

Nota voor burgemeester en wethouders

Team
DEV-PRO

Onderwerp

Vaststellen Taxatie 8 kavels Spijkvoorderenk, Vijfde Hoek

1- Notagegevens

Notanummer 2019-000826
Datum 14-05-2019
Programma:
06 Herstructurering en vastgoed
Portefeuillehouder Weth. De Geest

2- Bestuursorgaan

B & W 07-05-2019
 Raad --
 Burgemeester --

College van B & W

- Burgemeester - Weth. Kolkman
- Weth. Grijzen - Weth. Rorink
- Weth. Verhaar - Weth. Walder

Besluitenlijst	d.d.	d.d.	d.d.
<input type="checkbox"/> Akkoordstukken	--	<input checked="" type="checkbox"/> Openbaar	<input type="checkbox"/> Besloten
		07-05-2019	--

Routing	d.d.	par.	
Programmamanager	01-05-2019	<input type="checkbox"/> adj.secr.	--
Regiemanager	30-04-2019	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr.	02-05-2019
wethouder	01-05-2019	BIS Openbaar	
		Status	Definitief 2019-05-08

Bijlagen

1. Taxatierapport voor 8 PO kavels in Spijkvoorderenk door Ten Hag Makelaarsgroep in opdracht van de curator.
2. Overzichtskaart

B & W d.d.: 07-05-2019

Besloten wordt:

- 1 In te stemmen met de in het taxatierapport genoemde bandbreedte van de verkoopprijzen voor 8 PO kavels in Spijkvoorderenk conform het taxatierapport opgesteld door ten Hag Makelaarsgroep in opdracht van de curator
- 2 de nota en het besluit openbaar te maken.

Financiële aspecten:

Financiële gevolgen voor de gemeente? Nee
Begrotingswijziging Nee

Voorstel openbaarmaking conform Wet Openbaarheid Bestuur (Wob)

- De nota en het besluit openbaar te maken
 De nota en het besluit openbaar te maken vergezeld van bijgaand persbericht
 De nota en het besluit openbaar te maken nadat
 De nota en het besluit openbaar te maken, behalve...
 Het besluit openbaar te maken, maar niet de nota, gelet op artikel:
 De nota en het besluit niet openbaar te maken, gelet op artikel:

Kennisgeving/ Bekendmaking Awb

Kennisgeving (publicatie) conform Awb Nee

ADVIESRADEN:

Moet een van de adviesraden gehoord worden of op de hoogte gesteld?

Nee

Toelichting

Inleiding

Het woningbouwproject Vijfde Hoek heeft een gemeentelijke grondexploitatie en een exploitatieplan. In het gedeelte Spijkvoorderenk liggen nog een aantal gemeentelijke kavels en kavels die eigendom zijn van Mega. Mega is failliet en de afhandeling wordt gedaan door curator J. van der Hel. In overleg met de curator is besloten om de gemeentelijke kavels en de kavels van Mega gelijktijdig in verkoop te zetten. Dit is wenselijk omdat de kavels onderling sterk met elkaar verbonden zijn. Ook is het efficiënt in de kosten voor het op de markt brengen.

Conform het exploitatieplan is een eigenaar verplicht marktconforme prijzen te hanteren voor de te verkopen kavels, gebaseerd op een taxatierapport. Dit rapport behoeft de goedkeuring van B&W.

Bijgevoegd is het taxatierapport van 8 PO kavels in Spijkvoorderenk, opgesteld door Ten Hag. Inhoudelijk kan worden ingestemd met dit rapport.

Beoogd resultaat

Na de start van de verkoop van de PO kavels in Spijkvoorderhout vorig jaar, wordt nu gestart met verkoop van de laatste PO kavels in Spijkvoorderenk. Daarmee wordt weer een stap gezet in de afronding van het totale woningbouwproject. Streven is erop gericht om eind 2020 tot afronding te komen van het project.

Kader

- Vigerende bestemmingsplan (4de partiële herziening Vijfde Hoek en 2de herziening gehele bestemmingsplan) met bijbehorend inrichtingsplan en beeldkwaliteitplan
- Vigerende 7de herziening exploitatieplan Vijfde Hoek. 8de herziening is in procedure.
- Grondprijzenbrief gemeente Deventer 2019.

Argumenten voor en tegen

Op de te verkopen kavels van zowel de gemeente als van de curator zijn vrijstaande woningen gepland, maar ook 2-1 kapwoningen. In overleg met de curator is afgesproken dat 2 gemeentelijke kavels verkocht worden door Ten Hag. De reden is dat op deze kavels een 2-1 kapwoning zal komen, waarbij de ene helft van de woning op grond komt van gemeente en de andere helft op grond van de curator. Uit praktische overwegingen, en in belang van de kopers, is besloten om deze 2 gemeentelijke kavels te laten verkopen door Ten Hag. De door de gemeente vastgestelde grondprijs wordt gehanteerd, maar de verkoopvoorwaarden van Ten Hag zijn van toepassing. Na ondertekening van de koopovereenkomst ten behoeve van de verkoop van deze twee kavels zal de gemeente zorgen voor bestuurlijke besluitvorming en notariële overdracht.

Voor:

- Met de vaststelling van de taxatie kan de geplande verkoop van de kavels starten. Staat gepland op 14 mei 2019.
- De getaxeerde waarde van de kavels ligt tussen € 340,- en € 400,- per m2, inclusief BTW. Oftewel tussen € 280,- en € 330,- per m2. exclusief BTW. De gemeente verkoopt haar gronden voor € 300,- per m2 exclusief BTW. De taxatie past binnen de marges die de gemeente hanteert bij het exploitatieplan. De taxatie is daarmee akkoord.
- In de grondprijzenbrief heeft de gemeente grondprijzen vastgesteld voor de kavels in Spijkvoorderenk. Voor de 2 gemeentelijke kavels, die door Ten Hag verkocht zullen worden, worden de grondprijzen uit deze grondprijzenbrief gehanteerd.
- Gemeente en Ten Hag maken dezelfde kavelpaspoorten en starten de verkoop samen tijdens een informatie-avond op 14 mei.

Extern draagvlak (partners)

De verkoop/levering van deze kavels zal plaats vinden binnen de vastgestelde kaders waarover overeenstemming is bereikt. Voor deze kavels is al veel belangstelling zowel bij Ten Hag als bij de gemeente.

Financiële consequenties

Geen

Aanpak/uitvoering

Na vaststelling kan worden gestart met start verkoop van de kavels.

TAXATIERAPPORT

**8 PO kavels
Spijkvoorderenk
te
Deventer**

ten Hag makelaarsgroep b.v.
Brink 49, 7411 BV Deventer
0570 - 666 999

INHOUD

1. TAXATIERAPPORT

- 1.1 Opdrachtgever
- 1.2 Omschrijving object(en)
- 1.3 Plaatselijke aanduiding
- 1.4 Kadastrale gegevens
- 1.5 Zakelijke rechten
- 1.6 Doel van de taxatie
- 1.7 Uitgangspunten

2. GEDETAILEERDE GEGEVENS

- 2.1 Omschrijving van de onroerende zaken met afmetingen/oppervlakten
- 2.2 Omschrijving waardebegrippen en definities
- 2.3 Staat van onderhoud
- 2.4 Technische voorzieningen en installaties
- 2.5 Algemene informatie
- 2.6 Referentiekader

3. BIJLAGEN

- Foto-impressie
- Uittreksel kadastrale registratie en kaarten
- Kaart verkaveling
- Onderdelen Bestemmingsplan

Taxatierrapport

RtH/RG

Ondergetekenden:

RODERIK GELTINK, ingeschreven bij VastgoedCert te Bodegraven onder Vnummer V337875414, kamer Wonen onder nummer 49983, (Register-Makelaar) en ingeschreven bij Nederlands Register Vastgoed Taxateurs te Rotterdam, Kamer Wonen, onder nummer RT879381474 (Register-Taxateur), verbonden aan ten HAG MAKELAARSGROEP b.v., kantoorhoudende te 7411 BV DEVENTER, Brink 49, lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in Onroerende Goederen en Vastgoeddeskundigen (NVM) alsmede lid van IBG (Independent Brokers Group) en

RICO JOZEF BERNARDUS ten HAG, ingeschreven bij VastgoedCert te Bodegraven onder Vnummer V321848634, kamer Wonen met certificaatnummer 47862, kamer Bedrijfsmatig Vastgoed onder nummer 48235 (Register-Makelaar) en ingeschreven bij Nederlands Register Vastgoed Taxateurs te Rotterdam, Kamer Wonen en Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed, onder nummer RT964563878 (Register-Taxateur), makelaar in en taxateur van onroerende goederen, verbonden aan ten HAG MAKELAARSGROEP b.v., kantoorhoudende te 7411 BV DEVENTER, Brink 49, lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in Onroerende Goederen en Vastgoeddeskundigen (NVM) alsmede lid van de vakgroep Bedrijfs Onroerend Goed en van IBG (Independent Brokers Group), aangezocht als deskundigen door

aangezocht als deskundigen door

1.1 OPDRACHTGEVER

Mr. J. van der Hel, advocaat, kantoorhoudende te (7511 JX) Enschede, Nederland, aan het Ariënsplein 2, ten deze handelend in zijn hoedanigheid van curator in de faillissementen van Megahome.nl B.V., ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 08197937, statutair gevestigd te Almelo en kantoorhoudende 7625 SR Zenderen aan de Reefsweg 2, in staat van faillissement verklaard bij arrest van het Gerechtshof te Arnhem- Leeuwarden, zittingsplaats Arnhem op 7 juli 2016 en Megahome.nl Grond B.V., ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 08199496, gevestigd en kantoor houdende te (7625 SR) Zenderen aan de Reefsweg 2, in staat van faillissement verklaard bij vonnis van de Rechtbank Overijssel, zittingsplaats Almelo, op 20

juli 2016, hierna te noemen: "de curator" onder gelijktijdige benoeming van mr. J.M. Marsman tot Rechter-Commissaris,

ter waardering van de hierna te melden onroerende goederen, verklaren te hebben opgenomen:

