

RAADSBSLUIT

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
3860827	Nijenhuis, Joop	CMT-OM	Gerard Gerrits
ONDERWERP			
3860827 - aankoop grond nabij Oude Molenweg			



DE RAAD VAN DE GEMEENTE HENGELO BESLUIT:

1. Ten behoeve van de aankoop van perceel O 6054 een eenmalige bijdrage uit de algemene reserve ter grootte van € 225.000 te reserveren in 2030. Dit omdat naar verwachting op dat moment de bestemming van het perceel wordt aangepast in het nog op te stellen omgevingsplan voor dat gebied van wonen naar groen.
2. Begrotingswijziging 25030 vast te stellen.

PUBLIEKSVRIENDELIJKE SAMENVATTING

Na de herinrichting van de Elsbeek is een restkavel ontstaan in bezit van Welbions die Welbions graag wilde laten ontwikkelen ten behoeve van de bouw van 6 appartementen. Hiermee zou het zicht op de beek vanaf de Oude Molenweg weer deels worden onttrokken. Het college heeft besloten de raad voor te stellen op deze locatie de groene inrichting voorrang te geven en de kavel over te nemen van Welbions om deze als openbaar groen in te richten en daarmee ruimte te bieden voor klimaatadaptatie en de beekzone zichtbaar te houden vanuit de Oude Molenweg. De raad stelt hiervoor de benodigde middelen ter beschikking.

DE GEMEENTERAAD VAN HENGELO,

DATUM

De griffier

De voorzitter

RAADSADVIES

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	AFDELING	PORT. HOUDER
3860827	Nijenhuis, Joop	CMT-OM	Gerard Gerrits
ONDERWERP			
3860827 - aankoop grond nabij Oude Molenweg			



BESLUIT

1. Ten behoeve van de aankoop van perceel O 6054 een eenmalige bijdrage uit de algemene reserve ter grootte van € 225.000 te reserveren in 2030. Dit omdat naar verwachting op dat moment de bestemming van het perceel wordt aangepast in het nog op te stellen omgevingsplan voor dat gebied van wonen naar groen;
2. Begrotingswijziging 25030 vast te stellen.

INLEIDING

In de afgelopen periode is door Waterschap Vechtstreken in nauwe samenwerking met de gemeente en in goede afstemming met Welbions gewerkt aan de herinrichting van de Elsbeek tussen de Paul Krugerstraat en de Koekoekweg. Het project is afgerond en Hengelo is hiermee weer een fraai stuk beek en klimaatbestendig stuk Hengelo rijker geworden. Ook heeft het gebied een toegevoegde waarde gekregen voor de buurt als wandelroute.

In het betreffende gebied direct grenzend aan de beek en aan de Spechtweg ligt een stuk grond dat eigendom is van Welbions. Op deze kavel bevindt zich de planologische mogelijkheid om een vrijstaande woning te bouwen. Indien Welbions van deze mogelijkheid gebruik maakt dan wordt een groot deel van het fraai ingerichte beekgebied weer aan het oog onttrokken. Logischerwijs zal de woning omgeven worden door een schutting of haag waarmee er alleen een onlogische doorgang overblijft en het zicht vanaf de Oude Molenweg over de beek volledig teniet wordt gedaan.

Onderzocht is of dit is te ondervangen door de bouw van een klein appartementengebouw met 6 appartementen waar geen erfafscheiding omheen komt. Dit leidt echter tot extra parkeerdruk en verharding en evengoed wordt het zicht op de beek voor een belangrijk deel onttrokken. Om die reden wordt voorgesteld om het terrein te verwerven van Welbions en toe te voegen aan het groen waarmee het gebied een blijvende toegevoegde waarde heeft voor de buurt en bijdraagt aan de klimaatadaptie van de Elsbeek.

Omdat het terrein voor Welbions een aanzienlijke waarde vertegenwoordigt heeft Welbions aangegeven het terrein alleen aan de gemeente te kunnen verkopen indien een redelijke waarde in het economisch verkeer door de gemeente wordt vergoed. Hiervoor heeft Welbions een taxatie uit laten voeren. De getaxeerde waarde vertegenwoordigt in de ogen van de gemeente een realistische waarde. Het terrein wordt gekocht met de huidige bestemming en houdt formeel ook de waarde totdat de bestemming wordt aangepast. De taxatie dateert uit 2023 en bovendien heeft Welbions ook de nodige kosten gemaakt in de afgelopen periode ten behoeve van een mogelijke ontwikkeling. Dit betekent dat er naast de taxatiewaarde nog een bedrag van € 15.000 aan bijkomende kosten aan Welbions dient te worden vergoed.

Daarnaast ligt er in het terrein nog puinverharding en een stuk toegangsweg. Deze dienen te worden verwijderd waarbij de grond weer moet worden aangevuld. Hierbij is ervan uitgegaan dat dit terrein kan worden aangevuld met vrijkomende grond uit andere projecten in Hengelo. Hiermee wordt het terrein "bouwrijp" gemaakt om te kunnen worden ingericht voor een groene invulling. De kosten voor het "bouwrijp" maken zijn geraamd op maximaal € 10.000. De invulling tzt met groen kan wellicht worden bekostigd uit het bomencompensatiefonds.

