnenplanse vrijstellingen of ontheffingen een zelfstandige grondslag voor planschade. De in het moederplan opgenomen uitwerkings-, vrijstellings- en ontheffingsmogelijkheden worden, voorzover daaraan nog geen toepassing is gegeven, daarom in deze risicoanalyse - ten aanzien van indirecte schade - niet bij de maximale invulling van het vigerende regime betrokken.

Indien een aanvrager door het nieuwe planologische regime in een planologisch nadeliger positie is gebracht, zal moeten worden bezien in hoeverre dit planologisch nadeel zich ook heeft vertaald in planschade. Daarvoor zal het desbetreffende object dienen te worden gewaardeerd onder vigeur van de beide opeenvolgende planologische regimes. Daarbij geldt als peildatum het moment waarop de planologische mutatie in werking is getreden.

Omdat bij een risicoanalyse planschade de peildatum nog niet vaststaat, gaan wij uit van datum opname. Bij planschade in de vermogenssfeer dient deze geobjectiveerd te worden vastgesteld. Dit wil zeggen dat dient te worden geabstraheerd van de persoonlijke perceptie van aanvrager. Het gaat erom hoe de markt voor onroerende zaken reageert op het geconstateerde planologisch nadeel. Voor de vaststelling van de omvang van inkomensschade wordt veelal aangesloten bij berekeningsmethoden die in het onteigeningsrecht gebruikelijk zijn.

Ingevolge artikel 6.3 van de Wet ruimtelijke ordening dient vervolgens te worden onderzocht in hoeverre sprake kan zijn van omstandigheden op grond waarvan de schade deels of geheel voor rekening van aanvrager dient te blijven. Daarbij dienen burgemeester en wethouders in ieder geval te betrekken de voorzienbaarheid van de schadeoorzaak, maar ook de mogelijkheden van de aanvrager om de schade te voorkomen of te beperken. Ingevolge artikel 6.1 dient daarnaast beoordeeld te worden of de schade anderszins is verzekerd (wat bijvoorbeeld kan blijken uit een grondtransactie). In het kader van een risicoanalyse planschade worden de zojuist genoemde omstandigheden niet nader onderzocht, omdat de beoordeling daarvan een afzonderlijke toetsing vergt van ieder mogelijk getroffen object en de daarvoor benodigde informatie bovendien in de regel ontbreekt.

De Wet ruimtelijke ordening regelt verder dat schade, die binnen het normale maatschappelijke risico valt, voor rekening van de aanvrager blijft. Dit betekent dat eigenaren van onroerende zaken en exploitanten van bedrijven die schade lijden door ontwikkelingen die plaatsvinden op onroerende zaken die in de nabijheid van hun percelen gelegen zijn, de schade slechts vergoed krijgen als (en voor zover) de schade meer bedraagt dan 2% van de waarde van hun onroerende zaak c.q. hun inkomen voorafgaand aan de planologische wijziging. In gevallen dat het schadeveroorzakende besluit betrekking heeft op het eigen perceel, kan wel sprake zijn van volledige schadevergoeding. In deze rapportage zullen wij het 2% forfait reeds doorberekenen in onze indicatie van de tegemoetkoming planschade.

Hoewel deze rapportage een duidelijke indicatie geeft van de te verwachten gevolgen van een voorgenomen ontwikkeling op de nabije omgeving en deze indicatie tot uitdrukking wordt gebracht in een specifiek bedrag, is het niet uitgesloten dat de adviseur die door burgemeester en wethouders wordt ingeschakeld om over concrete aanvragen om tegemoetkoming in planschade advies uit te brengen, te zijner tijd tot een ander oordeel kan komen. Op dit moment staat de peildatum (moment waarop de planologische maatregel in werking treedt) immers nog niet vast en is de situatie beoordeeld naar de ons thans bekende jurisprudentie, welke in de toekomst zal kunnen wijzigen. Voorts zijn de objecten bezichtigd vanaf de openbare weg en is niet gesproken met eventuele belanghebbenden, waardoor het kan voorkomen dat relevante informatie niet mede is betrokken bij de beoordeling. Ten slotte is het rechterlijk oordeel uiteindelijk beslissend voor de definitieve beoordeling van een aanvraag om tegemoetkoming in de planschade.

7 Locatie

Het plangebied, met een oppervlak van ca. 120 hectare is gelegen ten zuiden van de Rijksweg A1, zuidelijk van het stedelijk gebied van Deventer. De onderhavige gronden worden globaal gezien aan de noordzijde begrensd door de Rijksweg en aan de oostzijde door de spoorlijn Deventer-Zutphen. De zuidgrens loopt min of meer parallel aan de Dortherweg welke overgaat in de Kruklandsweg. De westelijke begrenzing ten slotte bestaat uit de Deventerweg (N348).

De rijksweg vormt een belangrijke verbinding tussen Amsterdam-Apeldoorn-Deventer-Hengelo en verder richting Duitsland. De ten noorden van de rijksweg gelegen Zutphenseweg (N348) vormt de voornaamste verbinding richting Deventer. Ten zuiden van de rijksweg gaat de Zutphenseweg over in de Deventerweg (N348), een weg met een relatief hoge verkeersintensiteit. Door het plangebied zelf loopt thans een aantal ondergeschikte wegen zoals de Molbergsteeg, parallel aan de rijksweg van oost naar west, ongeveer centraal in het plangebied buigt deze weg af naar het zuiden en sluit aan op de Dortherweg. De Dortherweg loopt langs de zuidelijke rand van het plangebied en sluit aan op de Deventerweg. In het westen wordt het gebied aan de zuidzijde begrensd door de Kruklandsweg. Ongeveer halverwege het plangebied loopt vanaf de Deventerweg de Waterdijk schuin in zuidelijke richting om aan te takken op de Kruklandsweg.

Ten zuidwesten van het plangebied is de kern Epse gelegen.

De locatie is op dit moment voornamelijk in gebruik als agrarisch productiegebied (gras- en akkerbouw waaronder maïsteelt). Binnen de begrenzingen van het plangebied bevinden zich thans acht burgerwoningen en zeven agrarische bedrijven. Ten zuiden van het plangebied bevindt zich een uitloper van de kern Epse, een woonwijk plaatselijk bekend Het Diekman en Klein Azink. Voorts is ten oosten van deze woonwijk sprake van een bosachtige omgeving, waar aan de Olthoflaan en de Klembergerweg ruime vrijstaande villa's gelegen zijn. Aan de oostzijde Deventerweg bevinden zich afwisselend burgerwoningen en agrarische bouwpercelen en een tweetal horecagelegenheden, het Chinees restaurant De Rozentuin en het wegrestaurant De Smid. Aan de Deventerweg 7A bevindt zich een woonwagenlocatie. Aan de overzijde van de Deventerweg zijn met name burgerwoningen gelegen.

In het noordoosten van het plangebied bevindt zich de watergang de Schipbeek welke overgaat in de Dortherbeek, in het midden van het plangebied is de Pessinkwatergang gelegen.

De hoogteligging van het plangebied is wisselend en varieert tussen N.A.P. + 5 m¹ en N.A.P. + 7 m¹. Plaatselijk komen in het oosten hogere gedeelten voor van ca. N.A.P. + 8 m¹. In het westelijke gedeelte is het maaiveld overwegend laag.



Figuur 1, de noordoosthoek van het plangebied bezien vanuit de lucht.

8 Het vigerende planologische regime

Voor het plangebied vigeren thans nog een zestal bestemmingsplannen, te weten het bestemmingsplan Buitengebied Deventer 2000, Buitengebied 1987 (Gorssel), Buitengebied Gorssel, herziening 1990, Rijksweg Noord, Woonwagenerf en Kruklandsweg. In het hiernavolgende zullen wij per bestemmingsplan afzonderlijk aangeven wat de planologische mogelijkheden zijn.

Bestemmingsplan Deventer 2000

Dit bestemmingsplan is vastgesteld bij raadsbesluit van 27 januari 2003 en door Gedeputeerde Staten goedgekeurd bij besluit van 2 september 2003. Het plan werd kort nadien onherroepelijk van kracht.

Dit plan regelt de bestemming van de gronden gelegen tussen de rijksweg, de spoorlijn en de Dortherbeek. Ingevolge dit plan zijn deze gronden aangewezen voor *Agrarisch gebied met landschappelijke waarden, Bos multifunctioneel en Water*.

Ingevolge artikel 4 van de planvoorschriften zijn de voor agrarisch gebied met landschappelijke waarden aangewezen gronden bestemd voor de uitoefening van het agrarische bedrijf, boomteelt, het behoud, herstel en de ontwikkeling van landschappelijke en cultuurhistorische waarden, alsmede voor kleinschalig kampeerterrein op of nabij het agrarisch bouwperceel, recreatief nachtverblijf in de agrarische bebouwing en extensief recreatief medegebruik. Nu voor deze gronden geen bouwperceel is opgenomen, mag daar niet noemenswaardig worden gebouwd.

Ingevolge artikel 6 van de planvoorschriften zijn de voor bos multifunctioneel aangewezen gronden bestemd voor multifunctioneel bos, natuurbeheer, extensief recreatief medegebruik en houtproductie alsmede voor het behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

De bestemming water heeft betrekking op de Dortherbeek. Artikel 13 van de planvoorschriften bestemt de als zodanig aangewezen gronden voor waterberging en waterhuishouding met de daarbij behorende oevers en voorzieningen en extensief recreatief medegebruik.

Bestemmingsplan Buitengebied 1987 (Gorsse)

Dit bestemmingsplan is vastgesteld bij raadsbesluit van 27 augustus 1987 en door Gedeputeerde Staten goedgekeurd bij besluit van 19 april 1988. Het plan werd onherroepelijk van kracht bij Koninklijk Besluit van 12 november 1990. Het bestemmingsplan is in 1990 herzien. De herziening is door de gemeenteraad vastgesteld op 31 augustus 1990, welk besluit door Gedeputeerde Staten werd goedgekeurd op 9 november 1990. De herziening werd kort nadien onherroepelijk van kracht.

Dit plan regelt de bestemmingen van het overgrote deel van de gronden binnen het plangebied. Ingevolge dit plan zijn deze gronden aangewezen voor Agrarisch gebied met visueel ruimtelijke en/of cultuurhistorische en/of ecologische waarden.

De gronden gelegen ten westen van de Molbergsteeg zijn blijkens de aanduiding A(v) bestemd voor het agrarisch bedrijf alsmede de bescherming van landschapswaarden met de nadere aanduiding *rust en/of het onverharde karakter van wegen*.

De gronden gelegen ten oosten van de Molbergsteeg zijn blijkens de aanduiding N(bhv) bestemd voor de bescherming van landschapswaarden alsmede het agrarisch bedrijf met de nadere aanduiding *bos, houtwallen, struwelen, weg- en erfbeplanting, hoogteverschillen en rust en/of het onverharde karakter van wegen*.

Het gebied tussen Kruklandsweg en Waterdijk is bestemd voor Agrarisch gebied inhoudende dat deze gronden kunnen worden gebruikt ten behoeve van het agrarische bedrijf.

Ingevolge artikel 5 van de planvoorschriften zijn de voor A(v) dan wel N(bhv) aangewezen gronden bestemd voor grondgebonden agrarische bedrijven en niet-grondgebonden agrarische bedrijven, voor zover aanwezig ten tijde van het rechtskracht verkrijgen van dit plan, alsmede voor de bescherming van landschapswaarden. Uitsluitend de volgende bebouwing is binnen het agrarisch bouwperceel toegestaan:

- bedrijfsgebouwen met een maximale hoogte van 10 m¹ en een maximale goothoogte van 5,50 m¹;
- een bedrijfswoning met een maximale hoogte van 9 m¹ en een maximale goothoogte van 6,50 m¹;
- één windturbine met een maximale hoogte van 15 m¹;
- andere bouwwerken, waaronder sleuf- en mestsilo's met een maximale hoogte van 6 m¹.

Buiten het bouwperceel kunnen andere bouwwerken, waaronder terreinomheiningen worden opgericht met een maximale hoogte van 2 m¹.

Burgemeester en wethouders hebben de mogelijkheid tot het verlenen van vrijstelling ex artikel 15 WRO ten behoeve van:

- een maximale hoogte voor bedrijfsgebouwen van 12 m¹;
- de bouw van een tweede bedrijfswoning;
- een maximale hoogte ten behoeve van hooibergingen, voedersilo's en de windturbine tot maximaal 20 m¹;
- de bouw van melkstallen en schuilgelegenheden buiten het agrarisch bouwperceel tot een oppervlakte van maximaal 75 m² en een maximale hoogte van 4,5 m¹ en een maximale goothoogte van 3 m¹;
- de uitbreiding van het agrarisch bouwperceel voor een strook met een diepte van maximaal 15 m¹.

Ingevolge artikel 4 van de planvoorschriften zijn de voor Agrarisch gebied aangewezen gronden bestemd voor grondgebonden agrarische bedrijven, en niet-grondgebonden agrarische bedrijven, voor zover aanwezig ten tijde van het rechtskracht verkrijgen van dit plan. Uitsluitend de volgende bebouwing is binnen het agrarisch bouwperceel toegestaan:

- bedrijfsgebouwen met een maximale hoogte van 10 m¹ en een maximale goothoogte van 5,50 m¹;
- een bedrijfswoning met een maximale hoogte van 9 m¹ en een maximale goothoogte van 6,50 m¹;
- één windturbine met een maximale hoogte van 15 m¹;
- andere bouwwerken, waaronder sleuf- en mestsilos met een maximale hoogte van 6 m¹.

Buiten het bouwperceel kunnen andere bouwwerken, waaronder terreinomheiningen worden opgericht met een maximale hoogte van 2 m¹.

Burgemeester en wethouders hebben de mogelijkheid tot het verlenen van vrijstelling ex artikel 15 WRO ten behoeve van:

- een maximale hoogte voor bedrijfsgebouwen van 12 m¹;
- de bouw van een tweede bedrijfswoning;
- een maximale hoogte ten behoeve van hooibergingen, voedersilo's en de windturbine tot maximaal 20 m¹;
- de bouw van melkstallen en schuilgelegenheden buiten het agrarisch bouwperceel tot een oppervlakte van maximaal 75 m² en een maximale hoogte van 4,5 m¹ en een maximale goothoogte van 3 m¹;
- de uitbreiding van het agrarisch bouwperceel voor een strook met een diepte van maximaal 15 m¹.

Bestemmingsplan Rijksweg Noord

Dit bestemmingsplan is vastgesteld bij raadsbesluit van 31 januari 1980 en door Gedeputeerde Staten goedgekeurd bij besluit van 13 oktober 1980. Het plan werd kort nadien onherroepelijk van kracht.

Dit plan regelt de bestemmingen van de gronden gelegen aan, ten oosten van, de Deventerweg. Ingevolge dit plan zijn deze gronden aangewezen voor *Agrarisch gebied, Woningbouw LO, Woningbouw E en Groene ruimte*.

Ingevolge artikel 9 van de planvoorschriften zijn de voor agrarisch gebied aangewezen gronden bestemd voor het agrarisch bedrijf met noodzakelijke bebouwing en terrein. Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bestemmingsgebonden andere bouwwerken met een maximale hoogte van 2 m¹. Vrijstelling kan worden verleend voor het oprichten van een agrarisch bedrijfsgebouw van lichte constructie met een maximum bebouwd oppervlak van 50 m² en een maximale hoogte van 4 m¹, indien dit om bedrijfstechnische redenen noodzakelijk is.

Ingevolge artikel 6 van de planvoorschriften zijn de voor Woningbouw LO aangewezen gronden bestemd voor lage eengezinswoningen (maximale goothoogte 3,5 m¹) met bijbehorende bebouwing en tuinen en de voor woningbouw E aangewezen gronden bestemd voor eengezinswoningen (maximale hoogte 9 à 10 m¹, maximale goothoogte 5,5 à 4 m¹) met bijbehorende bebouwing en tuinen.

Ingevolge artikel 11 van de planvoorschriften zijn de voor groene ruimte aangewezen gronden bestemd voor onbebouwde grond in de vorm van moestuin, boomgaard, akker- en weiland. Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bestemmingsgebonden andere bouwwerken met een maximale hoogte van 3 m¹. Het betreft hier een strook grond gelegen direct ten noordwesten van, en aangrenzend aan, de woonwagendstandplaats aan de Deventerweg.

Bestemmingsplan Woonwagenerf

Dit bestemmingsplan is vastgesteld bij raadsbesluit van 7 september 1982 en door Gedeputeerde Staten goedgekeurd bij besluit van 10 juni 1983. Het plan werd kort nadien onherroepelijk van kracht.

Dit plan regelt de bestemming van de woonwagendstandplaats aan de oostzijde van de Deventerweg, kadastraal bekend gemeente Gorssel, sectie A, nummer 2193. Ingevolge dit plan zijn deze gronden aangewezen voor *Woonwagenerf, Groensingel en Weg*.

Ingevolge artikel 5 van de planvoorschriften zijn de voor woonwagenerf aangewezen gronden bestemd voor standplaats voor één woonwagen met bijbehorende bebouwing en erf. Binnen het bebouwingsoppervlak mag afgezien van de woonwagen één gebouw als garage en/of berging en één gebouw ten behoeve van sanitaire voorzieningen worden geplaatst tot een maximaal oppervlak van 45 m². De maximale goot- en nokhoogte van de bebouwing bedraagt 3 m¹. Voorts mag een t.v.-antenne mast tot een hoogte van 10 m¹ en een lichtmast tot een hoogte van 8 m¹ op het terrein worden geplaatst. Dit bestemmingsvlak wordt grotendeels omgeven door gronden met de bestemming groensingel. Voorts is het terrein via een weg (ook als zodanig bestemd) ontsloten op de Waterdijk.

Bestemmingsplan Kruklandsweg

Dit bestemmingsplan is vastgesteld bij raadsbesluit van 31 augustus 1990 en door Gedeputeerde Staten goedgekeurd bij besluit van 30 oktober 1990. Het plan werd kort nadien onherroepelijk van kracht.

Dit plan regelt de bestemming van één perceel plaatselijk bekend Deventerweg 52, naast Deventerweg 54. Ingevolge dit plan zijn deze gronden aangewezen voor *Woningbouw EV*.

Ingevolge artikel 6 van de planvoorschriften zijn de voor woningbouw EV aangewezen gronden bestemd voor een ééngesinswoning met bijbehorende bebouwing en tuinen. De woning dient te worden geplaatst binnen het bebouwingsoppervlak. De maximale goothoogte bedraagt 4 m¹, de maximale nokhoogte bedraagt 10 m¹. Het perceel heeft een lengte van ca. 100 m¹, bij een breedte van ca. 22 m¹. Het bouwvlak bevindt zich in het midden van het bestemmingsvlak, naast de woning Deventerweg 54.

Het vorenstaande samenvattende kan het plangebied het best worden beschreven als een hoofdzakelijk open gebied met een agrarische inrichting.

9 De voorgenomen ontwikkeling

De gemeente Deventer kampt met een tekort aan uitgeefbaar bedrijventerrein. Reeds in 1994 is in het structuurplan "Deventer Visie, perspectief voor stad en regio" de onderhavige locatie aangeduid als "werkgelegenheidsgebied buiten gemeentegrens". Voorts is de gemeente Deventer sinds 1995 op zoek naar een nieuwe locatie voor een nieuw te realiseren stadion voor voetbalclub Go Ahead Eagles. Ook daarvoor is deze locatie als zeer geschikt in beeld gekomen.

Tot voor kort waren de onderhavige gronden overigens nog binnen de gemeentegrenzen van de (voormalige) Gorssel gelegen. Door de gemeentelijke herindeling is dit gebied sinds 1 januari 2000 toegevoegd aan het grondgebied van de gemeente Deventer.

Het voorontwerp bestemmingsplan Bedrijvenpark A1 maakt de realisatie van het bedrijvenpark, alsmede een voetbalstadion mogelijk. De thans aanwezige bebouwing zal grotendeels worden geamoveerd, maar enkele binnen het plangebied aanwezige woningen zullen worden gehandhaafd. Het gebied is primair bedoeld voor hoogwaardige kantoren en bedrijvigheid.

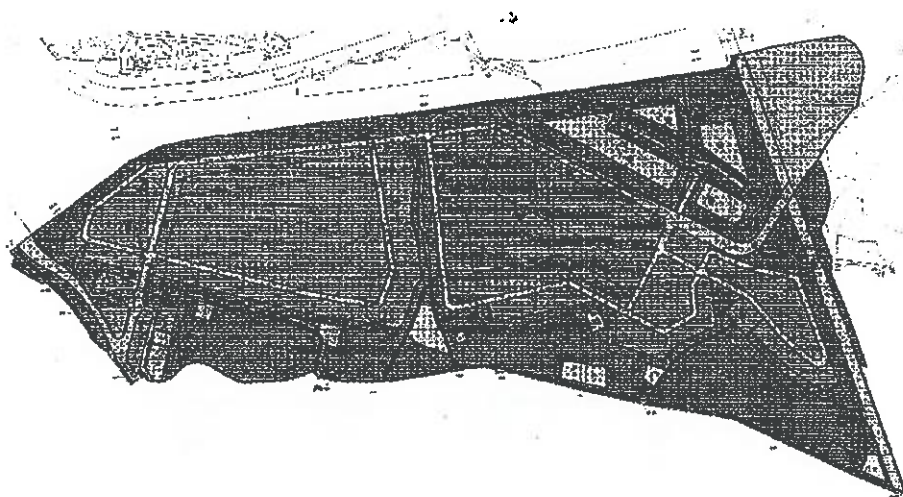
Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van ca. 60 ha uitgeefbaar bedrijventerrein. Voorts zijn relatief veel groene elementen opgenomen, onder meer de bufferzone tussen Epse en het bedrijventerrein.

Om omgevingshinder van het bedrijventerrein te voorkomen wordt het bedrijventerrein inwaarts gezoneerd. Gezien de nabijheid van Epse en de verspreide bebouwing in de groene bufferzone worden aan de zuidzijde van het bedrijventerrein maximaal bedrijven van milieucategorie 2 toegestaan. In de rest van het plangebied kunnen zich bedrijven vestigen die tot maximaal milieucategorie 3 behoren of eventueel milieucategorie 4 indien bedrijven kunnen aantonen dat ze voldoen aan de milieueisen voor categorie 3 bedrijven.

Bij de realisatie van het stadion dient uitgegaan te worden van een ruimtebeslag van ca. 2,5 hectaren (180 x 140 m). De capaciteit van het stadion zal tussen de 10.000 à 13.500 toeschouwers liggen. De parkeerbehoefte van het stadion wordt gecombineerd met de collectieve parkeervoorzieningen voor kantoren en bedrijven. Oefenvelden zullen elders, buiten het plangebied worden gerealliseerd. Het stadion zal gecombineerd worden met voorzieningen voor zakelijke dienstverlening.

Om een en ander planologisch in te passen is een voorontwerp bestemmingsplan Bedrijvenpark A1 opgesteld. Dit plan wijst de onderhavige gronden aan voor *bedrijven, wonen, verkeersdoeleinden, spoorwegdoeleinden, groen en water met landschaps- en natuurwaarden, groen met landschapswaarden en water.*

In april 2009 is het ontwerpbestemmingsplan opnieuw vastgesteld en zijn enkele (ondergeschikte) aanpassingen gedaan. Het bestemmingsplan wijst de onderhavige gronden aan voor *Bedrijventerrein, Groen, Kantoor, Verkeer, Verkeer - Railverkeer, Water, Wonen, Wonen - Woonwagenstandplaats en Waarde-Archeologie.* Onderstaande planbeschrijving is aangepast naar aanleiding van het meest recente ontwerpbestemmingsplan.



Figuur 2, uitsnede van de plankaart zoals deze hoort bij het ontwerpbestemmingsplan "Bedrijvenpark A1". Globaal kent het bestemmingsplan de volgende bestemmingen: de paars gekleurde vlakken zijn bestemd voor "Bedrijventerrein", de gele vlakken voor "Wonen", de groene vlakken voor "Groen", de grijze vlakken voor "Verkeer" en de roze vlakken voor "Kantoor".

Bedrijventerrein

Het betreft hier de omvangrijkste bestemming in het bestemmingsplan. Globaal gezien is sprake van twee grote vlekken met een bedrijfsbestemming in het plangebied, één ten oosten en één ten westen van de Molbergsteeg; deze bestemming wordt echter in planologisch opzicht grotendeels van haar directe omgeving afgeschermd door middel van groenvoorzieningen.

Ingevolge artikel 3 van de regels zijn de voor "Bedrijventerrein" aangewezen gronden bestemd voor:

- bedrijven die in de van deze regels deel uitmakende bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn aangeduid als categorie 1, 2 of 3, ten hoogste één distributie- en opslagbedrijf en facilitaire voorzieningen in de vorm van een bedrijventerrein ondersteunende kantoren en dienstverlening, waaronder begrepen ontvangst-, presentatie-, instructie- en vergaderaccommodatie, kinderopvang, fitness- en sportvoorzieningen en horeca (II en IIb);
- kantoren, met dien verstande dat uitsluitend kantoren zijn toegestaan, bij en gebonden aan bedrijven, bij elk bedrijf tot een brutovloeroppervlakte van ten hoogste 50% van de brutovloeroppervlakte van het betreffende bedrijf en kantoren met een brutovloeroppervlakte van meer dan 1500 m² zijn niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding "veiligheidszone - bevi";

- wegen met bijbehorende paden en bermen, ter ontsluiting van bedrijven en voorzieningen;
- parkeervoorzieningen;
- een langzaamverkeersroute ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van verkeer - langzaamverkeersroute" of binnen een afstand van 50 m tot die aanduiding;
- fiets- en voetpaden en andere langzaamverkeersvoorzieningen
- watergangen en waterpartijen;
- groenvoorzieningen, en
- bij een en ander behorende overige voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen.

Uitgesloten zijn detailhandelsbedrijven en inrichtingen genoemd in de Bijlage Inrichtingen Wet Geluidhinder.

Op deze gronden mogen worden gebouwd niet voor bewoning bestemde gebouwen en andere bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals luifels, erf- of perceelafschelingen, technische installaties en lichtmasten.

Bebouwing dient te worden opgericht op een afstand van ten minste 5m¹ tot wegen met bijbehorende paden en bermen, 3m¹ tot de zijdelingse perceelsgrens en binnen een bouwvlak, in bestemmingsvlakken waarin een bouwvlak is aangeduid. Het bebouwingspercentage mag op de bij eenzelfde bedrijfs- of andere vestiging behorende gronden boven peil niet minder dan 50% en meer dan 75% bedragen of, in geval het bebouwingspercentage is aangeduid, ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding "maximale bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage" aangegeven percentage. Op de plankaart is de maximale hoogtemaat aangegeven.

De maximale hoogte van andere bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag voor licht- en andere masten en technische installaties niet meer bedragen dan 15 m¹, voor luifels en pergola's 5 m¹, voor erf- of perceelafschelingen vóór de voorgevelrooilijn niet meer bedragen dan 1,5 m¹ en voor overige erf- of perceelafschelingen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, niet meer bedragen dan 2 m¹.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met toepassing van artikel 18 (Algemene procedureregels), nadere eisen te stellen, inhoudende het bepalen van de zijdelingse perceelsgrens als bedoeld in sublid 3.2.2 onder b.2, ter bewerkstelling van een goede ruimtelijke inpassing en toegankelijkheid van de bebouwing op het perceel, ook in relatie tot de bebouwing en gebruiksmogelijkheden op aangrenzende percelen.

Burgemeester en wethouders zijn eveneens bevoegd van de bouw- en gebruiksregels ontheffing te verlenen.

Als laatste hebben burgemeester en wethouders een wijzigingsbevoegdheid om de aanduiding "specifieke vorm van bedrijventerrein - distributie en opslag" te vervangen door de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 3.2".

Bovenstaande bevoegdheden behoeven in het kader van deze risicoanalyse verder geen uitwerking omdat deze onder de Wro als zelfstandige schadeoorzaak zijn aangewezen.

Groen

De voor "Groen" aangewezen gronden zijn, ingevolge artikel 4 van de regels, bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen
- b. agrarische doeleinden en agrarisch medegebruik
- c. groenvoorzieningen met landschaps- en natuurwaarden, ter plaatse van de aanduiding "natuur- en landschapswaarden"
- d. water, waaronder begrepen een beek, in combinatie met groenvoorzieningen en overstroken, ter plaatse van de aanduiding "water"
- e. afschermdende beplanting in de vorm van een houtsingel op een grondwal, ter plaatse van de op de plankaart voorkomende aanduiding "houtsingel/grondwal"
- f. een langzaamverkeersroute ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van verkeer langzaamverkeersroute" of binnen een afstand van 50 m tot die aanduiding,
- g. oeverstroken, watergangen en waterpartijen
- h. extensieve dagrecreatie, zoals pauzeren in de buitenlucht, wandelen en fietsen,
- i. in- en uitritten, en
- j. bij een en ander behorende voorzieningen, zoals wandel- en fietspaden en waterhuishoudkundige en nutsvoorzieningen.

Deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bij de bestemming behorende bouwwerken, zoals bruggen, duikers, erf- of perceelafschelingen en nutsgebouwen van beperkte omvang, waarvan de hoogte niet meer dan 4 m mag bedragen.

Kantoor

De voor "Kantoor" aangewezen gronden zijn, ingevolge artikel 5 van de regels, bestemd voor:

- a. kantoren
- b. één hotel- en congresaccommodatie
- c. wegen met bijbehorende paden en bermen, ter ontsluiting van kantoren en voorzieningen
- d. parkeervoorzieningen
- e. watergangen en waterpartijen, en
- f. groen- en overige voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen.

Op deze gronden mogen uitsluitend niet voor bewoning bestemde gebouwen, waaronder begrepen kantoren en hotel- en congresaccommodatie en bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals luifels, erf- of perceelafschelingen, technische installaties en lichtmasten worden gebouwd. Het bebouwingspercentage bedraagt voor deze gronden, boven peil, 100%. De bouwhoogte van gebouwen mag niet minder en niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding "minimale-maximale bouwhoogte", behoudens gebouwde parkeervoorzieningen, waarvan de hoogte niet meer dan 4 m mag bedragen. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag in geval van licht- en andere masten en technische installaties maximaal 15 m' bedragen, bij luifels en pergola's is de maximale bouwhoogte 5 m' en voor erf- of perceelafschelingen en overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, 2 m'.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, indien en voorzover geen behoefte blijkt te bestaan aan het vestigen van kantoren, de bestemming "Kantoor" te wijzigen in de bestemming "Bedrijventerrein" met de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 3.1".

Verkeer

De voor "Verkeer" aangewezen gronden zijn, ingevolge artikel 6 van de regels, bestemd voor:

- a. verkeersvoorzieningen, die hierna zijn aangegeven:
 - wegen met de functie van hoofdontsluiting, met één of meer al of niet gescheiden rijbanen en met vier of meer rijstroken, op- en afritten en hellingbanen, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van verkeer - categorie 1",
 - wegen met de functie van hoofd- en gebiedsontsluiting, met één rijbaan met een breedte van ten minste 7 m¹, en aan- of vrijliggende fiets- en voetpaden, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van verkeer - categorie 2",
 - wegen met de functie van hoofd- en gebiedsontsluiting, met één rijbaan met een breedte van ten minste 7 m¹, en een of meer aanliggende voetpaden, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van verkeer - categorie 3",
 - wegen met de functie van ontsluiting en langzaamverkeersroute, met één rijbaan met een breedte van ten minste 3 m¹, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van verkeer - categorie 4";
- b. ter plaatse van de aanduiding "brug", voor de doeleinden als bedoeld in artikel 8 (Water)", met overeenkomstige toepassing van dat artikel;
- c. voorzieningen ten behoeve van een voorstadhalte en transferruimte;
- d. fiets- en voetpaden;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. bermen en andere groenvoorzieningen;
- g. watergangen en waterpartijen, en
- h. overige, bij een en ander behorende voorzieningen, waaronder begrepen bushaltes en nutsvoorzieningen.

Op deze gronden mogen uitsluitend ondergeschikte gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, voor nutsvoorzieningen, zoalsabri's, telefooncellen, kabelkasten en gemaalgebouwtjes, met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen worden gebouwd. Daarnaast bruggen, tunnels, duikers en bijbehorende voorzieningen, en bij de bestemming behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals lichtmasten, aanwijsborden, verkeerstekens en -regelininstallaties, straatmeubilair, beeldende kunstwerken en erf- of perceelafscheidings.

De oppervlakte van een gebouw mag niet meer dan 50 m² bedragen. De bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 4 m¹, de maximale bouwhoogte voor bruggen, viaducten en tunnels bedraagt 8 m¹, voor lichtmasten, aanwijsborden, verkeerstekens en -installaties en beeldende kunstwerken, 15 m¹, voor erf- of perceelafscheidings maximaal 2,5 m¹ en voor overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt de maximale bouwhoogte 3,5 m¹.

Deze bestemming heeft betrekking op de binnen het plangebied aanwezige gedeelten van de Waterdijk, de Dortherweg en Molbergsteeg en voorts op de nieuw aan te leggen infrastructuur. De nieuwe infrastructuur zal bestaan uit een hoofdweg en één daaraan ondergeschikte weg. De aan te leggen wegenstructuur wordt aan de westzijde ontsloten op de Deventerweg, juist ten noorden van het object Deventerweg 62. De bestaande weg zal wellicht dienen te worden aangepast, waardoor sprake kan zijn van een reconstructie als bedoeld in de Wet Geluidhinder. Aan de oostzijde wordt de structuur ontsloten op het over de spoorlijn te bouwen viaduct, van waar de rijksweg kan worden bereikt.

Verkeer - Railverkeer

De voor "Verkeer - Railverkeer" aangewezen gronden zijn, ingevolge artikel 7 van de regels, bestemd voor:

- a. spoorwegen met daarbij behorende voorzieningen, bermen, paden en sloten, en
- b. bovendien, naar gelang de feitelijke situatie ter plaatse van de aanduiding "brug", voor de doeleinden als bedoeld in artikel 6 (Verkeer) of in artikel 8 (Water)", met overeenkomstige toepassing van het desbetreffende artikel,
- c. voorzieningen ten behoeve van een voorstadhalte en transferruimte, en
- d. bovendien, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van verkeer - spoorwegovergang", voor de doeleinden als bedoeld in artikel 6 (Verkeer), met overeenkomstige toepassing van dat artikel.

Op deze gronden mogen uitsluitend ondergeschikte gebouwen ten behoeve van spoorweg- en nutsvoorzieningen, bruggen, viaducten, duikers en bijbehorende voorzieningen, en bij de bestemming behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals bovenleiding-, sein- en andere technische constructies en installaties, verkeerstekens en erf- of perceelafscheidings worden gebouwd.

De oppervlakte van een gebouw mag niet meer dan 50 m² bedragen. De bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 4 m¹, de maximale bouwhoogte voor bruggen, viaducten en tunnels bedraagt 8 m¹, voor lichtmasten, aanwijsborden, verkeerstekens en -installaties en beeldende kunstwerken, 15 m¹, voor erf- of perceelafscheidings maximaal 2,5 m¹ en voor overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, gemeten vanaf bovenkant Spoorstaaf, bedraagt de maximale bouwhoogte 15 m¹.

Het betreft hier het meest noordelijk gelegen gedeelte van de spoorlijn, voor zover nog gelegen binnen het plangebied. Deze bestemming beslaat een traject van ca. 185 m¹.

Water

De voor "Water" aangewezen gronden zijn, ingevolge artikel 8 van de regels, bestemd voor:

- a. watergangen, waterpartijen en oeverstroken,
- b. waterhuishouding, en
- c. bij een en ander behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen.

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, zoals bruggen, steigers, duikers en beschoeiingen en nutsgebouwen van beperkte omvang, worden bebouwd. De bouwhoogte mag niet meer dan 3 m¹ bedragen.

Wonen

Ingevolge artikel 6 van de planvoorschriften zijn de voor "Wonen" aangewezen gronden bestemd voor wonen, beroep aan huis en tuinen en erven. Op deze gronden mogen in de eerste plaats uitsluitend woningen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd. Hiernaast andere bouwwerken, zoals erf- en perceelafscheidings en tuinmeubilair, niet zijnde overkappingen.

In elk bestemmingsvlak wordt, door middel van de aanduiding "maximum aantal wooneenheden", aangegeven hoeveel woningen mogen worden gebouwd. Woningen mogen uitsluitend worden gebouwd op de bestaande plaats, en tot de bestaande goothoogte, bouwhoogte en inhoud. In afwijking van het voorgaande, mag in het bestemmingsvlak waarin een bouwvlak is aangeduid, de woning uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, tot een goothoogte van 6,5 m¹ en een hoogte van 9 m.

Bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd achter de voorgevelrooilijn van de betreffende woning, op ten hoogste 25 m¹ afstand van de woning. De gezamenlijke oppervlakte van bouwvergunningplichtige bijgebouwen en overkappingen mag bij elke woning niet meer dan 75 m² bedragen. De goothoogte en bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen mogen niet meer dan 3 m¹ respectievelijk 4,5 m¹ bedragen. De maximale hoogte van andere bouwwerken bedraagt voor pergola's, 3 m¹, voor erf- of perceelafschelingen achter de voorgevelrooilijn, 2 m¹, voor overige erf- of perceelafschelingen 1 m¹ en voor overige andere bouwwerken bedraagt de maximale bouwhoogte, 5 m¹.

De gezamenlijke brutovloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van beroepsactiviteiten aan huis mag niet meer bedragen dan 30% van de totale brutovloeroppervlakte van de betreffende woning, de daarbij behorende bijgebouwen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen, met een maximum van 50 m².

Deze bestemmingen hebben alle betrekking op zuidelijk in het plangebied gelegen percelen:

- Deventerweg 52 en 54;
- Molbergsteeg 1 en 2;
- Dortherweg 9 en 11;
- Dortherweg 21.

Bovendien gaan wij op verzoek van de gemeente uit van de situatie dat ook het object Olthoffaan 27 voor woondoeleinden zal worden bestemd.

Wonen - Woonwagenstandplaats

De voor "Wonen - Woonwagenstandplaats" aangewezen gronden zijn, ingevolge artikel 10 van de regels, bestemd voor een woonwagencentrum met ten hoogste drie standplaatsen.

Op deze gronden mogen uitsluitend standplaatsen voor woonwagens, niet voor bewoning bestemde gebouwen, zoals bergingen, en bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals erf- of perceelafschelingen en tuinmeubilair worden gebouwd.

Op elke standplaats mag ten hoogste één niet voor bewoning bestemd gebouw worden gebouwd, met een oppervlakte van niet meer dan 15 m². De goothoogte en bouwhoogte van gebouwen en de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag in geval van woonwagens niet meer bedragen dan 3,5 m¹ respectievelijk 4,5 m¹. De bouwhoogte voor niet voor bewoning bestemde gebouwen bedraagt 3 m¹, voor erf- of perceelafschelingen, 2,5 m¹ en voor overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, maximaal 5 m¹.

Waarde - Archeologie

Ingevolge artikel 11 van de regels zijn de voor "Waarde - Archeologie" aangewezen gronden, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor onderzoek naar en in voorkomend geval bescherming van aanwezige of naar verwachting aanwezige archeologische waarden.

10 Planologische vergelijking

Van belang voor de beoordeling of er sprake is van een planologische verslechtering, is te bezien in hoeverre de voorgenomen ontwikkeling afwijkt van het vigerende planologische regime. Daarvoor is niet de feitelijke situatie van belang, maar hetgeen op basis van het vigerende planologische regime maximaal is toegestaan. In het hiernavolgende zal worden bezien of en zo ja, in hoeverre, deze afwijkingen de planologische positie van omliggende objecten kunnen beïnvloeden.

Volgens bestendige jurisprudentie kunnen de als gevolg van een planologische ontwikkeling optredende voordelen, de nadelen geheel of gedeeltelijk compenseren. Aldus zal bezien moeten worden in hoeverre omliggende objecten per saldo in een planologisch nadeliger positie zullen worden gebracht. Een en ander hangt uiteraard sterk samen met de manier waarop de op te richten bebouwing ter plaatse zal worden uitgevoerd en voorts met de ligging van de nieuwbouw ten opzichte van de omliggende objecten.

Wanneer de conclusie luidt dat in beginsel sprake is van een planologische verslechtering, zal voor de verschillende objecten die binnen de invloedssfeer van de voorgenomen ontwikkeling zijn gesitueerd worden aangegeven wat de te verwachten planschade zou kunnen zijn.

De afwijking van het vigerende bestemmingsplan is evident. Waar op grond van het geldende planologische regime de onderhavige gronden grotendeels zijn aangewezen voor agrarisch productiegebied, wordt met het voorontwerp bestemmingsplan "Bedrijvenpark A1" voorzien in een bedrijventerrein. Daarmee neemt de intensiteit van het ter plaatse toegestane gebruik toe. Bovendien zal in ruimere mate bebouwing kunnen worden opgericht.

In het hiernavolgende zal worden bezien in hoeverre daardoor de omgeving, maar ook enige binnen het plangebied gelegen objecten, in een planologisch verslechterde positie zullen kunnen worden gebracht. Daarbij hanteren wij het onderscheid tussen de planologische gevolgen van de veranderde gebruiksmogelijkheden en de planologische gevolgen van de veranderde bebouwingsmogelijkheden. Van belang is nog op te merken dat het voldoen aan wettelijke eisen en/of aanbevelingen nog niet hoeft te betekenen dat objecten daardoor geen planologisch nadeel kunnen ondervinden. Zo zijn de regels met betrekking tot milieuhinder opgesteld om te voorkomen dat een onaanvaardbare mate van hinder voor daarvoor gevoelige objecten ontstaat. Het feit dat de te verwachten mate van hinder de grenzen van onaanvaardbaarheid niet overschrijdt betekent dus nog niet dat de situatie er voor omliggende objecten niet slechter op zal worden in vergelijking met het thans nog geldende planologische regime.

Gebruiksmogelijkheden

Met de voorgestane gebruiksverandering zal in de eerste plaats het thans nog grotendeels open, en landschappelijke karakter van dit gebied worden doorbroken en zal sprake zijn van een verstening van de omgeving. Deze aantasting van de omgevingskarakteristiek kan daarvoor gevoelige objecten zoals woningen in een planologisch nadeliger positie brengen. Overigens is in het plan wel rekening gehouden met de overgang naar de omgeving. Zo is veelal sprake van een groene buffer tussen woningen en bedrijvigheid.

De mate waarin sprake zal zijn van een aantasting van het karakter van de omgeving is dan ook sterk afhankelijk van de afstand tot, en situering van een object ten opzichte van, de binnen het plangebied te realiseren bedrijvigheid.

Zoals eerder aangegeven zal de beoogde bedrijvigheid leiden tot een intensivering van het ter plaatse toegestane gebruik. In aanmerking genomen de toegestane milieucategorieën zal daarvan een zekere mate van hinder op de omgeving kunnen uitgaan. Daarbij kan in het bijzonder worden gedacht aan geluid, geur en stofhinder. In het plan is hiermee rekening gehouden door uit te gaan van een inwaartse zonerings. In de opzet van het bestemmingsplan zijn de aanbevelingen uit de VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering in acht genomen. Zoals we eerder hebben aangegeven hoeft dit er echter niet aan in de weg te staan dat omliggende objecten in een planologisch nadeliger positie worden gebracht doordat zij in met een hogere mate van milieuhinder worden geconfronteerd dan op basis van de huidige bestemming mogelijk is. Een en ander hangt sterk samen met de afstand tot, en situering van een object ten opzichte van, de binnen het plangebied te realiseren bedrijvigheid. Overigens kan ook nu al enige mate van geluid en geurhinder worden ondervonden van de aanwezigheid van de Rijksweg A1 en de spoorlijn.

Afhankelijk van de afstand van woningen tot de nieuwe bedrijfsfuncties, zal er sprake kunnen zijn van een verlies van privacy doordat vanaf het bedrijfsterrein wellicht inblikmogelijkheden in de tuin en/of woning van omliggende objecten zullen ontstaan, dan wel dat dit het gevolg is van aan bedrijven te relateren verkeersbewegingen. Op basis van het thans geldende planologische regime is er voor de binnen het plangebied aanwezige verkeersstructuur sprake van een zeer lage verkeersintensiteit en de agrarische gronden hebben een lage verblijfsintensiteit waardoor sprake is van een zekere gewaarborgde privacy.

Ten aanzien van het aspect overlast door verkeer constateren wij dat in verkeersontsluitingen wordt voorzien op de Deventerweg aan de westzijde van het plangebied en voorts over de bestaande spoorlijn in het noordoosten van het plangebied, daar waar dat ingevolge het huidige planologische regime niet, althans in mindere mate, mogelijk is. Nu dit bovendien geschiedt ter ontsluiting van een grootschalig bedrijventerrein en een voetbalstadion in plaats van agrarische gronden, heeft dit onmiskenbaar een toename van het aantal verkeersbewegingen op deze wegen tot gevolg, zodat ook wat dit aspect betreft, in beginsel nadeel kan ontstaan. Daarbij kan worden gedacht aan geluid-, geur- (uitlaatgassen) en lichthinder (koplampen). De overlast zal zich met name voordoen waar de westelijke ontsluiting op de Deventerweg zal worden gerealiseerd. Overigens is het wel de verwachting dat het verkeer in belangrijke mate gebruik zal gaan maken van de oostelijke ontsluiting. Uit onderzoek¹ is evenwel gebleken dat als gevolg van de reconstructie van de Deventerweg en de aanleg van de nieuwe ontsluitingsweg de voorkeursgrenswaarden voor een aantal woningen aan deze weg zullen worden overschreden. Dit betekent dat voor een aantal omliggende objecten een hogere waarde als bedoeld in de Wet Geluidhinder zal moeten worden aangevraagd. Overigens zal het geluidniveau binnen de woningen niet meer mogen bedragen dan 35 dB(A). Zo nodig moeten daarvoor maatregelen worden getroffen.

1. ¹ Oranjewoud, Akoestisch onderzoek Bedrijvenpark A1, verkeer westelijke ontsluiting, juni 2003

Er zijn maatregelen denkbaar (bijvoorbeeld de toepassing van geluidsreducerend asfalt) op grond waarvan geen sprake meer zou zijn van een reconstructie als bedoeld in de Wet Geluidhinder, zodat het aantal objecten waarvoor een hogere waarde dient te worden aangevraagd, kan worden teruggebracht. Op dit moment bestaat nog geen zekerheid over de maatregelen welke zullen worden toegepast. De gevelbelasting van de objecten aan de Deventerweg in de nieuwe situatie zijn dus nog onbekend. Het is echter zeer aannemelijk dat de verkeersaantrekkende werking van het bedrijventerrein zal leiden tot een zodanige toename van het verkeer, dat daardoor voor omliggende objecten de geluidssituatie in negatieve zin zal veranderen. Bovendien zal zeer waarschijnlijk in toenemende mate geurhinder worden ondervonden wegens de uitstoot van schadelijke stoffen. In dit verband verwijzen wij naar het onderzoek van Oranjewoud Luchtqualiteit Bedrijvenpark A1 van juni 2003, waarbij onder andere de conclusie werd getrokken dat de 24-uursgrenswaarde voor fijn stof zal worden overschreden.

Nu zal worden voorzien in een aansluiting op de Deventerweg op een plaats waar dit ingevolge het vigerende planologische regime niet mogelijk is, zal voor omliggende objecten tevens lichthinder kunnen worden ondervonden als gevolg van naar binnen schijnende koplampen.

Bovendien zal de te verwachten verkeersintensiteit op de aan te leggen infrastructuur *binnen* het plangebied voor nabij gelegen objecten leiden tot extra overlast.

Wat betreft het aspect parkeren en de mogelijk daaruit voortvloeiende overlast voor de nabije omgeving, hebben wij geconstateerd dat in de opzet van het plangebied in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien voor de te ontwikkelen functies zodat dit aspect omwonenden niet in een planologisch nadeliger positie zal brengen. Overigens zal naar verwachting 70 % van de parkeerbehoefte ontstaan in het oostelijke gedeelte van het plangebied waar het voetbalstadion en de kantoren zijn gedacht, en de westelijke eenheid zal in ca. 30 % van de parkeerbehoefte voorzien.

Bebouwingsmogelijkheden

Het voorontwerp bestemmingsplan voorziet in ruime mate in de oprichting van bebouwing, waarbij bovendien tot grote hoogte zal kunnen worden gebouwd (plaatselijk 60 m¹). Nu het plangebied in de oude situatie in veel mindere mate kon worden bebouwd, zal door het oprichten van bebouwing op plaatsen waar dat voorheen niet mogelijk was zicht kunnen worden weggenomen en de zonlichttoetreding verminderen, waardoor tevens extra schaduwwerking kan optreden. Wat deze aspecten betreft, kan dus in beginsel nadeel ontstaan. Van belang is wel te vermelden dat zich aan de noordzijde van het plangebied (de voor schaduw meest gevoelige zijde) geen gevoelige objecten bevinden. In aanmerking genomen voorts de afstanden van de op te richten bebouwing tot omliggende objecten en de situering van de bebouwing ten opzichte van die objecten, zal slechts voor de meest nabij gelegen objecten schaduwhinder kunnen ontstaan. Met name de beperking van het zicht is hier dan ook het aspect waardoor omliggende objecten in een planologisch nadeliger positie worden gebracht.

Samenvattend zijn wij van mening dat de voorgenomen ontwikkeling voor de omgeving zal kunnen leiden tot planologisch nadeel in de zin van een aantasting van het karakter van de omgeving, een verlies van privacy, een toename van aan bedrijvigheid te relateren vormen van hinder, een toename van de aan het verkeer te relateren vormen van hinder, het optreden van schaduwhinder en een beperking van het uitzicht.

In het hiernavolgende zullen wij de planologische gevolgen per object, of cluster van objecten beoordelen en bezien in hoeverre deze gevolgen effect hebben op de waarde van deze objecten.

In de bedragen die hieronder genoemd zijn is rekening gehouden met aftrek van het normaal maatschappelijk risico, dat wil zeggen met aftrek van 2% van de totale waarde van het onroerend goed, welke voor rekening van de eigenaar blijft.

Deventerweg 7a

Naar wij hebben begrepen zal dit object door de gemeente actief worden verworven zodat dit in het kader van deze rapportage verder buiten beschouwing kan worden gelaten.

Deventerweg 97-105, Braamweg 1

Deze zes eengezinswoningen uit de eerste helft van de vorige eeuw, bevinden zich ten westen van het plangebied, direct aan de overzijde van de Deventerweg, op een afstand van ca. 35 tot ca. 70 m² van de nieuw aan te leggen ontsluitingsweg. De woningen zijn met de voorgevel op het plangebied gericht. De Deventerweg kent ook nu al een hoge verkeersintensiteit. De minimale afstand tot de meest nabij op te richten bedrijvigheid bedraagt ca. 70 m².

Bezien vanuit deze objecten zal in meer of mindere mate sprake zijn van een beperkte aantasting van de omgevingskarakteristiek, een beperking van het uitzicht en een toename van de aan verkeer te relateren vormen van hinder worden ondervonden (licht, geur en geluid).

Het vorenstaande in aanmerking genomen zijn wij van mening dat de voornoemde woningen door de voorgenomen planologische maatregel per saldo in een zodanig planologisch nadeliger positie zullen komen te verkeren, dat wij een waardedaling van deze woningen aannemelijk achten. De waardevermindering van deze zes objecten schatten wij in zijn totaliteit op een bedrag in de orde van grootte van

€ 50.000,-

Deventerweg 62

Naar wij hebben begrepen is dit object in eigendom bij de gemeente Deventer zodat dit in het kader van deze rapportage verder buiten beschouwing kan worden gelaten.

Deventerweg 52-60

Naar wij hebben begrepen zijn deze objecten eigendom van de gemeente (nrs. 52 en 54), dan wel zullen ze door de gemeente actief worden verworven (nrs. 56-60) zodat ze in het kader van deze rapportage verder buiten beschouwing kan worden gelaten.

Deventerweg 50

Het betreft hier het wegrestaurant De Smid. Dit object ontleent haar hoogst waarde aan de mogelijkheid om het als zodanig te exploiteren. Deze exploitatiemogelijkheden zullen door de voorgenomen ontwikkeling eerder toe- dan afnemen zodat dit object niet in een planologisch nadeliger positie zal worden gebracht. Voorzover de voorgenomen ontwikkeling toch zal leiden tot enige schade, dan zal deze schade naar onze verwachting niet boven de 2% van het maatschappelijke risico, wat iedere eigenaar draagt, uitkomen.

Deventerweg 48

Voor deze vrijstaande woning geldt dat ten noorden van de Kruklandsweg nog in een groene buffer zal worden voorzien, ter afscherming van het bedrijventerrein. De minimale afstand tot de op te richten bedrijvigheid bedraagt ca. 150 m². Bezien vanuit dit object zal slechts in noordelijke richting de planologische verandering worden ondervonden. Hoewel we niet uitsluiten dat de bewoners van dit object de omgevingsverandering als negatief zullen ervaren, verwachten wij niet dat, in aanmerking genomen de minimaal resterende afstand tot de bestemming bedrijven, de overige situering ten opzichte van de agrarische omgeving en de ligging ten opzichte van de Deventerweg, dat dit object een waardedaling zal ondergaan. Voorzover de voorgenomen ontwikkeling toch zal leiden tot enige schade, dan zal deze schade naar onze verwachting niet boven de 2% van het maatschappelijke risico, wat iedere eigenaar draagt, uitkomen.

Deventerweg 40, 42, 44, Dortherweg 1a, 1 en 3

Deze objecten zijn gelegen ten zuidwesten van het plangebied, in de hoek tussen de Deventerweg en de Dortherweg. De minimale afstand tot de daadwerkelijk binnen het bedrijventerrein te vestigen bedrijven bedraagt 200 m² en meer. Voor deze objecten geldt dat ze ook nadat de voorgenomen ontwikkeling zal zijn gerealiseerd, zullen zijn gelegen in een omgeving die wordt gekenmerkt door het open, landschappelijke karakter. Wij verwachten dan ook niet dat deze objecten een waardedaling zullen ondergaan. Voorzover de voorgenomen ontwikkeling toch zal leiden tot enige schade, dan zal deze schade naar onze verwachting niet boven de 2% van het maatschappelijke risico, wat iedere eigenaar draagt, uitkomen.

Waterdijk 7, Dortherweg 2 en de woonwijk Klein Azink en het Diekman

Onder verwijzing naar hetgeen wij hierboven hebben opgemerkt met betrekking tot de vorige cluster, zijn wij van mening dat ook deze objecten in een te verwijderd verband staan tot de voorgenomen ontwikkeling, om als gevolg daarvan een waardedaling te kunnen ondergaan. Voorzover de voorgenomen ontwikkeling toch zal leiden tot enige schade, dan zal deze schade naar onze verwachting niet boven de 2% van het maatschappelijke risico, wat iedere eigenaar draagt, uitkomen.

Molbergsteeg 1

Deze vrijstaande woning is gelegen binnen de begrenzingen van het plangebied en zal ook als zodanig worden bestemd. Aan weerszijden van de Molbergsteeg zal op een afstand van ca. 150 m² een bedrijventerrein verrijzen.

Bezien vanuit deze woning zal sprake zijn van een aantasting van de omgevingskarakteristiek, zal uitzicht worden ontnomen en enige mate van aan bedrijvigheid te relateren vormen van hinder worden ondervonden.

Het vorenstaande in aanmerking genomen zijn wij van mening dat de voornoemde woning door de voorgenomen planologische maatregel in een zodanig planologisch nadeliger positie zal komen te verkeren, dat wij een waardedaling aannemelijk achten. De waardevermindering van dit object schatten wij op een bedrag in de orde van grootte van

€ 50.000,-

Molbergsteeg 2

Naar wij hebben begrepen is dit object in eigendom bij de gemeente Deventer zodat dit in het kader van deze rapportage verder buiten beschouwing kan worden gelaten.

Dortherweg 9, 11 en 4

Deze objecten bevinden in, dan wel ten zuiden van, het zuidelijke gedeelte van het plangebied. Voor deze drie vrijstaande woningen geldt dat twee objecten (nrs. 9 en 11) zijn gelegen aan de noordzijde van de Dortherweg en derhalve met de achtergevel zijn gericht op de toekomstige bestemming bedrijven. Op een afstand van ca. 80 tot 100 m¹ zullen bedrijven tot een hoogte van 15 à 20 m¹ kunnen worden opgericht. Voor het derde object geldt dat het is gelegen aan de overzijde van de Dortherweg en met de voorgevel op het plangebied gericht. De afstand van dit object tot de meest nabij te realiseren bedrijven bedraagt ca. 135 m¹.

Bezien vanuit deze objecten zal sprake zijn van een forse aantasting van de omgevingskarakteristiek, zal uitzicht worden ontnomen en enige mate van aan bedrijvigheid te relateren vormen van hinder worden ondervonden.