1.2 OMSCHRIJVING OBJECT

8 Uitgeefbare bouwrijpe PO-kavels, gelegen in de deelwijk "Spijkvoorderenk" gelegen in deelgebied "De Vijfde Hoek" welke onderdeel uit maakt van de Vinex woonwijk "De Vijfhoek" te Deventer. Het betreffen 2 kavels voor vrijstaande woningen, 2 kavels voor vrijstaand met garage geschakelde woningen en 4 kavels geschikt voor 2¹ woningen.

1.3 PLAATSELIJK BEKEND

De getaxeerde kavels zijn plaatselijk bekend als deelwijk "Spijkvoorderenk" gelegen in de wijk "De Vijfde Hoek" van de Vinex locatie de Vijfhoek.

1.4 KADASTRALE GEGEVENS

Gemeente : Deventer
Sectie : L
No. : 6502
Grootte : 06 are 07 centiare.

Gemeente : Deventer
Sectie : L
No. : 6503
Grootte : 16 are 23 centiare.

Gemeente : Deventer
Sectie : L
No. : 6504
Grootte : 03 are 52 centiare.

Gemeente : Deventer
Sectie : L
No. : 7126
Grootte : 14 centiare.

Gemeente : Deventer
Sectie : L
No. : 7130
Grootte : 32 centiare.

Totaal groot : 26 are 28 centiare.

1.5 ZAKELIJKE RECHTEN

Juridisch eigendom van:

½ eigendom megahome.nl B.V., Ariensplein 2, 7511 JX ENSCHEDE.

Zetel: Almelo.

KvK-nummer: 08197937.

alsmede

½ eigendom megahome.nl Grond B.V., Reefsweg 2, 7625 SR te Zenderen.

Postadres: Postbus:752, 7600 AT Almelo

Zetel: Almelo.

KvK-nummer: 08199496.

In het kader van deze taxatie is geen erfdienstbaarhedenonderzoek uitgevoerd.

Volgens eigenaar/opdrachtgever zijn er geen sprake van bezwarende erfdienstbaarheden.

Publiekrechtelijke beperkingen:

Exploitatieplan Wet ruimtelijke ordening. Ontleend aan: 0000000134

datum in werking 11-11-2010.

Betrokken gemeente: Deventer.

(nummers: 6502, 6503, 6504).

(bij de nummers: 7126 en 7130 staat in het kadastrale bericht geen vermelding van het Exploitatieplan Wet ruimtelijke ordening. Dit wordt door de gemeente nagekeken of deze Publiekrechtelijke beperking vooralsnog dient te worden ingeschreven in het kadaster).

Overige aantekening:

Besluit op grond van artikel 110 I Wet geluidhinder

(nummers: 6503, 7126 en 7130)

Koop of voorovereenkomst tot koop zie wet voork recht gemten.

Ontleend aan: HYP4 12282/181 reeks Zwolle d.d. 3-12-2002.

(nummers: 6502, 6503, 6504).

Koop of voorovereenkomst tot koop zie wet voork recht gemten.

Ontleend aan: HYP4 12282/182 reeks Zwolle d.d. 3-12-2002.

(nummers: 6502, 6503, 6504).

Koop of voorovereenkomst tot koop zie wet voork recht gemten.
Ontleend aan: HYP4 12282/184 reeks Zwolle d.d. 3-12-2002.
(nummers: 6502, 6503, 6504, 7130).

Koop of voorovereenkomst tot koop zie wet voork recht gemten.
Ontleend aan: HYP4 12294/27 reeks Zwolle d.d. 30-12-2002.
(nummers: 6502, 6503, 6504).

Koop of voorovereenkomst tot koop zie wet voork recht gemten.
Ontleend aan: HYP4 12302/183 reeks Zwolle d.d. 24-01-2003.
(nummers: 6502, 6503, 6504).

Koop of voorovereenkomst tot koop zie Wet voork recht gemten.
Ontleend aan: Hyp4 12294/28 Zwolle d.d. 30-12-2002.
(nummer: 7130).

Koop of voorovereenkomst tot koop zie Wet voork recht gemten.
Ontleend aan: Hyp4 12282/182 Zwolle d.d. 03-12-2002.
(nummer: 7130).

Koop of voorovereenkomst tot koop zie Wet voork recht gemten
Ontleend aan: Hyp4 12282/181 Zwolle d.d. 03-12-2002.

1.6 DOEL VAN DE TAXATIE

Opdrachtgever wenst inzicht te verkrijgen in de marktwaarde in verband met aanstaande voorgenomen verkoop van de bouw kavels.

1.7 GETAXEERDE WAARDE(N)

Met inachtneming van de in dit rapport opgenomen uitgangspunten, specificaties en bijlagen, welke een onverbreekelijk geheel vormen, wordt aan het hiervoor genoemde object de navolgende waarde toegekend:

De getaxeerde waarden van de kavels liggen tussen de €340,- en €400,- inclusief BTW per m², een en ander afhankelijk van onder andere ligging/bezonnig/bouwmogelijkheden per afzonderlijke kavel.

1.8 UITGANGSPUNTEN

Deze waardering is mede tot stand gekomen na het object te hebben opgenomen en rekening houdend met:

- prijspeil per datum opname, zijnde **11 februari 2019**;
- stand, ligging en bestemming;
- bouwaard en constructie;
- staat van onderhoud, voor zover met het oog waarneembaar;
- alle overige ons bekende waardebepalende factoren.

Tenzij in dit rapport uitdrukkelijk anders is vermeld, is er geen onderzoek verricht of laten verrichten naar de aanwezigheid van stoffen in de ondergrond van het complex en de toegepaste materialen ten behoeve van de bebouwde opstallen, die schadelijk (kunnen) zijn voor mens, milieu of gebouwen, of naar de aanwezigheid van stoffen, die anderszins de waarde van het getaxeerde object (kunnen) beïnvloeden, zoals in het bijzonder asbest of asbesthoudende materialen.

In de waardebepaling is derhalve met de eventuele aanwezigheid van dergelijke stoffen géén rekening gehouden.

Deze taxatie is gebaseerd op inspectie van de onroerende zaak, op de ter beschikking gestelde informatie van opdrachtgever en/of derden zoals bijvoorbeeld huur- en oppervlaktegegevens, plattegrondtekeningen en/of eventuele meetcertificaten en gegevens over onroerend goed-gebonden zakelijke en andere lasten, en op schriftelijke dan wel mondeling verstrekte informatie van het Kadaster, de betreffende Gemeente of de Provincie.

Van de door opdrachtgever en/of derden ter beschikking gestelde informatie is kennisgenomen. Wij aanvaarden géén aansprakelijkheid indien mocht blijken dat de informatie onjuist en/of onvolledig is geweest.

Tenzij anders vermeld zijn de in dit rapport genoemde bedragen exclusief BTW.

Voor de goede orde wordt vermeld, dat dit taxatierapport uitsluitend bestemd is om te worden gebruikt door de opdrachtgever en dat door ondergetekenden geen verantwoordelijkheid wordt aanvaard bij gebruik door derden, tenzij met schriftelijke toestemming onzerzijds. Met betrekking tot deze taxatie zijn wij aansprakelijk tot maximaal het bedrag waartoe wij op basis van onze beroepsaansprakelijkheid zijn verzekerd.

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

Deventer, 24 april 2019



R.J.B. ten Hag
NVM Makelaar

Registermakelaar-Taxateur (RM)
Register-Taxateur (RT)



R. Geltink
NVM Makelaar

Registermakelaar-Taxateur (RM)
Register-Taxateur (RT)

2. GEDETAILLEERDE GEGEVENS

2.1 OMSCHRIJVING VAN DE ONROERENDE ZAKEN, AFMETINGEN EN OPPERVLAKTEN

De getaxeerde 8 PO-kavels zijn gelegen in de Vinex-locatie "De Vijfhoek", in de wijk "De Vijfde Hoek" met als deelwijken "Spijkvoorderenk" en "Spijkvoorderhout".

In de wijk "De Vijfde Hoek" wil de gemeente Deventer in totaal circa 350 grondgebonden realiseren. Ongeveer 75% van deze woningen wordt projectmatig ontwikkeld, de overige circa 25% wordt door de toekomstige bewoners zelf ontwikkeld (het zogenaamde Particulier Opdrachtgeverschap).

