

Nota voor burgemeester en wethouders

Team
DEV-PRO

Onderwerp

Vaststellen taxatie 6 kavels Spijkvoorderhout, Vijfde Hoek

1- Notagegevens

Notanummer 2019-002287
Datum 17-12-2019
Programma:
06 Herstructurering en vastgoed
Portefeuillehouder Weth. De Geest

2- Bestuursorgaan

B & W 07-01-2020
 Raad --
 Burgemeester --

College van B & W

- Burgemeester - Weth. Grijsen
- Weth. De Geest - Weth. Verhaar
- Weth. Walder - Weth. Rorink

Besluitenlijst	d.d.	d.d.	d.d.
<input type="checkbox"/> Akkoordstukken	--	<input checked="" type="checkbox"/> Openbaar	07-01-2020
		<input type="checkbox"/> Besloten	--

Routing	d.d.	par.
Programmamanager	18-12-2019	<input type="checkbox"/> adj.secr. --
Regiemanager	19-12-2019	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr. 02-01-2020
Portefeuillehouder	02-01-2020	BIS Openbaar
		Status Definitief 2020-01-08

Bijlagen

1. Taxatierapport Ten Hag in opdracht van Rotij Projecten B.V. met bijlagen

B & W d.d.: 07-01-2020

Besloten wordt:

- Het taxatierapport 6 PO kavels, Spijkvoorderhout te Deventer vast te stellen. De taxatie is opgesteld door Ten Hag in opdracht van Rotij Projecten B.V.;
- 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
Bekendmaking conform Awb Nee

ADVIESRADEN:

Toelichting

Inleiding

Het woningbouwproject Vijfde Hoek heeft een gemeentelijke grondexploitatie en een exploitatieplan. In het gedeelte Spijkvoorderhout worden de laatste PO-kavels te koop aangeboden door de grondeigenaren. De grondeigenaren zijn Rotij Projecten B.V. (6 kavels) en de curator, die namens eigenaar Megahome de kavels verkoopt. (10 kavels).

Dit zijn de laatste kavels in de wijk die in verkoop gaan. Het streven is erop gericht om in 2020/2021 het laatste gedeelte van de wijk ook woonrijp te gemaakt te hebben.

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 6 PO kavels in Spijkvoorderhout opgesteld door Ten Hag. Inhoudelijk kan worden ingestemd met dit rapport

Beoogd resultaat

Met het in verkoop nemen van de PO kavels, samen met de kavels van de curator is een belangrijke stap gezet om tot afronding te komen van deze wijk.

Kader

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

Argumenten voor en tegen

Op de te verkopen kavels kunnen vrijstaande woningen worden gebouwd.

Voor:

- *De getaxeerde waarde van de kavels ligt tussen € 325,- en € 415,- per m2 inclusief BTW*
- *De taxatie die ten grondslag ligt aan de 8^e herziening van het exploitatieplan ligt tussen € 342,- en € 374,- inclusief BTW (peildatum 1-1-2019). Uitgaande van een index van 5% is dat per 31-12-2019 respectievelijk € 359,- en € 392,-.*
- *De taxatie van de ontwikkelaar heeft een grotere bandbreedte maar past gemiddeld binnen de marges die de gemeente hanteert bij het exploitatieplan*
- *De taxatie is daarmee akkoord*

Extern draagvlak (partners)

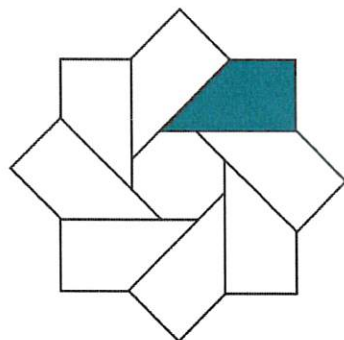
De verkoop/levering van deze kavels zal plaats vinden binnen de vastgestelde kaders waarover overeenstemming is bereikt. Voor deze kavels is al veel belangstelling.