Het vorenstaande in aanmerking genomen zijn wij van mening dat de voornoemde woningen door de voorgenomen planologische maatregel in een zodanig planologisch nadeliger positie zullen komen te verkeren, dat wij een waardedaling aannemelijk achten. De waardevermindering van deze objecten schatten wij in zijn totaliteit op een bedrag in de orde van grootte van

€ 220.000,--.

Olthoflaan 25

Deze vrijstaande woning is gelegen in een bosachtige omgeving, ten zuiden van het plangebied, juist ten zuiden van de Dortherweg en ten westen van de Olthoflaan. Het ruime perceel is zijdelings op het plangebied gericht. De afstand van de woning tot de meest nabij te realiseren bedrijven bedraagt ca. 150 m¹, die van het perceel tot de bedrijven ca. 100 m¹.

Bezien vanuit dit object zal de omgevingskarakteristiek verslechteren, zal zicht worden ontnomen en enige mate van aan bedrijvigheid te relateren vormen van hinder worden ondervonden.

Het vorenstaande in aanmerking genomen zijn wij van mening dat de voornoemde woning door de voorgenomen planologische maatregel in een zodanig planologisch nadeliger positie zal komen te verkeren, dat wij een waardedaling aannemelijk achten. De waardevermindering van dit object schatten wij op een bedrag in de orde van grootte van

€ 30.000,--.

Dortherweg 13-19

Naar wij hebben begrepen zullen deze objecten door de gemeente actief worden verworven zodat deze in het kader van deze rapportage verder buiten beschouwing kunnen worden gelaten.

Olthoflaan 27

Deze vrijstaande woning is gelegen binnen de begrenzingen van het plangebied maar niet conform het feitelijke gebruik bestemd. Deze gronden en de nabije omgeving zijn in het voorontwerp bestemmingsplan aangewezen voor *groen met landschapswaarden*. In overleg met opdrachtgever is besloten om in het kader van dit onderzoek toch vanuit te gaan dat dit object positief zal worden bestemd. Op een afstand van ca. 20 m² ten noorden van dit object zullen bedrijfsgebouwen mogen worden opgericht met een maximale hoogte van ca. 15 m¹.

Bezien vanuit dit object zal de omgevingskarakteristiek verslechteren, zal zicht worden ontnomen en aan bedrijvigheid te relateren vormen van hinder worden ondervonden. In aanmerking genomen de afstand tot de bestemming bedrijven beoordelen wij de planologische inbreuk als zeer zwaar.

Het vorenstaande in aanmerking genomen zijn wij van mening dat de voornoemde woning door de voorgenomen planologische maatregel in een zodanig planologisch nadeliger positie zal komen te verkeren, dat wij een waardedaling aannemelijk achten. De waardevermindering van dit object schatten wij op een bedrag in de orde van grootte van

€ 30.000,--

Olthoflaan 10, 12, 29

Naar wij hebben begrepen zullen deze objecten door de gemeente actief worden verworven zodat deze in het kader van deze rapportage verder buiten beschouwing kunnen worden gelaten.

Olthoflaan 8, 21a, 23, Kleumbergerweg 2-22, Dortherweg 6-10

Deze woningen op ruime kavels zijn gelegen ten zuidoosten van het plangebied, in een bosachtige omgeving. De minimale afstand tot de daadwerkelijk binnen het bedrijventerrein te vestigen bedrijven bedraagt 200 m¹ en meer. De afstand tot de binnen het plangebied aan te leggen verkeersstructuur bedraagt ca. 500 m¹ en meer. Voor deze objecten geldt dat ze ook nadat de voorgenomen ontwikkeling zal zijn gerealiseerd, zullen zijn gelegen in een omgeving die wordt gekenmerkt door een bosrijke uitstraling. Juist aan deze ligging ontleen deze objecten naar ons oordeel hun hoogste waarde. Wij verwachten dan ook niet dat deze objecten als gevolg van de aanleg van het bedrijventerrein een waardedaling zullen ondergaan. Voorzover de voorgenomen ontwikkeling toch zal leiden tot enige schade, dan zal deze schade naar onze verwachting niet boven de 2% van het maatschappelijke risico, wat iedere eigenaar draagt, uitkomen.

Dortherweg 21

Dit object is nog juist gelegen binnen de begrenzingen van het plangebied, in de uiterste zuidoosthoek, tussen de Dortherweg en de spoorlijn Deventer-Zutphen. De woning is in het bestemmingsplan als burgerwoning bestemd. Gezien de ongunstige ligging ten opzichte van de spoorlijn, ontleent dit object naar ons oordeel haar hoogste waarde aan de ligging ten opzichte van het ten noordwesten van dit object gelegen grotendeels onbebouwde, agrarische gebied. Het is juist hier dat op een minimale afstand van ca. 180 m¹ van de woning, bedrijfsbebouwing tot een hoogte van 15 m² zal kunnen worden opgericht.

Bezien vanuit dit object zal de planologische verandering leiden tot een aantasting van de omgevingskarakteristiek, zal zicht worden ontnomen en zullen aan bedrijvigheid te relateren vormen van hinder worden ondervonden. Daarbij dient echter wel rekening te worden gehouden met de nabijheid van de spoorlijn.

Het vorenstaande in aanmerking genomen zijn wij van mening dat de voornoemde woning door de voorgenomen planologische maatregel in een zodanig planologisch nadeliger positie zal komen te verkeren, dat wij een waardedaling aannemelijk achten. De waardevermindering van dit object schatten wij op een bedrag in de orde van grootte van

€ 10.000,--

Dortherweg 23-25

Deze twee vrijstaande woningen bevinden zich ten oosten van het plangebied, aan de overzijde van de spoorlijn. Als zodanig zijn ze juist meer gericht op het achterliggende gebied. Op een minimale afstand van ca. 130 m² (nr. 23) respectievelijk 225 m² (nr. 21) van de woning zal bedrijfsbebouwing tot een hoogte van 15 m² kunnen worden opgericht.

Bezien vanuit deze objecten zal de planologische verandering leiden tot een aantasting van de omgevingskarakteristiek, zal zicht worden ontnomen en zullen aan bedrijvigheid te relateren vormen van hinder worden ondervonden. Daarbij dient echter wel rekening te worden gehouden met de nabijheid van de spoorlijn en de afstand tot de bedrijfsbestemming.

Het vorenstaande in aanmerking genomen zijn wij van mening dat uitsluitend het object nummer 23 door de voorgenomen planologische maatregel in een zodanig planologisch nadeliger positie zal komen te verkeren, dat deze daardoor een waardedaling zal ondergaan. De waardevermindering van dit object schatten wij op een bedrag in de orde van grootte van

€ 10.000,--

Waterdijk 2 en 3

Naar wij hebben begrepen zijn deze objecten in eigendom bij de gemeente Deventer zodat ze in het kader van deze rapportage verder buiten beschouwing kunnen worden gelaten.

Waterdijk 5

Naar wij hebben begrepen is dit object (agrarisch bouwperceel) in eigendom bij projectontwikkelingsmaatschappij Epse. In het voorontwerpbestemmingsplan is dit perceel aangewezen voor burgerbewoning met bijbehorend erf, tuin en groenvoorzieningen. Voor zover de agrarische dienstwoning wordt bestemd voor burgerbewoning met tuin en erf zal dit een positief effect hebben op de waarde. Het gedeelte dat echter zal worden bestemd voor groenvoorzieningen zal echter in waarde dalen. Ten slotte zal het bedrijventerrein een negatief effect hebben op het woongenot zoals dit in de woning wordt beleefd, waardoor dit object weer een planologisch nadeel ondervindt.

Van belang is de positie die de projectontwikkelingsmaatschappij inneemt in het plangebied. Dienaangaande hebben wij geconstateerd dat deze partij een aanzienlijke grondpositie heeft. Nog afgezien van de vraag of deze partij niet actief in deze ontwikkeling zal deelnemen, kan reeds op voorhand worden gesteld dat de verruiming van de planologische mogelijkheden (waar sprake is van agrarisch gebied naar bedrijventerrein en dus in de onderhavige situatie van agrarische dienstwoning naar burgerwoning), ruimschoots zal opwegen tegen de beperking van de planologische mogelijkheden (van agrarisch gebied naar groen).

Het voorgaande in aanmerking nemende, verwachten wij niet dat de planologische positie van deze eigenaar per saldo in zodanige mate zal verslechteren, dat daaruit een op de voet van artikel 6.1 Wro voor tegemoetkoming vatbare schade uit zal voortvloeien. Voorzover de voorgenomen ontwikkeling toch zal leiden tot enige schade, dan zal deze schade naar onze verwachting niet boven de 2% van het maatschappelijke risico, wat iedere eigenaar draagt, uitkomen.

Waterdijk 1

Naar wij hebben begrepen is dit object in eigendom bij NBM Amstelland. In het voorontwerpbestemmingsplan wordt dit perceel aangewezen voor bedrijfsdoeleinden. De huidige bestemming is agrarisch. Daarmee zal dit object naar ons oordeel in elk geval geen waardevermindering ondergaan. Voorzover de voorgenomen ontwikkeling toch zal leiden tot enige schade, dan zal deze schade naar onze verwachting niet boven de 2% van het maatschappelijke risico, wat iedere eigenaar draagt, uitkomen.

De objecten gelegen ten noorden van het plangebied, aan de overzijde van de rijksweg

Het betreft hier de zuidelijke grens van de bebouwde kom van Deventer. Tussen deze objecten en het plangebied is de rijksweg A 1 gelegen. Deze weg bevindt zich op een talud waardoor het plangebied voor deze objecten thans niet zichtbaar is. Het is heel goed mogelijk dat delen van de beoogde bebouwing uiteindelijk wel zichtbaar zal blijken te zijn. De afstand tot die bebouwing bedraagt echter minimaal 260 m¹. In aanmerking genomen voorts de nadrukkelijke aanwezigheid van de rijksweg tussen deze objecten en het plangebied, verwachten wij niet dat er een waardedaling zal optreden. Voorzover de voorgenomen ontwikkeling toch zal leiden tot enige schade, dan zal deze schade naar onze verwachting niet boven de 2% van het maatschappelijke risico, wat iedere eigenaar draagt, uitkomen.

De overige om het plangebied gelegen woningen zijn zodanig gesitueerd, gelet op de afstand tot en oriëntatie op het projectgebied, dat wij van mening zijn dat deze objecten in vergelijking met de bestaande planologische mogelijkheid geen planologisch nadeel zullen ondervinden welke voor tegemoetkoming in aanmerking dient te komen.

11 Eindoordeel

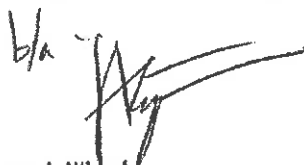
Wij verwachten dat de voorgenomen ontwikkeling zal leiden tot schade, welke op basis van afdeling 6.1 Wro voor tegemoetkoming in aanmerking dient te komen. De voor tegemoetkoming in aanmerking komende schade ten aanzien van de in deze risicoanalyse betrokken objecten schatten wij, naar prijspeil datum opname, in totaal op:

€ 400.000,-

In woorden: vierhonderdduizend euro

Deventer, 7 september 2009

Ingenieursbureau Oranjewoud B.V.
Vastgoed, Economie & Legal



mr. I. Nikkels
Juridisch adviseur

Memo

Datum : 29 februari 2012

Onderwerp : actualisatie planschaderisicoanalyse Bedrijvenpark A1

Inleiding

In 2009 heeft adviesbureau Oranjewoud een risicoanalyse planschade vervaardigd ten behoeve van het ontwerpbestemmings- en ontwerpexploitatieplan Bedrijvenpark A1. Dit bestemmings- en exploitatieplan is op 18 november 2009 vastgesteld door het college van B&W van Deventer. Inmiddels is het bestemmingsplan – met uitzondering van de z.g. kantorendriehoek – onherroepelijk. Het exploitatieplan is door de Raad van State vernietigd.

Planherziening

Momenteel ligt de eerste partiële herziening van het bestemmingsplan voor en een nieuw exploitatieplan. Voor de planschaderisicoanalyse kan de door Oranjewoud opgestelde rapportage als basis dienen, geactualiseerd naar 2012. Dit komt erop neer dat de planvergelijking van het vigerende bestemmingsplan Bedrijvenpark A1 versus de vorige bestemmingsplannen van Gorssel e.d. van kracht blijft (immers tot vijf jaren na onherroepelijk worden van een bestemmingsplan kan een verzoek tot planschadevergoeding worden ingediend) en daarnaast dient een planvergelijking te worden gemaakt tussen de eerste partiële herziening bestemmingsplan Bedrijvenpark A1 en het (moeder)bestemmingsplan Bedrijvenpark A1 voor het oostelijk deel. Deze herziening betreft voornamelijk het herbestemmen van de z.g. kantorendriehoek in de noord-westhoek in een bestemming bedrijven met een wijzigingsmogelijkheid tot hotel. Deze laatste wijziging zal o.i. geen risico vormen voor het indienen van een planschadeclaim, omdat in de nabijheid van deze locatie geen objecten zijn gelegen.

Actualisatie

In de rapportage van adviesbureau Oranjewoud dienen de volgende zaken te worden geactualiseerd naar de situatie 1 januari 2012:

- het vigerende bestemmingsplan is nu Bedrijvenpark A1 (blz. 6), maar blijft de planvergelijking van Bedrijvenpark A1 met de in de tijd gezien hiervoor geldige planologische regimes wel van kracht;
- in de voorgenomen ontwikkeling (blz. 10) is realisatie van een voetbalstadion niet meer aan de orde. Ook de hier genoemde kantoren zullen niet worden ontwikkeld;
- aan de illustratie van de plankaart (blz. 11) moet toegevoegd worden de plankaart behorende bij de eerste partiële herziening bestemmingsplan Bedrijvenpark A1 voor het oostelijk deel;
- de beschrijving “kantoor” (blz. 13) is niet meer van toepassing voor de eerste partiële herziening van het bestemmingsplan Bedrijvenpark A1;
- de planologische vergelijking (blz. 17) is nog wel van toepassing maar dient te worden gelezen als tussen het vigerende bestemmingsplan Bedrijvenpark A1 en de voorafgaande planologische regimes. En hieraan dient te worden toegevoegd de vergelijking tussen de eerste partiële herziening bestemmingsplan Bedrijvenpark A1 en het vigerende (moeder)bestemmingsplan Bedrijvenpark A1. Deze herziening betreft voornamelijk het herbestemmen van de z.g. kantorendriehoek in de noord-westhoek in een bestemming bedrijven met een wijzigingsmogelijkheid tot hotel;
- de ontsluiting ten behoeve van een voetbalstadion (blz. 18) is niet meer aan de orde;
- de parkeerbehoefte van voetbalstadion en kantoren (blz. 19) is niet meer aan de orde;
- de nummering van Deventerweg 7a (blz. 20) moet zijn 1A. Het onroerend goed is inmiddels door de gemeente aangekocht;
- object Molbergsteeg 1 (blz. 21) kan vervallen, aangezien er tussen de gemeente en de eigenaar een koopovereenkomst is gesloten;
- objecten Dortherweg 13-19 moet zijn 13-17. Deze 3 objecten zijn inmiddels eigendom van de

- gemeente. Dortherweg 19 betreft een perceel weiland hetgeen geen schade zal lijden door planwijziging in bedrijven;
- object Olthoflaan 27, alsmede 10, 12 en 29 (blz. 23) zijn inmiddels eigendom van de gemeente;
 - object Waterdijk 1 (blz. 25) is geen eigendom van NBM Amstelland maar van J.H.A. van Schooten;

Planschade

Onderstaand de objecten die een risico vormen ten aanzien van te lijden planschade met het geschatte schadebedrag. Hierbij wordt het door adviesbureau Oranjewoud gehanteerde prijspeil 2009 aangehouden. Het zou kunnen dat door de economische recessie het bedrag aan planschade enigszins naar beneden kan worden bijgesteld, maar dit is niet substantieel. In de genoemde bedragen is rekening gehouden met de aftrek van 2% van de totale waarde van het onroerend goed, welke voor rekening van de eigenaar blijft (normaal maatschappelijk risico).

Deventerweg 97-105, Braamweg 1	€ 50.000
Dortherweg 9, 11 en 4	€ 220.000
Olthoflaan 25	€ 30.000
Dortherweg 21	€ 10.000
Dortherweg 23-25	€ 10.000

Totaal	€ 320.000

Als gevolg van de aankoop van diverse objecten door de gemeente Deventer is het totaalbedrag aan eventueel toe te kennen planschadeclaims verminderd, van € 400.000 in 2009 naar € 320.000 anno 2012.

Datum: 26 mei 2014
Opsteller: M.A. Bootsma
Team Voorbereiding

Uitgangspuntennotitie Civieltechnische raming

1.1. Algemeen

Voor de exploitatie van het bedrijvenpark A1 is een civieltechnische raming opgesteld. Deze notitie geeft de gehanteerde uitgangspunten weer.

In algemene zin zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- De hoeveelheden zijn berekend op basis van het Inrichtingsplan d.d. 3 maart 2014, afgeleide hoeveelheden worden beschreven in 1.2.
- Hoeveelheden zijn naar boven afgerond tot maximaal 5% extra.
- Kosten voor het aanleggen van infiltratievoorzieningen op eigen terrein zijn voor rekening van de bedrijven.
- Kosten voor het plaatsen van hekwerken op de grens tussen kavels en openbaar gebied zijn voor rekening van de bedrijven, met uitzondering van een hekwerk tussen de kavels in het westelijk gebied en de openbare ruimte langs de Molbergsteeg.
- De raming heeft het prijspeil 1 januari 2014

1.2. Specifieke posten

In deze paragraaf wordt voor de aangegeven posten een onderbouwing gegeven. Posten die niet worden genoemd zijn niet opgebouwd uit meerdere elementen.

Sloopkosten

Post C1.1: sloopwerkzaamheden

In het gebied dienen op 14 locaties opstallen gesloopt te worden. Er is rekening gehouden met eventuele normale asbestverwijdering in de opstallen en eventuele kleine saneringen op de te slopen percelen, maar niet met onvoorziene omstandigheden zoals asbesthoudende grond.

Hoofdstructuur

Post F1.1: verkeersmaatregelen Deventerweg

In deze post zijn opgenomen de kosten voor bebording, belijning, omleidingen, tijdelijke VRI's etc. afgestemd op de fasering.

Post F1.2: bouwweg t.b.v. onderdoorgang spoor

Ten behoeve van de aanleg van de onderdoorgang onder de spoorbaan Deventer- Zutphen en het deels bouwrijpmaken van fase 1 is vanaf bedrijventerrein Kloosterlanden een tijdelijke bouwweg aangelegd. Deze zal zodra de onderdoorgang gereed is weer verwijderd worden. Kosten aanleg en verwijderen zijn meegenomen in de raming.

Post F1.3: versterken brug Schipbeek

Het bouwverkeer vanaf bedrijventerrein Kloosterlanden moet gebruik maken van een brug over de Schipbeek. Deze brug was geschikt voor verkeer met een beperkte aslast. Inmiddels is de brug met tijdelijke voorzieningen versterkt zodat deze ook geschikt is voor zwaar bouwverkeer. Zodra de onderdoorgang gereed is zal de tijdelijke voorziening weer verwijderd worden.

Post F1.4: reconstructie Deventerweg (excl. grondwerk)

Betreft het verleggen en reconstrueren van de Deventerweg om ruimte te maken voor de geluidswal en de westelijke aansluiting Bedrijvenpark A1. Voor de rijbaan wordt in deze post uitgegaan van de volgende constructieopbouw:

- Zandcunet 500 mm
- Hydraulisch menggranulaat dik 300 mm
- Dubbele onderlaag asfalt AC 22 base 120 mm
- Tussenlaag asfalt AC 22 bind 45 mm
- Deklaag SMA-nl 11B 35 mm

Post F1.5: lev. en aanbr. straatmeubilair, markering, borden Deventerweg
Betreft de noodzakelijke voorzieningen voor de reconstructie Deventerweg.

Post F1.6: aanbrengen dassenpassage Deventerweg
I.v.m. de flora- en faunaonthefing is het noodzakelijk om een dassenpassage aan te leggen onder de Zutphenseweg om de bufferzone te verbinden met het uiterwaardengebied ten westen van de Zutphenseweg.

Post F1.7: VRI Deventerweg
Betreft de verkeersregelininstallatie bij de ontsluiting van het bedrijvenpark aan de westzijde op de Deventerweg. Raming is inclusief de kosten voor aanpassing van bestaande verkeersregelininstallaties en voorzieningen voor de onderlinge communicatie.

Post F1.8: brug over de Dortherbeek
Betreft brug in hoofdontsluiting bedrijvenpark (aanleg in zelfde tijdsbestek als onderdoorgang). .
Uitgangspunt is een eenvoudige betonnen brug met een overspanning van 20 meter. Hierop is in principe ruimte voor 2x2 rijstroken en een fietspad. Toerekenbaar is echter een smallere brug, geschikt voor 2+1 rijstrook en een fietspad. De minderkosten hiervan zijn geraamd op 15% van de totale bouwkosten. Dit bedrag (85% van de bouwkosten) is opgenomen in de exploitatie.

Post F1.9: Ontsluiting oostzijde A1 incl. aanpassing retentievijver.
Uitgangspunt: kosten aanpassen ontsluiting oostzijde A1 komen voor een deel ten laste van BP A1. Meegenomen is de reconstructie van de op-/ afrit A1 tot de aansluiting op de onderdoorgang en de kruising met de Siemelinksweg. Van de reconstructie Siemelinksweg (totaal ca. 7.400 m²) wordt 5.000 m² toegedeeld aan het BP A1. Er is geen rekening gehouden met het opnemen en/ of opnieuw inrichten van de carpoolplaats. Kosten van deze post zijn inclusief verkeersregelininstallatie en aanpassen van de retentievijver in de oksel van de A1.

Post F1.10: onderdoorgang spoor
Dit betreft de te realiseren onderdoorgang onder de spoorlijn Deventer- Zutphen. Gerekend is met de goedkoopste variant, waarbij in de onderdoorgang in beide richtingen 2 rijstroken mogelijk zijn, samen met een apart fietspad. Bij deze variant zijn meer steunpunten mogelijk dan bij de variant met 3 rijstroken. Hierdoor kan het dek van de onderdoorgang dunner uitgevoerd worden en hoeft de tunnel minder diep aangelegd te worden. Daarom is deze uitvoering goedkoper dan een onderdoorgang met 2+1 rijstrook en een fietspad. Het asfalteren van de rijbanen en het fietspad in de onderdoorgang is afzonderlijk opgenomen in post 105.

Post F1.11: Asfalteren oostelijke onderdoorgang spoor incl. toeritten
Dit zijn de kosten voor het aanbrengen van de asfaltconstructie in de onderdoorgang.

Post F1.12: fietspad oostzijde spoor
Betreft het stuk fietspad aan de oostzijde van het spoor vanaf het viaduct A1 tot de onderdoorgang.

Bouwrijpmaken

Post G1.1: opruimingswerkzaamheden.

In deze post zijn de kosten opgenomen voor het verwijderen van hekken, dammen, duikers, een stuw, afrasteringen, bomen, begroeiing etc.

Post G1.4: verkeersmaatregelen overig terrein

In deze post zijn opgenomen de kosten voor bebording, belijning, omleidingen, etc. afgestemd op de fasering in de uitvoering van het plan.

Post G1.5: tijdelijke bouwwegen

Deze post wordt opgenomen voor de aanleg en het opruimen van tijdelijke bouwwegen in het gebied voor b.v. grondtransport, bodemsanering e.d.

Post G3.5, G3.15 en G3.16: aanbrengen inspectieputten

Voor het aantal putten wordt uitgegaan van een gemiddelde h.o.h. afstand van 60 meter.

Post G3.21: rioolgemaal G01

Dit betreft het rioolgemaal aan de westzijde van het plan. Het afvalwater wordt naar het hoofdgemaal gepompt. Capaciteit van het gemaal (uit waterhuishoudingsplan):

- RWA 28,8 m³/h, geen reservepomp
- DWA 16,5 m³/h met een reservepomp
- Totale gemaalcapaciteit: 45,4 m³/h

Post G3.22: rioolgemaal G02

Dit betreft het hoofdrioolgemaal aan de oostzijde van het plan. Het afvalwater wordt via een nieuwe persleiding naar het gemaal van waterschap Rijn en IJssel in Gorssel gepompt.

Capaciteit van het gemaal (uit waterhuishoudingsplan):

- RWA 66,1 m³/h, geen reservepomp
- DWA 39,1 m³/h met een reservepomp
- Totale gemaalcapaciteit: 105,2 m³/h

Post G3.23: aanbrengen persleiding HDPE ø160 mm, incl. grondwerk

Dit betreft de persleiding op het bedrijventerrein van gemaal West naar het hoofdgemaal, alsmede de persleidingen vanaf de onderdoorgang. De persleiding van het hoofdgemaal naar gemaal Gorssel wordt beschreven in een separate rapportage. De kosten zijn onder bijkomende kosten meegenomen (post L1.1).

Post G4.1: aanbrengen debietregulerend kunstwerk Dortherbeek.

Stuwconstructie in Dortherbeek incl. uitdaaipelek maaisel.

Post G4.2: aanbrengen stuw Pessinkwatergang

Constructie bestaande uit een houten V-vormige overlaat aan het eind van de retentie. Vervolgens een uitlaatwerk naar de Dortherbeek bestaande uit 2 putten met een uitstroomvoorziening en terugslagklep.

Post G4.3: aanbrengen bluswatervoorziening

Opstelplaats brandweerauto met een voorziening (betonconstructie) in de watergang voor aanzuiging bluswater.

Post G4.4: aanbrengen bodem- en taludvoorzieningen

Constructie bestaande uit prefab betonblokkenmatten op een geotextiel.

Post G4.5 en G4.6: Aanbrengen L- wand

Aan de zijde van het bedrijvenpark wordt de grondwal tussen bedrijvenpark en bufferzone voorzien van een betonnen L- wand.

Post G4.7: aanbrengen droogloop Dortherbeek bij spoor

I.v.m. de flora- en faunaonthefing is het noodzakelijk bij de bestaande spoorbrug over de Dortherbeek aan weerszijden een droogloop te maken zodat er een goede route voor fauna ontstaat tussen de bufferzone en het gebied ten oosten van het spoor.

Post G5.1: aanbrengen asfaltverharding hoofdontsluiting (bouwrijp)

Er is rekening gehouden met een wegbreedte van 9 meter met onderstaande constructieopbouw:

- Zandcunet 500 mm
- Hydraulisch menggranulaat dik 300 mm
- Onderlaag asfalt AC 22 base 60 mm
- Tussenlaag asfalt AC 22 base 60 mm
- Tijdelijke deklaag asfalt AC 16 bind 45 mm

Post G5.2: aanbrengen asfaltverharding subontsluiting (bouwrijp)

Er is rekening gehouden met een wegbreedte van 7 meter met onderstaande constructieopbouw:

- Zandcunet 500 mm
- Hydraulisch menggranulaat dik 300 mm
- Onderlaag asfalt AC 22 base 60 mm
- Tussenlaag asfalt AC 22 base 60 mm
- Tijdelijke deklaag asfalt AC 16 bind 45 mm

Post G5.3: aanleg subinfra (bouwrijpmaken)

Naast de hoofdinfra zal er ook subinfra noodzakelijk zijn om tot een goede verkaveling te kunnen komen van het plangebied. Gerekend is met 10% van het totaal uitgeefbaar gebied. In deze post zitten de totale kosten opgenomen van grondwerk, riolering, bouwweg (asfalt) en tijdelijke verlichting.

Woonrijpmaken

Post H1.2: aanbrengen straat/trottoirkolken, incl. PP hulpstukken

Het betreft gietijzeren kolken.

Post H2.1: aanbrengen asfaltverharding hoofdontsluiting (woonrijp)

Er is rekening gehouden met het aanbrengen van een deklaag SMA-nl 11B dik 35 mm, 2 fietsstroken SMA-nl 11B rood en het aanbrengen van een rollaag in specie en het stellen van de kantopsluiting in beton.

Post H2.2: aanbrengen asfaltverharding subontsluiting (woonrijp)

Er is rekening gehouden met het aanbrengen van een deklaag SMA-nl 11B dik 35 mm, en het aanbrengen van een rollaag in specie en het stellen van de kantopsluiting in beton.