In de deelwijk "Spijkvoorderhout" zijn al een aantal vrijstaande woningen gebouwd met particulier opdrachtgeverschap. Op dit moment zijn er ook een aantal woningen in aanbouw. In maart 2018 en juli 2018 zijn er in totaal 33 kavels in de verkoop gegaan. Ongeveer de helft van deze kavels zijn inmiddels verkocht, op de andere helft van de kavels zit een optie of zijn nog gesprekken gaande met potentiële optanten.

In de loop van dit jaar ligt het in de planning om het laatste gedeelte van de kavels op de markt te zetten. Dit zijn de laatste 16 PO-kavels.

In de deelwijk "Spijkvoorderenk", waar het getaxeerde onderdeel van uit maakt, zijn al flink aantal grondgebonden woning gerealiseerd. In 2013 is een nieuwe basisschool, "De Vijf-er" met buitenschoolse opvang, in deze deelwijk geopend. Onlangs is er gestart met de bouw van blokken met sociale huurwoningen (grondgebonden).

In de loop van dit jaar zal een 2-tal blokken met grondgebonden koopwoningen met in totaal 13 woningen op de markt gezet gaan worden.

Naast de 8 getaxeerde PO-kavels gaat de gemeente Deventer dit voorjaar ook soortgelijke PO-kavels in dit plangebied op de markt zetten. Dit zullen er in totaal 14 zijn waarvan 5 geschikt voor vrijstaande woningen, 1 kavel voor vrijstaand met garage geschakelde woning en 6 kavels geschikt voor 2¹ woningen.

De afmetingen van de getaxeerde kavels zijn vanaf circa 239 m² tot en met circa 453 m².

2.2 OMSCHRIJVING WAARDEBEGRIPPEN EN DEFINITIES

Marktwaarde:

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

2.3 STAAT VAN ONDERHOUD

Niet van toepassing, het betreft hier een taxatie van bouwkavels juridisch en technisch geschikt voor het realiseren van vrijstaande woningen met bijgebouwen.

2.4 TECHNISCHE VOORZIENINGEN EN INSTALLATIES

Niet van toepassing, het betreft hier een taxatie van bouwkavels juridisch en technisch geschikt voor het realiseren van vrijstaande woningen met bijgebouwen.

2.5 ALGEMENE INFORMATIE

Stand, ligging en omgevingsfactoren

De getaxeerde 8 PO-kavels zijn gelegen in de Vinex locatie "De Vijfhoek", in de wijk "De Vijfde Hoek" in deelwijk "Spijkvoorderenk" te Deventer.

Vanaf circa 1995 is "De Vijfhoek" in ontwikkeling en realisatie en bestaat in hoofdlijnen uit zes wijken: "Het Jeurlink", "Op den Haar", "Steinvoorde", "Graveland", "Spikvoorde" en "Het Fetlaer" inclusief de reeds gedeeltelijk gerealiseerde deelwijk "De Vijfde Hoek".

Iedere wijk heeft zijn eigen stedenbouwkundige opzet, uitstraling en identiteit. De voorzieningen van "De Vijfhoek" zijn geconcentreerd in "Steinvoorde", het centrum van "De Vijfhoek" en bestaan uit een buurtwinkelcentrum en diverse basisscholen.

Aangezien de bestaande basisscholen in "De Vijfhoek" te klein zijn geworden, is er in de deelwijk "Spijkvoorderenk" een nieuwe basisschool gerealiseerd.

Voor voortgezet onderwijs is men aangewezen op het centrum van Deventer, Het Vlier, H. Boerhaavelaan, Laan van Borgele en Storminkstraat. "De Vijfhoek" heeft busverbindingen met de stad en het buitengebied en men kan tevens gebruik maken van het NS station Colmschate. De snelweg A1 is via enkele uitvalswegen relatief goed te bereiken. Na de verdubbeling van de Siemelinksweg, een aantal jaren geleden, die de A1 met onder andere "De Vijfhoek" verbindt, is het rijkswegennet nog beter te bereiken.

Nadat de gehele wijk "De Vijfhoek" is gerealiseerd, zullen er circa 4.600 woningen zijn gebouwd en er circa 12.000 mensen wonen.

Parkeervoorzieningen

Parkeervoorzieningen van de getaxeerde kavels in deelwijk "Spijkvoorderenk" zijn op de eigen kavel.

Bestemming

Bestemmingsplan "Spijkvoorderenk", vastgesteld door de Raad d.d. 2 oktober 2010

en

1° partiële herziening en gewijzigde vaststelling Exploitatieplan Spijkvoorderenk, 1° herziening, vastgesteld door de Raad d.d. 10 november 2010

Op dit plan was beroep ingesteld bij de Raad van State door 4 omwonenden en grondeigenaren en een projectontwikkelaar. De Raad van State heeft op 27 december 2011 de bezwaren ongegrond verklaart.

2° partiële herziening Bestemmingsplan en Beeldkwaliteitsplan vastgesteld door de Raad d.d. 26 november 2014.

3° herziening Bestemmingsplan "Spijkvoorderenk", vastgesteld door de Raad d.d. 06-01-2017.

4° herziening Bestemmingsplan "Spijkvoorderenk", vastgesteld door de Raad d.d. 12-09-2018.

Gewijzigde vaststelling Exploitatieplan Spijkvoorderenk, 6° herziening, vastgesteld door de Raad d.d. 29 maart 2017.

Gewijzigde vaststelling Exploitatieplan Spijkvoorderenk, 7° herziening, vastgesteld door de Raad d.d. 12 september 2018.

De bestemming van de getaxeerde kavels is:

- Enkelbestemming "wonen-1";
- Gebiedsaanduiding Wro-zone - verwerkelijking in naaste toekomst;
- Maximum goothoogte 650 cm of 750 cm en maximum nokhoogte 1000 cm.

Exploitatieplan

Op grond van afdeling 6.4, artikel 6,12 Wro, dient bij vaststelling van een bestemmingsplan tevens een exploitatieplan te worden vastgelegd indien kostenverhaal (danwel noodzakelijk geachte locatie-eisen) niet op een andere manier is verzekerd.

Beeldkwaliteitsplan

In opdracht van de gemeente Deventer is door HKB Stedenbouwkundigen te Groningen in februari 2010 een beeldkwaliteitsplan Spijkvoorderenk opgesteld.

Vanuit de beoogde ruimtelijke kwaliteit van de openbare ruimte en de bebouwing is het beeldkwaliteitplan noodzakelijk voor het toetsen van de (bouw)plannen aan de aan de gewenste redelijke eisen van welstand. Ook in de beheerfase is het van belang de gerealiseerde kwaliteit te kunnen handhaven. Daarnaast wordt mede met het beeldkwaliteitplan invulling

gegeven aan het thema duurzaamheid binnen de Spijkvoorderenk. De beeldkwaliteitscriteria omvatten kaders voor de ontwikkeling van onder meer de particulier opdrachtgeverschap kavels.

Er zijn een aantal aanleidingen om de in 2010 vastgestelde beeldkwaliteitscriteria deels te herzien in een nieuw beeldkwaliteitsplan. Deze is opgesteld in oktober 2014.

Courantheid

De getaxeerde objecten zijn goed courant, gezien de huidige woningmarkt en de mogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan biedt.

Marktsituatie

De totale woningmarktsituatie is het afgelopen jaar verbeterd en de prijzen zijn gestegen. De afgelopen kwartalen is er veel verkocht.

In het duurdere segment (>€350.000,-) van de woningmarkt gaat het ook aanzienlijk beter. Het aanbod neemt steeds verder af en de kopers hebben steeds minder keuze. Een koper voor vrijstaande woningen had in het vierde kwartaal van 2017 nog de keus uit gemiddeld ruim 7 woningen in Deventer.

De markt gaat hier ook steeds meer naar een verkopersmarkt.

De meeste kandidaat kopers hebben een eigen koopwoning en de meesten hiervan kunnen/willen wat nieuws aankopen voordat hun eigen woning verkocht is. Enkele kandidaat kopers durven dit echter nog niet aan, dit in verband met de ervaringen van de recessie van enkele jaren geleden. De partijen die hun eigen woning nog "onder water hebben staan" qua hypotheek neemt af. Dit heeft een behoorlijk drukkend effect op de leencapaciteit van een nieuwe hypotheek. Deze groep wordt echter steeds kleiner in de huidige woningmarkt met stijgende prijzen.

De hypotheekrente is momenteel nog steeds historisch laag wat het kopen van een woning/kavel aantrekkelijk maakt. Daartegenover staat wel het gegeven dat de hypotheekregels de afgelopen tijd zijn aangescherpt. Deze aanscherping zal zich de komende periode waarschijnlijk blijven door ontwikkelen.

De aannemers en onderaannemers hebben goede tijden. Ze hebben een goed gevulde portefeuille en de meesten hebben de agenda de komende 10-12 maanden volledig gevuld.

De meeste particuliere opdrachtgevers moeten enige moeite doen om een aannemer te vinden die de bouw op redelijk termijn kan gaan uitvoeren en tegen hogere bouwpreizen dan een tijdje geleden. Daarnaast is er een behoorlijke levertijd ontstaan van sommige bouwmaterialen waardoor de bouwtijd en kosten verder kunnen gaan oplopen.