Om te voorkomen dat alleen voor dit perceel een nieuw omgevingsplan moet worden gemaakt ligt het voor de hand dat deze kavel in de toekomstige herziening van het omgevingsplan dat geldt voor het gehele gebied waarbinnen deze kavel ligt, wordt meegenomen. Op dat moment zal de waarde ook afgeboekt moeten worden naar de nieuwe bestemming. In geval van openbaar groen is dat de waarde € 0.

ARGUMENTEN

1.1 door de aankoop wordt de investering in de beek recht gedaan

Als de kavel alsnog wordt bebouwd conform het vigerende bestemmingsplan dan wordt de nieuwe inrichting volledig aan het oog onttrokken en ontstaat er een onlogische wandelroute die visueel eindigt op een omheining van een tuin.

1.2	door deze investering wordt extra bijdrage gedaan in het realiseren van klimaatadaptatie Door het verminderen van verharding en realiseren van extra groen wordt een bijdrage geleverd aan de klimaatadaptatie.
2.1	de grond heeft een waarde zolang de bestemming er nog formeel op rust Doordat de grond formeel de bestemming wonen heeft met een bouwvlak dient dit tot uitdrukking te komen in de boekwaarde. Dit heeft als voordeel dat er nu geen afschrijving op hoeft plaats te vinden (op grond wordt niet afgeschreven) en dat later bij het aanpassen van de bestemming de waarde door een eenmalige dotatie vanuit de Algemene Reserve kan worden afgeboekt.
2.2	het terrein dient nog ingericht te worden als groenterrein De definitieve groeninrichting kan worden gerealiseerd door vanuit het team realisatie en worden bekostigd vanuit het groencompensatiefonds.

KANTTEKENINGEN	
1.1	Er is veel behoefte aan nieuwe woningen. De bouw van de 6 appartementen die waren voorzien zou een “kleine” bijdrage leveren aan het oplossen van de woningnood in Hengelo. Echter gezien het risico op bezwaarprocedures zou het nog lang kunnen duren voordat ze er daadwerkelijk staan. De 6 woningen wegen daarbij niet op tegen de waarde van het toevoegen van groen.
1.2	De middelen die hiermee zijn gemoeid kunnen niet aan iets anders worden uitgegeven Te zijner tijd dient een afboeking te worden gedaan die ten koste gaat van de Algemene Reserve en het gebied moet worden heringericht. De omvang van de middelen wegen volgens het college op tegen de kwaliteitswinst die wordt geboekt.

VERVOLG	
<i>Bestuurlijk vervolg</i> Na besluitvorming dient de overdracht van de grond te worden geregeld. Daarnaast moet worden vastgelegd dat bij de herziening van het bestemmingsplan centrum naar een omgevingsplan de locatie alsnog de bestemming groen krijgt.	
Financiën De grond is gewaardeerd tegen een bedrag van € 225.000 en dient tegen die verkrijgingsprijs (en extra bijkomende, notariële kosten) op de balans te worden opgenomen. Zodra de bestemming van het perceel formeel wijzigt dient het bedrag te worden afgeboekt naar de dan geldende waarde. Bij openbaar groen is die waarde € 0. Om deze afboeking te dekken wordt voorgesteld te zijner tijd een beroep te doen op de Algemene Reserve van € 225.000. De eenmalige vergoeding aan Welbions voor hun bijkomende kosten van € 15.000 en de kosten voor het “bouwrijp” maken van maximaal € 10.000 worden gedekt uit de lopende middelen grondexploitatie algemeen. Binnen deze middelen is daar geen rekening mee gehouden en zullen we daarom melden bij de eerste beleidsrapportage 2025. Met de eventuele kosten van de herinrichting wordt in dit voorstel nog niets gedaan.	
Communicatie Welbions heeft de buurt reeds geïnformeerd over de voorgenomen verkoop aan de gemeente en aangegeven dat de gemeente voornemens is de locatie niet te bebouwen. Dit dient na besluitvorming bevestigd te worden. Over de inrichting dient ook met de buurt te worden afgestemd.	

BIJLAGEN	
<i>Bijlage 1: Waardebepaling</i> <i>Bijlage 2: Begrotingswijziging 25030</i>	

Stichting Welbions
Ellis Reuvers-Meijer
Paul Krugerstraat 44
7551 GX Hengelo

Datum: 6 december 2023

Onderwerp: Waarde indicatie perceel O 6054 te Hengelo (Spechtweg ong.)

Geachte mevrouw Reuvers-Meijer,

Op 21 november 2023 heb ik conform uw verzoek een opname uitgevoerd van het perceel **O 6054 te Hengelo**. Het doel is om de marktwaarde van het perceel vast te stellen inzake verkoopbeslissing.

Betreffende de waardering ben ik na de opname van het perceel O 6054 te Hengelo en bestudering van de marktgegevens van mening dat de marktwaarde in huidige staat als volgt is: **€ 225.000,- k.k. (kosten koper), zegge: tweehonderdvijfentwintigduizend euro.**

Deze waarde is gebaseerd op de opname van ondergetekende A.H. ter Keurs en door de opdrachtgever versterkte informatie. Het dient opgemerkt te worden dat deze waarde indicatie niet als een professionele taxatiedienst kan worden beschouwd.