Post H2.4: aanbrengen asfaltverharding fietspaden

Voor de vrijliggende fietspaden is rekening gehouden met de volgende constructieopbouw:

- Zandcunet 500 mm
- Menggranulaat 0/31,5 dik 300 mm
- Onderlaag asfalt AC 22 base 70 mm
- Deklaag SMA-nl 8B rood, dik 30 mm

Post H2.5: aanbrengen voetpadverharding, grauwacke

Voor de constructieopbouw is rekening gehouden met:

- Zandcunet 500 mm
- Menggranulaat 0/31,5/150 mm
- Halfverharding Grauwacke, dik 100 mm

Post H2.6: aanbrengen inritten

Er is uitgegaan van inritten van betonstraatstenen antraciet, op een fundering van 500 mm zand en 250 mm menggranulaat. Voor de hoeveelheid is uitgegaan van 1 inrit per 20 m langs wegen die kavels ontsluiten, enkelzijdig.

Post H2.7 en H2.8: Herstraten Waterdijk en Profileren Kruklandsweg

Dit zijn bestaande wegen in de bufferzone. Er is rekening mee gehouden dat deze na afloop van de werkzaamheden hersteld moeten worden waarbij ze hetzelfde karakter houden als in de bestaande situatie.

Post H2.9: aanbrengen busperrons met abri

Er is uitgegaan wordt van een busperron volgens de nieuwste richtlijnen en een abri.

Post H2.10: aanleg subinfra (woonrijpmaken)

Naast de hoofdinfra zal er ook subinfra noodzakelijk zijn om tot een goede verkaveling te kunnen komen van het plangebied. Gerekend is met 10% van het totaal uitgeefbaar gebied. In de post woonrijpmaken zitten de totale kosten opgenomen van aanbrengen asfaltdeklaag, aanleg trottoirs, groen, kolken en definitieve verlichting.

Post H3.2: lev. en aanbr. straatmeubilair, markering, borden, infoborden etc.
Verzamelpost voor de noodzakelijke voorzieningen binnen het plangebied.

Post H3.3: VRI plangebied- Oost

Betreft de VRI op de hoofdontsluiting in fase Oost. Incl. kosten voor verbindingskabels met bestaande VRI bij Siemelinksweg t.b.v. de onderlinge communicatie.

Groenvoorzieningen

Post K1.4: aanbrengen sol. Bomen (incl. plantgatverbetering)

Er is rekening gehouden met groeiplaatsverbetering voor de te plaatsen bomen.

Nutsvoorzieningen

Post M1.1: Leveren en aanbrengen OV- kabel

Kosten voor het leveren en aanbrengen van een laagspanningskabel met OV- ader danwel een aparte laagspanningskabel incl. voorzieningen t.b.v. de voeding van de openbare verlichting (exclusief het aansluiten van de lichtmasten zelf).

Post M1.2: aanbrengen tijdelijke lichtmasten in BRM fase

Voor de hoeveelheden wordt uitgegaan van tijdelijke lichtmasten h.o.h. 75 m.

Post M1.3: aanbrengen lichtmasten

Voor de hoeveelheden wordt uitgegaan van lichtmasten h.o.h. 25 m in de definitieve fase langs wegen en fietspaden. Kosten zijn inclusief het verwijderen en afvoeren van de tijdelijke lichtmasten, plaatsen, aan- en afkoppelen en aansluiten op netwerk.

Post M1.4: verleggen kabels en leidingen

Dit zijn vooral kosten voor het verleggen van kabels en leidingen bij de Deventerweg, in het gebied zelf en bij de oostelijke ontsluiting.

Post M1.5: (Bijdrage) Kosten aanleg nutsvoorzieningen algemeen

Er is rekening gehouden met te maken kosten voor de aanleg van nutsvoorzieningen op het terrein en het aansluiten van de nutsvoorzieningen op het bestaande netwerk buiten het bedrijventerrein om de nutsvoorzieningen te laten functioneren.

Bijkomende werken

Post L1.1: persleiding hoofdrioolgemaal A1 naar gemaal Gorssel

Ten behoeve van deze persleiding is door Arcadis in een separaat project een tracéstudie en een bijbehorende kostenraming gemaakt. Gekozen is voor variant 1. Hierbij zal de persleiding van het bedrijventerrein via de Oxerhof en het Epserbos naar gemaal Epse gaan. Vanaf dat punt wordt het tracé van de bestaande persleiding gevolgd. De bestaande asbestcement tussen Epse en Gorssel leiding blijft hierbij liggen.

Post L1.2: saneringswerkzaamheden

Betreft de saneringwerkzaamheden op de voormalige stortplaats, waarbij gekozen is voor een functiegerichte variant.

Post L1.3: retentiegebied Dortherbeek

Voor de compensatie van de berging welke in het plangebied verloren gaat door de ontwikkeling van bedrijvenpark A1 is door Waterschap Rijn en IJssel een plan ontwikkeld voor een retentiegebied bij de Dortherbeek, ten oosten van het plangebied. Dit in combinatie met ecologische maatregelen. De kosten voor de extra waterberging (75% van de totale kosten) komen voor rekening van het Bedrijvenpark A1.

Post L1.4: Beheerskosten tijdens bouwrijfphase

Het beheer van het terrein wordt pas door de gemeente overgenomen als het terrein woonrijp is gemaakt en de onderhoudstermijn is afgelopen. Tot die tijd moet het beheer van de infrastructuur vanuit de exploitatie bekostigd worden.

Post L1.5: Extra kosten bluswatervoorziening west

In west is het noodzakelijk een extra secundaire bluswatervoorziening aan te leggen om voldoende bluswater te kunnen waarborgen.

1.3. Hoeveelheden en eenheden bij civieltechnische kostenraming

no.	omschrijving	hoeveelheid	eenheid
C SLOOPKOSTEN			
1.1	sloopwerkzaamheden	1	PM
F HOOFDSTRUCTUUR			
1.1	verkeersmaatregelen Deventerweg	1	st
1.2	Tijdelijke bouwweg t.b.v. onderdoorgang spoor	1	st
1.3	Verstrekten brug Schipbeek	1	st
1.4	Reconstructie Deventerweg (excl. grondwerk)	10.500	m2
1.5	lev. en aanbr. straatmeubilair, markering, borden Deventerweg	10.500	m2
1.6	Aanbrengen dassenpassage Zutphenseweg	1	st
1.7	VRI Deventerweg	1	st
1.8	brug Dortherbeek	1	st
1.9	ontsluiting oostzijde/A1 incl. aanpassing retentievijver	1	st
1.10	onderdoorgang spoor	1	st
1.11	Asfalteren oostelijke onderdoorgang spoor incl. toeritten	1	st
1.12	Fietspad oostzijde spoor	1	st
G BOUWRIJPMAKEN			
Aanvangswerkzaamheden			
1.1	opruimingswerkzaamheden	1.084.400	m2
1.2	opbreken teerhoudend asfalt	1.800	ton
1.3	opbreken schoon asfalt (frezen)	1.800	ton
1.4	verkeersmaatregelen overig terrein	1	st
1.5	tijdelijke bouwwegen	1	st
Grondwerk			
2.1	frezen terrein	10.844	are
2.2	grond ontgraven uit cunets wegen	42.000	m3
2.3	grond ontgraven uit cunets voet- en fietspaden	8.200	m3
2.4	grond ontgraven uit retentievijvers/watergangen	149.500	m3
2.5	grond ontgraven uit terrein (bouwrijp)	97.900	m3
2.6	grond ontgraven uit poelen	9.800	m3
2.7	grond ontgraven uit tijdelijk depot	21.800	m3
2.8	grond vervoeren naar plaats verwerking (max. 1500 m)	329.200	m3
2.9	grond verwerken in terrein (bouwrijp)	175.200	m3
2.10	grond verwerken in profiel watergang	17.300	m3
2.11	grond verwerken in dempingen	21.700	m3
2.12	grond verwerken in bermen/wegprofiel	17.000	m3
2.13	grond verwerken in grondwallen	111.400	m3
2.14	zand leveren en verwerken in cunet wegen	32.500	m3
2.15	zand leveren en verwerken in cunet fiets- en voetpaden	12.500	m3
Leidingwerk			
3.1	aanbrengen duikers diam. 500 mm langs Dortherweg in dam (incl. verharding)	160	m1

3.2	aanbrengen duikers diam. 800 mm (gewapend) in retentievoorzieningen	320	m1
3.3	ontgraven en aanvullen sleuven riolering (9 m3/m)	5.510	m1
3.4	aanbrengen DWA riool PP diam. 315 mm	5.020	m1
3.5	aanbrengen inspectieputten DWA, beton 1000x1000 mm, hoog 3000 mm	70	st
3.6	aanbrengen uitleggers PP diam. 160 mm, h.o.h 20 m, incl hulpstukken	2.260	m1
3.7	aanbrengen ontstoppingsstukken	290	st
3.8	aanbrengen RWA riool, beton diam. 300 mm	340	m1
3.9	aanbrengen RWA riool, beton diam. 400 mm	1.240	m1
3.10	aanbrengen RWA riool, beton diam. 500 mm	1.030	m1
3.11	aanbrengen RWA riool, beton diam. 600 mm	1.000	m1
3.12	aanbrengen RWA riool, beton diam. 700 mm	460	m1
3.13	aanbrengen RWA riool, beton diam. 800 mm	880	m1
3.14	aanbrengen RWA riool, beton diam. 900 mm	420	m1
3.15	aanbrengen inspectieputten RWA, beton 1000x1000 mm, hoog 3000 mm	60	st
3.16	aanbrengen inspectieputten RWA, beton 1200x1200 mm, hoog 3000 mm	10	st
3.17	aanbrengen uitleggers PP diam. 160 mm, h.o.h 20 m, incl hulpst. (terrein)	2.260	m1
3.18	aanbrengen ontstoppingsstukken	340	st
3.19	aanbrengen uitleggers (PP diam 125 mm) tbv kolken	5.450	m1
3.20	aanbrengen overstortputten, inw. 2000x2000	9	st
3.21	rioolgemaal G01 (2x16,5 m3/h DWA, 1x31 m3/h RWA)	1	st
3.22	rioolgemaal G02 (2x70 m3/h DWA, 1x45 m3/h RWA)	1	st
3.23	aanbrengen persleiding HDPE diam. 160 mm, incl. grondwerk	1.960	m1
3.24	aanbrengen bronnering	5.070	m1
3.25	controle riool (waterdichtheid en visuele inspectie)	10.390	m1
3.26	revisie	12.350	m1
Oever- en bouwwerken			
4.1	aanbrengen debietregulerend kunstwerk Dortherbeek.	1	st
4.2	aanbrengen stuw Pessinkswatergang (niet regelbaar, incl. duiker diam. 500 mm, met terugslagklep)	1	st
4.3	aanbrengen bluswatervoorzieningen	1	st
4.4	aanbrengen bodem- en taludvoorzieningen	1.400	m2
4.5	Aanbrengen L-wand, hoog 1000 mm	1.450	m1
4.6	Aanbrengen L-wand, hoog 2000 mm	670	m1
4.7	aanbrengen droogloop Dortherbeek bij spoor	48	m1
Verhardingen			
5.1	Aanbrengen asfaltverharding hoofdontsluiting (incl. fietsstrook (bouwrijp))	24.000	m2
5.2	Aanbrengen asfaltverhardingen subontsluiting (bouwrijpmaken)	21.500	m2
5.3	Aanleg subinfra (bouwrijpmaken, nader te detaileren)	62.000	m2
H	WOONRIJPMAKEN		
Leidingwerk			
1.1	op hoogte brengen putten DWA in WR fase	60	st
1.2	aanbrengen straat/trottoirkolken, incl. PP, hulpst.	790	st
1.3	op hoogte brengen putten HWA in WR fase	70	st
Verhardingen			
2.1	Aanbrengen asfaltverharding hoofdontsluiting incl. fietsstrook (woonrijp)	24.000	m2
2.2	Aanbrengen asfaltverharding subontsluiting (woonrijp)	21.500	m2
2.3	Aanbrengen asfaltverharding fietspaden	11.400	m2
2.4	Aanbrengen voetpadverharding tegels 0,30x0,30x0,08 m	11.600	m2
2.5	Aanbrengen voetpadverharding, grauwacke	4.300	m2
2.6	Aanbrengen inritten	375	st

2.7	Herstraten Waterdijk	725 m2
2.8	Profileren Kruklandsweg	500 m2
2.9	Aanbrengen busperrons met abri	4 st
2.10	Aanleg subinfra (woonrijpmaken, nader te detaileren)	62.000 m2
Inrichting		
3.1	aanbrengen hekwerk Molbergsteeg	400 m1
3.2	lev. en aanbr. straatmeubilair, markering, borden, infoborden etc	1.066.400 m2
3.3	VRI plangebied-Oost	1 st

K	GROENVOORZIENINGEN	
	Groenvoorzieningen	
1.1	inzaaien bermen en taluds	1.570 are
1.2	inrichten bermen: struiken en bodembedekkers	130 are
1.3	aanbrengen bosplantsoen	840 are
1.4	aanbrengen sol. bomen (incl. plantgatverbetering)	400 st

M	NUTSVOORZIENINGEN	
1.1	leveren en aanbrengen OV- kabel	9.000 m
1.2	aanbrengen tijdelijke lichtmasten in BRM	100 st
1.3	leveren en aanbrengen lichtmasten, h.o.h. 25 m	346 st
1.4	verleggen kabels en leidingen	1 st
1.5	(Bijdrage) kosten aanleg nutsvoorzieningen algemeen	1 st

L	BIJKOMENDE WERKEN	
1.1	persleiding hoofdgemaal A1 naar gemaal Gorssel	1 st
1.2	saneringswerkzaamheden	1 st
1.3	Retentiegebied Dortherbeek	1 pm
1.4	beheerkosten tijdens bouwrijpfase	1 pm
1.5	Extra kosten bluswatervoorziening west	1 pm

Toelichting bij Raming kosten Archeologie in Bedrijvenpark A1

Auteur: Bart Vermeulen / Emile Mittendorff
Versie: 6 (januari 2014)
Datum: 07-04-2014

Inventariserend veldonderzoek 2000

In 2000 is grootschalig onderzoek doormiddel van proefsleuven uitgevoerd in de delen van het plangebied met een middelhoge of hoge verwachting. Het bedrag voor proefsleuven in de raming is dus gebaseerd op werkelijke kosten. Op basis van de proefsleuven zijn 40 vindplaatsen aangewezen. Een deel van deze vindplaatsen is vrijgegeven omdat ze te sterk verstoord waren. Een aantal andere vindplaatsen is beschermd in de groenbuffer tussen het Bedrijvenpark en het dorp Epse. De in deze raming opgenomen vindplaatsen gelden als behoudenswaardig. Hierbij is al in een vroeg stadium besloten uit te gaan van zogenaamd behoud *ex situ*, dat wil zeggen opgraven.

Definitief Onderzoek bekende vindplaatsen

Op basis van het proefsleuven onderzoek kon het grootste deel van de bekende vindplaatsen worden begrensd. Wanneer de grenzen van een vindplaats bekend zijn, kan een betrouwbare raming van de kosten voor het Definitief Onderzoek worden gegeven. Bij deze groep horen in bedrijvenpark oost: Olthof Noord, Olthof Beekdal Klooster, Olthof Zuid Middeleeuwen, Olthof Zuid Mesolithicum, Olthof Zuid Prehistorie, Olthof Noord restant, Azink Oost, Olthof Noord uitwerking en Olthof-Zuid Grondwal. In bedrijvenpark west gaat het om de vindplaatsen: Molbergsteeg Tolhuis, Waterdijk Zuid en Waterdijk Noordoost.

Hierbij moet worden opgemerkt dat het grootste deel van het veldwerk van de projecten in het oostelijke deel van het bedrijvenpark in juli 2011 is afgerond. Begin 2013 is nog een onderzoek uitgevoerd op de vindplaats Olthof-Zuid Grondwal, dit betreft een deel van de prehistorische vindplaats waarvan altijd werd uitgegaan dat deze binnen de groenbufferzone behouden zou blijven, maar uiteindelijk toch op uitgeefbare delen bleek te liggen. De resultaten geven geen aanleiding om rekening te houden met grote afwijkingen van de hier opgenomen geraamde kosten. De uitwerking is inmiddels ter hand genomen en grotendeels afgerond. De eerste onderzoeksrapporten zijn in 2012 gepresenteerd, eind 2013/begin 2014 zullen de meeste van de resterende rapportages worden gepresenteerd.

Proefsleuven Beekdal Zuid en watermolen

In 2008 is het proefsleuven onderzoek in Beekdal Zuid uitgevoerd. Op basis van dit onderzoek kon het grootste deel van dit stuk van het plangebied worden vrijgegeven. Wel werd op de rand van de Olthof es een watermolen uit de 12^{de} en 13^{de} eeuw gevonden. De resten zijn van goede kwaliteit en van nationaal belang. De complexiteit van de resten en de noodzaak tot kostbare technische maatregelen om een opgraving mogelijk te maken, zorgen dat het volledig opgraven van deze vindplaats bijzonder kostbaar is. Voor deze vindplaats wordt dan ook behoud *in situ* aanbevolen. Door archeologievriendelijk te bouwen kan de vindplaats ter plekke worden bewaard. In deze nieuwe

kosten raming is uitgegaan van behoud in situ. Als de watermolen moet worden opgegraven stijgen de kosten aanzienlijk. Er is niet berekend welke inkomstenderving het gevolg is van het met beperkingen uitgeven van het perceel van de watermolen. Wel is een bedrag gereserveerd voor het plaatsen van een sonde en het monitoren van de behoudssituatie

Nog niet uitgevoerd Inventariserend Veldonderzoek en opvolgend Definitief Onderzoek

Een deel van de percelen binnen bedrijvenpark A1 was tot voor kort geen eigendom van de gemeente Deventer of is nog steeds geen eigendom. Hier kon tot op heden geen proefsleuven onderzoek plaatsvinden. Het gaat om locaties in het deel bedrijvenpark west, hier betreft het de percelen Eekhorst, Molbergsteeg West, Waterdijk Noord In t' Hof en Waterdijk Noord IPC. De proefsleuven op deze locaties worden gegraven volgens een vaste methode en de kosten zijn dus goed te ramen. De resultaten van de proefsleuven zijn veel moeilijker te voorspellen. Er kunnen zich grote vindplaatsen bevinden in elk van de te onderzoeken gebieden maar er kunnen ook helemaal geen vindplaatsen worden aangetroffen. Als indicatie zijn de vindplaatsen Eekhorst (west) en Molbergsteeg west (west) opgenomen. Hierbij is uitgegaan van geschatte oppervlakten en gemiddelde sporendichtheid en complexiteit. Het kan in werkelijkheid ook gaan om minder of meer vindplaatsen en deze gebieden vormen het grootste risico in de raming.

Tot stand komen kostenraming per vindplaats

Voor de vindplaatsen in de nog niet doormiddel van proefsleuven onderzochte gebieden geldt dat deze niet exact kunnen worden geraamd. Zowel het aantal vindplaatsen als de omvang van de vindplaatsen kan sterk naar boven of beneden afwijken. Hier zit dan ook het grootste kostenrisico.

Behoud als methode tot kostenverlaging

De kosten voor archeologie in het plangebied zijn aanzienlijk. Mogelijk kunnen deze kosten worden beperkt door te zoeken naar archeologievriendelijke bouwwijzen. Door te bouwen op betonplaten of door heipalen verder uit elkaar te plaatsen, kunnen sommige vindplaatsen mogelijk worden behouden. Ook deze maatregelen kosten echter geld. Een kostenbesparing wordt alleen bereikt wanneer de maatregelen minder kostbaar zijn dan opgraven. Vooral bij de vindplaatsen met een hoge vierkante meter prijs, is behouden vermoedelijk een goedkoper alternatief.

Beperkingen bij behoud in situ

Het uitgangspunt voor de gebieden die binnen de groenbufferzone liggen is dat hier behoud *in situ* plaatsvindt. Als gevolg van onder andere de voorgenomen aanleg van poelen en het planten van bomen in deze groenbuffers, vindt op dergelijke locaties echter alsnog een verstoring plaats van het bodemarchief. In dat geval dienen deze te verstoren gebieden alsnog archeologisch te worden onderzocht. Dit kan tot extra kosten voor archeologisch onderzoek leiden Omdat de omvang van de eventuele verstoring op dit moment nog niet duidelijk is, zijn de kosten hiervoor moeilijk in te schatten. Daarom zijn hiervoor in het overzicht geen bedragen opgenomen.

Indexering 2008 t/m 2014

Bij de eerste kostenraming in 2007 is uitgegaan van het prijspeil van dat moment. In deze versie van de raming zijn de kosten geïndexeerd met 3 % per jaar. Hierbij zijn de reeds uitgevoerde werkzaamheden en de projecten waarvan het veldwerk reeds is gestart niet meer geïndexeerd.



TAXATIERAPPORT INBRENGWAARDEN

BEDRIJVENPARK A1 DEVENTER

Auteur Wout Ritsema, Reinoud Haaijer
Datum 14 maart 2012
Versie 1
Status Definitief

Inhoudsopgave

1. INLEIDING.....	2
1.1 OPDRACHTGEVER	2
1.2 ONDERGETEKENDEN	2
1.3 OPDRACHT	2
1.4 DOEL	2
1.5 DATUM OPNAME	2
1.6 WAARDEPEILDATUM	3
1.7 PROCEDURE.....	3
1.8 AANSPRAKELIJKHEID	3
2. HET EXPLOITATIEGEBIED	4
2.1 LIGGING.....	4
2.2 PLANOLOGIE	4
2.3 EIGENDOMSSITUATIE	5
2.4 HUIDIGE GEBRUIK	6
2.5 ZAKELIJKE RECHTEN	6
2.6 PERSOONLIJKE RECHTEN	6
2.7 WET VOORKEURSRECHT GEMEENTEN	6
2.8 EXPLOITATIEPLAN	7
3. UITGANGSPUNTEN, OVERWEGINGEN EN WAARDEBEGRIPPEN	8
3.1 ALGEMEEN	8
3.2 MILIEUASPECTEN.....	8
3.3 HET BEGRIP INBRENGWAARDE.....	8
3.4 VASTSTELLING VAN DE INBRENGWAARDE	9
3.5 WAARDERINGSGRONDSLAG.....	10
3.6 WAARDERINGSMETHODIEK	10
4. COMPLEXWAARDE.....	11
4.1 COMPLEXAFBAKENING	11
4.2 COMPARATIEVE METHODE.....	12
4.3 RESIDUELE BENADERING	12
4.4 CONCLUSIE	13
5. INBRENGWAARDEN	14
BIJLAGE 1: KAART ONTWERP-EXPLOITATIEPLAN 2012	16
BIJLAGE 2: VERWERVINGSKAART JANUARI 2012	17
BIJLAGE 3: OVERZICHT INBRENGWAARDEN	18
BIJLAGE 4: REKENBLADEN	23

1. Inleiding

1.1 Opdrachtgever

Gemeente Deventer
Mevrouw W. Berkers, projectmanager
Postbus 5000, 7400 GC Deventer

1.2 Ondergetekenden

Deze taxatie is uitgevoerd door de heer W. Ritsema, senior vastgoedadviseur en Gecertificeerd Taxateur Wonen/MKB en Bedrijfsmatig Vastgoed, en de heer drs. ing. R.A.J. Haaijer, rentmeester en Register-Taxateur Landelijk Vastgoed, beiden verbonden aan van Heijst & partners Advies B.V., Koestraat 10, 8011 NK Zwolle.

1.3 Opdracht

Aan ondergetekenden is door opdrachtgever verzocht te taxeren: de inbrengwaarden van de onroerende zaken behorende tot het exploitatieplangebied Bedrijvenpark A1, als bedoeld in artikel 6.13 lid 5 Wet ruimtelijke ordening juncto artikel 6.2.3 Besluit ruimtelijke ordening. Een overzicht van de te taxeren objecten wordt gegeven in bijlage 3.

1.4 Doel

Het ten behoeve van opdrachtgever inzichtelijk krijgen van de benodigde inbrengwaarden voor het exploitatieplangebied Bedrijvenpark A1.

De inbrengwaarde maakt conform de Wro deel uit van de financiële vertaling van de fictieve situatie waarin de gemeente optreedt als ontwikkelaar van het gehele exploitatieplan. De inbrengwaarden van de percelen worden als kostenpost in het exploitatieplan verwerkt teneinde te calculeren welke exploitatiebijdrage door de vergunninghouder van een omgevingsvergunning aan de gemeente is verschuldigd indien en voorzover het betalen van de exploitatiebijdrage als voorschrift aan de omgevingsvergunning is verbonden.

1.5 Datum opname

Een visuele opname van het plangebied door ondergetekenden heeft plaatsgevonden op 23 september 2011 en op 20 januari 2012.

1.6 Waardepeildatum

De inbrengwaarde wordt vastgesteld per 1 januari 2012.

1.7 Procedure

Voor het exploitatieplangebied is reeds een exploitatieplan (2009, vastgesteld) en een van een herziening daarvan (2011, ontwerp ter inzage) opgesteld, met een daarbij horend taxatierapport van de inbrengwaarden. Het op 18 november 2009 vastgestelde exploitatieplan is door de Raad van State bij uitspraak van 11 januari 2012 vernietigd.

In het kader van de herziening van het exploitatieplan hebben ondergetekenden reeds op 6 oktober 2011 op het stadskantoor van de gemeente Deventer een bespreking gehad met mevrouw E.C.I.M. van der Weijden, senior projectmedewerker vastgoed, werkzaam bij de gemeente Deventer. De opdracht tot taxatie en telefonische afstemming heeft daarvoor plaatsgevonden, medio september. Op verzoek van opdrachtgever worden de inbrengwaarden herzien naar een actuele peildatum (paragraaf 1.6).

Ondergetekenden zijn beschikbaar gesteld, fysiek danwel via raadpleging van openbare stukken via de gemeentelijke website:

- Kadastrale lijst met eigendomssituatie en oppervlakten;
- Bestemmingsplan Bedrijvenpark A1;
- Exploitatieplan Bedrijvenpark A1;
- Stukken behorend bij het bestemmings- en exploitatieplan (2009);
- Eerste partiele herziening bestemmingsplan, september 2011;
- Stukken behorend bij de partiele herziening, september 2011;
- Herziene exploitatieplan;
- Voorgaande vigerende bestemmingsplannen: buitengebied en herziening Gorssel (1987, resp. 1990), buitengebied Deventer (2000).

Het onderhavige taxatierapport is vooraf in concept aan opdrachtgevers toegezonden ter beoordeling van de gehanteerde uitgangspunten en overwegingen.

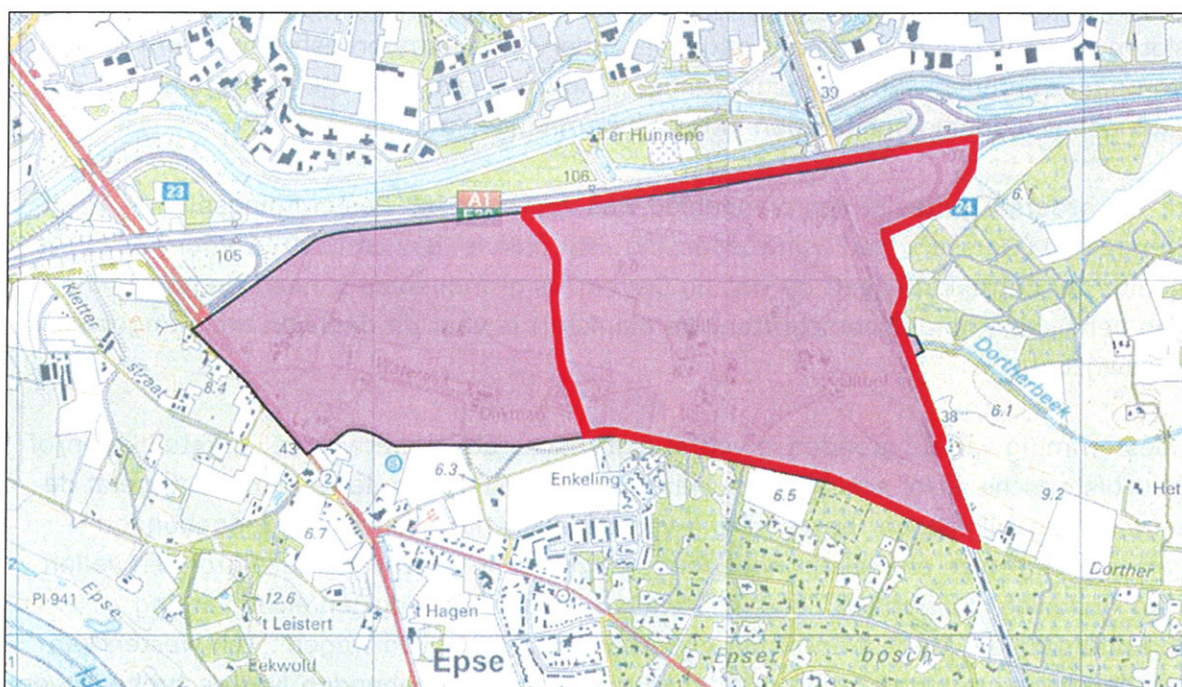
1.8 Aansprakelijkheid

Ten aanzien van de inhoud van dit rapport aanvaarden ondergetekenden geen enkele verantwoordelijkheid jegens anderen dan de opdrachtgever met inachtneming van het doel waartoe dit is opgemaakt.