Tevens is de wetgeving aangescherpt inzake het duurzaam bouwen waarbij de woningen steeds hoogwaardiger geïsoleerde moeten worden en er bijvoorbeeld geen gasaansluiting meer in de nieuwe woningen aanwezig mag zijn. Door deze tendens zijn de bouwpreizen het afgelopen jaar met circa 20 tot 30% gestegen. Of de bouwpreizen nog verder zullen stijgen is afwachten.

De eindafnemer moet het uiteindelijk wel kunnen betalen. De ervaring leert dat sommige partijen afhaken omdat de bouwkosten zo hoog zijn geworden dat het voor hen onbetaalbaar werd en afzagen van het kopen van een bouwkaavel.

Door deze ontwikkelingen komen de prijzen van de bouwkaavels onder druk te staan en lijkt een verdere stijging van de grondprijzen onwaarschijnlijk.

Toekomstvisie m.b.t. marktsituatie

Verwachting is dat de bestaande woningmarkt zich op eenzelfde manier zal blijven door ontwikkelen de komende tijd met verdere prijsstijgingen.

Zoals hiervoor al genoemd zullen de grondprijzen voor het bouwen van woningen de komende tijd naar alle waarschijnlijkheid verder onder druk komen te staan in verband met de reeds gestegen bouwkosten van het afgelopen jaar.

Dit alles is verder natuurlijk sterk afhankelijk van de ontwikkeling van het consumentenvertrouwen, de hypotheekrente en eventuele verdere maatregelen die de politiek gaat nemen de komende tijd.

2.6 REFERENTIEKADER

De afgelopen periode hebben Mega en Rotij Projecten B.V., een 4-tal PO kaavels verkocht geschikt voor vrijstaande woningen met ongeveer dezelfde oppervlakte in de deelwijk "Spijkvoorderhout" De bestemming van deze verkochte kaavels is niet helemaal hetzelfde als van de 8 getaxeerde kaavels. Hieronder staan de 4 transacties vermeld als referentiekader:

- Kavel 280 met een oppervlakte van circa 432 m² is verkocht voor €327,13/m² excl. Btw (= €395,83/m² incl. btw);
- Kavel 283 met oppervlakte van circa 455 m² is verkocht voor €323,23/m² excl. Btw (= €391,21/m² incl. btw);
- Kavel 284 met een oppervlakte van circa 468 m² is verkocht voor €313,55/m² excl. Btw (= €379,27/m² incl. btw);
- Kavel 294 met een oppervlakte van circa 472 m² is verkocht voor €315,17/m² excl. Btw (= €381,36/m² incl. btw);

In het nieuwbouwplan de "Wijtenhorst" te Schalkhaar zijn in totaal 4 kaavels waarvan 2 kaavels zijn verkocht, 1 kavel onder optie en 1 kavel beschikbaar o.v.. De prijzen liggen op circa €256,-/m² excl. btw.

De kavelprijzen in het plan "Eikendal-Zuid" 1^e en 2^e fase bedragen vanaf €282,- exclusief btw (€ 341,22 inclusief btw) per m².

Hier worden kaavels aangeboden voor vrijstaande woningen en 2[^]1 woningen. De kavelgrootte is vanaf circa 600 m². In maart 2018 is de verkoop gestart van de verkoop van de 2^e fase met 24 kaavels. Daarvan zijn er 16 kaavels verkocht, 6 kaavels onder optie en 2 kaavels beschikbaar o.v.

FOTO-IMPRESSIE



Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Deventer L 6502](#)

Kadastrale objectidentificatie : 064220650270000

Kadastrale grootte 607 m²

Grens en grootte Administratief

Coördinaten 211716 - 475719

Omschrijving Terrein (nieuwbouw wonen)

Ontstaan uit [Deventer L 5505](#)

AANTEKENINGEN

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

Basisregistratie Kadaster

Publiekrechtelijke beperking Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening

Landelijke Voorziening

Betrokken gemeente Deventer

Afkomstig uit stuk 0000000134

Ingeschreven op 11-11-2010

Gegevens zijn conform de gemeentelijke beperkingenregistratie

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Aandeel 1/2

Afkomstig uit stuk [Hyp4 61462/48](#)

Ingeschreven op 14-05-2012 om 09:00

Naam gerechtigde [Megahome.nl B.V.](#)

Adres Ariensplein 2
7511 JX ENSCHEDE

Statutaire zetel ALMELO

KvK-nummer [08197937](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

Aantekening recht	Koop of voorovereenkomst tot koop zie Wet voork recht gemten	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 12302/183 Zwolle	Ingeschreven op 24-01-2003 om 09:00
Aantekening recht	Koop of voorovereenkomst tot koop zie Wet voork recht gemten	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 12294/27 Zwolle	Ingeschreven op 30-12-2002 om 09:00
Aantekening recht	Koop of voorovereenkomst tot koop zie Wet voork recht gemten	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 12282/184 Zwolle	Ingeschreven op 03-12-2002 om 09:00
Aantekening recht	Koop of voorovereenkomst tot koop zie Wet voork recht gemten	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 12282/182 Zwolle	Ingeschreven op 03-12-2002 om 09:00
Aantekening recht	Koop of voorovereenkomst tot koop zie Wet voork recht gemten	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 12282/181 Zwolle	Ingeschreven op 03-12-2002 om 09:00

1 Eigendom (recht van)

Aandeel	1/2	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 61462/48	Ingeschreven op 14-05-2012 om 09:00
Naam gerechtigde	Megahome.nl Grond B.V.	
Adres	Reefsweg 2 7625 SR ZENDEREN	
Postadres	Postbus 752 7600 AT ALMELO	
Statutaire zetel	ALMELO	
KvK-nummer	08199496 (Bron: Handelsregister)	
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister	

Aantekening recht	Koop of voorovereenkomst tot koop zie Wet voork recht gemten	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 12302/183 Zwolle	Ingeschreven op 24-01-2003 om 09:00
Aantekening recht	Koop of voorovereenkomst tot koop zie Wet voork recht gemten	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 12294/27 Zwolle	Ingeschreven op 30-12-2002 om 09:00
Aantekening recht	Koop of voorovereenkomst tot koop zie Wet voork recht gemten	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 12282/184 Zwolle	Ingeschreven op 03-12-2002 om 09:00
Aantekening recht	Koop of voorovereenkomst tot koop zie Wet voork recht gemten	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 12282/182 Zwolle	Ingeschreven op 03-12-2002 om 09:00
Aantekening recht	Koop of voorovereenkomst tot koop zie Wet voork recht gemten	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 12282/181 Zwolle	Ingeschreven op 03-12-2002 om 09:00

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Deventer L 6503](#)

Kadastrale objectidentificatie : 064220650370000

Kadastrale grootte 1.623 m²

Grens en grootte Administratief

Coördinaten 211752 - 475746

Omschrijving Terrein (nieuwbouw wonen)

Ontstaan uit [Deventer L 5505](#)

AANTEKENINGEN

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

Basisregistratie Kadaster

Publiekrechtelijke beperking Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening

Landelijke Voorziening

Betrokken gemeente Deventer

Afkomstig uit stuk 0000000134

Ingeschreven op 11-11-2010

Gegevens zijn conform de gemeentelijke beperkingenregistratie

Overige aantekening Besluit op grond van artikel 110 I Wet geluidhinder

Afkomstig uit stuk [Hyp4 69695/128](#)

Ingeschreven op 29-08-2017 om 11:00

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Aandeel 1/2

Afkomstig uit stuk [Hyp4 61462/48](#)

Ingeschreven op 14-05-2012 om 09:00

Naam gerechtigde [Megahome.nl B.V.](#)

Adres Ariensplein 2

7511 JX ENSCHEDE

Statutaire zetel ALMELO

KvK-nummer [08197937](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

Aantekening recht	Koop of voorovereenkomst tot koop zie Wet voork recht gemten	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 12302/183 Zwolle	Ingeschreven op 24-01-2003 om 09:00
Aantekening recht	Koop of voorovereenkomst tot koop zie Wet voork recht gemten	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 12294/27 Zwolle	Ingeschreven op 30-12-2002 om 09:00
Aantekening recht	Koop of voorovereenkomst tot koop zie Wet voork recht gemten	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 12282/184 Zwolle	Ingeschreven op 03-12-2002 om 09:00
Aantekening recht	Koop of voorovereenkomst tot koop zie Wet voork recht gemten	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 12282/182 Zwolle	Ingeschreven op 03-12-2002 om 09:00
Aantekening recht	Koop of voorovereenkomst tot koop zie Wet voork recht gemten	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 12282/181 Zwolle	Ingeschreven op 03-12-2002 om 09:00

1 Eigendom (recht van)

Aandeel	1/2	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 61462/48	Ingeschreven op 14-05-2012 om 09:00
Naam gerechtigde	Megahome.nl Grond B.V.	
Adres	Reefsweg 2 7625 SR ZENDEREN	
Postadres	Postbus 752 7600 AT ALMELO	
Statutaire zetel	ALMELO	
KvK-nummer	08199496 (Bron: Handelsregister)	
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister	