Financiële consequenties

Geen

Aanpak/uitvoering

Start verkoop kavels door Ten Hag Makelaars in opdracht van Rotij Projecten B.V.



ten Hag



TAXATIERAPPORT

6 kavels Spijkvoorderhout te Deventer

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 Getaxeerde waarde(n)
- 1.8 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 Bouwkundige gegevens
- 2.5 Technische voorzieningen en installaties
- 2.6 Algemene informatie
- 2.7 Referentiekader

3. BIJLAGEN

- Uittreksel kadastrale registratie en kaarten
- Kaart verkaveling
- Bestemmingsplan informatie

TAXATIERAPPORT

RtH/WR

De ondergetekende:

Willem Dirk Jan Roetert Msc RE ingeschreven bij VastgoedCert, onder Vnummer V775118537 en ingeschreven bij Nederlands Register Vastgoed Taxateurs, Kamer Wonen (NRVT), onder nummer RT304334004, makelaar in en taxateur van onroerende goederen, verbonden aan **ten Hag Makelaars Deventer B.V.**, kantoorhoudende te 7411 BV Deventer, Brink 49, lid van de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A.

Rico Jozef Bernardus ten Hag, ingeschreven bij VastgoedCert, onder Vnummer V321848634 en ingeschreven bij Nederlands Register Vastgoed Taxateurs, Kamer Wonen en Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed, onder nummer RT964563878, makelaar in en taxateur van onroerende goederen, verbonden aan **ten Hag Makelaars Deventer B.V.**, kantoorhoudende te 7411 BV Deventer, Brink 49, lid van de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A.,

aangezocht als deskundigen door

1.1 OPDRACHTGEVER

Rotij Projecten B.V., Molenbeekpark 2, 7461 BD te Rijssen, postadres: postbus 252, 7460 AG te Rijssen, contactpersoon de heer G. Hilberink,

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

1.2 OMSCHRIJVING OBJECT

6 uitgeefbare bouwrijpe kavels, gelegen in de deelwijk "Spijkvoorderhout" gelegen in deelgebied "De Vijfde Hoek" welke onderdeel uit maakt van de Vinex woonwijk "De Vijfhoek" te Deventer.

1.3 PLAATSELIJK BEKEND

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

1.4 KADASTRALE GEGEVENS

Gemeente : Deventer
Sectie : L
No. : 6627
Grootte : 09 are 73 centiare.

Object: 6 kavels Spijkvoorderhout te Deventer
Datum: 11 november 2019
Taxateurs: W.D.J. Roetert en R.J.B. ten Hag



Gemeente : Deventer
Sectie : L
No. : 6628
Grootte : 07 are 56 centiare.

Gemeente : Deventer
Sectie : L
No. : 6633
Grootte : 10 are 84 centiare.

Gemeente : Deventer
Sectie : L
No. : 6634
Grootte : 07 are 41 centiare.

Totaal groot : 35 are 54 centiare.

1.5 ZAKELIJKE RECHTEN

Juridisch eigendom van: **Rotij Projecten B.V.**, Jutestraat 8, 7461 TR te Rijssen, postadres: postbus 252, 7460 AG te Rijssen.

In het kader van deze taxatie is geen erfdiensbaarhedenonderzoek uitgevoerd.

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

Aantekeningen

Publiekrechtelijke beperkingen Basis registratie Kadaster:
Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster
(nummers 6627, 6628, 6633 en 6634)

Publiekrechtelijke beperking Landelijke Voorziening:
Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening, afkomstig uit stuk 0000000134 ingeschreven op 11-11-2010
(nummers 6627, 6628, 6633 en 6634)

Overige aantekening:
Kwalitatieve verplichting afkomstig uit stuk Hyp4 61303/144 ingeschreven op 02-04-2012.
(nummers 6633 en 6634)

Rechten:
Koop of voorovereenkomst tot koop zie wet voorkeursrecht gemeenten.
Ontleend aan: HYP4 12282/180 reeks Zwolle d.d. 3-12-2002.
(nummers: 6627, 6628).

Koop of voorovereenkomst tot koop zie wet voorkeursrecht gemeenten.
 Ontleend aan: HYP4 12282/181 reeks Zwolle d.d. 3-12-2002.
 (nummers: 6627, 6628, 6633 en 6634).

Koop of voorovereenkomst tot koop zie wet voorkeursrecht gemeenten.
 Ontleend aan: HYP4 12282/182 reeks Zwolle d.d. 3-12-2002.
 (nummers: 6627, 6628, 6633 en 6634).

Koop of voorovereenkomst tot koop zie wet voorkeursrecht gemeenten.
 Ontleend aan: HYP4 12282/184 reeks Zwolle d.d. 3-12-2002.
 (nummers: 6627, 6628, 6633 en 6634).