2. Het exploitatiegebied

2.1 Ligging

Het exploitatieplangebied ter grootte van ruim 129 hectare betreft een uitleglocatie voor bedrijventerreinen, gelegen ten zuiden van de kern van Deventer, grenzend aan het Gelderse dorp Epse. Het gebied heeft een overwegend landelijk karakter met verspreide, meest vrijstaande bebouwing in de vorm van woonboerderijen of (voormalige) agrarische bedrijven. Het plangebied wordt aan de noordkant begrensd door de A1 en aan de zuidkant door de Kruklandsweg en Dortherweg. Deze vormen de grens tussen de provincies Overijssel en Gelderland.



Figuur 1: Globale planbegrenzing (paars) met 1^e partiele herziening (rode omkadering)

2.2 Planologie

De huidige bestemming van de gronden is neergelegd in het bestemmingsplan Bedrijvenpark A1, vastgesteld door de gemeenteraad van Deventer op 18 november 2009. Op 11 januari 2012 heeft de Raad van State een deel van het bestemmingsplan vernietigd, voor zover het de bestemming "Kantoor" betreft.

De gronden binnen het plangebied hebben in dit bestemmingsplan overwegend de bestemming "Bedrijventerrein". De hoofdinfrastructuur is vastgelegd door middel van een verkeersbestemming. De te verleggen Dortherbeek heeft de waterbestemming gekregen en de zogenaamde 'bufferzone' tussen de dorpskern Epse en het bedrijvenpark is als groen bestemd. Bestaande te handhaven woningen hebben een (woon)bestemmingsvlak.

Op 27 september 2011 heeft het college van B&W van Deventer ingestemd met de partiële herziening van het oostelijke gedeelte van het bestemmingsplan voor het Bedrijvenpark A1. De belangrijkste wijziging was het omzetten van de geplande 85.000 m² bruto vloeroppervlakte kantoorbestemming in een hoogwaardige bedrijfsbestemming. Het beeldkwaliteitplan is gedeeltelijk herzien. Bovendien is het exploitatieplan voor het gehele bedrijventerrein herzien. Genoemde stukken lagen van 29 september 2011 tot en met 9 november 2011 ter inzage.

De visie en invulling uit het bestemmingsplan Bedrijvenpark A1 blijven in principe overeind, maar worden op enkele onderdelen gewijzigd. De betreffende eerste partiële herziening van het bestemmingsplan Bedrijvenpark A1 dient nu om deze wijzigingen door te voeren. De belangrijkste wijziging betreft het schrappen van de kantoorbestemming in de noordoosthoek van het bedrijvenpark. Landelijk is er een discussie gaande over de behoefte aan kantoren, mede gezien de leegstand van kantoren. De gemeente heeft besloten de geplande 85.000 m² bruto vloeroppervlakte kantoorbestemming om te zetten naar een hoogwaardige bedrijvenbestemming. Deze mogelijkheid was al met een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het bestemmingsplan.

Voor het grootste gedeelte van plangebied was voorheen het bestemmingsplan Buitengebied (Gorssel) 1987 van toepassing. Het plan is herzien (1997). Voor het gedeelte dat betrekking heeft op wat nu Deventers grondgebied is heeft de herziening alleen betrekking op de voorschriften. De plankaart is voor dit deel van het plangebied niet gewijzigd.

De bestemming van de gronden is vooral 'agrarisch gebied met visueel-ruimtelijke en/of cultuurhistorische en/of ecologische waarden'. Ten oosten van de Molbergsteeg geldt de N-variant, dat wil zeggen: bescherming van de landschapswaarden grondgebonden agrarische bedrijven en niet-grondgebonden agrarische bedrijven. Deze gronden vallen verder onder de categorieën: 'bos, houtwallen, struwelen, weg- en erfbeplanting', 'hoogteverschillen' en 'rust en/of het onverharde karakter van wegen'. Ten westen van de Molbergsteeg geldt de A-variant, dat wil zeggen: grondgebonden agrarische bedrijven en niet-grondgebonden agrarische bedrijven. Het gedeelte tussen de Waterdijk en de Kruklandseweg heeft de bestemming 'agrarisch gebied' zonder toevoeging. Naast de agrarische bouwpercelen, komen in het gebied vlakken met een woonbestemming voor. Het bestemmingsplan Buitengebied is op 24 oktober 1987 vastgesteld door de raad en op 19 april 1988 door GS goedgekeurd. De correctieve herziening is op 24 oktober 1996 vastgesteld door de raad en op 12 juni 1997 door GS goedgekeurd.

2.3 Eigendomssituatie

Het exploitatiegebied is op de toestandsdatum voor bijna de helft in eigendom van de gemeente Deventer. De overige gronden zijn vrijwel geheel in eigendom van ontwikkelaars en particulieren.

Eigenaar	Oppervlakte (m ²)
Gemeente Deventer	625.097
Brinks	7.900
Bureau beheer landbouwgronden	7.980
Castella vastgoed	2.245
De Staat	62.548
Derks	122.195
Droste	5.585
Kloosterboer	2.150
Maatman	1.250
Meijer	80
PTV Exploitatie B.V.	74.227
Parochiele Caritasinstelling Twaalf Apostelen	109.825
Projectontwikkelingsmaatschappij Epse	43.230
Provincie Gelderland	14.034
Rail Side B.V.	3.255
Roeterink	2.690
Stichting IJssellandschap	63
Waterschap Rijn en IJssel	25.643
Van Schooten	53.008
Goedhart/Bruil	127.435
Totaal	1.290.440

2.4 Huidige gebruik

De onbebouwde percelen gras- en bouwland worden gebruikt voor landbouwkundige doeleinden. De bestaande panden worden bewoond. Door het plangebied loopt verder een watergang en enkele ontsluitingswegen.

2.5 Zakelijke rechten

Er is een beperkte kadastrale recherche uitgevoerd op basis van kenbare gegevens uit de openbare registers. De gevestigde zakelijke rechten blijken uit de kadastrale uittreksels.

2.6 Persoonlijke rechten

Aangenomen is dat de agrarische percelen weliswaar in gebruik zijn (bij derden), maar dat dit gebruik, bijvoorbeeld in de vorm van huur- of pachtovereenkomst, van tijdelijke aard is. Aangenomen wordt dat deze eigendommen op korte termijn vrij opleverbaar zijn.

2.7 Wet voorkeursrecht gemeenten

De percelen gelegen binnen het exploitatiegebied zijn niet meer aangewezen als gronden waarop de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing is.

2.8 Exploitatieplan

Op grond van kennisname van het concept van het ontwerp-exploitatieplan 2012 blijkt het volgende.

Uitgangspunt voor de planning van de realisatie is dat het totale bedrijventerrein op 31 december 2021 gereed is.

Het ruimtegebruik is als volgt.

Netto plangebied	1.290.440 m ²	100%
Uitgeefbaar	563.055 m ²	44%
Verharding	237.531 m ²	18%
Groen/water	489.854 m ²	38%

De uitgeefbare oppervlakten en grondopbrengsten zijn per programma als volgt weergegeven:

Programma		Prijs per m ² uitgeefbaar (excl. BTW)
Bedrijventerrein	Buitenranden	€ 150,00 tot € 170,00
Bedrijventerrein	Middenterrein	€ 160,00 tot € 180,00
Bedrijventerrein	Zichtlocatie	€ 180,00 tot € 190,00
Wonen		€ 175,00/m ²
Woonwagencamp		€ 72,00/m ²

3. Uitgangspunten, overwegingen en waardebegrippen

Dit taxatierapport is gebaseerd op de volgende uitgangspunten, waarderingsgrondslagen en waarderingsmethoden.

3.1 Algemeen

Ten aanzien van de taxaties in dit rapport is gebruik gemaakt van de ter beschikking staande informatie zoals die door de gemeente Deventer is aangereikt en van de digitaal beschikbare informatie van de website van de gemeente. Daarnaast is gebruik gemaakt van marktinformatie die bekend is ten aanzien van het plangebied. Er is geen direct contact geweest met de eigenaren in het plangebied. De maatvoering van de gehele kadastrale percelen is exact, tenzij sprake is van gedeeltelijke percelen. Uitgangspunt voor de gehanteerde oppervlakten is de kadastrale grootte.

3.2 Milieuaspecten

De kosten voor eventuele saneringen worden, anders dan de invloed die dit heeft op de werkelijke waarde, niet meegenomen in de post inbrengwaarde. Saneringskosten, voor zover deze aan de orde zijn, worden, conform artikel 6.2.4. lid b Bro, als aparte kostenpost opgenomen in het exploitatieplan.

3.3 Het begrip inbrengwaarde

Artikel 6.13 lid 1 onder c eerste Wro geeft aan dat in de exploitatieopzet van het exploitatieplan een raming van de inbrengwaarden van de gronden is opgenomen. De inbrengwaarde betreft de waarde van gronden vastgesteld met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de Ontheffingswet. Hiermee wordt bedoeld de systematiek van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg), die uitgaat van vrijwillige verkoop (verkeerswaarde).

Tot de inbrengwaarde, zoals genoemd in artikel 6.2.3 Bro, worden gerekend, voor zover redelijkerwijs toe te rekenen aan de inbrengwaarde van de gronden, de ramingen van:

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

Deze taxatie beperkt zich tot de onderdelen onder artikel 6.2.3 lid a en b. Het onderdeel onder artikel 6.2.3 lid c wordt in het onderhavige rapport buiten beschouwing gelaten omdat wordt aangenomen dat alle gronden pacht- en huurvrij zijn. Het onderdeel onder artikel 6.2.3 lid d wordt in het onderhavige rapport buiten beschouwing gelaten omdat deze kosten, voor zover van toepassing, als aparte post (binnen de post inbrengwaarden) in het exploitatieplan worden opgenomen.

3.4 Vaststelling van de inbrengwaarde

Voor de taxatie moet in beginsel dus worden uitgegaan van de verkeerswaarde van de gronden. De wet en memorie van toelichting geven daarbij geen bepalingen over de methode van waardebepaling en het is daarom aan ondergetekenden een passende methode van waarden te hanteren.

Voor gronden **1)** welke onteigend zijn, of **2)** waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of welke op onteigeningsbasis **3)** zijn of **4)** worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de volledige schadeloosstelling ingevolge de Onteigeningswet.

De gemeente Deventer heeft in het verleden een actief verwervingsbeleid gevoerd. Onderdeel van dat beleid is het inzetten van grondbeleidsinstrumenten. In dat kader is een voorkeursrecht gevestigd op basis van de Wet voorkeursrecht gemeenten. Deze is inmiddels niet meer van toepassing.

In het plangebied heeft de gemeente inmiddels meerdere percelen verworven. De resterende gronden zijn voornamelijk in eigendom van projectontwikkelaars en particulieren. Ten aanzien van de meeste van deze gronden, specifiek welke in eigendom zijn van projectontwikkelaars, wordt in beginsel rekening gehouden met zelfrealisatie.

De realisatie van het bedrijvenpark is in twee deelgebieden onderscheiden: een oostelijk deel (deelgebied 1) en een westelijk deel (deelgebied 2). De grens tussen beide deelgebieden wordt gevormd door de Molbergsteeg (die nog valt binnen deelgebied 1). Deelgebied 1 en 2 zijn beide onderverdeeld in deelfasen met daaraan verbonden tijdvakken.

De raad van de gemeente Deventer heeft op 13 oktober 2010, op grond van het bepaalde in artikel 78 van de Onteigeningswet, besloten om de Kroon te verzoeken over te gaan tot het starten van de administratieve onteigeningsprocedure op grond van Titel IV van de onteigeningswet. Na vaststelling van het exploitatieplan 2012 zal opnieuw een verzoek bij de Kroon worden ingediend voor een besluit tot onteigening.

Het betreft gronden gelegen in deelgebied 1 (oostelijk deel) die nodig zijn voor de hoofdinfrastructuur omvattende de rondweg (inclusief voet- en fietspaden en berm), de hoofdriolering, de grondwal en enkele in te richten delen van de bufferzone, één en ander zoals aangegeven op de als bijlage 2 toegevoegde verwervingskaart. Het voorgaande komt tot uitdrukking in bijlage 3 (overzicht van de inbrengwaarden). Daarin is een kolom opgenomen met bijkomende kosten. Wanneer deze is ingevuld dan is het

uitgangspunt voor deze percelen/perceelsgedeelten een volledige schadeloosstelling, welke in dit geval enkel bestaat uit in redelijkheid te maken kosten voor deskundige bijstand. Overige kosten zijn niet aan de orde.

3.5 Waarderingsgrondslag

Bij de taxatie van de inbrengwaarde is gezien op welke wijze de betreffende objecten gewaardeerd dienen te worden, zijnde op basis van de huidige gebruikswaarde of complexwaarde. Het betreft een uitleglocatie met een grotendeels agrarische functie. De hoogste waarde van de onbebouwde objecten zal worden ontleend aan de waarde op basis van het toekomstige gebruik, zijnde een, reeds vigerende, bedrijfsbestemming. Deze ligt hoger dan de agrarische (gebruiks)waarde als landbouwgrond. Voor de gronden met opstallen vindt op perceelsniveau een nadere afweging plaats.

De complexwaarde wordt gewaardeerd als ruwe bouwgrond. Van ruwe bouwgrond is sprake zodra een bestemmingsplan (binnenkort) de mogelijkheid biedt tot bouwplanontwikkeling. Bij ruwe bouwgrond moet veelal nog rekening gehouden worden met de kosten die aan de overheid betaald moeten worden voor het realiseren van de planontwikkeling. Dat gaat bijvoorbeeld om baatbelasting, aanlegkosten infrastructuur en bovenwijkse voorzieningen, bijdragen parkeren, onrendabele plankosten etc. (ten Have).

3.6 Waarderingsmethodiek

Wat betreft waarderingsmethodiek is voor het bepalen van de inbrengwaarde in de onderhavige opdracht het karakter van de objecten bepalend. De vergelijkingsmethode heeft in dat kader de voorkeur; binnen het plangebied zijn enkele referentietransacties voorhanden. De als ruwe bouwgrond aan te merken percelen kunnen op basis van de complexprijs worden gewaardeerd, uitgaande van het gegeven dat alle te taxeren percelen in één complex zijn gelegen. Hier wordt in het volgende hoofdstuk nader op ingegaan. De comparatieve methode is in dit geval leidend ten opzichte van een residuele grondwaardebenadering. Een residuele benadering dient slechts als ondersteuning van de comparatieve methode.

4. Complexwaarde

Hierna wordt aan de hand van vergelijkingstransacties de waarde van de ruwe bouwgrond bepaald. Hoofdstuk 5 behandelt vervolgens de waardering op perceelsniveau.

4.1 Complexafbakening

Volgens het egalisatiebeginsel van artikel 40d Ontheffingswet moeten alle gronden binnen een "complex" (met uitzondering van bijkomende factoren) gelijk worden gewaardeerd. De hoofdregel betekent dus: egaliseren van alle binnen een complex aan de gronden toegekende afzonderlijke bestemmingen. Een complex is overigens niet noodzakelijkerwijs gelijk aan het gebied van een bestemmingsplan.

Gelet op voorgaande komt naar het oordeel van ondergetekenden de complexafbakening ex artikel 40d ontheffingswet overeen met het exploitatieplangebied. Op basis van ruimtelijke en functionele samenhang tussen de beoogde ontwikkelingen in het plangebied is naar mening van ondergetekenden sprake van een in één geheel te ontwikkelen plan. Derhalve wordt in het vervolg van de waardering het onderhavige exploitatieplangebied als één complex aangemerkt.

Ondergetekenden zien geen reden de nabij de A1 gelegen grond binnen het complex hoger te waarderen. Deze gronden zouden niettemin als zichtlocatie kunnen worden aangemerkt.

In een recente uitspraak van de Raad van State (25 mei 2011, 200907178/1/R3) over het exploitatieplan voor het bedrijventerrein Enter-Rijssen 2008 is echter in een gelijke kwestie als volgt geoordeeld:

"voor de agrarische gronden die tot het bedrijventerrein zullen gaan behoren, geldt dat niet op voorhand kon worden gezegd dat deze gronden zelf een zodanig bijzondere geschiktheid hebben dat dit de eigenschap van zichtlocatie impliceert. Pas het bestemmingsplan en de daarin vervatte regeling voor de gronden brengen mee dat vastgesteld kon worden welke gronden als zichtlocatie zijn te beschouwen. Daarbij is bepalend hoe de gronden op grond van het bestemmingsplan mogen worden ingericht en gebruikt. Gelet daarop kan niet los van het bestemmingsplan worden vastgesteld of, en zo ja, aan welk deel van de gronden de hoedanigheid van zichtlocatie toekomt. De Afdeling komt daarom tot het oordeel dat er bij de taxatie van de waarde van de in geding zijnde gronden in dit geval geen aanleiding bestond voor het maken van een onderscheid tussen de waarde van de gronden als onderdeel van het complex en enig deel van die gronden die door het plan een zichtlocatie worden. Dat, gelet op de artikelen 3, tweede lid, en 7, eerste lid, van het exploitatieplan, voor een deel van de gronden een hogere uitgifteprijs zal gelden en deze gronden meer kosten zullen dragen acht de Afdeling niet onjuist, nu aannemelijk is dat deze gronden, gelet op het bestemmingsplan en de bijbehorende planregels, een hogere opbrengstcapaciteit hebben. Dit brengt echter, gelet op het uitgangspunt van artikel 40d van de ontheffingswet, niet met zich dat aan deze gronden een hogere inbrengwaarde had moeten worden toegekend."

4.2 Comparatieve methode

Ten aanzien van de waardering op basis van de comparatieve methode wordt het volgende overwogen.

De waarde van de onbebouwde, agrarisch in gebruik zijnde percelen zou kunnen worden benaderd aan de hand van vergelijkingstransacties. De percelen worden beschouwd als ruwe bouwgrond. Binnen het plangebied Bedrijvenpark A1 heeft in de afgelopen jaren een aantal bruikbare referentietransacties plaatsgevonden.

Referenties Bedrijvenpark A1 Deventer (koper gemeente Deventer):

1. Overdracht per 04-09-2009 van meerdere percelen landbouwgrond gelegen nabij de Siemelinksweg groot totaal 0.77.65 ha voor een koopsom van € 20,-- per m².
2. Overdracht per 15-09-2010 van meerdere percelen grond groot totaal 1.74.92 ha voor een koopsom van € 21,10 per m². De koopovereenkomst dateert van 27-04-2010. Op de uitbetaling van de koopsom is volgens de leveringsakte een bedrag ingehouden voor eerder ontvangen voorschot bedrag en daarover genoten rente.
3. Overdracht per 22-06-2011 van meerdere percelen grond nabij de Molbergsteeg groot totaal 0.61.55 ha voor een koopsom van € 22,00 per m². De koopovereenkomst dateert van 24-03-2010.
4. Overdracht per 14-07-2009 van meerdere percelen grond groot totaal 10.02.40 ha voor een koopsom van omgerekend € 21,68 per m². De koopsom is een gesplitste koopprijs voor twee verschillende verkopers, waarbij een onderlinge verrekening plaatsvindt. Bovenop de koopsom betaalt de gemeente aan verkopers een rentevergoeding.
5. Overdracht per 26-07-2011 van een klein perceel grasland ter grootte van 105 m² nabij de Olthoflaan voor een koopsom van € 2.500,--, ofwel omgerekend € 23,80 per m². De koopovereenkomst dateert van april 2011. Deze referentie is gelet op de omvang van het perceel minder bruikbaar als onderbouwing van de complexwaarde.

Referenties buiten Deventer

Voor gronden binnen vergelijkbare plangebieden voor ontwikkeling van bedrijventerreinen in ondermeer Zwolle/Hessenpoort II, Doetinchem/A18 Bedrijvenpark en Apeldoorn/Beekbergsebroek zijn vergelijkbare bedragen betaald voor ruwe bouwgrond in een bandbreedte van € 20,--/m² tot € 25,--/m².

4.3 Residuele benadering

De residuele benadering wordt niet als leidend beschouwd, omdat deze methode sterk afhankelijk is van de gekozen input. Ook uit jurisprudentie blijkt dat deze methode met terughoudendheid moet worden toegepast. Gelet op de beschikbaarheid van bruikbare referenties wordt de comparatieve methode als leidend beschouwd.

4.4 Conclusie

Op basis van voorgaande overwegingen wordt een complexwaarde per peildatum bepaald voor de ruwe bouwgrond van € 22,-- per m².

5. Inbrengwaarden

In dit hoofdstuk worden, op basis van voorgaande uitgangspunten, de percelen, gelegen binnen het exploitatieplangebied, gewaardeerd.

De inbrengwaarden zijn als volgt per eigenaar bepaald. Voor een nadere onderbouwing per perceel wordt verwezen naar bijlage 3.

Huidige eigenaar	IBW
Brinks dhr. G.J.W.	€ 173.800,00
Bureau Beheer Landbouwgronden	€ 175.560,00
Castella vastgoed BV	€ 65.380,00
De Staat (V&W)	€ 4,00
Derks dhr. A.	€ 2.688.290,00
Droste Vastgoedontwikkeling BV	€ 122.870,00
Gemeente Deventer	€ 16.515.123,00
Goedhart/Bruil	€ 2.803.570,00
Inter Par. Caritas Instell.	€ 2.416.150,00
Kloosterboer mevr. G.	€ 47.300,00
Maatmann dhr W	€ 93.750,00
Meijer	€ 1.760,00
P T V Exploitatie BV	€ 1.632.994,00
Project.ontw.mij. Epse BV	€ 1.206.060,00
Provincie Gelderland	€ 308.748,00
Rail Side BV	€ 1.627,50
Roeterdink dhr. J.A.	€ 59.180,00
Schooten dhr. J.H.A. van	€ 1.654.778,00
Stichting IJssellandschap	€ 31,50
Waterschap Rijn en IJssel	€ 531.411,00
	€ 30.498.387,00

Het totaal van de inbrengwaarden van alle binnen het exploitatiegebied gelegen percelen wordt op de peildatum bepaald op:

€ 30.498.387,--

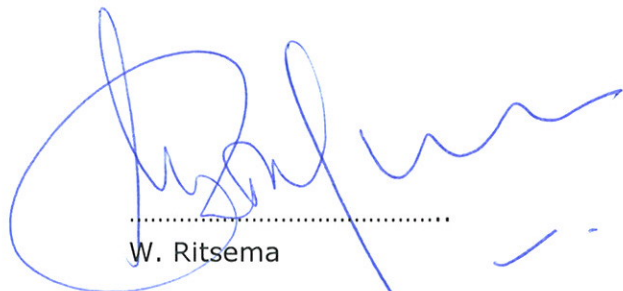
zegge:

dertigmiljoen vierhonderdachtennegentigduizend driehonderdzevenentachtig euro

Aldus gedaan overeenkomstig de strekking van de opdracht en in de overtuiging de ten dienste staande informatie op de juiste wijze te hebben geïnterpreteerd en verwerkt.