De waarde indicatie is als volgt opgebouwd:

1. Opdracht
2. Algemeen
3. Juridisch
4. Locatie
5. Onderbouwing
6. Overige opmerkingen
7. Foto's en bijlagen

1 Opdracht

Opdrachtgever

Opdrachtgever: Stichting Welbions
Adres: Paul Krugerstraat 44
Postcode: 7551 GX
Plaats: Hengelo

Opdrachtnemer

Naam organisatie: Prisma ERA Makelaars BV
Uitvoerend: A.H. ter Keurs
Adres: Marskant 19, 7551 BS te Hengelo
Telefoonnummer: 074-2559797
E-mailadres: info@prismamakelaars.nl
Lid van/ aangesloten bij: Lid NVM wonen
Lid NVM-business
Kantoornummer 16.204
Ingeschreven in het register onder nummer: Kamer Wonen/MKB RMT07.121.3163
Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed BV02.131.226
NRVT RT264065749

Verklaring inzake opdrachtverstrekking

Opdrachtdatum: 20 november 2023

Uitgevoerd conform de richtlijnen van de European Valuation Standard (EVS).
Het perceel is gewaardeerd conform de laatste eisen in de Reglementen Gedrags- en Beroepsregel en de Praktijkhandleiding Wonen van NRVT.



2 Algemeen

Algemeen

Objectomschrijving

Perceel van ca. 671 m², gesitueerd aan de rand van het centrum van Hengelo.

Adres: Spechtweg ong.
Type eigendom: Volle eigendom
Mate van inspectie: Opname ter plaatse
Inspectie uitgevoerd door: A.H. ter Keurs

Toelichting op inspectie (en eventueel belemmering)

De opname en inspectie is uitgevoerd door A.H. ter Keurs. De taxateur heeft het object feitelijk opgenomen zonder belemmeringen.

Waardering & basis van de waarde

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

Valuta: Alle bedragen in dit rapport zijn in euro's (€).
Gebruikssituatie: Het betreft een onontwikkeld perceel.

Waarde indicatie per 21 november 2023	
Marktwaarde (afgerond)	EUR 225.000,-- k.k.

Handtekening:

Prisma ERA Makelaars
A.H. ter Keurs RT RM
Datum: 6/12/2023

3 Juridisch

Eigenaar: Stichting Welbions
Type eigendom: Eigendom
Grens en grootte: Vastgesteld

Kadastrale percelen

Hengelo Overijssel O 6054 Volle eigendom, 671 m2

Aantekeningen kadastraal object

Geen bijzonderheden publiekrechtelijke beperkingen bekend.

Bijzondere privaatrechtelijke bepalingen

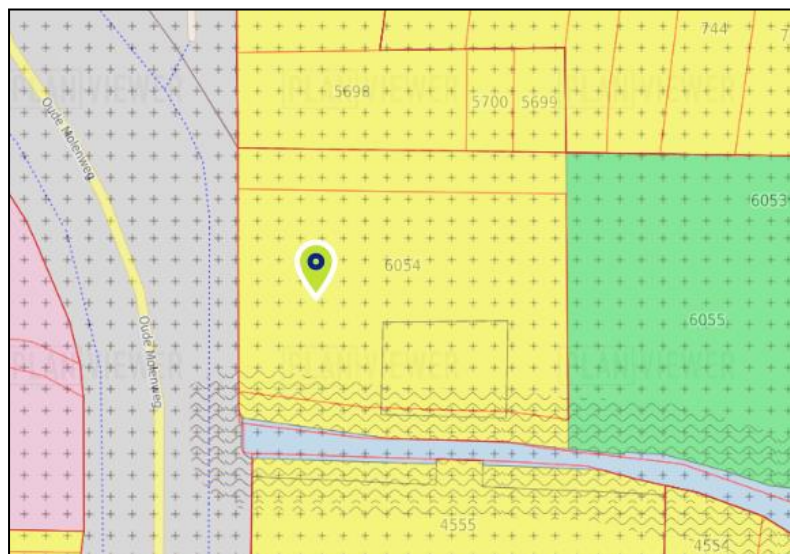
Geen bijzonderheden privaatrechtelijke beperkingen bekend.

Bestemmingsplan: Type plan: Centrum 2013
Eigenaar: Gemeente Hengelo
Vastgesteld: 17-12-2014 (onherroepelijk)
Enkelbestemming: Wonen
Dubbelbestemming: Waarde – Archeologie Middel (binnen kom)
Maximum bouwhoogte: 12 m
Maximum goothoogte: 9 m

Opmerking bestemmingsplan:

Het bestemmingsplan toont aan dat er een bouwvlak aanwezig is aan de zijkant van het perceel. Tijdens de waardering van dit perceel is uitgegaan van de veronderstelling dat bouwactiviteiten uitsluitend op dit aangewezen bouwvlak zijn toegestaan. Dit is niet bevorderlijk voor de courantheid van dit perceel, wat een ongunstige invloed heeft op de waarde ervan.

Bestemmingsplankaart:



4 Locatie

Locatie omschrijving, stand en ligging: **Goed**

Gesitueerd aan de rand van het centrum van Hengelo, nabij diverse voorzieningen. Op 10 minuten loopafstand van het treinstation.