Aantekening recht	Koop of voorovereenkomst tot koop zie Wet voork recht gemten	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 12302/183 Zwolle	Ingeschreven op 24-01-2003 om 09:00
Aantekening recht	Koop of voorovereenkomst tot koop zie Wet voork recht gemten	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 12294/27 Zwolle	Ingeschreven op 30-12-2002 om 09:00
Aantekening recht	Koop of voorovereenkomst tot koop zie Wet voork recht gemten	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 12282/184 Zwolle	Ingeschreven op 03-12-2002 om 09:00
Aantekening recht	Koop of voorovereenkomst tot koop zie Wet voork recht gemten	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 12282/182 Zwolle	Ingeschreven op 03-12-2002 om 09:00
Aantekening recht	Koop of voorovereenkomst tot koop zie Wet voork recht gemten	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 12282/181 Zwolle	Ingeschreven op 03-12-2002 om 09:00

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Deventer L 6504](#)

Kadastrale objectidentificatie : 064220650470000

Kadastrale grootte 352 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 211757 - 475696

Omschrijving Terrein (nieuwbouw wonen)

Ontstaan uit [Deventer L 5505](#)

AANTEKENINGEN

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

Basisregistratie Kadaster

Publiekrechtelijke beperking Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening

Landelijke Voorziening

Betrokken gemeente Deventer

Afkomstig uit stuk 0000000134

Ingeschreven op 11-11-2010

Gegevens zijn conform de gemeentelijke beperkingenregistratie

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Aandeel 1/2

Afkomstig uit stuk [Hyp4 61462/48](#)

Ingeschreven op 14-05-2012 om 09:00

Naam gerechtigde [Megahome.nl B.V.](#)

Adres Ariensplein 2
7511 JX ENSCHEDE

Statutaire zetel ALMELO

BETREFT

Deventer L 6504

UW REFERENTIE

Spijkv. enk Mega TWJ

GELEVERD OP

12-02-2019 - 11:18

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11024113629

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

11-02-2019 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

11-02-2019 - 14:59

BLAD

2 van 2

KvK-nummer [08197937](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

Aantekening recht	Koop of voorovereenkomst tot koop zie Wet voork recht gemten	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 12302/183 Zwolle	Ingeschreven op 24-01-2003 om 09:00
Aantekening recht	Koop of voorovereenkomst tot koop zie Wet voork recht gemten	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 12294/27 Zwolle	Ingeschreven op 30-12-2002 om 09:00
Aantekening recht	Koop of voorovereenkomst tot koop zie Wet voork recht gemten	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 12282/184 Zwolle	Ingeschreven op 03-12-2002 om 09:00
Aantekening recht	Koop of voorovereenkomst tot koop zie Wet voork recht gemten	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 12282/182 Zwolle	Ingeschreven op 03-12-2002 om 09:00
Aantekening recht	Koop of voorovereenkomst tot koop zie Wet voork recht gemten	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 12282/181 Zwolle	Ingeschreven op 03-12-2002 om 09:00

1 Eigendom (recht van)

Aandeel	1/2	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 61462/48	Ingeschreven op 14-05-2012 om 09:00
Naam gerechtigde	Megahome.nl Grond B.V.	
Adres	Reefsweg 2 7625 SR ZENDEREN	
Postadres	Postbus 752 7600 AT ALMELO	
Statutaire zetel	ALMELO	
KvK-nummer	08199496 (Bron: Handelsregister)	
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister	

Aantekening recht	Koop of voorovereenkomst tot koop zie Wet voork recht gemten	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 12302/183 Zwolle	Ingeschreven op 24-01-2003 om 09:00
Aantekening recht	Koop of voorovereenkomst tot koop zie Wet voork recht gemten	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 12294/27 Zwolle	Ingeschreven op 30-12-2002 om 09:00
Aantekening recht	Koop of voorovereenkomst tot koop zie Wet voork recht gemten	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 12282/184 Zwolle	Ingeschreven op 03-12-2002 om 09:00
Aantekening recht	Koop of voorovereenkomst tot koop zie Wet voork recht gemten	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 12282/182 Zwolle	Ingeschreven op 03-12-2002 om 09:00
Aantekening recht	Koop of voorovereenkomst tot koop zie Wet voork recht gemten	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 12282/181 Zwolle	Ingeschreven op 03-12-2002 om 09:00

Eigendomsinformatie i

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Deventer L 7126	
	Kadastrale objectidentificatie : 064220712670000	
Kadastrale grootte	14 m ²	
Grens en grootte	Voorlopig	
Coördinaten	211701 - 475727	
Omschrijving	Terrein (teelt - kweek)	
Koopsom	€ 7.725	Koopjaar 2018
	Met meer onroerend goed verkregen	
Ontstaan uit	Deventer L 6879	

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.	
Basisregistratie Kadaster		
Publiekrechtelijke beperking	Het kadastraal object is onbekend in de Landelijke Voorziening WKPB zodat er geen informatie over gemeentelijke beperkingen van de gemeente Deventer kan worden geleverd. Neem contact op met de gemeente Deventer.	
Landelijke Voorziening		
Overige aantekening	Besluit op grond van artikel 110 I Wet geluidhinder	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 69695/128	Ingeschreven op 29-08-2017 om 11:00

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)		
Aandeel	1/2	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 73538/131	Ingeschreven op 06-07-2018 om 09:00
Naam gerechtigde	Megahome.nl B.V.	
Adres	Ariensplein 2 7511 JX ENSCHEDE	
Statutaire zetel	ALMELO	
KvK-nummer	08197937 (Bron: Handelsregister)	
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister	
1 Eigendom (recht van)		
Aandeel	1/2	



BETREFT

Deventer L 7126

UW REFERENTIE

Spijkv. enk Mega TWJ

GELEVERD OP

12-02-2019 - 11:19

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11024113729

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

11-02-2019 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

11-02-2019 - 14:59

BLAD

2 van 2

Afkomstig uit stuk [Hyp4 73538/131](#)

Ingeschreven op 06-07-2018 om 09:00

Naam gerechtigde [Megahome.nl Grond B.V.](#)

Adres Reefsweg 2
7625 SR ZENDEREN

Postadres Postbus 752
7600 AT ALMELO

Statutaire zetel ALMELO

KvK-nummer [08199496](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Deventer L 7130	
	Kadastrale objectidentificatie : 064220713070000	
Kadastrale grootte	32 m ²	
Grens en grootte	Voorlopig	
Coördinaten	211769 - 475731	
Omschrijving	Terrein (teelt - kweek)	
Koopsom	€ 7.725	Koopjaar 2018
	Met meer onroerend goed verkregen	
Ontstaan uit	Deventer L 6885	

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.	
Basisregistratie Kadaster		
Publiekrechtelijke beperking	Het kadastraal object is onbekend in de Landelijke Voorziening WKPB zodat er geen informatie over gemeentelijke beperkingen van de gemeente Deventer kan worden geleverd. Neem contact op met de gemeente Deventer.	
Landelijke Voorziening		
Overige aantekening	Besluit op grond van artikel 110 I Wet geluidhinder	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 69695/128	Ingeschreven op 29-08-2017 om 11:00

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)		
Aandeel	1/2	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 73538/131	Ingeschreven op 06-07-2018 om 09:00
Naam gerechtigde	Megahome.nl B.V.	
Adres	Ariensplein 2 7511 JX ENSCHEDE	
Statutaire zetel	ALMELO	

KvK-nummer [08197937](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

Aantekening recht Koop of voorovereenkomst tot koop zie Wet voork recht gemten

Afkomstig uit stuk [Hyp4 12294/28 Zwolle](#)

Ingeschreven op 30-12-2002 om 09:00

Aantekening recht Koop of voorovereenkomst tot koop zie Wet voork recht gemten

Afkomstig uit stuk [Hyp4 12282/184 Zwolle](#)

Ingeschreven op 03-12-2002 om 09:00

Aantekening recht Koop of voorovereenkomst tot koop zie Wet voork recht gemten

Afkomstig uit stuk [Hyp4 12282/182 Zwolle](#)

Ingeschreven op 03-12-2002 om 09:00

Aantekening recht Koop of voorovereenkomst tot koop zie Wet voork recht gemten

Afkomstig uit stuk [Hyp4 12282/181 Zwolle](#)

Ingeschreven op 03-12-2002 om 09:00

1 Eigendom (recht van)

Aandeel 1/2

Afkomstig uit stuk [Hyp4 73538/131](#)

Ingeschreven op 06-07-2018 om 09:00

Naam gerechtigde [Megahome.nl Grond B.V.](#)

Adres Reefsweg 2
7625 SR ZENDEREN

Postadres Postbus 752
7600 AT ALMELO

Statutaire zetel ALMELO

KvK-nummer [08199496](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

Aantekening recht Koop of voorovereenkomst tot koop zie Wet voork recht gemten

Afkomstig uit stuk [Hyp4 12294/28 Zwolle](#)

Ingeschreven op 30-12-2002 om 09:00

Aantekening recht Koop of voorovereenkomst tot koop zie Wet voork recht gemten

Afkomstig uit stuk [Hyp4 12282/184 Zwolle](#)