Zwolle, 14 maart 2012

De deskundigen,

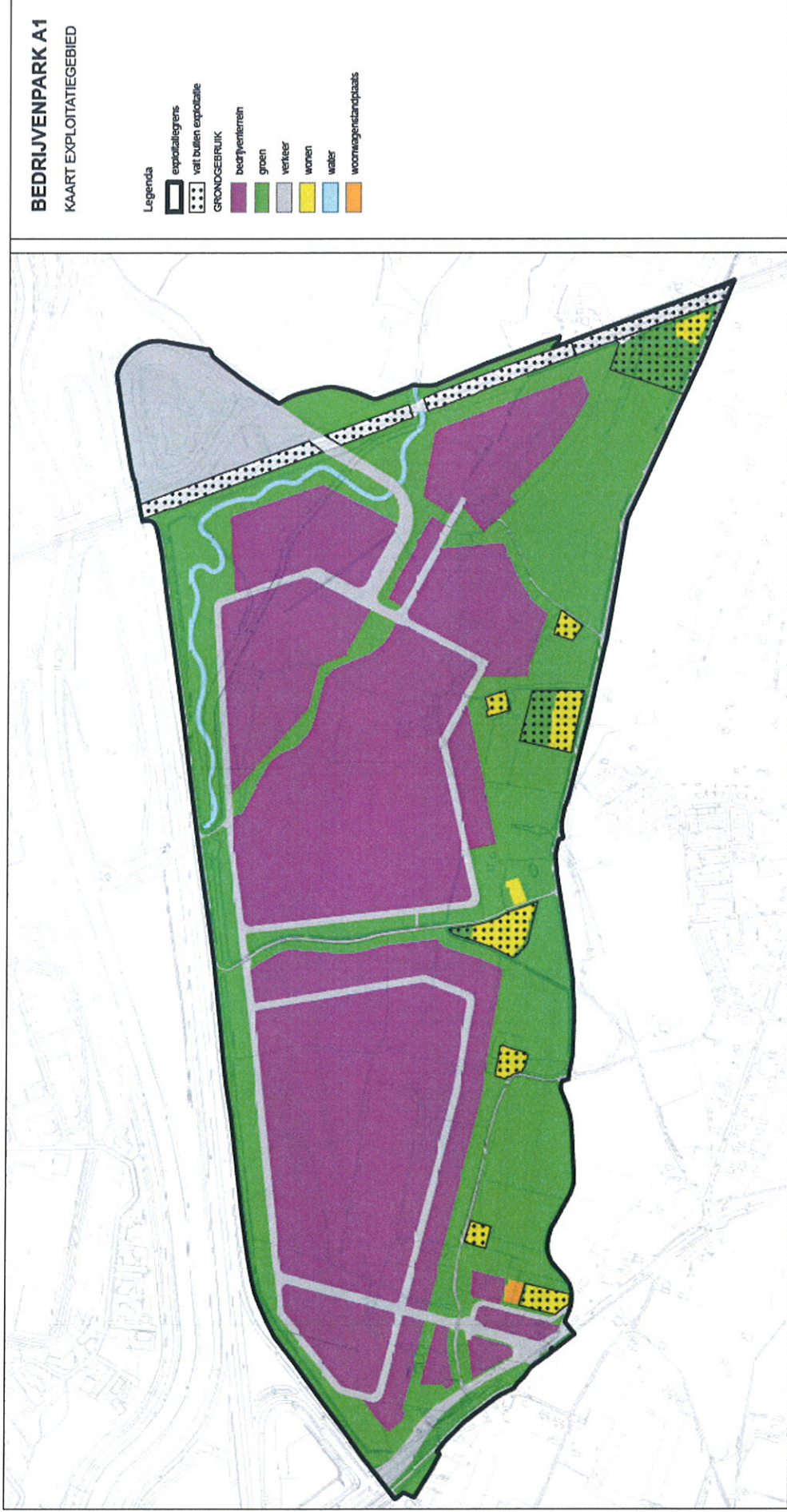


.....
W. Ritsema

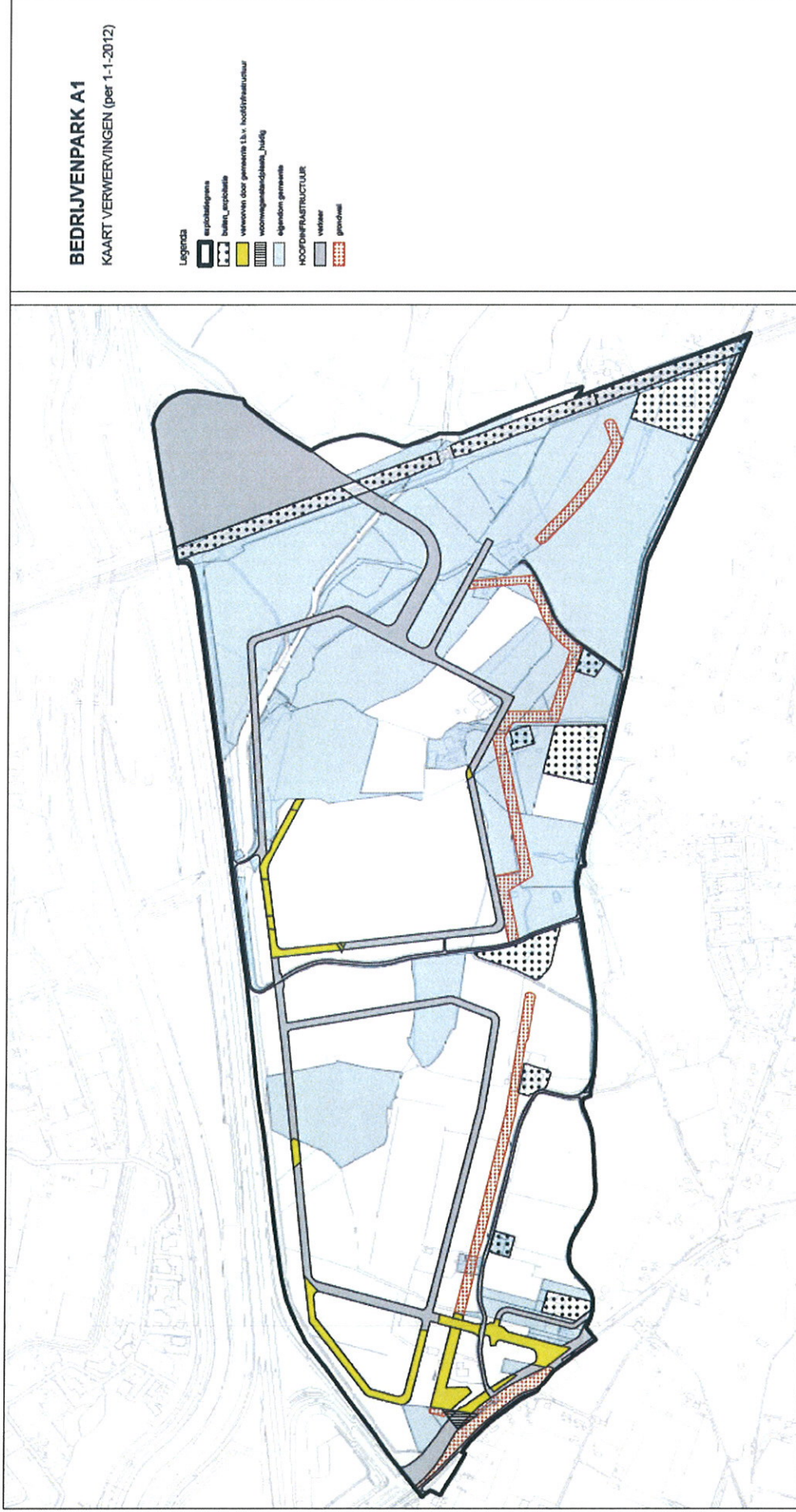


.....
R. Haaijer

Bijlage 1: Kaart ontwerp-exploitatieplan 2012



Bijlage 2: Verwervingskaart januari 2012



Bijlage 3: Overzicht inbrengwaarden

Huidige eigenaar	Sectie	Kadnr	In EP	Waarde	Complex	IBW	Bijk. kosten	Totaal
Brinks dhr. G.J.W.	N	26	7.900	complexwaarde	€ 22,00	€ 173.800,00	€ 173.800,00	€ 173.800,00
Bureau Beheer Landbouwgronden	I	1629	7.977	complexwaarde	€ 22,00	€ 175.494,00	€ 175.494,00	€ 175.494,00
Bureau Beheer Landbouwgronden	I	1472	3	complexwaarde	€ 22,00	€ 66,00	€ 66,00	€ 66,00
Castella vastgoed BV	N	38	1.085	complexwaarde	€ 22,00	€ 23.870,00	€ 23.870,00	€ 23.870,00
Castella vastgoed BV	N	39	935	complexwaarde	€ 22,00	€ 20.570,00	€ 20.570,00	€ 20.570,00
Castella vastgoed BV	N	113	20	complexwaarde	€ 22,00	€ 440,00	€ 440,00	€ 440,00
Castella vastgoed BV	N	178	205	gebruikswaarde	€ 100,00	€ 20.500,00	€ 20.500,00	€ 20.500,00
De Staat (V&W)	H	4428	661	gebruikswaarde	€	€ 1,00	€ 1,00	€ 1,00
De Staat (V&W)	I	1599	43.567	gebruikswaarde	€	€ 1,00	€ 1,00	€ 1,00
De Staat (V&W)	N	164	28	gebruikswaarde	€	€ 1,00	€ 1,00	€ 1,00
De Staat (V&W)	N	201	18.292	gebruikswaarde	€	€ 1,00	€ 1,00	€ 1,00
Derks dhr. A.	N	58	9.165	complexwaarde	€ 22,00	€ 201.630,00	€ 201.630,00	€ 201.630,00
Derks dhr. A.	N	62	32.560	complexwaarde	€ 22,00	€ 716.320,00	€ 716.320,00	€ 716.320,00
Derks dhr. A.	N	86	8.500	complexwaarde	€ 22,00	€ 187.000,00	€ 187.000,00	€ 187.000,00
Derks dhr. A.	N	108	973	complexwaarde	€ 22,00	€ 21.406,00	€ 21.406,00	€ 21.406,00
Derks dhr. A.	N	109	55.917	complexwaarde	€ 22,00	€ 1.230.174,00	€ 1.230.174,00	€ 1.230.174,00
Derks dhr. A.	N	118	15.080	complexwaarde	€ 22,00	€ 331.760,00	€ 331.760,00	€ 331.760,00
Droste Vastgoedontwikkeling BV	N	115	5.585	complexwaarde	€ 22,00	€ 122.870,00	€ -	€ 122.870,00
Gemeente Deventer	H	4426	215	gebruikswaarde	€	€ 1,00	€ 1,00	€ 1,00
Gemeente Deventer	H	4427	8.510	gebruikswaarde	€	€ 1,00	€ 1,00	€ 1,00
Gemeente Deventer	H	4966	668	gebruikswaarde	€	€ 1,00	€ 1,00	€ 1,00
Gemeente Deventer	I	1176	1.305	complexwaarde	€ 22,00	€ 28.710,00	€ 28.710,00	€ 28.710,00
Gemeente Deventer	I	1350	59.675	complexwaarde	€ 22,00	€ 1.312.850,00	€ 1.312.850,00	€ 1.312.850,00
Gemeente Deventer	I	1561	7.280	complexwaarde	€ 22,00	€ 160.160,00	€ 160.160,00	€ 160.160,00
Gemeente Deventer	I	1600	10.584	complexwaarde	€ 22,00	€ 232.848,00	€ 232.848,00	€ 232.848,00
Gemeente Deventer	I	1601	7.070	complexwaarde	€ 22,00	€ 155.540,00	€ 155.540,00	€ 155.540,00
Gemeente Deventer	I	1630	6.030	complexwaarde	€ 22,00	€ 132.660,00	€ 132.660,00	€ 132.660,00
Gemeente Deventer	I	1632	1.705	complexwaarde	€ 22,00	€ 37.510,00	€ 37.510,00	€ 37.510,00
Gemeente Deventer	I	1634	30	complexwaarde	€ 22,00	€ 660,00	€ 660,00	€ 660,00
Gemeente Deventer	N	14	2.010	gebruikswaarde	€	€ 1,00	€ 1,00	€ 1,00
Gemeente Deventer	N	15	354	complexwaarde	€ 22,00	€ 7.788,00	€ 7.788,00	€ 7.788,00
Gemeente Deventer	N	18	12.010	complexwaarde	€ 22,00	€ 264.220,00	€ 264.220,00	€ 264.220,00
Gemeente Deventer	N	20	3.770	complexwaarde	€ 22,00	€ 82.940,00	€ 82.940,00	€ 82.940,00
Gemeente Deventer	N	22	92	complexwaarde	€ 22,00	€ 2.024,00	€ 2.024,00	€ 2.024,00

Gemeente Deventer	N	24	5.090	complexwaarde	€ 22,00	€	111.980,00	€	111.980,00
Gemeente Deventer	N	25	6.570	complexwaarde	€ 22,00	€	144.540,00	€	144.540,00
Gemeente Deventer	N	30	7.127	complexwaarde	€ 22,00	€	156.794,00	€	156.794,00
Gemeente Deventer	N	34	15.820	complexwaarde	€ 22,00	€	348.040,00	€	348.040,00
Gemeente Deventer	N	41	1.200	gebruikswaarde	€ 22,00	€	205.000,00	€	205.000,00
Gemeente Deventer	N	42	363	complexwaarde	€ 22,00	€	7.986,00	€	7.986,00
Gemeente Deventer	N	44	1.743	gebruikswaarde	€ 22,00	€	531.000,00	€	531.000,00
Gemeente Deventer	N	47	2.250	complexwaarde	€ 22,00	€	49.500,00	€	49.500,00
Gemeente Deventer	N	55	3.215	complexwaarde	€ 22,00	€	70.730,00	€	70.730,00
Gemeente Deventer	N	63	12.205	complexwaarde	€ 22,00	€	268.510,00	€ 2.000,00	€ 270.510,00
Gemeente Deventer	N	64	1.655	complexwaarde	€ 22,00	€	36.410,00	€	36.410,00
Gemeente Deventer	N	65	10.775	complexwaarde	€ 22,00	€	237.050,00	€	237.050,00
Gemeente Deventer	N	66	560	complexwaarde	€ 22,00	€	12.320,00	€	12.320,00
Gemeente Deventer	N	68	530	zie N 175	€	€	-	€	-
Gemeente Deventer	N	69	551	gebruikswaarde	€ 75,00	€	41.325,00	€	41.325,00
Gemeente Deventer	N	74	53	complexwaarde	€ 22,00	€	1.166,00	€	1.166,00
Gemeente Deventer	N	77	4.180	complexwaarde	€ 22,00	€	91.960,00	€	91.960,00
Gemeente Deventer	N	78	1.615	gebruikswaarde	€ 22,00	€	391.000,00	€	391.000,00
Gemeente Deventer	N	79	75	complexwaarde	€ 22,00	€	1.650,00	€	1.650,00
Gemeente Deventer	N	80	16.015	complexwaarde	€ 22,00	€	352.330,00	€	352.330,00
Gemeente Deventer	N	81	105	complexwaarde	€ 22,00	€	2.310,00	€	2.310,00
Gemeente Deventer	N	82	53.385	complexwaarde	€ 22,00	€	1.174.470,00	€	1.174.470,00
Gemeente Deventer	N	84	433	complexwaarde	€ 22,00	€	9.526,00	€	9.526,00
Gemeente Deventer	N	90	4.920	gebruikswaarde	€	€	1,00	€	1,00
Gemeente Deventer	N	97	1.150	complexwaarde	€ 22,00	€	25.300,00	€	25.300,00
Gemeente Deventer	N	98	915	gebruikswaarde	€ 22,00	€	426.000,00	€	426.000,00
Gemeente Deventer	N	99	185	gebruikswaarde	€ 22,00	€	4.070,00	€	4.070,00
Gemeente Deventer	N	100	530	zie N 98	€	€	-	€	-
Gemeente Deventer	N	102	1.725	complexwaarde	€ 22,00	€	37.950,00	€	37.950,00
Gemeente Deventer	N	106	4.440	gebruikswaarde	€	€	1,00	€	1,00
Gemeente Deventer	N	110	8.240	complexwaarde	€ 22,00	€	181.280,00	€	181.280,00
Gemeente Deventer	N	114	12.955	gebruikswaarde	€ 22,00	€	701.000,00	€	701.000,00
Gemeente Deventer	N	119	15.980	complexwaarde	€ 22,00	€	351.560,00	€	351.560,00
Gemeente Deventer	N	120	42.160	complexwaarde	€ 22,00	€	927.520,00	€	927.520,00
Gemeente Deventer	N	122	705	complexwaarde	€ 22,00	€	15.510,00	€	15.510,00
Gemeente Deventer	N	124	11.596	complexwaarde	€ 22,00	€	255.112,00	€	255.112,00
Gemeente Deventer	N	127	386	gebruikswaarde	€ 75,00	€	28.950,00	€	28.950,00
Gemeente Deventer	N	128	1.900	complexwaarde	€ 22,00	€	41.800,00	€	41.800,00
Gemeente Deventer	N	129	21	gebruikswaarde	€ 75,00	€	1.575,00	€	1.575,00
Gemeente Deventer	N	130	4.395	complexwaarde	€ 22,00	€	96.690,00	€	96.690,00

Gemeente Deventer	N	132	721	gebruikswaarde	€	298.000,00	€	298.000,00
Gemeente Deventer	N	133	1.190	zie N 44	€	-	€	-
Gemeente Deventer	N	136	1.905	gebruikswaarde	€	1,00	€	1,00
Gemeente Deventer	N	137	4.570	gebruikswaarde	€	1,00	€	1,00
Gemeente Deventer	N	138	2.130	gebruikswaarde	€	1,00	€	1,00
Gemeente Deventer	N	148	36.615	complexwaarde	€	22,00	€	805.530,00
Gemeente Deventer	N	149	1.845	complexwaarde	€	22,00	€	40.590,00
Gemeente Deventer	N	151	382	complexwaarde	€	22,00	€	8.404,00
Gemeente Deventer	N	152	905	complexwaarde	€	22,00	€	19.910,00
Gemeente Deventer	N	153	1.941	complexwaarde	€	22,00	€	42.702,00
Gemeente Deventer	N	171	178	complexwaarde	€	22,00	€	3.916,00
Gemeente Deventer	N	172	7.530	gebruikswaarde	€	679.000,00	€	1.200,00
Gemeente Deventer	N	175	810	gebrw/complex	€	654.000,00	€	654.000,00
Gemeente Deventer	N	176	783	gebruikswaarde	€	274.000,00	€	274.000,00
Gemeente Deventer	N	177	5.412	zie N 175	€	-	€	-
Gemeente Deventer	N	179	6.626	gebruikswaarde	€	1,00	€	1,00
Gemeente Deventer	N	180	3.656	gebruikswaarde	€	1,00	€	1,00
Gemeente Deventer	N	184	4.485	complexwaarde	€	22,00	€	98.670,00
Gemeente Deventer	N	186	9.520	complexwaarde	€	22,00	€	209.440,00
Gemeente Deventer	N	187	9.750	complexwaarde	€	22,00	€	214.500,00
Gemeente Deventer	N	188	22.361	complexwaarde	€	22,00	€	491.942,00
Gemeente Deventer	N	191	67.100	complexwaarde	€	22,00	€	1.476.200,00
Gemeente Deventer	N	192	37.990	gebrw/complex	€	1.266.000,00	€	1.266.000,00
Gemeente Deventer	N	193	7.741	complexwaarde	€	22,00	€	170.302,00
Gemeente Deventer	N	197	7.580	gebruikswaarde	€	1,00	€	1,00
Gemeente Deventer	N	198	1.960	gebruikswaarde	€	0,50	€	980,00
Gemeente Deventer	N	200	385	gebruikswaarde	€	1,00	€	1,00
Goedhart/Bruil	N	3	7.460	complexwaarde	€	22,00	€	164.120,00
Goedhart/Bruil	N	4	11.710	complexwaarde	€	22,00	€	257.620,00
Goedhart/Bruil	N	15	3.186	complexwaarde	€	22,00	€	70.092,00
Goedhart/Bruil	N	16	250	complexwaarde	€	22,00	€	5.500,00
Goedhart/Bruil	N	17	7.060	complexwaarde	€	22,00	€	155.320,00
Goedhart/Bruil	N	21	24.130	complexwaarde	€	22,00	€	530.860,00
Goedhart/Bruil	N	22	518	complexwaarde	€	22,00	€	11.396,00
Goedhart/Bruil	N	23	170	complexwaarde	€	22,00	€	3.740,00
Goedhart/Bruil	N	47	5.285	complexwaarde	€	22,00	€	116.270,00
Goedhart/Bruil	N	73	9.565	complexwaarde	€	22,00	€	210.430,00
Goedhart/Bruil	N	74	1.992	complexwaarde	€	22,00	€	43.824,00
Goedhart/Bruil	N	151	5.308	complexwaarde	€	22,00	€	116.776,00
Goedhart/Bruil	N	152	12.615	complexwaarde	€	22,00	€	277.530,00

Goedhart/Bruil	N	153	D1	21.834	complexwaarde	€ 22,00	€	480.348,00	€	480.348,00
Goedhart/Bruil	N	171	D1	16.352	complexwaarde	€ 22,00	€	359.744,00	€	359.744,00
Inter Par. Caritas Instell.	N	1		1.340	complexwaarde	€ 22,00	€	29.480,00	€	29.480,00
Inter Par. Caritas Instell.	N	2		11.130	complexwaarde	€ 22,00	€	244.860,00	€	244.860,00
Inter Par. Caritas Instell.	N	5		14.120	complexwaarde	€ 22,00	€	310.640,00	€	310.640,00
Inter Par. Caritas Instell.	N	6		490	complexwaarde	€ 22,00	€	10.780,00	€	10.780,00
Inter Par. Caritas Instell.	N	7		630	complexwaarde	€ 22,00	€	13.860,00	€	13.860,00
Inter Par. Caritas Instell.	N	8		1.430	complexwaarde	€ 22,00	€	31.460,00	€	31.460,00
Inter Par. Caritas Instell.	N	9		20.260	complexwaarde	€ 22,00	€	445.720,00	€	445.720,00
Inter Par. Caritas Instell.	N	10		710	complexwaarde	€ 22,00	€	15.620,00	€	15.620,00
Inter Par. Caritas Instell.	N	11		460	complexwaarde	€ 22,00	€	10.120,00	€	10.120,00
Inter Par. Caritas Instell.	N	12		8.030	complexwaarde	€ 22,00	€	176.660,00	€	176.660,00
Inter Par. Caritas Instell.	N	13		1.840	complexwaarde	€ 22,00	€	40.480,00	€	40.480,00
Inter Par. Caritas Instell.	N	70		7.340	complexwaarde	€ 22,00	€	161.480,00	€	161.480,00
Inter Par. Caritas Instell.	N	71		5.600	complexwaarde	€ 22,00	€	123.200,00	€	123.200,00
Inter Par. Caritas Instell.	N	83		1.050	complexwaarde	€ 22,00	€	23.100,00	€	23.100,00
Inter Par. Caritas Instell.	N	117		22.355	complexwaarde	€ 22,00	€	491.810,00	€	491.810,00
Inter Par. Caritas Instell.	N	123		13.040	complexwaarde	€ 22,00	€	286.880,00	€	286.880,00
Kloosterboer mevr. G.	N	31		2.150	complexwaarde	€ 22,00	€	47.300,00	€	47.300,00
Maatmann dhr W	N	181		1.250	gebruikswaarde	€ 75,00	€	93.750,00	€	93.750,00
Meijer	N	61		80	complexwaarde	€ 22,00	€	1.760,00	€	1.760,00
P T V Exploitatie BV	N	19		25.820	complexwaarde	€ 22,00	€	568.040,00	€	568.040,00
P T V Exploitatie BV	N	40		12.620	complexwaarde	€ 22,00	€	277.640,00	€	277.640,00
P T V Exploitatie BV	N	48		11.035	complexwaarde	€ 22,00	€	242.770,00	€	242.770,00
P T V Exploitatie BV	N	72		6.920	complexwaarde	€ 22,00	€	152.240,00	€	152.240,00
P T V Exploitatie BV	N	101		10.422	complexwaarde	€ 22,00	€	229.284,00	€	229.284,00
P T V Exploitatie BV	N	116		165	complexwaarde	€ 22,00	€	3.630,00	€	3.630,00
P T V Exploitatie BV	N	150		5.075	complexwaarde	€ 22,00	€	111.650,00	€	111.650,00
P T V Exploitatie BV	N	173		2.170	complexwaarde	€ 22,00	€	47.740,00	€	47.740,00
Project.ontw.mij. Epse BV	N	49		38.230	complexwaarde	€ 22,00	€	841.060,00	€	841.060,00
Project.ontw.mij. Epse BV	N	174		5.000	gebruikswaarde	€	€	365.000,00	€	365.000,00
Provincie Gelderland	N	182		14.034	complexwaarde	€ 22,00	€	308.748,00	€	308.748,00
Rail Side BV	N	199		3.255	gebruikswaarde	€ 0,50	€	1.627,50	€	1.627,50
Roeterdink dhr. J.A.	N	85		2.690	complexwaarde	€ 22,00	€	59.180,00	€	59.180,00
Schooten dhr. J.H.A. van	N	42	D1	507	complexwaarde	€ 22,00	€	11.154,00	€	11.154,00
Schooten dhr. J.H.A. van	N	84	D1	947	complexwaarde	€ 22,00	€	20.834,00	€	20.834,00
Schooten dhr. J.H.A. van	N	122	D1	3.150	complexwaarde	€ 22,00	€	69.300,00	€	69.300,00
Schooten dhr. J.H.A. van	N	124	D1	43.109	gebrw/complex	€	€	1.437.000,00	€	1.437.000,00
Schooten dhr. J.H.A. van	N	130	D1	5.271	complexwaarde	€ 22,00	€	115.962,00	€	115.962,00

Schooten dhr. J.H.A. van	N	131	24	complexwaarde	€ 22,00	€	528,00	€	528,00
Stichting IJssellandschap	I	1228	63	gebruikswaarde	€ 0,50	€	31,50	€	31,50
Waterschap Rijn en IJssel	I	1054	35	complexwaarde	€ 22,00	€	770,00	€	770,00
Waterschap Rijn en IJssel	I	1222	2.185	complexwaarde	€ 22,00	€	48.070,00	€	48.070,00
Waterschap Rijn en IJssel	I	1230	176	complexwaarde	€ 22,00	€	3.872,00	€	3.872,00
Waterschap Rijn en IJssel	I	1349	3.152	complexwaarde	€ 22,00	€	69.344,00	€	69.344,00
Waterschap Rijn en IJssel	N	52	469	complexwaarde	€ 22,00	€	10.318,00	€	10.318,00
Waterschap Rijn en IJssel	N	53	430	complexwaarde	€ 22,00	€	9.460,00	€	9.460,00
Waterschap Rijn en IJssel	N	54	1.810	complexwaarde	€ 22,00	€	39.820,00	€	39.820,00
Waterschap Rijn en IJssel	N	59	3	complexwaarde	€ 22,00	€	66,00	€	66,00
Waterschap Rijn en IJssel	N	60	1.480	complexwaarde	€ 22,00	€	32.560,00	€	32.560,00
Waterschap Rijn en IJssel	N	67	500	complexwaarde	€ 22,00	€	11.000,00	€	11.000,00
Waterschap Rijn en IJssel	N	103	7.180	complexwaarde	€ 22,00	€	157.960,00	€	157.960,00
Waterschap Rijn en IJssel	N	104	1.488	gebruikswaarde	€	€	1,00	€	1,00
Waterschap Rijn en IJssel	N	121	5.145	complexwaarde	€ 22,00	€	113.190,00	€	113.190,00
Waterschap Rijn en IJssel	N	185	1.450	complexwaarde	€ 22,00	€	31.900,00	€	31.900,00
Waterschap Rijn en IJssel	N	196	140	complexwaarde	€ 22,00	€	3.080,00	€	3.080,00
			1.290.440			€	30.495.187,00	€	3.200,00
						€	30.498.387,00		

Bijlage 4: Rekenbladen

Waterdijk 1

	m ³ /m ²	€/m ³ m ²		
Woning	900	€ 250	€ 225.000	
Achterhuis	300	€ 100	€ 30.000	
Erf	1000	€ 175		
	1000	€ 85		
	<u>1000</u>	€ 40		
	3000		<u>€ 300.000</u>	
				€ 555.000
			corr 2012	€ 544.000
Complex	40609	€ 22	€ 893.398	
				<u>€ 893.398</u>
		TOTAAL		<u>€ 1.437.000</u>

Waterdijk 1a

	m ³ /m ²	€/m ³ m ²		
Woonwagens			€ 75.000	
Schuur	305	€ 150	€ 45.750	
Erf	1200	€ 70	€ 84.000	
				€ 204.750
		TOTAAL		<u>€ 205.000</u>

Waterdijk 3

	m ³ /m ²	€/m ³ m ²		
Woning	725	€ 300	€ 217.500	
Schuur	100	€ 150	€ 15.000	
Erf	1000	€ 175		
	<u>445</u>	€ 85		
	1445		€ 212.825	
Corr dak			<u>€ 10.000-</u>	
				€ 435.000
			corr 2012	€ 426.300
		TOTAAL		<u>€ 426.000</u>

Molbergsteeg 2

	m ³ /m ²	€/m ³ m ²	
Woning	560	€ 325	€ 182.000
Schuurtjes			€ 10.000
Erf	1000	€ 175	
	1000	€ 85	
	<u>1000</u>	€ 40	
	3000		<u>€ 300.000</u>
			€ 492.000
			corr 2012 € 482.160
Complex	9955	€ 22	€ 219.010
			<u>€ 219.010</u>
		TOTAAL	<u>€ 701.000</u>

Olthoflaan 10-12

	m ³ /m ²	€/m ³ m ²	
Woning	600	€ 250	€ 150.000
Achterhuis	200	€ 150	€ 30.000
Schuren			€ 35.000
Erf	1000	€ 175	
	1000	€ 85	
	<u>500</u>	€ 40	
	2500		<u>€ 280.000</u>
			€ 495.000
			corr 2012 € 485.100
Complex	35490	€ 22	€ 780.780
			<u>€ 780.780</u>
		TOTAAL	<u>€ 1.266.000</u>

Olthoflaan 29

	m ³ /m ²	€/m ³ m ²	
Woning	540	€ 300	€ 162.000
Erf	1000	€ 175	
	<u>615</u>	€ 100	
	1615		<u>€ 236.500</u>
			€ 399.000
			corr 2012 € 391.020
		TOTAAL	<u>€ 391.000</u>

Dortherweg 15

	m ³ /m ²	€/m ³ m ²	
Woning	400	€ 400	€ 160.000
Loodsen	750	€ 175	€ 131.250
Erf	1000	€ 175	
	1000	€ 85	
	<u>1000</u>	€ 40	
	3000		<u>€ 300.000</u>
			€ 591.250
			corr 2012 € 579.425
Complex	4530	€ 22	€ 99.660
			<u>€ 99.660</u>
		TOTAAL	€ 679.000

Dortherweg 17-19

Bouwkavel	1000	€ 200	€ 200.000
	1000	€ 100	€ 100.000
	1000	€ 50	€ 50.000
	<u>2000</u>	€ 25	€ 50.000
	5000		€ 400.000
			corr 2012 € 390.000
Sloopkosten			€ 25.000-
		TOTAAL	€ 365.000

Deventerweg 56

	m ³ /m ²	€/m ³ m ²	
Woning	615	€ 400	€ 246.000
Garage			€ 15.000
Erf	1000	€ 200	
	<u>1000</u>	€ 100	
	2000		<u>€ 300.000</u>
			€ 561.000
			corr 2012 € 549.780
Complex	4752	€ 22	€ 104.544
			<u>€ 104.544</u>
		TOTAAL	€ 654.000

Deventerweg 58

	m ³ /m ²	€/m ³ m ²		
Woning	310	€ 350	€ 108.500	
Schuur			€ 15.000	
Erf	783	€ 200	€ 156.600	
				€ 280.000
			corr 2012	€ 274.400
		TOTAAL		€ 274.000

Deventerweg 60

	m ³ /m ²	€/m ³ m ²		
Woning	310	€ 350	€ 108.500	
Schuur			€ 15.000	
Erf	721	€ 250	€ 180.250	
				€ 304.000
			corr 2012	€ 297.920
		TOTAAL		€ 298.000

Deventerweg 62

	m ³ /m ²	€/m ³ m ²		
Woning	785	€ 300	€ 235.500	
Schuren			€ 25.000	
Erf	1000	€ 200		
	<u>500</u>	€ 100		
	1500		<u>€ 250.000</u>	
				€ 510.500
			corr 2012	€ 500.290
Complex	1383	€ 22	€ 30.426	
				<u>€ 30.426</u>
		TOTAAL		€ 531.000

GEW JAARSCHIJJEN

Oprachtgever	gemeente Deventer	Uitdraaidatum	23-6-2014	Rente bij negatief saldo	5,00% op jaarbasis
Projectnummer	t.b.v. structurele herziening 2014	Startdatum	1-1-2014	Rente bij positief saldo	5,00% op jaarbasis
Project	A1 Bedrijvenpark	Einddatum GEW	31-12-2023	Rente Contante Waarde	5,00% op jaarbasis
Deelproject	1.1	Pad		Kostenstijging	1,00% op jaarbasis
Plantypering				Opbrengstenstijging	0,00% op jaarbasis