Koop of voorovereenkomst tot koop zie wet voorkeursrecht gemeenten.
 Ontleend aan: HYP4 12294/27 reeks Zwolle d.d. 30-12-2002.
 (nummers: 6633 en 6634).

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:

kavelnr.	perceelsopp.	tax.waarde	grondprijs incl btw	kavelprijs incl btw afgerond
289	582	€ 204.282	€ 351	€ 204.500
290	709	€ 234.679	€ 331	€ 234.500
291	767	€ 249.275	€ 325	€ 249.500
301	416	€ 172.640	€ 415	€ 172.500
302	486	€ 187.596	€ 386	€ 187.500
303	596	€ 219.328	€ 368	€ 219.500

De getaxeerde waarden van de kavels liggen tussen de € 325,- en € 415,- 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 **01 november 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, 11 november 2019



W.D.J. Roetert Msc RE
NVM Makelaar
Register-Taxateur (RT)
Register-Makelaar (RM)



R.J.B. ten Hag
NVM Makelaar
Register-Taxateur (RT)
Register-Makelaar (RM)

2. GEDETAILEERDE GEGEVENS

2.1 OMSCHRIJVING VAN DE ONROERENDE ZAKEN, AFMETINGEN EN OPPERVlakTEN

De getaxeerde 6 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 woningen 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 "Spijkvoorderenk" zijn al flink aantal grondgebonden woning gerealiseerd. In 2013 is in deze deelwijk een nieuwe basisschool, "De Vijf-er" met buitenschoolse opvang geopend.

De getaxeerde bouw kavels maken onderdeel uit van de deelwijk "Spijkvoorderhout".

In de deelwijk Spijkvoorderhout loopt sinds enige tijd de verkoop van vrije kavels via particulier opdrachtgeverschap, welke kavels geschikt zijn voor bebouwing van luxe vrijstaande villa's. Dit zijn circa 88 kavels. Inmiddels zijn er diverse kavels door de gemeente Deventer, Rotij Projecten B.V. en MEGA verkocht en onder optie.

Op een groot aantal kavels is inmiddels een woning gerealiseerd en op een aantal andere kavels zijn de woningen in aanbouw.

De 6 getaxeerde kavels worden tevens uitgeven via particulier opdrachtgeverschap.

De afmetingen van de getaxeerde kavels zijn vanaf circa 416 m² tot en met circa 767 m².

2.2 OMSCHRIJVING WAARDEBEGRIJPPEN EN DEFINITIES

Marktwaarde:

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

2.3 BOUWKUNDIGE GEGEVENS

Niet van toepassing, het betreft hier een taxatie van bouw kavels geschikt voor het realiseren van vrijstaande woningen met bijgebouwen.

2.4 STAAT VAN ONDERHOUD

Niet van toepassing, het betreft hier een taxatie van bouw kavels geschikt voor het realiseren van vrijstaande woningen met bijgebouwen.

2.5 TECHNISCHE VOORZIENINGEN EN INSTALLATIES

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

2.6 ALGEMENE INFORMATIE

Stand, ligging en omgevingsfactoren

De getaxeerde 6 kavels zijn gelegen in de Vinex locatie "De Vijfhoek", in de wijk "De Vijfde Hoek" in deelwijk "Spijkvoorderhout" 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 en Laan van Borgele. "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 "Spijkvoorderhout" zijn op de eigen kavel.

Bestemming

Bestemmingsplan "Spijkvoorderenk", vastgesteld door de Raad d.d. 27 oktober 2010

en

1^e partiële herziening en gewijzigde vaststelling Exploitatieplan Spijkvoorderenk, 1^e 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.

3^e herziening exploitatieplan "De Vijfde Hoek" vastgesteld door de Raad d.d. 11-12-2013.

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

4^e herziening exploitatieplan "De Vijfde Hoek" vastgesteld door de Raad d.d. 26-11-2014.

5^e herziening exploitatieplan "De Vijfde Hoek" vastgesteld door de Raad d.d. 16-12-2015.

6^e herziening exploitatieplan "De Vijfde Hoek" vastgesteld door de Raad d.d. 29-03-2017.

7^e herziening exploitatieplan "De Vijfde Hoek" vastgesteld door de Raad d.d. 12-09-2018.