Ingeschreven op 03-12-2002 om 09:00

Aantekening recht Koop of voorovereenkomst tot koop zie Wet voork recht gemten

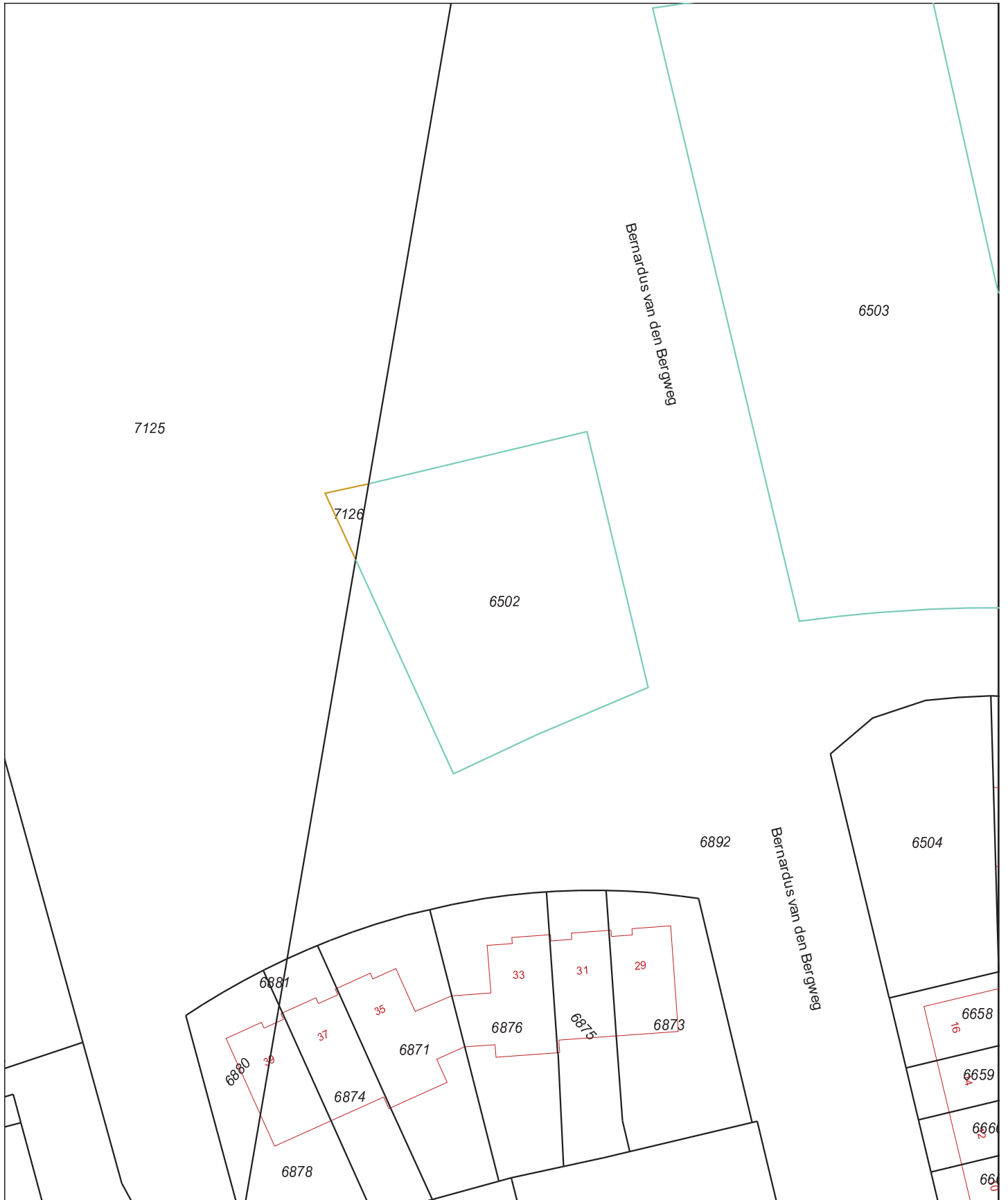
Afkomstig uit stuk [Hyp4 12282/182 Zwolle](#)

Ingeschreven op 03-12-2002 om 09:00

Aantekening recht Koop of voorovereenkomst tot koop zie Wet voork recht gemten

Afkomstig uit stuk [Hyp4 12282/181 Zwolle](#)

Ingeschreven op 03-12-2002 om 09:00




<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vast gestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>— Overige topografie</p>	<p>Schaal 1:500</p> <p>Kadastrale gemeente Deventer</p> <p>Sectie L</p> <p>Perceel 6502</p>	
<p>Voor een eensluitend uittreksel, Y. 12 februari 2019</p> <p>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.</p> <p>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>		



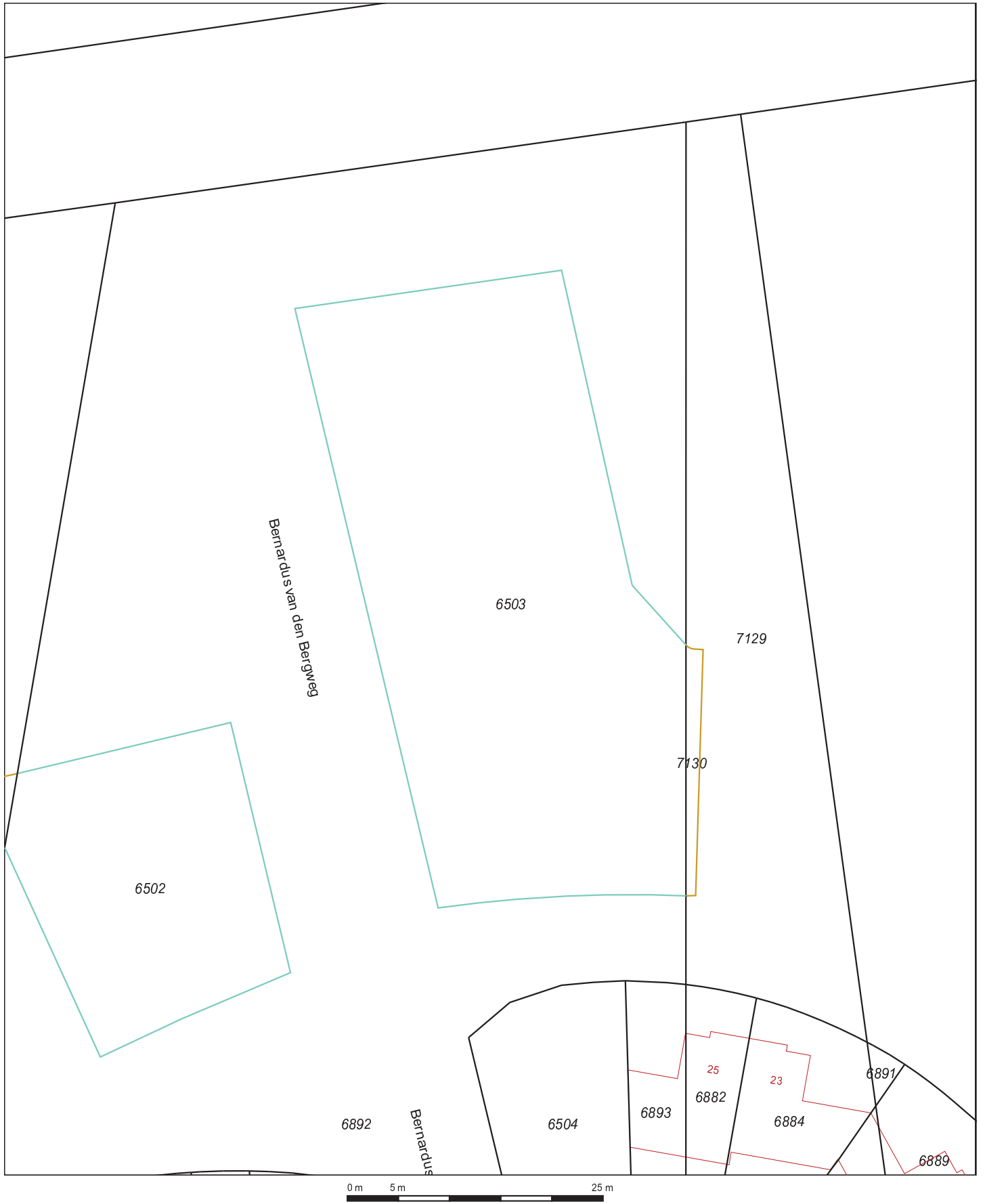
Deze kaart is noordgericht.

Schaal 1: 12500

 Hier bevindt zich Kadastraal object Deventer L 6502
CC-BY Kadaster.