Omgeving en belendingen

Omgeving en belendingen worden gevormd door woningen en aangrenzend groen.

Toelichting bereikbaarheid: **Goed**

Goed bereikbaar per auto en openbaar vervoer voorzieningen in de nabijheid.

Voorzieningen

In de directe nabijheid zijn voorzieningen, te denken aan een winkelcentrum, scholen, speeltuinen, huisartsenpraktijk en kinderopvang.

Locatiescore: **Goed**

Gesitueerd aan de rand van het centrum van Hengelo, met goede bereikbaarheid en voldoende voorzieningen in de directe nabijheid.

Kadastrale aanduiding:



5 Onderbouwing

Rekenkundig

Adres:	Hengelo Overijssel O 6054
Kavelgrootte:	671 m ²
Basisprijs:	€ 435
Afslag marktprijs:	10%
Afslag bouwvlak:	10%
Vierkante meter prijs:	€ 348,00

	van (m ²)	tot (m ²)	basisprijs (%)
Kavelgrootte >	0	500	100,0%
Kavelgrootte >	500	800	87,3%
Kavelgrootte >	800	1000	82,1%

	Oppervlak (m ²)	Prijs (€)	Waarde (€)
1	500	€ 348,00	€ 174.000,00
2	171	€ 303,80	€ 51.950,48
Totaal k.k.	671		€225.950,48

Toelichting op de waardering

De vermelde marktwaarde in dit rapport is gebaseerd op de marktwaarde 'kosten koper'. Dit impliceert dat de genoemde taxatiewaarde uitsluitend de kosten voor de aankoop van het onroerend goed omvat. Bijkomende kosten, zoals overdrachtsbelasting, btw, notariskosten voor het opstellen van de akte van levering en de kosten voor inschrijving in het kadaster, komen voor rekening van de koper. Bij het berekenen van de marktwaarde is rekening gehouden met de veronderstelling dat het perceel uiteindelijk wordt verkocht met btw in plaats van overdrachtsbelasting.

Onderbouwing bouwvlak

In Hengelo zijn momenteel diverse percelen beschikbaar voor verkoop, uitgegeven door de gemeente Hengelo. Deze percelen zijn gesitueerd in Marskant, Het Broek en Dalmeden. De vierkante meterprijzen voor de referentiegebieden zijn als volgt:

- Dalmeden: € 445 (perceeloppervlakte: circa 1275 m²), exclusief btw: € 367,76
- Broek Noord: circa € 495 (perceeloppervlakte: circa 475 m²), exclusief btw: € 409,09
- Marskant stadvilla's: € 526,35 (perceeloppervlakte: circa 350 m²), exclusief btw: € 435
- Marskant stadswoningen: € 598,95 (perceeloppervlakte: circa 180 m²), exclusief btw: € 495

Op basis van de verstrekte informatie, in combinatie met de locatie van perceel O 6054 en relevante marktkennis, wordt een basisprijs van € 435 exclusief btw per vierkante meter beschouwd als marktconform. Deze prijs is voornamelijk afgeleid van de vierkante meterprijs van percelen bestemd voor stadvilla's in het gebied Markant. Deze percelen bevinden zich eveneens aan de rand van het centrum van Hengelo en zijn ook bestemd voor vrijstaande woningen.

Echter kan worden geconstateerd dat er tot op heden slechts 2 van de 10 kavels zijn verkocht die bestemd zijn voor de stadvilla's op het Marskant. Hieruit valt af te leiden dat deze kavels mogelijk te hoog zijn geprijsd voor de vastgoedmarkt in Hengelo. Om deze reden is een correctie van 10% toegepast op de basisprijs per vierkante meter.

Daarnaast is vastgesteld, zoals vermeld in hoofdstuk 3 Juridisch, dat er in het bestemmingsplan een bouwvlak aanwezig is aan de zijkant van het perceel. Deze situatie draagt niet bij aan de courantheid van het perceel vanwege de ongunstige locatie ervan. Om deze reden is een correctie van 10% toegepast op de basisprijs per vierkante meter.

De totale grootte van het perceel beslaat 671 vierkante meter. In de grondprijzennotitie van de Gemeente Hengelo is vastgesteld dat zij een staffelvorm hanteren, waarbij de prijs varieert afhankelijk van de grootte van het perceel. Deze staffelvorm is eveneens toegepast bij het bepalen van de marktwaarde van dit perceel. Daarom wordt voor de eerste 500 vierkante meter 100% van de vierkante meterprijs gehanteerd, en voor de laatste 171 vierkante meter wordt 87,3% van de vierkante meterprijs gehanteerd. De grondprijzennotitie van de gemeente Hengelo, waaruit kan worden opgemaakt dat zij een staffelvorm hanteren, is als bijlage toegevoegd.

Na bestudering van deze gegevens en na inspectie van het perceel O 6054 te Hengelo, ben ik van mening dat de marktwaarde in de huidige staat als volgt is vastgesteld: **€ 225.000,- k.k. (kosten koper), te noemen: tweehonderdvijfentwintigduizend euro.**

6 Overige opmerkingen

Wij vertrouwen erop bovenstaande correct te hebben weergegeven. Mocht dit onverhoopt niet het geval zijn dan vernemen wij dit graag per ommegaande. Wij danken u voor het in ons gestelde vertrouwen. Mochten er nog vragen en/of opmerkingen zijn, dan kunt u te allen tijde contact met ons opnemen.