8^e herziening exploitatieplan "De Vijfde Hoek" vastgesteld door de Raad d.d. 10-07-2019.

De bestemming van de getaxeerde kavels is:

- Enkelbestemming "wonen-3"
- Wetgeviingszone – verwerkelijking in naaste toekomst

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 mogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan biedt.

Marktsituatie

De situatie op de woningmarkt in Deventer is momenteel overspannen te noemen. De afgelopen kwartalen is het aantal te koop staande woningen voortdurend afgenomen. Er is momenteel veel meer vraag dan aanbod wat het mediane prijsniveau fors omhoog heeft geduwd. Bij de vrijstaande woningen in Deventer is het aantal verkochte woningen de afgelopen kwartalen wat gestabiliseerd. Dit heeft te maken met de daling van het aantal te koop staande vrijstaande woningen. Als er weinig te koop is kan er ook weinig verkocht worden. Vrijstaande woningen hebben in het derde kwartaal van 2019 een mediane verkooptijd van ruim 2 maanden. Daarnaast heeft een kandidaat koper gemiddeld keus uit 7 vrijstaande woningen in Deventer.

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 hypotheekrente is momenteel nog steeds historisch laag wat het kopen van een woning/kavel aantrekkelijk maakt.

Toekomstvisie m.b.t. marktsituatie

Verwachting is dat de woningmarkt zich op eenzelfde manier zal blijven door ontwikkelen de komende tijd met verdere prijsstijgingen. Dit is natuurlijk sterk afhankelijk van de ontwikkeling van het consumentenvertrouwen, de hypotheekrente en eventuele verdere maatregelen die de politiek gaat nemen de komende tijd.

2.7 REFERENTIEKADER

De afgelopen periode hebben Rotij Projecten B.V. en Megahome.nl, een aantal kavels verkocht in de deelwijk "Spijkvoorderhout" De bestemming van deze verkochte kavels is hetzelfde als de 6 getaxeerde kavels. Hieronder staan 4 van deze transacties vermeld als referentiekader:

- Kavel 270 met oppervlakte van circa 573 m² is verkocht voor €340,31 per m² incl. BTW
- Kavel 271 met een oppervlakte van circa 608 m² is verkocht voor €341,28 per m² incl. BTW;
- Kavel 295 met een oppervlakte van circa 654 m² is verkocht voor €337,92 per m² incl. BTW;
- Kavel 280 met een oppervlakte van circa 432 m² is verkocht voor €395,83 per m² incl. BTW;

VESTIGINGEN

Enschede

Almelo

Apeldoorn

Deventer

Doetinchem

Hengelo Ov.

Vroomshoop

Zutphen

Zwolle



WONEN



BUSINESS



BEHEER



HYPOTHEEK



VERZEKERING



PENSIOEN

WWW.TENHAG.NL

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Deventer L 6627](#)

Kadastrale objectidentificatie : 064220662770000

Kadastrale grootte 973 m²

Grens en grootte Administratief

Coördinaten 212133 - 475531

Omschrijving Terrein (nieuwbouw wonen)

Ontstaan uit [Deventer L 2193](#)

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)

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

Ingeschreven op 14-05-2012 om 09:00

Naam gerechtigde [Rotij Projecten B.V.](#)

Adres Jutestraat 8

7461 TR RIJSSEN

Postadres Postbus 252

7460 AG RIJSSEN

Statutaire zetel RIJSSEN

KvK-nummer [06092130](#) (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 12282/184 Zwolle](#)

Ingeschreven op 03-12-2002 om 09:00



BETREFT

Deventer L 6627

UW REFERENTIE

6 kavels Rotij WJ

GELEVERD OP

05-11-2019 - 11:44

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11045556550

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

04-11-2019 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

04-11-2019 - 14:59

BLAD

2 van 2

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

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

Afkomstig uit stuk [Hyp4 12282/180 Zwolle](#)

Ingeschreven op 03-12-2002 om 09:00

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Deventer L 6628](#)

Kadastrale objectidentificatie : 064220662870000

Kadastrale grootte 756 m²

Grens en grootte Administratief

Coördinaten 212118 - 475488

Omschrijving Terrein (nieuwbouw wonen)

Ontstaan uit [Deventer L 2193](#)

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)

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

Ingeschreven op 14-05-2012 om 09:00

Naam gerechtigde [Rotij Projecten B.V.](#)