<p>BEBOUWING</p> <p>a bebouwd gebied b gebouwen c hoogbouw d kas</p> <p>WEGEN</p> <p>autosnelweg hoofdweg met gescheiden rijbanen hoofdweg regionale weg met gescheiden rijbanen regionale weg lokale weg met gescheiden rijbanen lokale weg weg met losse of slechte verharding onverharde weg straat/overige weg voetgangersgebied fietspad pad, voetpad weg in aanleg</p> <p>viaduct aquaduct tunnel vaste brug beweegbare brug brug op pijlers</p>	<p>SPOORWEGEN</p> <p>spoorweg: enkelspoor spoorweg: meersporig</p> <p>a station b spoorweg in tunnel tramweg</p> <p>a sneltram b sneltramhalte</p> <p>a metro bovengronds b metrostation</p> <p>HYDROGRAFIE</p> <p>waterloop: smaller dan 3 m waterloop: 3-6 m breed waterloop: breder dan 6 m</p> <p>a schutsluis b stuwen c koedam</p> <p>a duiker b grondduiker c afsluitbare duiker</p> <p>BODEMGEBRUIK</p> <p>a grasland met sloten b akkerland met greppels c boomgaard d fruitkwekerij e boomkwekerij f grasland met populierenopstand g loofbos h naaldbos i gemengd bos j griend k heide l zand m drasland, moeras n rietland o dodenakker, begraafplaats p overig bodemgebruik</p>	<p>OVERIGE SYMBOLEN</p> <p>a religieus gebouw b toren, hoge koepel c religieus gebouw met toren d markant object e watertoren f vuurtoren</p> <p>a gemeentehuis b postkantoor c politiebureau d wegwijzer</p> <p>a kapel b kruis c vlampijp d telescoop</p> <p>a windmolen b waterradmolen c windmotor d windturbine</p> <p>a oliepompinstallatie b seinmast c zendmast</p> <p>a hunebed b monument c gemaal</p> <p>a kampeertrein b sportcomplex c ziekenhuis</p> <p>a paal b grenspunt c boom</p> <p>a PI b Gp c .</p> <p>schietbaan afgraving hoogspanningsleiding met mast muur geluidswering</p>
--	---	--




<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vast gestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>— Overige topografie</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, Y. 12 februari 2019 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1:500</p> <p>Kadastrale gemeente Deventer</p> <p>Sectie L</p> <p>Perceel 6503</p>	
---	---	--

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



Deze kaart is noordgericht.

Schaal 1: 12500

 Hier bevindt zich Kadastraal object Deventer L 6503
CC-BY Kadaster.



<p>BEBOUWING</p> <p>a bebouwd gebied b gebouwen c hoogbouw d kas</p> <p>WEGEN</p> <p>autosnelweg hoofdweg met gescheiden rijbanen hoofdweg regionale weg met gescheiden rijbanen regionale weg lokale weg met gescheiden rijbanen lokale weg weg met losse of slechte verharding onverharde weg straat/overige weg voetgangersgebied fietspad pad, voetpad weg in aanleg</p> <p>viaduct aquaduct vaste brug beweegbare brug brug op pijlers</p>	<p>SPOORWEGEN</p> <p>spoorweg: enkelspoor spoorweg: meersporig</p> <p>a station b spoorweg in tunnel tramweg</p> <p>a sneltram b sneltramhalte</p> <p>a metro bovengronds b metrostation</p> <p>HYDROGRAFIE</p> <p>waterloop: smaller dan 3 m waterloop: 3-6 m breed waterloop: breder dan 6 m</p> <p>a schutsluis b stuwen c koedam</p> <p>a duiker b grondduiker c afsluitbare duiker</p> <p>BODEMGEBRUIK</p> <p>a grasland met sloten b akkerland met greppels c boomgaard d fruitwekerij e boomwekerij f grasland met populierenopstand g loofbos h naaldbos i gemengd bos j griend k heide l zand m drasland, moeras n rietland o dodenakker, begraafplaats p overig bodemgebruik</p>	<p>OVERIGE SYMBOLEN</p> <p>a + b ● c ✕ d ○ e ● f ★</p> <p>a ↑ b † c ‡ d †</p> <p>a ✕ b ✕ c † d †</p> <p>a † b † c †</p> <p>a ✕ b ✕ c ✕</p> <p>a ▲ b ● c ■ PI Gp c ■ a · b Gp c ·</p> <p>schietbaan afgrastering hoogspanningsleiding met mast muur geluidswering</p>
---	---	---



<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vast gestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Overige topografie</p>	<p>Schaal 1:500</p> <p>Kadastrale gemeente</p> <p>DEVENTER</p> <p>Perceel</p> <p>L</p> <p>6504</p>	
<p>Voor een eensluitend uittreksel, Apeldoorn, 6 maart 2018</p> <p>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.</p> <p>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>		



Deze kaart is noordgericht.

Schaal 1: 12500

Hier bevindt zich Kadastraal object DEVENTER L 6504
Hoogveenstraat , DEVENTER
CC-BY Kadaster.



<p>BEBOUWING</p> <p>a bebouwd gebied b gebouwen c hoogbouw d kas</p> <p>WEGEN</p> <p>autosnelweg hoofdweg met gescheiden rijbanen hoofdweg regionale weg met gescheiden rijbanen regionale weg lokale weg met gescheiden rijbanen lokale weg weg met losse of slechte verharding onverharde weg straat/overige weg voetgangersgebied fietspad pad, voetpad weg in aanleg</p> <p>viaduct aquaduct tunnel vaste brug beweegbare brug brug op pijlers</p>	<p>SPOORWEGEN</p> <p>spoorweg: enkelspoor spoorweg: meersporig</p> <p>a station b spoorweg in tunnel tramweg</p> <p>a sneltram b sneltramhalte a metro bovengronds b metrostation</p> <p>HYDROGRAFIE</p> <p>waterloop: smaller dan 3 m waterloop: 3-6 m breed waterloop: breder dan 6 m</p> <p>a schutsluis b stuwen c koedam a duiker b grondduiker c afsluitbare duiker</p> <p>BODEMGEBUIK</p> <p>a grasland met sloten b akkerland met greppels c boomgaard d fruitwekerij e boomwekerij f grasland met populierenopstand g loofbos h naaldbos i gemengd bos j griend k heide l zand m drasland, moeras n rietland o dodenakker, begraafplaats p overig bodemgebruik</p>	<p>OVERIGE SYMBOLEN</p> <p>a religieus gebouw b toren, hoge koepel c religieus gebouw met toren d markant object e wuertoren f vuurtoren a gemeentehuis b postkantoor c politiebureau d wegwijzer a kapel b kruis c vlampijp d telescoop a windmolen b waterradmolen c windmotor d windturbine a oliepominstallatie b seinmast c zendmast a hunebed b monument c gemaal a kampeertrein b sportcomplex c ziekenhuis a Pl b Gp c . a . b . c . schietbaan afrestering hoogspanningsleiding met mast muur geluidswering</p>
--	--	---



Nog uit te geven gronden 9-feb-2017

- eigendom MEGA
- eigendom Rotij
- eigendom gemeente

De Toekomst van de Kavel

Kadastrale gemeente Deventer, sectie L

Opdrachtgever:		Team Ontwikkeling, Realisatie en Gegevensbeheer	
project:	Spijkvoorderenk		
onderwerp:	Nog uit te geven gronden		
schaal:	1:2000	get:	HL
afmeting:	A3	opdr.	
status:		gec.	
datum:	3 juni 2018	tekeningsnummer:	201806282
blad:	1 van 2		



Bedrijfsvoering
 Informatie en Document-
 management
 Geo- en Gegevensbeheer

Wala 36
 Postbus 6090
 7200 SB Deventer
 tel (0570) 693911
 fax (0570) 693950
 e-mail: gemeente@deventer.nl

Plannaam:	Spijkvoorderenk	Datum afdruk:	2019-02-13
Naam overheid:	gemeente Deventer	IMRO-versie:	IMRO2008
Type plan:	bestemmingsplan	Plan datum:	2010-10-27
Planidn:	NL.IMRO.0150.D126-VG01	Planstatus:	vastgesteld
Dossierstatus:	geheel onherroepelijk in werking		



Disclaimer: Er kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend aan, noch aanspraak gemaakt worden op de inhoud van deze afdruk. Hoewel bij de samenstelling van de inhoud van deze afdruk de grootst mogelijke zorgvuldigheid wordt betracht, bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie (na verloop van tijd) verouderd is of niet (meer) correct is. Het Kadaster is niet aansprakelijk voor de eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit het gebruik van gegevens van de afdruk.



Legenda

 plangebied


Enkelbestemmingen

-  agrarisch
-  agrarisch met waarden
-  bedrijf
-  bedrijventerrein
-  bos
-  centrum
-  cultuur en ontspanning
-  detailhandel
-  dienstverlening
-  gemengd
-  groen
-  horeca
-  kantoor
-  maatschappelijk
-  natuur
-  overig
-  recreatie
-  sport
-  tuin
-  verkeer
-  water
-  wonen
-  woongebied

Dubbelbestemmingen

-  waterstaat
-  leiding
-  waarde

Bouwvlakken

-  bouwvlak

Gebiedsaanduidingen

-  geluidzone
-  luchtvaartverkeerzone
-  vrijwaringszone
-  milieuzone
-  veiligheidszone
-  wetgevingzone
-  reconstructiewetzone
-  overige zone

Aanduidingen

-  bouwaanduiding
-  functieaanduiding
-  lettertekenaanduiding
-  maatvoering

Figuren

-  as van de weg
-  dwarsprofiel
-  gevellijn
-  hartlijn leiding
-  relatie
-  figuur IMRO2006


Gebiedsgerichte besluiten

-  besluitgebied
-  besluitvlak
-  besluitsubvlak

Structuurvisies

-  plangebied

Gescande kaarten

-  plangebied

Overige besluiten

-  plangebied

Plannaam:	Spijkvoorderenk	Datum afdruk:	2019-02-13
Naam overheid:	gemeente Deventer	IMRO-versie:	IMRO2008
Type plan:	bestemmingsplan	Plan datum:	2010-10-27
Planidn:	NL.IMRO.0150.D126-VG01	Planstatus:	vastgesteld
Dossierstatus:	geheel onherroepelijk in werking		



Disclaimer: Er kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend aan, noch aanspraak gemaakt worden op de inhoud van deze afdruk. Hoewel bij de samenstelling van de inhoud van deze afdruk de grootst mogelijke zorgvuldigheid wordt betracht, bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie (na verloop van tijd) verouderd is of niet (meer) correct is. Het Kadaster is niet aansprakelijk voor de eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit het gebruik van gegevens van de afdruk.