KOSTENSOORTEN		Totaal	Boekwaarde 31-12-2013	Nog te realiseren	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Artikelen Bro	Omschrijving															
	Rente bij negatief saldo (op jaarbasis)				5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
	Kostenstijging (op jaarbasis)				1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
INBRENGWAARDE																
	Gemeente	19.686.314	19.686.314													
	Bruil	3.009.503	3.009.503													
	Caritas	2.593.625	2.593.625													
	Van Schooten	1.776.328	1.776.328													
	Derks	2.885.755	2.885.755													
	Brinks	186.566	186.566													
	BBL	188.489	188.489													
	Castella	70.182	70.182													
	De Staat (V&W)	4	4													
	Kloosterboer	50.774	50.774													
	Maatman	100.636	100.636													
	Meijer	1.889	1.889													
	Prov Gelderland	331.427	331.427													
	Railside	1.747	1.747													
	Roeterdink	63.527	63.527													
	Waterschap R&IJ	1.791.840	1.791.840													
KOSTENSOORTEN GRONDEXPLOITATIEWET																
Art. 6.2.4.a.	Onderzoekskosten	3.429.312	2.482.940	946.372	206.505	136.505	136.879	136.505	109.893	109.893	110.194	0	0	0	0	0
Art. 6.2.4.b.	Bodemanering & grondwerken	2.060.516	297.213	1.763.303	481.360	36.700	232	332.562	524.601	387.849	0	0	0	0	0	0
Art. 6.2.4.c. / Art. 6.2.5.a.	Nutsvoorzieningen	55.000	0	55.000	0	0	0	0	27.500	27.500	0	0	0	0	0	0
Art. 6.2.4.c. / Art. 6.2.5.b.	Riolering	2.088.588	0	2.088.588	628.898	0	0	26.242	702.997	702.997	0	0	0	27.456	0	0
Art. 6.2.4.c. / Art. 6.2.5.c.	Verharding, kunstwerken & water	25.530.768	5.674.520	19.856.248	6.833.951	1.912.223	1.223.540	382.010	2.894.004	2.912.608	1.292.147	0	0	2.405.766	0	0
Art. 6.2.4.c. / Art. 6.2.5.d.	Infrastructuur voor O.V.-voorzieningen	289.300	0	289.300	289.300	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Art. 6.2.4.c. / Art. 6.2.5.e.	Groenvoorzieningen	1.241.598	0	1.241.598	142.588	0	69.795	389.400	129.456	129.456	169.620	0	0	211.283	0	0
Art. 6.2.4.c. / Art. 6.2.5.f.	Openbare verlichting & brandkranen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Art. 6.2.4.c. / Art. 6.2.5.g.	Micromilieu	378.579	0	378.579	0	135.229	0	19.566	8.984	8.984	41.723	0	0	164.093	0	0
Art. 6.2.4.c. / Art. 6.2.5.h.	Gebouwde parkeervoorzieningen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Art. 6.2.4.c. / Art. 6.2.5.i.	Voorz. milieuhygiënisch/volksgez./arch.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Art. 6.2.4.d.	Maatregelen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Art. 6.2.4.e. / Art. 6.2.5.a.	Nutsvoorzieningen buiten plangebied	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Art. 6.2.4.e. / Art. 6.2.5.b.	Riolering buiten plangebied	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Art. 6.2.4.e. / Art. 6.2.5.c.	Verharding, kunstwerken & water buiten plangebied	368.500	0	368.500	368.500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Art. 6.2.4.e. / Art. 6.2.5.d.	Infrastructuur voor O.V.-voorzieningen buiten plangebied	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Art. 6.2.4.e. / Art. 6.2.5.e.	Groenvoorzieningen buiten plangebied	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Art. 6.2.4.e. / Art. 6.2.5.f.	Openbare verlichting & brandkranen buiten plangebied	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Art. 6.2.4.e. / Art. 6.2.5.g.	Micromilieu buiten plangebied	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Art. 6.2.4.e. / Art. 6.2.5.h.	Gebouwde parkeervoorzieningen buiten plangebied	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Art. 6.2.4.e. / Art. 6.2.5.i.	Voorz. milieuhygiënisch/volksgez./arch. buiten plangebied	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Art. 6.2.4.f.	Kosten voor toekomstige locaties	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Art. 6.2.4.g.h.i.j.	Plankosten	10.338.558	10.338.558	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Art. 6.2.4.i.	Vergoedingen voor prijsvragen en ontwerpcompetities	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Art. 6.2.4.j.	Plankosten voor voorzieningen en werken buiten het plangebied	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Art. 6.2.4.k.	Tijdelijk beheer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Art. 6.2.4.l.	Planschade	212.463	49.130	163.333	32.649	32.649	32.738	32.649	32.649	0	0	0	0	0	0	0
Art. 6.2.4.m.	Niet terugvorderbare BTW	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Art. 6.2.4.n.	Rente boekwaarde	1.087.614	1.087.614	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
KOSTENSOORTEN		79.819.404	52.668.583	27.150.822	8.983.749	2.118.076	1.598.413	1.318.933	4.430.083	4.279.287	1.613.684	0	0	2.808.597	0	0
OPBRENGSTEN																
Artikelen Bro	Omschrijving															
	Rente bij positief saldo (op jaarbasis)				5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
	Opbrengstenstijging (op jaarbasis)				0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
OPBRENGSTPOTENTIE EIGENAREN																
	Gemeente	55.005.238	0	55.005.238	0	20.271.573	8.407.891	8.407.891	8.413.445	2.419.337	2.426.984	2.426.984	2.231.133	0	0	0
	Bruil	16.815.879	0	16.815.879	0	4.793.422	2.016.543	2.016.543	1.837.182	1.389.410	1.631.478	1.631.478	1.499.823	0	0	0
	Caritas	14.204.373	0	14.204.373	0	0	0	0	0	3.208.457	3.766.624	3.766.624	3.462.668	0	0	0
	Van Schooten	5.467.558	0	5.467.558	0	0	0	0	114.708	2.055.795	1.129.398	1.129.398	1.038.259	0	0	0
	Derks	5.891.757	0	5.891.757	0	0	0	0	0	1.331.370	1.562.149	1.562.149	1.436.088	0	0	0
	Brinks	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	BBL	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Castella	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	De Staat (V&W)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Kloosterboer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Maatman	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Meijer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Prov Gelderland	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Railside	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Roeterdink	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Waterschap R&IJ	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
OVERIGE OPBRENGSTEN																
Art. 6.2.7.b	Bijdragen en subsidies	6.310.909	3.719.772	2.591.137	2.266.867	266.770	57.500	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Art. 6.2.7.c	Opbrengsten verkregen of toegekend uit naaste ontwikkeling	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
OPBRENGSTEN		103.695.714	3.719.772	99.975.943	2.266.867	25.331.764	10.481.934	10.424.434	10.365.336	10.404.369	10.516.634	10.516.634	9.667.971	0	0	0
INFLATIECORRECTIE EN BEPALING KASSTROOM																
	Kostenstijging	1.181.285		1.181.285	44.684	31.850	40.261	46.743	202.872	263.040	133.448	0	0	418.389	0	0
	Opbrengstenstijging	1.648.192		1.648.192	0	0	0	0	0	103.529	317.071	533.745	693.847	0	0	0
KASSTROOM					6.761.566											

GEW JAARSCHIJJEN

Oprichtgever gemeente Deventer
 Projectnummer t.b.v. structurele herziening 2014
 Project A1 Bedrijvenpark
 Deelproject 1.1
 Plantypering

Uitdraaidatum 15-12-2014

Rente bij negatief saldo 5,00% op jaarbasis
 Rente bij positief saldo 5,00% op jaarbasis
 Rente Contante Waarde 5,00% op jaarbasis
 Kostenstijging 1,00% op jaarbasis
 Opbrengstenstijging 0,00% op jaarbasis

Startdatum 1-1-2014
 Einddatum GEW 31-12-2023
 Pad

KOSTENSOORTEN		Totaal	Boekwaarde	Nog te realiseren	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Artikelen Bro	Omschrijving		31-12-2013													
	Rente bij negatief saldo (op jaarbasis)				5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
	Kostenstijging (op jaarbasis)				1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
INBRENGWAARDE																
	Gemeente	19.686.314	19.686.314													
	Bruil	3.009.503	3.009.503													
	Caritas	2.593.625	2.593.625													
	Van Schooten	1.776.328	1.776.328													
	Derks	2.885.755	2.885.755													
	Brinks	186.566	186.566													
	BBL	188.489	188.489													
	Castella	70.182	70.182													
	De Staat (V&W)	4	4													
	Kloosterboer	50.774	50.774													
	Maatman	100.636	100.636													
	Meijer	1.889	1.889													
	Prov Gelderland	331.427	331.427													
	Railside	1.747	1.747													
	Roeterdink	63.527	63.527													
	Waterschap R&IJ	1.791.840	1.791.840													
KOSTENSOORTEN GRONDEXPLOITATIEWET																
Art. 6.2.4.a.	Onderzoekskosten	3.429.312	2.482.940	946.372	206.505	136.505	136.879	136.505	109.893	109.893	110.194	0	0	0	0	0
Art. 6.2.4.b.	Bodemsanering & grondwerken	2.060.516	297.213	1.763.303	481.360	36.700	232	332.562	524.601	387.849	0	0	0	0	0	0
Art. 6.2.4.c. / Art. 6.2.5.a.	Nutsvoorzieningen	55.000	0	55.000	0	0	0	0	27.500	27.500	0	0	0	0	0	0
Art. 6.2.4.c. / Art. 6.2.5.b.	Riolering	2.088.588	0	2.088.588	628.898	0	0	26.242	702.997	702.997	0	0	0	27.456	0	0
Art. 6.2.4.c. / Art. 6.2.5.c.	Verharding, kunstwerken & water	25.530.768	5.674.520	19.856.248	6.833.951	1.912.223	1.223.540	382.010	2.894.004	2.912.608	1.292.147	0	0	2.405.766	0	0
Art. 6.2.4.c. / Art. 6.2.5.d.	Infrastructuur voor O.V.-voorzieningen	289.300	0	289.300	289.300	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Art. 6.2.4.c. / Art. 6.2.5.e.	Groenvoorzieningen	1.241.598	0	1.241.598	142.588	0	69.795	389.400	129.456	129.456	169.620	0	0	211.283	0	0
Art. 6.2.4.c. / Art. 6.2.5.f.	Openbare verlichting & brandkranen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Art. 6.2.4.c. / Art. 6.2.5.g.	Micromilieu	378.579	0	378.579	0	135.229	0	19.566	8.984	8.984	41.723	0	0	164.093	0	0
Art. 6.2.4.c. / Art. 6.2.5.h.	Gebouwde parkeervoorzieningen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Art. 6.2.4.c. / Art. 6.2.5.i.	Voorz. milieuhygiënisch/volksgez./arch.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Art. 6.2.4.d.	Maatregelen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Art. 6.2.4.e. / Art. 6.2.5.a.	Nutsvoorzieningen buiten plangebied	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Art. 6.2.4.e. / Art. 6.2.5.b.	Riolering buiten plangebied	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Art. 6.2.4.e. / Art. 6.2.5.c.	Verharding, kunstwerken & water buiten plangebied	368.500	0	368.500	368.500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Art. 6.2.4.e. / Art. 6.2.5.d.	Infrastructuur voor O.V.-voorzieningen buiten plangebied	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Art. 6.2.4.e. / Art. 6.2.5.e.	Groenvoorzieningen buiten plangebied	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Art. 6.2.4.e. / Art. 6.2.5.f.	Openbare verlichting & brandkranen buiten plangebied	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Art. 6.2.4.e. / Art. 6.2.5.g.	Micromilieu buiten plangebied	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Art. 6.2.4.e. / Art. 6.2.5.h.	Gebouwde parkeervoorzieningen buiten plangebied	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Art. 6.2.4.e. / Art. 6.2.5.i.	Voorz. milieuhygiënisch/volksgez./arch. buiten plangebied	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Art. 6.2.4.f.	Kosten voor toekomstige locaties	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Art. 6.2.4.g.h.i.j.	Plankosten	10.338.558	10.338.558	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Art. 6.2.4.i.	Vergoedingen voor prijsvragen en ontwerpcompetities	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Art. 6.2.4.j.	Plankosten voor voorzieningen en werken buiten het plangebied	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Art. 6.2.4.k.	Tijdelijk beheer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Art. 6.2.4.l.	Planschade	212.463	49.130	163.333	32.649	32.649	32.738	32.649	32.649	0	0	0	0	0	0	0
Art. 6.2.4.m.	Niet terugvorderbare BTW	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Art. 6.2.4.n.	Rente boekwaarde	1.087.614	1.087.614	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
KOSTENSOORTEN		79.819.404	52.668.583	27.150.822	8.983.749	2.118.076	1.598.413	1.318.933	4.430.083	4.279.287	1.613.684	0	0	2.808.597	0	0
OPBRENGSTEN																
Artikelen Bro	Omschrijving															
	Rente bij positief saldo (op jaarbasis)				5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
	Opbrengstenstijging (op jaarbasis)				0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
OPBRENGSTPOTENTIE EIGENAREN																
	Gemeente	55.593.948	0	55.593.948	0	20.321.111	8.428.732	8.428.732	8.430.070	2.762.422	2.426.984	2.426.984	2.368.914	0	0	0
	Bruil	16.815.879	0	16.815.879	0	4.742.509	1.995.124	1.995.124	1.930.933	1.296.790	1.631.478	1.631.478	1.592.443	0	0	0
	Caritas	14.204.373	0	14.204.373	0	0	0	0	0	2.994.624	3.766.624	3.766.624	3.676.501	0	0	0
	Van Schooten	5.467.558	0	5.467.558	0	0	0	0	41.494	2.064.893	1.129.398	1.129.398	1.102.375	0	0	0
	Derks	5.891.757	0	5.891.757	0	0	0	0	0	1.242.686	1.562.149	1.562.149	1.524.772	0	0	0
	Brinks	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	BBL	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Castella	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	De Staat (V&W)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Kloosterboer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Maatman	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Meijer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Prov Gelderland	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Railside	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Roeterdink	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Waterschap R&IJ	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
OVERIGE OPBRENGSTEN																
Art. 6.2.7.b	Bijdragen en subsidies	6.310.909	3.719.772	2.591.137	2.266.867	266.770	57.500	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Art. 6.2.7.c	Opbrengsten verkregen of toegekend uit naaste ontwikkeling	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
OPBRENGSTEN		104.284.424	3.719.772	100.564.653	2.266.867	25.330.390	10.481.356	10.423.856	10.402.497	10.361.414	10.516.634	10.516.634	10.265.006	0	0	0
INFLATIECORRECTIE EN BEPALING KASSTROOM																
Kostenstijging		1.181.285		1.181.285	44.684	31.850	40.261	46.743	202.872	263.040	133.448	0	0	418.389	0	0
Opbrengstenstijging		1.690.612		1.690.612	0	0	0	0	0	103.101	317.071	533.745	736.694	0	0	0
KASSTROOM					6.761.566	-23.180.464	-8.842.683	-9.058.180	-5.769.542	-9.922.189	-9.086.573	-11.050.379	-11.001.700	3.226.986	0	0
RENTE		8.458.456		8.458.456	2.614.418	2.343.796	1.656.036	1.291.382	984.255	741.221	404.028	-78.596	-633.842	-864.241		

Vragenlijst ontwerp regeling plankosten exploitatieplan

Datum 23-6-2014
 Gemeente Deventer
 Projectnaam Bedrijvenpark A1
 Projectnummer ...
 Datum prijspeil 1-1-2010
 Looptijd project in jaren 15
 Aantal werkweken per jaar 42

print

A Algemeen

- 1 Wat is de looptijd van het project vanaf het moment van vaststellen van het ruimtelijk besluit ? jaren
- 2 Wat is de grootte van het exploitatiegebied (netto) ? ha
- 3 Waar ligt het exploitatiegebied ?
- | | |
|--------------------------|---|
| historisch gebied | <input type="radio"/> ja <input checked="" type="radio"/> nee |
| binnenstedelijke locatie | <input type="radio"/> ja <input checked="" type="radio"/> nee |
| inbreidingslocatie | <input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nee |
| uitleglocatie | <input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nee |
- 4 Betreft het een herstructureringsopgave ? ja nee

B Eigendomsituatie

- 5 Hoeveel onroerende zaken dienen verworven te worden ? totaal
- | | |
|---|--------------------------------------|
| a waarvan percelen (onbebouwd) | <input type="text" value="7"/> stuks |
| b waarvan woningen | <input type="text" value="3"/> stuks |
| c waarvan (agrarische) bedrijven/winkels/kantoren | <input type="text" value="0"/> stuks |
| d waarvan bijzondere objecten | <input type="text" value="1"/> stuks |
- 6 Van hoeveel huur(pacht)ontbindingen is sprake ? stuks
- 7 Wordt er met een onteigeningsplan gewerkt (administratieve procedure) ?
- | | |
|--|--------------------------------------|
| a zo ja voor hoeveel onroerende zaken ? | <input type="text" value="6"/> stuks |
| b in hoeveel van die gevallen komt het tot een gerechtelijke procedure ? | <input type="text" value="1"/> stuks |
- 8 Wordt of is een voorkeursrecht gevestigd ? ja nee

C Beoogde programma

- 9 Wat is het beoogde programma volgens het ruimtelijk besluit ?
- | | |
|--------------------|--|
| woningen | <input type="text" value="2"/> aantal |
| bedrijvigheid | <input type="text" value="576.840"/> m2 uitgifbaar |
| commercieel/retail | <input type="text" value="0"/> m2 bvo |
| maatschappelijk | <input type="text" value="0"/> m2 bvo |
| recreatie | <input type="text" value="0"/> m2 |

D Onderzoeken

- 10 a Is een Milieu Effect Rapportage (MER) benodigd ? ja nee
- b Is nader onderzoek nodig naar luchtkwaliteit ? ja nee
- c Is aanvullend archeologisch onderzoek nodig ? ja nee
- d Is saneringsonderzoek nodig naar bodemverontreiniging ? ja nee

E Ruimtelijke ordeningsprocedures

- 11 Wordt het ruimtelijk besluit opgesteld:
- a middels een globaal uit te werken plan of projectbesluit of projectafwijkingbesluit ? ja nee
- ? Indien sprake is van een globaal uit te werken plan, hoeveel uitwerkingsplannen verwacht u? Aantal
- b of middels een gedetailleerd bestemmingsplan ? ja nee
- 12 Of kan gebruik gemaakt worden van een wijziging van het bestemmingsplan ? ja nee
- ? 13 Maakt dit exploitatieplan deel uit van een groter bestemmingsplan ? ja nee
- zo ja, wat is de verhouding in oppervlakte ten opzichte van dit bestemmingsplan ?

F Civiele en cultuurtechniek

- 14 Wat is de (te verwachten) bodemgesteldheid in het gebied?
- | | |
|---------|---|
| Slecht | <input type="radio"/> ja <input checked="" type="radio"/> nee |
| Normaal | <input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nee |
| Goed | <input type="radio"/> ja <input checked="" type="radio"/> nee |
- 15 Wat zijn de (te verwachten) sloopkosten?
- 16 Is sprake van ophoging danwel voorbelasting? ja nee

Indien er opgehoogd/voorbelast wordt, de volgende vragen invullen:

- a Wordt er integraal of partieel opgehoogd?
- | | |
|-----------|---|
| integraal | <input type="radio"/> ja <input checked="" type="radio"/> nee |
| partieel | <input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nee |
- b In hoeveel deelplannen/fasen wordt er opgehoogd/voorbelast? deelplan/fase
- c Wat is de te verwachten zettingstijd? jaar
- d Wat is de hoogte van de voorbelasting? m1

- 17 Wat zijn de (te verwachten) kosten voor bouw en woonrijpmaken ?

G Gronduitgifte

- 18 a hoeveel vrije kavels worden uitgegeven ? stuks
- b hoeveel uitgiftecontracten woningbouw verwacht u ? stuks
- c hoeveel uitgiftecontracten bedrijvigheid verwacht u ? stuks
- d hoeveel uitgiftecontracten commercieel vastgoed verwacht u ? stuks
- e hoeveel uitgiftecontracten maatschappelijke voorzieningen verwacht u ? stuks
- f hoeveel uitgiftecontracten met gemengde uitgiften verwacht u ? stuks

Producten/activiteitenlijst ontwerp regeling plankosten exploitatieplan

print

Datum 23-6-2014
Gemeente **Deventer**
Projectnaam **Bedrijvenpark A1**
Projectnummer ...
Datum prijspeil 1-1-2010
Looptijd project in jaren 15

invullen!

Produkt/activiteit

Verwerving

- ja nee
- 1.1 Taxatie en aankoop onroerende zaak
uur per onbebouwde perceel
uur per woning (ook huur/pachtonbinding)
uur per agrarisch/bedrijf/winkel/kantoor
uur per agrarisch/bedrijf/winkel/kantoor in herstructurering
uur per bijzonder object
uur per bijzonder object in herstructurering
- ja nee
- 1.2 Onteigenen van onroerende zaken
uur per administratieve procedure
uur per gerechtelijke procedure
vast bedrag advocaatkosten per onteigening
- ja nee
- 1.3 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente
uur voor vestiging voorkeursrecht

Stedenbouw

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

Ruimtelijke ordening

- ja nee
- 3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan of project (afwijkings) besluit
uur per globaal uit te werken plan of project (afwijkings)besluit
uur per uitwerkingsplan
uur per gedetailleerd bestemmingsplan
- ja nee
- 3.2 Opstellen en procedure wijziging
uur per wijziging
- ja nee
- 3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan
uur per plan

**Producten/activiteitenlijst
ontwerp regeling plankosten exploitatieplan**

print

invullen!

Datum	23-6-2014
Gemeente	Deventer
Projectnaam	Bedrijvenpark A1
Projectnummer	...
Datum prijspeil	1-1-2010
Looptijd project in jaren	15

Produkt/activiteit

Civiele en cultuur techniek	
<input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nee	4.1 Planontwikkeling uur per week
<input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nee	4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering % over sloopkosten uren en bedragen per activiteit ophogen/voorbelasten % over bouw en woonrijpmaken
Landmeten/vastgoedinformatie	
<input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nee	5.1 Kaartmateriaal uur per week
Communicatie	
<input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nee	6.1 Omgevingsmanagement Uur per week kosten gemid per jaar woningbouw kosten gemid per jaar bedrijvigheid/commercieel
Gronduitgifte	
<input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nee	7.1 Gronduitgiftecontracten uur per contract vrije kavel uur per contract overige woningbouw uur per contract bedrijvigheid uur per contract commercieel vastgoed uur per contract maatschappelijke voorzieningen uur per contract gemengde uitgiften
Management	
<input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nee	8.1 Projectmanagement uur per week
<input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nee	8.2 Projectmanagementassistentie uur per week
Planeconomie	
<input checked="" type="radio"/> ja <input type="radio"/> nee	9.1 Planeconomie uur per week

Resultaatsheet ontwerp regeling plankosten exploitatieplan

Datum	23-6-2014	Complexiteit	126%
Gemeente	Deventer		
Projectnaam	Bedrijvenpark A1		
Projectnummer	...	print	
Datum prijspeil	1-1-2010		
Looptijd project in jaren	15		

<i>Produkt/activiteit</i>	<i>uren</i>	<i>euro's</i>	<i>euro's in %</i>
Verwerving	1.210	€ 181.200	2%
1.1 Taxatie en aankoop onroerende zaak	490	€ 58.800	1%
1.2 Onteigenen van onroerende zaken	660	€ 115.200	1%
1.3 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente	60	€ 7.200	0%
Stedenbouw	9.418	€ 1.130.210	11%
2.1 Programma van Eisen	88	€ 10.560	0%
2.2 Prijsvraag	-	€ -	0%
2.3 Masterplan	1.821	€ 218.520	2%
2.4 Beeldkwaliteitsplan	1.444	€ 173.292	2%
2.5 Stedenbouwkundig plan	3.178	€ 381.374	4%
2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte	2.887	€ 346.464	3%
Ruimtelijke Ordening	1.175	€ 141.000	1%
3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan of project (afwijkings) besluit	823	€ 98.700	1%
3.2 Opstellen en procedure wijziging	-	€ -	0%
3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan	353	€ 42.300	0%
Civiele en cultuur techniek	1.985	€ 4.819.765	47%
4.1 Planontwikkeling	1.985	€ 200.453	2%
4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering		€ 4.619.311	45%
Landmeten/vastgoedinformatie	1.398	€ 127.198	1%
5.1 Kaartmateriaal	1.398	€ 127.198	1%
Communicatie	794	€ 363.708	4%
6.1 Omgevingsmanagement	794	€ 363.708	4%
Gronduitgifte	4.720	€ 575.840	6%
7.1 Gronduitgiftecontracten	4.720	€ 575.840	6%
Management	19.569	€ 2.317.520	22%
8.1 Projectmanagement	11.182	€ 1.554.332	15%
8.2 Projectmanagementassistentie	8.387	€ 763.188	7%
Planeconomie	5.591	€ 682.117	7%
9.1 Planeconomie	5.591	€ 682.117	7%
totaal	45.860	€ 10.338.557	100%

**WAARDERING
UITGIFTE PRIJZEN
januari 2012
betreffende het
Bedrijvenpark A1
te Deventer**

Uitgevoerd door:

THOMA Bedrijfsmakelaars BV
Loolaan 1, Postbus 1005
Dhr. Drs. J. Berger en Dhr. J.H. Wiggers
7301 BG Apeldoorn
Telefoon (055) 526 08 60
Fax (055) 526 08 65
E-mail apeldoorn@thomatbb.nl

In opdracht van:

Gemeente Deventer
Postbus 5000
7400 GC Deventer
Telefoon (0570) 693911

1. Opdracht	3
1.1 Opdracht	3
1.2 Doel en peildatum van de taxatie/ actualisering	3
2. Omschrijving locatie Bedrijvenpark A1 Deventer	4
3 Prijzen bestaande bedrijventerreinen	5
3.1 Gemeente Deventer	5
3.2 Andere gemeenten	6
4 Zonering en uitgifteprijzen Bedrijvenpark A1	8
4.1 Zonering	8
4.2 Uitgifteprijzen Bedrijvenpark A1 - Deventer	8
4.3 Taxaties diversen	8

Bijlagen

- 1. Bedrijvenpark A1 – kaart uitgiftecategorieën**



1. OPDRACHT

1.1 Opdracht

In mei 2011 heeft de Gemeente Deventer opdracht tot taxatie van de hierna gemelde onroerende zaak verstrekt aan THOMA-TBB Bedrijfsmakelaars B.V., die daarop in juli 2011 een rapport heeft uitgebracht. In januari 2012 heeft de Gemeente Deventer opdracht gegeven aan THOMA-TBB Bedrijfsmakelaars B.V. de rapportage te actualiseren

De taxatie en actualisering werd uitgevoerd door:

1. de heer **Drs. J. Berger MRE**, beëdigd makelaar in en taxateur van onroerende zaken, lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in Onroerende goederen en Vastgoeddeskundigen (NVM) Vakgroep Bedrijfsmatig Onroerend Goed, ingeschreven in het vastgoed register van de Stichting VastgoedCert te Rotterdam onder nummer BV01.20.503.5.0870 (kamer Bedrijfsmatig Vastgoed) verbonden aan Thoma-TBB Bedrijfsmakelaars B.V., gevestigd Loolaan 1, 7314 AA te Apeldoorn

2. de heer **J.H. Wiggers RT**, beëdigd makelaar in en taxateur van onroerende zaken, lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in Onroerende goederen en Vastgoeddeskundigen (NVM) Vakgroep Bedrijfsmatig Onroerend Goed, ingeschreven in het vastgoed register van de Stichting VastgoedCert te Rotterdam onder nummer RMT04.17.304.5.0011 (kamer Bedrijfsmatig Vastgoed), verbonden aan Thoma Bedrijfsmakelaars Deventer B.V., gevestigd Mr.H.F.de Boerlaan 22, 7417 DA te Deventer

1.2 Doel en peildatum van de taxatie / actualisering

De taxatie en actualisering zal gebruikt worden voor het verkrijgen van een indicatie van de prijzen van de uit te geven bedrijfspercelen in het Bedrijvenpark A1 te Deventer. De actualisering wordt uitgevoerd met als peildatum **1 januari 2012**.

Aldus getekend d.d.: 9 maart 2012


Drs. J. Berger MRE
makelaar o.z.


J.H. Wiggers RT
makelaar o.z.

2. OMSCHRIJVING LOCATIE BEDRIJVENPARK A1 DEVENTER

In het door de gemeente raad van Deventer vastgestelde bestemmingsplan "*Bedrijvenpark A1*" zijn de ambities van de gemeente Deventer vastgelegd met de navolgende uitgangspunten:

1. een hoogwaardige architectuur, die nader is uitgewerkt in het Beeldkwaliteitplan
2. een goede landschappelijke inpassing waardoor een aantrekkelijk snelwegpanorama ontstaat
3. een hoge mate van duurzaamheid in bouwen en produceren

Het Bedrijvenpark A1 is gesitueerd ten zuiden van de autosnelweg A1, met als oostgrens de spoorlijn Deventer-Zutphen, als westgrens de Deventerweg (N348) en de zuidgrens de Dortherweg/Kruklandsweg ten noorden van het dorp Epse.