Adres Jutestraat 8

7461 TR RIJSSEN

Postadres Postbus 252

7460 AG RIJSSEN

Statutaire zetel RIJSSEN

KvK-nummer [06092130](#) (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 12282/184 Zwolle](#)

Ingeschreven op 03-12-2002 om 09:00



BETREFT

Deventer L 6628

UW REFERENTIE

6 kavels Rotij WJ

GELEVERD OP

05-11-2019 - 11:45

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11045556608

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

04-11-2019 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

04-11-2019 - 14:59

BLAD

2 van 2

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

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

Afkomstig uit stuk [Hyp4 12282/180 Zwolle](#)

Ingeschreven op 03-12-2002 om 09:00

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Deventer L 6633](#)

Kadastrale objectidentificatie : 064220663370000

Kadastrale grootte 1.084 m²

Grens en grootte Administratief

Coördinaten 212108 - 475547

Omschrijving Terrein (nieuwbouw wonen)

Ontstaan uit [Deventer L 2192](#)

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 Kwalitatieve verplichting

Afkomstig uit stuk [Hyp4 61303/144](#)

Ingeschreven op 02-04-2012 om 09:00

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

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

Ingeschreven op 14-05-2012 om 09:00

Naam gerechtigde [Rotij Projecten B.V.](#)

Adres Jutestraat 8

7461 TR RIJSSEN

Postadres Postbus 252

7460 AG RIJSSEN

Statutaire zetel RIJSSEN

KvK-nummer [06092130](#) (Bron: Handelsregister)

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

BETREFT

Deventer L 6633

UW REFERENTIE

6 kavels Rotij WJ

GELEVERD OP

05-11-2019 - 11:45

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11045556587

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

04-11-2019 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

04-11-2019 - 14:59

BLAD

2 van 2

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 6634](#)

Kadastrale objectidentificatie : 064220663470000

Kadastrale grootte 741 m²

Grens en grootte Administratief

Coördinaten 212094 - 475506

Omschrijving Terrein (nieuwbouw wonen)

Ontstaan uit [Deventer L 2192](#)

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 Kwalitatieve verplichting

Afkomstig uit stuk [Hyp4 61303/144](#)

Ingeschreven op 02-04-2012 om 09:00

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

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

Ingeschreven op 14-05-2012 om 09:00

Naam gerechtigde [Rotij Projecten B.V.](#)

Adres Jutestraat 8

7461 TR RIJSSEN

Postadres Postbus 252

7460 AG RIJSSEN

Statutaire zetel RIJSSEN

KvK-nummer [06092130](#) (Bron: Handelsregister)

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

BETREFT

Deventer L 6634

UW REFERENTIE

6 kavels Rotij WJ

GELEVERD OP

05-11-2019 - 11:45

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11045556637

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

04-11-2019 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

04-11-2019 - 14:59

BLAD

2 van 2

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




0 m 5 m 25 m

<p>12345 25</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p>	<p>Schaal 1:500</p>	
<p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing — Overige topografie</p>	<p>Kadastrale gemeente Sectie Perceel</p>	<p>Deventer L 6627</p>	
<p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 5 november 2019 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>		<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.</p>	



Deze kaart is noordgericht.

Schaal 1: 12500

 Hier bevindt zich Kadastraal object Deventer L 6627
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>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 a gemeentehuis b postkantoor c politiebureau d wegvizier a kapel b kruis c vlampijp d telescoop a windmolen b waterradmolen c windmotor d windturbine a oliepompinstallatie b seinmast c zendmast a hunebed b monument c gemaal a kampeertrein b sportcomplex c ziekenhuis a paal b grenspunt c boom a schietbaan b afrastrering c hoogspanningsleiding met mast d muur e geluidswering</p>
--	---	--