Legenda

 plangebied


Enkelbestemmingen

-  agrarisch
-  agrarisch met waarden
-  bedrijf
-  bedrijventerrein
-  bos
-  centrum
-  cultuur en ontspanning
-  detailhandel
-  dienstverlening
-  gemengd
-  groen
-  horeca
-  kantoor
-  maatschappelijk
-  natuur
-  overig
-  recreatie
-  sport
-  tuin
-  verkeer
-  water
-  wonen
-  woongebied

Dubbelbestemmingen

-  waterstaat
-  leiding
-  waarde

Bouwvlakken

 bouwvlak

Gebiedsaanduidingen

-  geluidzone
-  luchtvaartverkeerzone
-  vrijwaringszone
-  milieuzone
-  veiligheidszone
-  wetgevingzone
-  reconstructiewetzone
-  overige zone

Aanduidingen

-  bouwaanduiding
-  functieaanduiding
-  lettertekenaanduiding
-  maatvoering

Figuren

-  as van de weg
-  dwarsprofiel
-  gevellijn
-  hartlijn leiding
-  relatie
-  figuur IMRO2006


Gebiedsgerichte besluiten

-  besluitgebied
-  besluitvlak
-  besluitsubvlak

Structuurvisies

 plangebied

Gescande kaarten

 plangebied

Overige besluiten

 plangebied

Plannaam:	Spijkvoorderenk	Datum afdruk:	2019-02-13
Naam overheid:	gemeente Deventer	IMRO-versie:	IMRO2008
Type plan:	bestemmingsplan	Plan datum:	2010-10-27
Planidn:	NL.IMRO.0150.D126-VG01	Planstatus:	vastgesteld
Dossierstatus:	geheel onherroepelijk in werking		



Disclaimer: Er kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend aan, noch aanspraak gemaakt worden op de inhoud van deze afdruk. Hoewel bij de samenstelling van de inhoud van deze afdruk de grootst mogelijke zorgvuldigheid wordt betracht, bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie (na verloop van tijd) verouderd is of niet (meer) correct is. Het Kadaster is niet aansprakelijk voor de eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit het gebruik van gegevens van de afdruk.



Legenda

 plangebied


Enkelbestemmingen

-  agrarisch
-  agrarisch met waarden
-  bedrijf
-  bedrijventerrein
-  bos
-  centrum
-  cultuur en ontspanning
-  detailhandel
-  dienstverlening
-  gemengd
-  groen
-  horeca
-  kantoor
-  maatschappelijk
-  natuur
-  overig
-  recreatie
-  sport
-  tuin
-  verkeer
-  water
-  wonen
-  woongebied

Dubbelbestemmingen

-  waterstaat
-  leiding
-  waarde

Bouwvlakken

 bouwvlak

Gebiedsaanduidingen

-  geluidzone
-  luchtvaartverkeerzone
-  vrijwaringszone
-  milieuzone
-  veiligheidszone
-  wetgevingzone
-  reconstructiewetzone
-  overige zone

Aanduidingen

-  bouwaanduiding
-  functieaanduiding
-  lettertekenaanduiding
-  maatvoering

Figuren

-  as van de weg
-  dwarsprofiel
-  gevellijn
-  hartlijn leiding
-  relatie
-  figuur IMRO2006

Gebiedsgerichte besluiten

-  besluitgebied
-  besluitvlak
-  besluitsubvlak

Structuurvisies

 plangebied

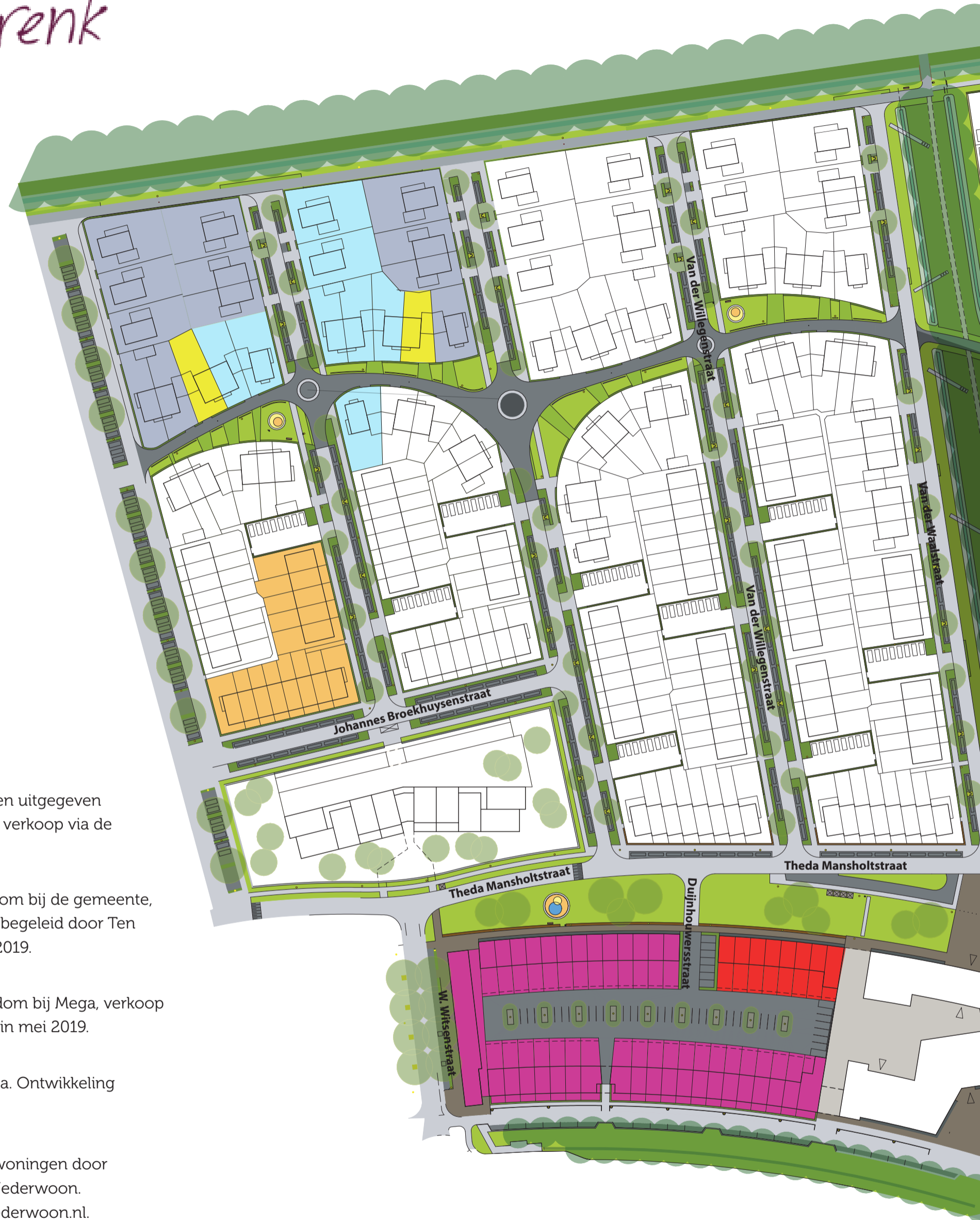
Gescande kaarten

 plangebied

Overige besluiten

 plangebied

Spijkvoorderenk



Kavels voor zelfbouw die worden uitgegeven door de gemeente in mei 2019, verkoop via de gemeentemakelaars.



Kavels voor zelfbouw in eigendom bij de gemeente, verkoop van deze kavels wordt begeleid door Ten Hag makelaars. Uitgifte in mei 2019.



Kavels voor zelfbouw in eigendom bij Mega, verkoop via Ten Hag makelaars. Uitgifte in mei 2019.



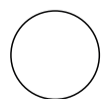
Projectbouw, in eigendom Mega. Ontwikkeling nog niet bekend.



Ontwikkeling van sociale huurwoningen door Roosdom Tijhuis. Verhuur via Nederwoon. Voor meer informatie: www.Nederwoon.nl.



Ontwikkeling Woningstichting Rentree. Het betreft sociale huurwoningen. Kijk voor contactgegevens Rentree op rentree.nu/contact/onze-contactgegevens.



Dit is gerealiseerd