De gemeente Deventer geeft aan dat de gemiddelde ruimtebehoefte van bedrijfsterreinen voor de periode 2009-2020 6,3 ha per jaar bedraagt (incl. 0,8 ha vervangingsbehoefte).

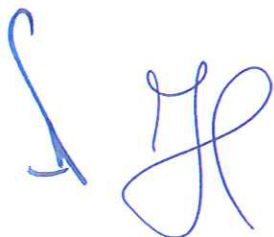
Omdat de gemeente Deventer een bijzondere positie inneemt binnen de Stedendriehoek Apeldoorn- Deventer-Zutphen inzake de opvang van de regionale vraag, verwacht de gemeente Deventer een hogere ruimte behoefte (dus hogere vraag).

Het nu voorliggende plan voorziet in de uitgifte van ca. 60 ha bedrijfsterrein.

Bedrijvenpark A1 wordt ontwikkeld voor de vestiging van nieuwe (boven) regionale bedrijvigheid en bedrijven die hechten aan een zichtlocatie vanaf de snelweg, goede bereikbaarheid, uitstraling en etalerende architectuur. Op het bedrijventerrein kunnen zich bedrijven vestigen tot maximaal milieucategorie 3.2. of eventueel milieucategorie 4 indien bedrijven kunnen aantonen dat ze voldoen aan de milieueisen voor categorie 3.2 bedrijven.

Er wordt gestreefd naar een intensief gebruik van de kavel, hetgeen onder andere tot uitdrukking komt in een minimaal bebouwingspercentage van 50%. Bedrijven zullen worden gestimuleerd het bedrijfsproces zo mogelijk 'in de hoogte' te organiseren en zo mogelijk op het dak te parkeren.

Paraaf:



3 PRIJZEN BESTAANDE BEDRIJVENTERREINEN

3.1 GEMEENTE DEVENTER

De Gemeente Deventer kent de hierna vermelde bedrijventerreinen met daarbij de gehanteerde uitgifteprijzen (bron: Grondprijzenbrief 2012).

a. Deventer – Bergweide € 135,- tot € 155,- / m²

Dit is het eerste en daarmee oudste bedrijventerrein van Deventer (netto ca 154 ha) met relatief veel verouderde bedrijfsgebouwen. Bergweide heeft een revitalisatieprogramma ondergaan, waardoor het "straatbeeld" is verbeterd. Dat geldt echter (nog) niet voor een groot deel van de bedrijfsmatige objecten. Bergweide is niet vergelijkbaar met het Bedrijvenpark A1 vanwege het feit dat het om een gedateerd gebied gaat dat bovendien niet zichtbaar is vanaf de A1. Positieve uitzondering op bovenstaande vormt het relatief kleine gebied "Kieftenbeltskolk" dat stamt uit 2008 en waarop de bovengrens van de hiervoor genoemde prijsrange van toepassing is geweest.

b. Deventer – Kloosterlanden €140,- tot € 150,- /m²

Kloosterlanden is een goed gevarieerd bedrijvenpark (netto 110 ha), zowel qua type bedrijfsgebouw als qua branche. Dit bedrijventerrein stamt uit de jaren '70 en kent nagenoeg geen uitgeefbare grond meer. Het betreft een bedrijventerrein dat slechts voor het relatief kleine deel als "zichtlocatie A1" is aan te merken. Ook dit bedrijvenpark vinden wij om die reden een klasse minder dan het in ontwikkeling zijnde Bedrijvenpark A1.

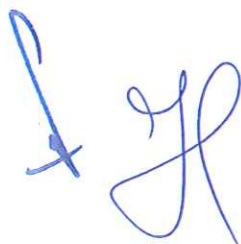
c. Deventer – Handelspark de Weteringen € 150,- tot € 170,- / m²

Op dit uit de 90-jaren stammende bedrijvenpark (netto 23 ha) eveneens gelegen aan de A1, is nog een relatief kleine hoeveelheid grond uitgeefbaar. De betreffende kavel is weliswaar aan te merken als "zichtlocatie A1", maar ligt door de afrit op enige afstand van de A1. Desalniettemin zijn wij van mening dat de uitgifteprijs van deze grond aan de bovenkant van de door de Gemeente gehanteerde uitgifteprijs gesteld kan worden (nl. € 170,- per m²).

d. Lettele – Lettele € 125,- tot € 190,- / m²

Deze locatie is niet vergelijkbaar met de grote bedrijventerreinen in Deventer en is zeer kleinschalig en met name bestemd om plaatselijke ondernemers de mogelijkheid te bieden in het werkgebied (dat sterk agrarisch is) hun bedrijf te vestigen of te verplaatsen.

Paraaf:



5

3.2 ANDERE GEMEENTEN

In de hiernavolgende tabel wordt een overzicht gegeven van de grondprijzen die door andere gemeenten worden gehanteerd voor de uitgifte van bedrijventerrein.

(tabel 1)

Regio/plaats	Bedrijfsterrein en uitgifteprijzen
Apeldoorn	<p><u>Ecofactorij</u> (gelegen langs de A1 / A50) ca. € 140,- / € 160,- (kavels > 20.000 m²)</p> <p><u>Apeldoorn Noord</u> (gelegen langs de A50) ca. € 170,- / € 210,- p/m² (kavels 2.500 – 10.000 m²)</p> <p>(bron: Reserveringslijsten Bedrijfskavels ; Gemeente .Apeldoorn)</p>
Zwolle	<p><u>Hessenpoort</u> (gelegen langs de A28) ca. € 135,- / € 170,- per m²</p> <p>(bron: Grondprijzen 2011 – Afdeling Vastgoed gemeente Zwolle)</p>
Ede	<p><u>Bedrijventerrein A12</u> (gelegen langs de A12) ca. € 165,- / € 225 per m²</p> <p>(bron: Grondprijzen 2010 – gemeente Ede)</p>
Zutphen	<p><u>Revelhorst</u> (gelegen langs de N348 / N314) ca. € 110,- / € 135,- per m²</p> <p>(bron: Besluitenlijst verg. B&W 21-12-2010 -Grondprijzen 2011)</p>
Arnhem	<p><u>Kleefsche Waard</u> (gelegen langs de A12) ca. € 210,- / € 230,- per m² (residueel)</p> <p>(bron: Nota grondprijzen 2011, gemeente Arnhem)</p>
Hengelo (Ov.)	<p><u>Westermaat Campus</u> (gelegen op korte afstand A1) min. ca. € 175,- per m²</p> <p><u>De Veldkamp</u> (Borne; gelegen op korte afstand A1) min.€ 175,- per m²</p> <p><u>'t Oosterveld</u> (langs A1, richting Oldenzaal) min. € 168,30 per m²</p> <p>(bron: Grondprijzen notitie Gemeente Hengelo 2012)</p>
Oldenzaal	<p><u>Jufferbeek-Zuid</u> (gelegen op korte afstand A1) ca. €145 tot € 175,- per m²</p> <p>(bron: Gemeente Oldenzaal, afd. Grondzaken; febr. 2012)</p>

Paraaf:



De meeste gemeenten hanteren een vaste grondprijs, meestal met een mogelijkheid tot differentiatie op basis van ligging en grootte van de kavels. Arnhem daarentegen hanteert zgn. "residuele grondprijzen", hetgeen wil zeggen dat de grondprijs mede bepaald wordt door het type bebouwing (kantoor of bedrijfshal) en het bouwvolume (oppervlakte en hoogte) dat men wil realiseren op de betreffende locatie. Hierdoor zijn de uitgifteprijzen van Arnhem (Kleefsche Waard) wat lastiger vergelijkbaar met de overige genoemde gemeenten.

Toelichting vergelijkbaarheid bedrijventerreinen andere steden

Zowel de A1 als de A12 zijn hoofdverkeersader die de twee belangrijkste mainports van Nederland – Luchthaven Schiphol en de havens van Rotterdam en Amsterdam – verbindt met het zeer belangrijke achterland: Duitsland, Polen, Tsjechië en de Baltische staten. Door het ontbreken van concurrerende alternatieven per spoor of water, zal een groot deel van het goederenvervoer plaats vinden via de weg. Verschillende studies wijzen uit dat zowel de A1 als de A12 ten behoeve van het goederenvervoer in belangrijkheid zullen toenemen. De prognoses ten aanzien van de verkeersintensiteit van het vrachtverkeer op de A1 tussen Deventer en Apeldoorn, laten tot aan 2020 een groei zien. Dit komt o.a. naar voren uit het rapport "Gebiedsgerichte verkenning A1-Corridor Apeldoorn-Deventer", een publicatie (oktober 2007) naar aanleiding van een onderzoek dat is uitgevoerd door de stichting Stedendriehoek.

Het Bedrijvenpark A1 bij Deventer concurreert met vergelijkbare snelweglocaties aan de A12 (Ede en Arnhem), aan de A50/ A1 (Apeldoorn Ecofactorij en Noord), aan de A1 bij Hengelo / Oldenzaal en in mindere mate aan de A28 bij Zwolle. Voor met name logistieke bedrijven is daarbij de relatief geringe afstand tussen steden als Deventer, Apeldoorn, Arnhem, Ede of in het oosten Hengelo en Oldenzaal niet van doorslaggevende betekenis. Er wordt eerder gekeken naar de daadwerkelijke beschikbaarheid van gronden en uiteraard de prijzen ervan. Het voordeel van Deventer boven steden als Hengelo en Oldenzaal ligt in het feit dat Deventer niet alleen aan de Oost-West verbinding ligt, maar tevens op zeer korte afstand van de Noord-Zuid verbinding (A50/A28).

De hiervoor vermelde uitgifteprijzen (tabel 1) zijn een goede richtlijn voor het beleid ten aanzien van de uitgifteprijzen Bedrijvenpark A1. Ook de Gemeenten Ede en Oldenzaal hanteren een zonering en een daaraan gekoppelde prijsdifferentiatie, die vergelijkbaar is met de voor het Bedrijvenpark A1 bij Deventer gehanteerde zonering (bron: nota "Grondprijzen 2012" – Gemeente Ede als ook de Afdeling Grondzaken van de Gemeente Oldenzaal).

Paraaf:



4. ZONERING EN UITGIFTPRIJZEN BEDRIJVENPARK A1

4.1 Zonering

Als uitgangspunt voor deze waardering uitgifteprijsen is de zonering genomen, zoals aangegeven in zowel het Ontwerp Beeldkwaliteitsplan (augustus 2011) als het bestemmingsplan. In artikel 4.5.6 van het "Bestemmingsplan Bedrijvenpark A1-1^e partiële herziening" is onder het hoofdstuk "Beeldkwaliteitsplan" een zone-indeling opgenomen die in hoofdlijnen overeenstemt met de door ons gehanteerde zonering, namelijk:

- o Zichtlocatie : overeenkomend met de zones 1,4 en 5
- o Middengebied : overeenkomend met zones 3a, 3b en 6
- o Buitenranden : overeenkomend met zone 2, het "luwe bedrijfsgebied".

Uiteraard is er binnen één zone een differentiatie aan te brengen in goede en minder goede locaties. Per gebied wordt daarom een prijsrange gegeven, zodat prijsdifferentiatie binnen één zone mogelijk is. Naast ligging binnen de betreffende zone, is ook de grootte van de kavels en uiteraard de verdere specificaties ten aanzien van de bouwmassa medebepalend voor de hoogte van de uitgifteprijs.

4.2 Uitgifteprijsen Bedrijvenpark A1-Deventer

Voor het Bedrijvenpark A1 wordt hierna per zone een prijsrange genoemd (zie ook de bij dit rapport gevoegde kaart: "Bedrijvenpark A1 – kaart uitgiftecategorieën")

1. zone Zichtlocaties (met rode kleur aangegeven) aan de zijde van de snelweg en diepte van ca. 70 à 80 meter: € 180,- tot € 190,- / m² excl. BTW
2. zone Middenterrein (met oranje kleur aangegeven) € 160,- tot € 180,- /m² excl. BTW
3. zone Buitenranden (met gele kleur aangegeven) € 150,- tot € 170,- / m² excl. BTW

4.3 Taxaties Diversen

In het plangebied of net daar buiten ligt een aantal objecten / bouw kavels waarvoor een taxatie is uitgevoerd.

1. Molbergsteeg 2

Betreft : bouwrijpe kavel van ca. 2.000 m²
Waardegrondslag : realisatie woning + bijgebouw(en) toegestaan
Waarde: € 350.000 v.o.n.

2. Olthoflaan 10-12

Betreft : geveltaxatie van monumentale boerderij met schuur op perceel van ca. 2.500 m² (gemeentelijk monument)
Waardegrondslag : commercieel / maatschappelijke doeleinden
Waarde: € 375.000,-- tot € 400.000,-- k.k.

Paraaf:



Zoals het woord geveltaxatie al aangeeft is het object niet van binnen bezichtigd, met name kan dit van belang zijn i.v.m. de beoordeling van de onderhoudstoestand, indeling, technische voorzieningen e.d.. De geveltaxatie is een voorzichtige raming. Bij de vermelde prijs kan zowel een hogere als een lagere koopsom mogelijk zijn.

3. Geheel aan de buitenzijde van het terrein wordt een woonwagenlocatie gesitueerd, waarbij de volgende uitgangspunten door de gemeente Deventer worden gehanteerd:

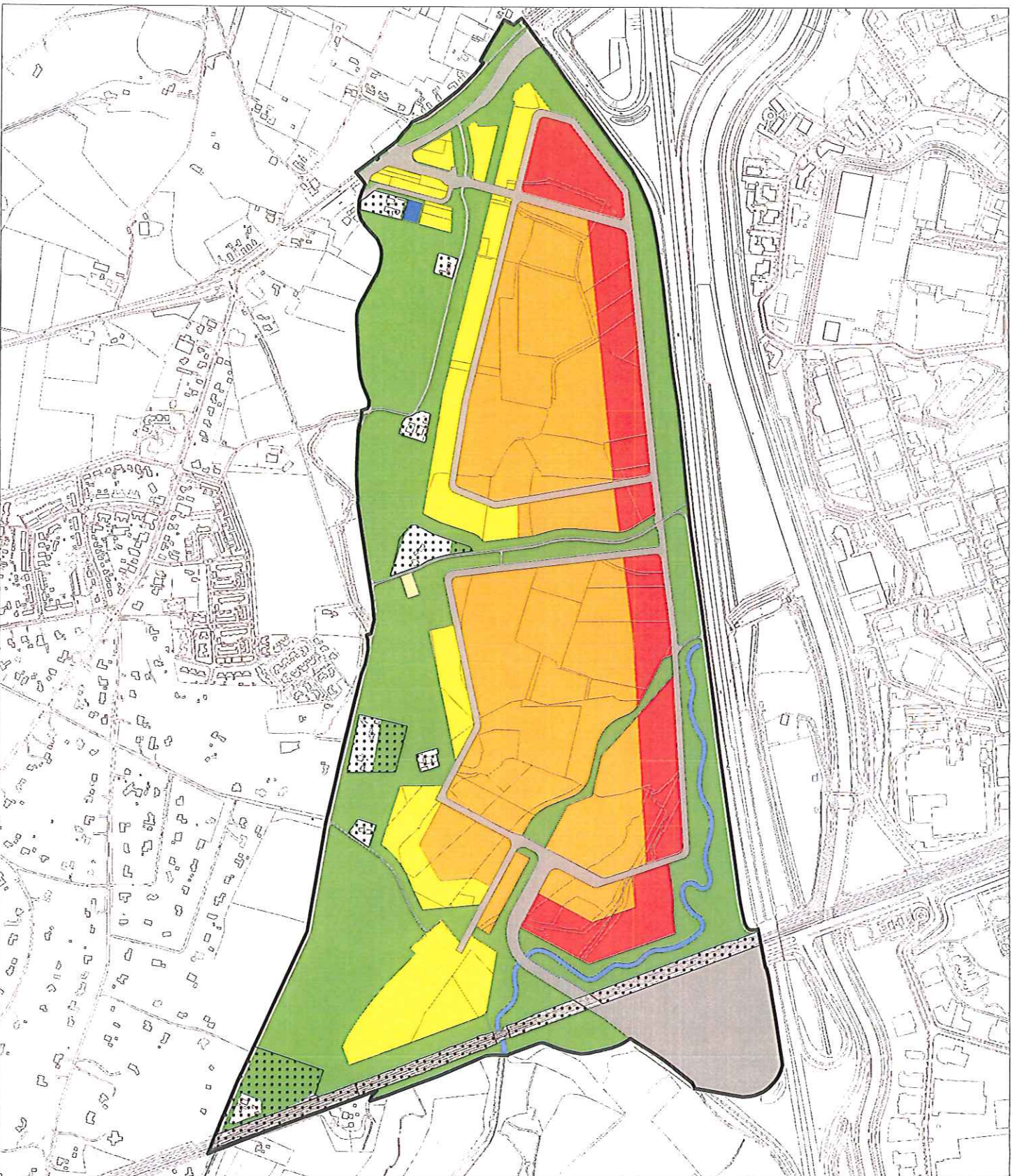
- er mogen op het terrein alleen 2 mobiele woonwagens worden geplaatst;
- kavelgrootte ca. 1.200 m²;
- heeft de bestemming 'woonwagenkamp';
- er mag geen stenen woning worden gebouwd (heeft niet de bestemming 'wonen');
- er mogen op het terrein geen bedrijfsactiviteiten plaatsvinden. Zijn bedrijfsactiviteiten gewenst, dan dient men elders op het bedrijvenpark grond te kopen.;
- basis waarde-indicatie is de prijs voor sociale woningbouw (bron: Grondprijzenbrief 2012 Gemeente Deventer);
- per kavel van 600 m² is de navolgende opbouw van de waarde aan te geven:










240 m ² ter waarde van € 20.000,- =	€	20.000,-
360 m ² à € 50,- per m ² =	€	18.000,-
	€	38.000,-
		=====

Paraaf:



BEDRIJVENPARK A1
KAART UITGIFTECATEGORIEEN




- Legenda**
-  exploitatiegrens
 -  zone uitgiftecategorieën
 -  zwaarverkeer
 -  middelverkeer
 -  lichtverkeer
 -  ruimte
 -  water
 -  woonwettensgebied
 -  wonen

Handwritten signature in blue ink.

datum: 1 februari 2012
 bron eigenaar: Kadaster
 bron GBKN ondergrond: Kadaster
 getekend: Ruud Middendorp Team ROB
 tekeningnr.: Kaart7_9_uitgiftecategorieen.mxd

0 50 100 200 300 400



BIJLAGE 10I GRONDOPBRENGSTEN PER EIGENAAR

UITGIFTE PER EIGENAAR PER TYPE PER JAAR (M2)

Rijlabels	2014			2015			2016			2017			2018			2019			2020			2021			2022			Totaal
	buiten	midden	zicht	buiten	midden	zicht	buiten	midden	zicht	buiten	midden	zicht	buiten	midden	zicht	buiten	midden	zicht	buiten	midden	zicht	buiten	midden	zicht	buiten	midden	zicht	
BRUIL BELEGGINGSMAATSCHAPPIJ EDE B.V.	0	0	0	0	20.546	7.031	0	8.643	2.958	0	8.643	2.958	0	7.875	2.695	0	5.499	2.457	0	6.457	2.886	0	6.457	2.886	0	5.936	2.653	96.577
DE GEMEENTE DEVENTER	0	0	0	30.395	65.169	21.859	12.787	27.416	9.196	12.787	27.416	9.196	16.358	24.978	8.378	4.282	6.312	3.574	2.442	7.411	4.197	2.442	7.411	4.197	2.245	6.813	3.858	321.119
DERKS.A.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.421	4.612	0	4.009	5.416	0	4.009	5.416	0	3.686	4.979	0	35.547
PAROCHIELE CARITASINSTELLING HH. TWAALF APOSTELEN	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.914	12.408	4.286	2.242	14.570	5.033	2.242	14.570	5.033	2.061	13.394	4.626	82.378
SCHOOTEN,VAN,J.H.A.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	717	0	0	8.310	0	3.925	1.729	0	4.609	1.729	0	4.609	1.590	0	4.237	31.456
Eindtotaal	-	-	-	30.395	85.715	28.890	12.787	36.059	12.154	12.787	36.059	12.154	17.075	32.852	11.073	17.927	28.830	14.243	10.423	33.853	16.724	10.423	33.853	16.724	9.582	31.122	15.374	567.077

Prijs per m2	
buitenranden	€ 160
middenterrein	€ 170
zichtlocaties	€ 185

UITGIFTE PER EIGENAAR PER TYPE PER JAAR (€)

Rijlabels	2014			2015			2016			2017			2018			2019			2020			2021			2022			Totaal
	buiten	midden	zicht	buiten	midden	zicht	buiten	midden	zicht	buiten	midden	zicht	buiten	midden	zicht	buiten	midden	zicht	buiten	midden	zicht	buiten	midden	zicht	buiten	midden	zicht	
BRUIL BELEGGINGSMAATSCHAPPIJ EDE B.V.	0	0	0	0	3.492.747	1.300.675	0	1.469.362	547.181	0	1.469.362	547.181	0	1.338.671	498.512	0	934.796	454.613	0	1.097.660	533.818	0	1.097.660	533.818	0	1.009.082	490.741	16.815.879
DE GEMEENTE DEVENTER	0	0	0	4.863.260	11.078.784	4.043.927	2.045.923	4.660.730	1.701.238	2.045.923	4.660.730	1.701.238	2.617.340	4.246.183	1.549.922	685.160	1.072.973	661.204	390.671	1.259.911	776.402	390.671	1.259.911	776.402	359.145	1.158.240	713.749	54.719.636
DERKS.A.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	547.321	784.049	0	641.500	920.649	0	641.500	920.649	0	589.733	846.355	0	5.891.757
PAROCHIELE CARITASINSTELLING HH. TWAALF APOSTELEN	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	306.215	2.109.358	792.884	358.741	2.476.860	931.023	358.741	2.476.860	931.023	329.792	2.276.984	855.892	14.204.373
SCHOOTEN,VAN,J.H.A.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	114.708	0	0	1.329.620	0	726.175	276.705	0	852.693	276.705	0	852.693	254.376	0	783.883	5.467.558
Eindtotaal	-	-	-	4.863.260	14.571.531	5.344.602	2.045.923	6.130.092	2.248.419	2.045.923	6.130.092	2.248.419	2.732.049	5.584.854	2.048.434	2.868.316	4.901.176	2.634.877	1.667.617	5.755.080	3.093.936	1.667.617	5.755.080	3.093.936	1.533.045	5.290.662	2.844.264	97.099.204

UITGIFTE PER EIGENAAR PER TYPE PER JAAR (M2)

Rijlabel	Werknaam	2014			2015			2016			2017			2018			2019			2020			2021			2022			2023			2024			Totaal
		buiten	midden	zicht	buiten	midden	zicht	buiten	midden	zicht	buiten	midden	zicht	buiten	midden	zicht	buiten	midden	zicht	buiten	midden	zicht	buiten	midden	zicht	buiten	midden	zicht	buiten	midden	zicht				
BRUIJ BELEGGINGSMACHTSCHAAP EDE B.V.	Bruij	0	0	0	0	20.327	6.956	0	8.552	2.926	0	8.552	2.926	0	8.276	2.832	0	5.132	2.294	0	6.457	2.886	0	6.457	2.886	0	6.302	2.816	0	0	0	0	96.577		
DE GEMEENTE DEVENTER	Gemeente	0	0	0	30.073	66.017	21.627	12.651	27.773	9.098	12.651	27.773	9.098	13.947	26.879	8.805	7.149	5.891	3.336	2.442	7.411	4.197	2.442	7.411	4.197	2.442	7.411	4.197	2.383	7.234	4.096	0	0	0	324.582
DERKS.A	Derks	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	35.547		
PAROCHIELE CARITASINSTELLING HH. TWAALF APOSTELN	Caritas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.787	11.581	4.000	2.242	14.570	5.033	2.242	14.570	5.033	2.188	14.221	4.912	0	0	0	0	0	62.378		
SCHOOTEN VAN J.H.A.	Van Schooten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	259	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	31.458		
Eindtotal		-	-	-	30.073	86.345	28.583	12.651	36.324	12.025	12.651	36.324	12.025	14.207	35.156	11.638	20.798	26.909	13.293	10.423	33.853	16.724	10.423	33.853	16.724	10.423	33.853	16.724	10.173	33.043	16.324	-	-	-	570.540

Pris per m2	cf EP
buitenranden	€ 160
middenreijn	€ 170
zichtlocates	€ 185

UITGIFTE PER EIGENAAR PER TYPE PER JAAR (€)

Rijlabel	Werknaam	2014			2015			2016			2017			2018			2019			2020			2021			2022			2023			2024			Totaal
		buiten	midden	zicht	buiten	midden	zicht	buiten	midden	zicht	buiten	midden	zicht	buiten	midden	zicht	buiten	midden	zicht	buiten	midden	zicht	buiten	midden	zicht	buiten	midden	zicht	buiten	midden	zicht				
BRUIJ BELEGGINGSMACHTSCHAAP EDE B.V.	Bruij	0	0	0	0	3.455.649	1.286.860	0	1.453.756	541.369	0	1.453.756	541.369	0	1.406.982	523.951	0	872.481	424.308	0	533.818	0	1.097.660	533.818	0	1.071.397	521.046	0	0	0	0	0	0	16.815.879	
DE GEMEENTE DEVENTER	Gemeente	0	0	0	4.811.605	11.222.930	4.000.974	2.024.192	4.721.371	1.683.168	2.024.192	4.721.371	1.683.168	2.231.592	4.569.465	#####	#####	617.127	390.671	#####	776.402	390.671	1.259.911	776.402	381.323	1.229.766	757.825	0	0	0	0	0	0	55.308.346	
DERKS.A	Derks	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5.897.757		
PAROCHIELE CARITASINSTELLING HH. TWAALF APOSTELN	Caritas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	285.949	#####	740.029	358.741	#####	931.023	358.741	2.476.860	931.023	353.157	2.417.597	908.747	0	0	0	0	0	0	14.204.373	
SCHOOTEN VAN J.H.A.	Van Schooten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	41.494	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5.467.558	
Eindtotal		-	-	-	4.811.605	14.678.579	5.287.834	2.024.192	6.175.126	2.224.537	2.024.192	6.175.126	2.224.537	2.273.085	5.976.447	#####	#####	#####	#####	#####	#####	#####	#####	5.755.080	3.093.936	1.627.717	5.617.380	3.019.909	-	-	-	-	-	97.687.914	

Rente op moment vaststelling			
Rente	5%		
Boekwaarde op		40.135,00	
Inbrengwaarde		-	
Plankosten		10.338.558,00	
Overig		1.590.789,00	177.375,75
Mutaties tot		40.725,00	
Totaal (-plankosten)		1.392.679,92	waarde uit o 75.591,64
Totaal (-plankosten)		1.264.502,85	mutaties tus 68.634,47
Aanname: investering op halve periode			
Rente totaal in EP vastgesteld 18-7-2012			321.601,86

Rente tussen vaststelling en 1e herziening			
Vorige peildatum		1-1-2012	
Peildatum herziening		1-1-2013	
datum vaststelling		18-7-2012	
Rente	5%		
		per 1-1-2012	mut 2012
			rente 2012
Inbrengwaarde	€	-	€ -
Plankosten	€	10.338.558	€ 233.385
Overig	€	1.590.789	€ 79.539
Rente over rente	€	321.602	€ 16.080
Subsidies	€	2.557.176-	€ -127.859
Mutatie 2012			€ -594.964 € -14.693
Rentemutatie			€ 186.453
Rente totaal in EP 1e herziening			€ 508.055

Rente tussen 1e (niet structurele) herziening en structurele herzienig 2013			
Vorige peildatum		1-1-2013	
Peildatum herziening		1-1-2014	
Rente	5%		
		per 1-1-2013	mut 2013
			rente 2013
Inbrengwaarde		-	-
Plankosten		10.338.558	-
Overig		1.590.789	-
Grond waterberging buiten plan			-
Onderzoek		2.016	103.757
Sloop		79.155	155.149
Civiele techniek		7.304	3.406.479
Planschade		-	49.130
Rente over rente		508.055	
Subsidies		-2.557.176	-429.468
Rentemutatie			579.560
Rente totaal in ontwerp EP 2e herziening (2014)			€ 1.087.614