Handtekening:



Prisma ERA Makelaars
A.H. ter Keurs RT RMT
Datum: 6/12/2023

7 Foto's en bijlagen

Foto's kavel en omgeving



Bijlagen

- Kadastraal uittreksel
- Kadastrale kaart
- Uittreksel bestemmingsplan
- Omgevingsrapportage
- Grondprijsnotitie gemeente Hengelo

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Hengelo Overijssel O 6054
	Kadastrale objectidentificatie: 065310605470000
Kadastrale grootte	671 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	251543 - 476432
Ontstaan uit	Hengelo Overijssel O 5244

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend
------------------------------	---------------------------------

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)		
Afkomstig uit stukken	Hyp4 55046/39	Ingeschreven op 10-07-2008 om 09:29
	Hyp4 12566/15 Zwolle	Ingeschreven op 24-12-2004 om 09:00
Naam gerechtigde	Stichting Welbions	
Adres	Paul Krugerstraat 44 7551 GX HENGELLO OV	
Postadres	Postbus 430 7550 AK HENGELLO OV	
Statutaire zetel	HENGELLO	
KvK-nummer	06032957 (Bron: Handelsregister)	
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister	
Vermeld in stukken	Hyp4 75056/69	Ingeschreven op 21-02-2019 om 09:00
	Bekrachtiging	
	Hyp4 56812/27	Ingeschreven op 19-06-2009 om 09:00
	Naamswijziging rechtspersoon	
	Hyp4 55046/39	Ingeschreven op 10-07-2008 om 09:29
	Naamswijziging rechtspersoon	
	Hyp4 4459/6 Zwolle	
	Naamswijziging rechtspersoon	