Plannaam: Spijkvoorderenk

Datum afdruk: 2019-11-11

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

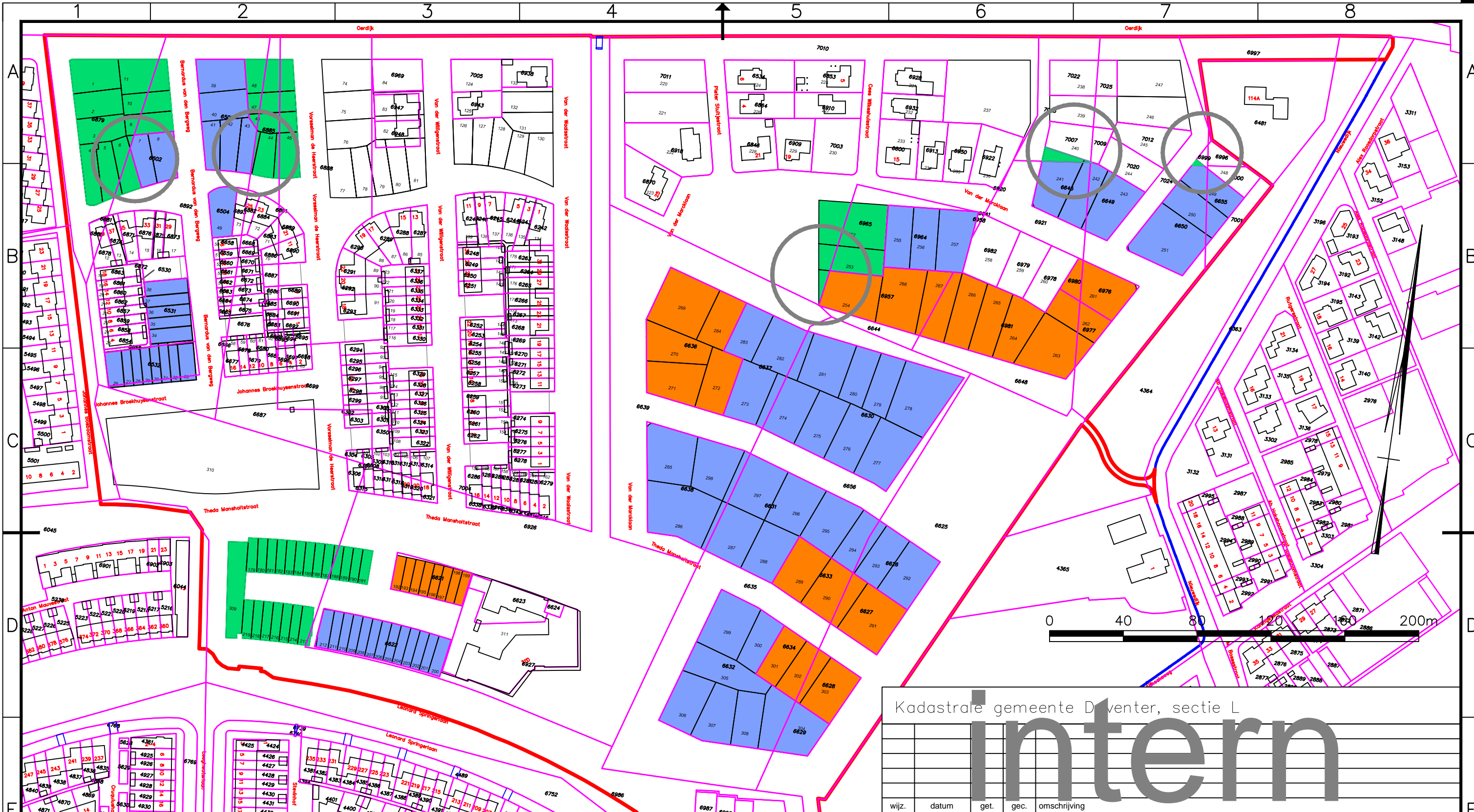
 plangebied

Gescande kaarten

 plangebied

Overige besluiten

 plangebied



Kadastrale gemeente Deventer, sectie L

intern

Nog uit te geven gronden 9-feb-2017

- eigendom MEGA
- eigendom Rotij
- eigendom gemeente

opdrachtgever :		schaal : 1:2000	
Team Ontwikkeling, Realisatie en Gegevensbeheer		afmeting : A3	get. HL
project :		status :	opdr.
Spijkvoorderenk		datum : 9-feb-2017	gec.
onderwerp :		tekeningnummer :	blad :
Nog uit te geven gronden		201701192	1 van 1



gemeente Deventer

Bedrijfsvoering
 Informatie en Document-
 management
 Geo- en Gegevensbeheer

Welle 39
 Postbus 5000
 7400 GC Deventer
 tel. (0570) 693911
 fax (0570) 693950
 e-mail: gemeente@deventer.nl