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Hengelo Overijssel

Sectie O

Perceel 6054

kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 7 januari 2022

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

Plannaam: Centrum 2013

Datum afdruk: 2023-11-21

Naam overheid: gemeente Hengelo

IMRO-versie: IMRO2012

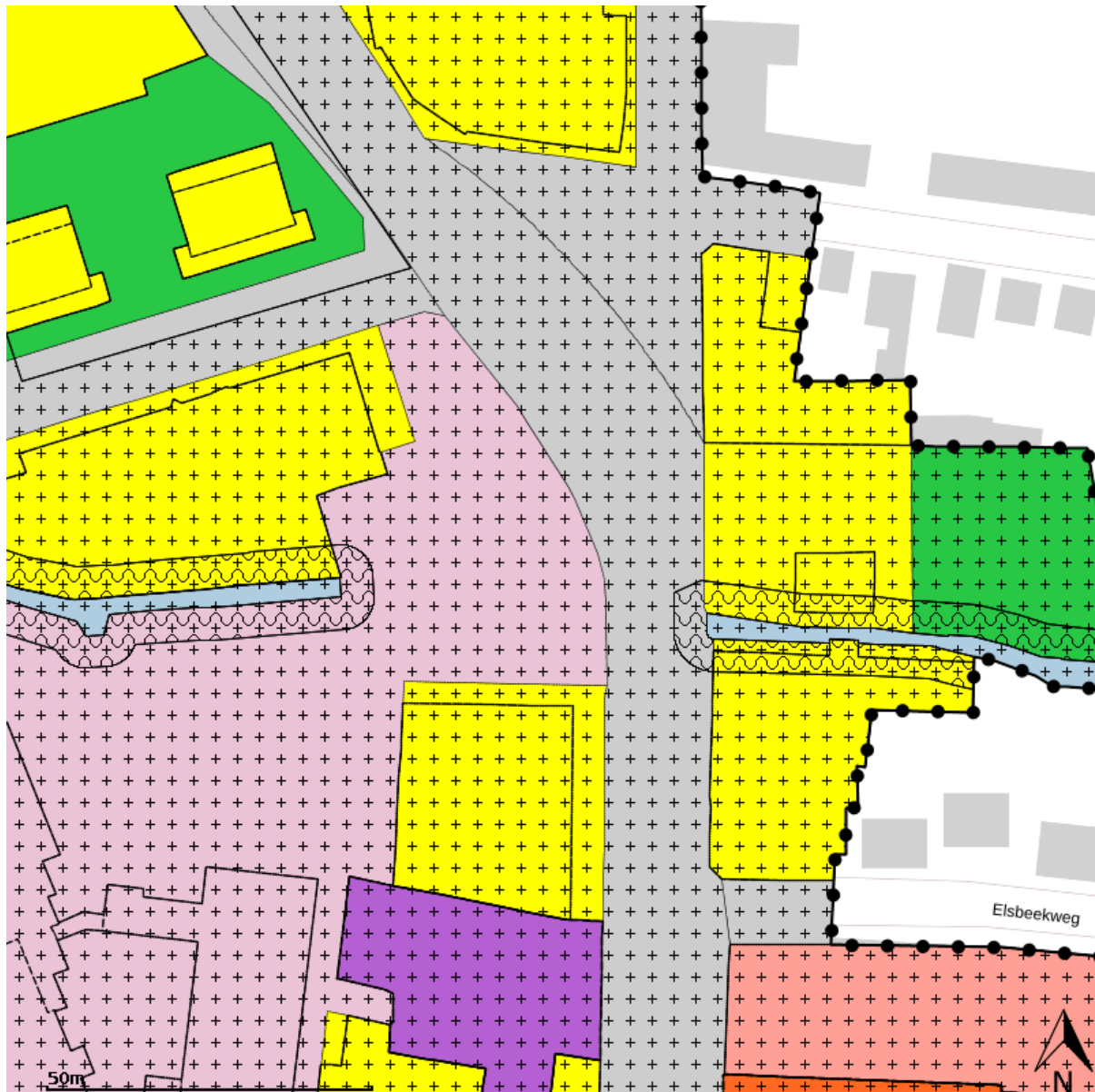
Type plan: bestemmingsplan

Plan datum: 2014-12-17

Planidn: NL.IMRO.0164.BP0061-0301

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
	gevelijn
	hartlijn leiding
	relatie
	figuur IMRO2006

Gebiedsgerichte besluiten

	besluitgebied
	besluitvlak
	besluitsubvlak

Structuurvisies

	plangebied
---	------------

Gescande kaarten

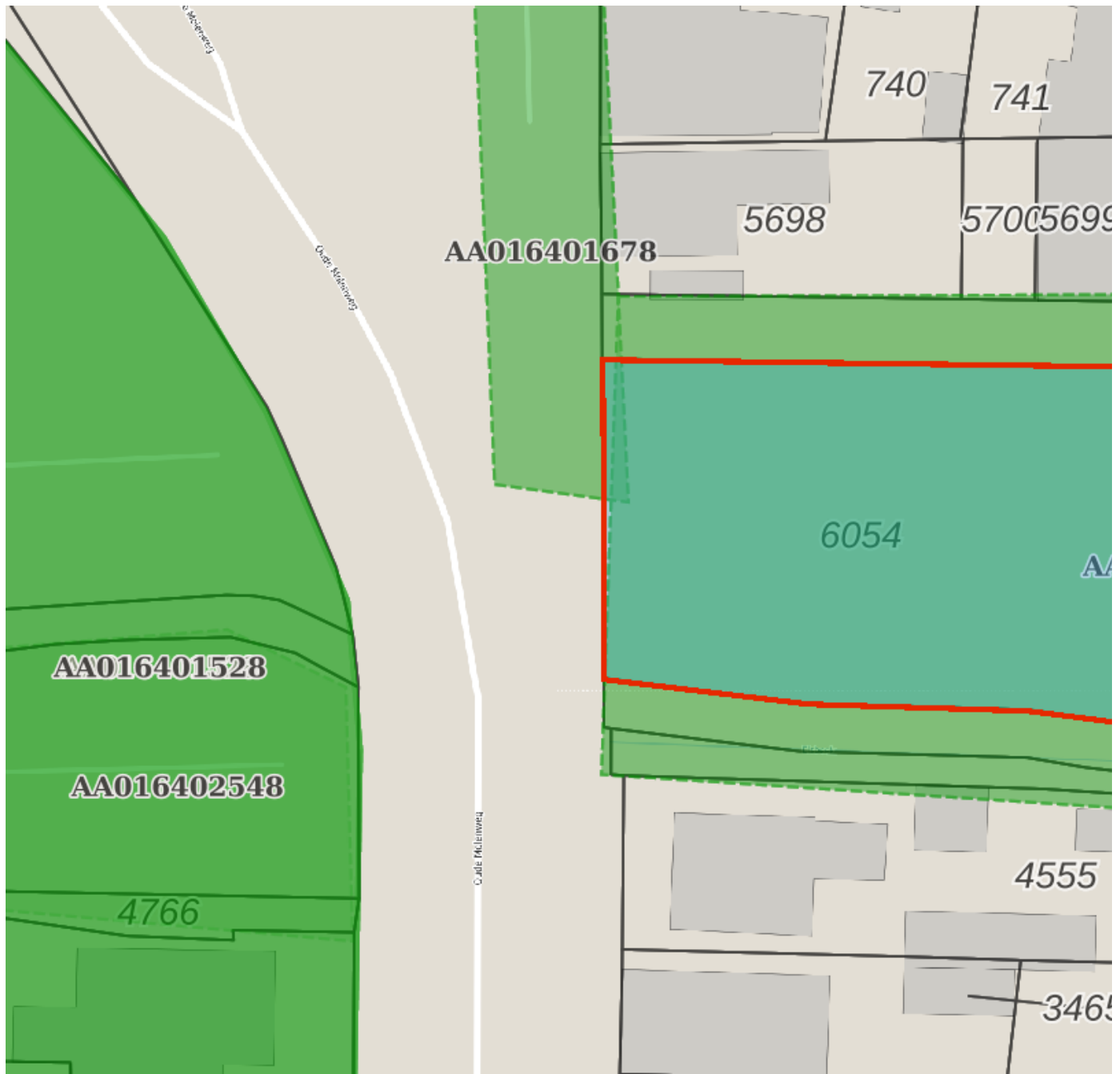
	plangebied
---	------------

Overige besluiten

	plangebied
---	------------

Perceel O 6054 te Hengelo

Omgevingsrapportage



Bodem

 Locaties

Ondergrond

 Kadastraal perceel

 topografie

 Selectie

Inhoudsopgave

- Voorblad
- Inhoudsopgave
- Inleiding
- Spechtweg 2
- Reigerweg, Lijsterweg, Spechtweg Riooltrace
- Kaarten
- Disclaimer
- Toelichting

Inleiding

Indien er stoffen in de bodem voorkomen die van nature niet in de bodem zitten is sprake van bodemverontreiniging.

De provincie Overijssel en vijf grote gemeenten in Overijssel (Almelo, Deventer, Enschede, Hengelo en Zwolle) zijn in het kader van de Wet bodembescherming (Wbb) aangewezen als de instanties die toezien op het saneren van verontreinigde bodem en het voorkomen van nieuwe bodemverontreiniging (bevoegd gezag Wet bodembescherming). Zij sturen de bodemsaneringsoperatie aan en voeren zelf bodemsaneringen uit en beoordelen plannen en saneringen die door anderen (bedrijven, particulieren en gemeenten) worden uitgevoerd.

Naast deze bevoegde gezagen voor de Wet bodembescherming zijn alle gemeenten bevoegd voor wat betreft de niet ernstige bodemverontreiniging.

Sinds de oprichting van de Omgevingsdiensten in 2018 zijn (een deel van) de bodemtaken overgedragen van de provincie en gemeenten aan de Omgevingsdienst Twente en de Omgevingsdienst IJsselland.

In Overijssel werken de provincie, omgevingsdiensten en een groot aantal gemeenten met hetzelfde Bodeminformatiesysteem (BIS); een overzicht hiervan is opgenomen in bijgevoegde tabel. In deze rapportage treft u gegevens aan die afkomstig zijn uit dat BIS. Hiermee krijgt u een indruk van de aan- of afwezigheid van gegevens over mogelijke bodemverontreiniging in het geselecteerde gebied. Indien uit de tabel blijkt dat de gemeentelijke gegevens niet of gedeeltelijk worden meegenomen in het BIS, dan verzoeken wij u contact op te nemen met de betreffende gemeente voor het verkrijgen van de relevante bodemdata.

Indien er bij de in deze rapportage vermelde locaties ook documenten met links zijn vermeld kunnen deze documenten vanuit deze rapportage gedownload worden. Deze documenten zijn zo zorgvuldig mogelijk geautomatiseerd geanonimiseerd. Desondanks kan het voorkomen dat deze documenten toch nog persoonsgegevens bevatten. Op verzoek zullen wij deze gegevens alsnog uit het document verwijderen.

Als u vragen heeft over de in dit rapport vermelde gegevens, of melding wilt maken van niet goed geanonimiseerde documenten of andere fouten of onvolkomenheden in de rapportage dan kunt u contact opnemen met de betreffende Omgevingsdienst of gemeente. De contactgegevens staan in onderstaande tabel.

Gemeente	Gegevens opgenomen in het gezamenlijke BIS en in deze rapportage	Aanvullende informatie op te vragen via
Almelo	ja	bodemdata@almelo.nl
Borne	ja	info@borne.nl
Dalfsen	ja	bodem@odijsselland.nl
Deventer	ja	bodem@odijsselland.nl
Dinkelland	ja	info@dinkelland.nl
Enschede	nee	http://www.enschede.nl/ondergrond
Haaksbergen	deels	gemeente@haaksbergen.nl
Hardenberg	ja	bodem@odijsselland.nl
Hellendoorn	ja	gemeente@hellendoorn.nl
Hengelo	ja	gemeente@hengelo.nl
Hof van Twente	ja	info@hofvantwente.nl
Kampen	ja	bodem@odijsselland.nl

Losser	deels	gemeente@losser.nl
Oldenzaal	ja	info@oldenzaal.nl
Olst-Wijhe	ja	bodem@odijsselland.nl
Ommen	ja	bodem@odijsselland.nl
Raalte	ja	bodem@odijsselland.nl
Rijssen-Holten	ja	gemeente@rijssen-holten.nl
Staphorst	ja	bodem@odijsselland.nl
Steenwijkerland	ja	bodem@odijsselland.nl
Tubbergen	ja	gemeente@tubbergen.nl
Twenterand	ja	info@twenterand.nl
Wierden	nee	bouwenenwonen@wierden.nl
Zwartewaterland	ja	bodem@odijsselland.nl
Zwolle	ja	bodem@odijsselland.nl
Omgevingsdienst Twente	ja van provincie	info@odtwente.nl
Omgevingsdienst IJsselland	ja van provincie	bodem@odijsselland.nl

Locatie: Spechtweg 2

Locatie

Adres	IJsbaanweg 0 Hengelo
Locatiecode	AA016401090
Locatienaam	Spechtweg 2
Plaats	Hengelo (O)
Locatiecode bevoegd gezag WBB	AA016400537

Status

Vervolg WBB	voldoende onderzocht	Beoordeling	Niet ernstig
Status rapporten	Sanerings evaluatie	Beschikking	
Status besluiten		Status asbest	
Is van voor 1987			

Uitgevoerde onderzoeken

Datum	Type	Naam	Auteur	Opdrachtnummer	Archief	Conclusie overheid
11-08-1999	Verkennd onderzoek NEN 5740	Vbo Spechtweg 2	Centraal Bodemkundig Bureau		000984.101	
05-09-2000	Verkennd onderzoek NEN 5740	Vbo Spechtweg 2/ Oude Molenweg	Mon Grondmechanica bv		000984.102	
05-04-2019		Vbo (water)bodem en AsbestO Elsbeek-Reigerweg	Tauw			
07-01-2021	Plan van aanpak (zorgplicht, geen saneringsplan)	PVA zinkverontreiniging Elsbeek				
07-02-2022	Sanerings evaluatie	PVE-EV zinkverontreiniging Elsbeek				De zink sanering, ten behoeve van de herinrichting van de Elsbeek, is op 13 december 2021 en 13 januari 2022 uitgevoerd. Er is in totaal 71,2 ton verontreinigde grond afgegraven en afgevoerd naar Boon en Pijlman te Almelo. De put is aangevuld met gebiedseigen grond. De putwanden en putbodem voldoen aan de terugsaneerwaarde (Klasse Industrie). Bij wand W5 is op de

						locatiegrens een restverontreiniging achtergebleven. De wand is gesaneerd tot de aanwezige schutting.
--	--	--	--	--	--	---

Beschikbare documenten per onderzoek

Geen gegevens beschikbaar

Verontreinigende activiteiten

Geen gegevens beschikbaar

Geconstateerde verontreinigingen

Geen gegevens beschikbaar

Beschikbare documenten

Geen gegevens beschikbaar

Besluiten

Datum	Besluit	Kenmerk	Status
05-03-2021	Instemmen PvA Monitoring		Definitief
03-03-2022	Instemmen uitgevoerde sanering		Definitief

Sanering

Geen gegevens beschikbaar

Saneringscontouren

Geen gegevens beschikbaar

Zorgmaatregelen

Geen gegevens beschikbaar

[Show the Debugger Trace Report](#)

Locatie: Reigerweg, Lijsterweg, Spechtweg Riooltrace

Locatie

Adres	Lijsterweg 0 Hengelo
Locatiecode	AA016401678
Locatienaam	Reigerweg, Lijsterweg, Spechtweg Riooltrace
Plaats	Hengelo (O)
Locatiecode bevoegd gezag WBB	AA016401125

Status

Vervolg WBB	voldoende onderzocht	Beoordeling	Potentieel Ernstig
Status rapporten	Verkenkend onderzoek NVN 5740	Beschikking	
Status besluiten		Status asbest	
Is van voor 1987			

Uitgevoerde onderzoeken

Datum	Type	Naam	Auteur	Opdrachtnummer	Archief	Conclusie overheid
30-06-1998	Verkenkend onderzoek NVN 5740	Vbo Reigerweg/Lijsterweg/Spechtweg (riool)	DHV Oost BV		000836.101	

Beschikbare documenten per onderzoek

Geen gegevens beschikbaar

Verontreinigende activiteiten

Geen gegevens beschikbaar

Geconstateerde verontreinigingen

Geen gegevens beschikbaar

Beschikbare documenten

Geen gegevens beschikbaar

Besluiten

Geen gegevens beschikbaar

Sanering

Geen gegevens beschikbaar

Saneringscontouren

Geen gegevens beschikbaar

Zorgmaatregelen

Geen gegevens beschikbaar

[Show the Debugger Trace Report](#)

Disclaimer

De bodeminformatie die je in deze rapportage aantreft is met zorg door gemeenten, provincie en omgevingsdiensten in het bodeminformatiesysteem ingevoerd. Toch kan het voorkomen dat informatie is verouderd, onvolledig is of onjuistheden bevat. De gemeenten, provincie en omgevingsdiensten zijn niet aansprakelijk voor enigerlei schade die het directe of indirecte gevolg is van of in verband staat met het gebruik van deze informatie. Het ontbreken van gegevens in het BIS of deze rapportage wil niet zeggen dat er geen bodemverontreiniging op een perceel of in een gebied aanwezig is.

Toelichting

Samenstelling van bodeminformatie in het bodeminformatiesysteem (BIS)

Verontreinigende activiteiten (HBB) Dat verontreinigende stoffen toch in de bodem terecht komen is vaak het gevolg van bedrijfsactiviteiten. Maar er kan ook sprake zijn van bodemverontreiniging door bijvoorbeeld het ophogen van terreinen voor het bouwrijp maken, het lekken van een brandstoftank of een ongeval. Op basis van (archief)onderzoek zijn potentiële verontreinigingen op basis van (voormalige)bedrijfsactiviteiten (UBI's) en de bekende bodemverontreinigingen in beeld gebracht, het zgn. landsdekkend beeld (LDB, 2004). De potentiële verontreinigingen vormen het zgn. HistorischBodemBestand (HBB). Deze gegevens vormen de basis voor de werkvoorraad van de provincie. Afhankelijk van de score van de UBI behoort een locatie tot de werkvoorraad (potentiële)bodemverontreiniging die voor 2030 gesaneerd danwel beheerst moet zijn of de spoedeisende werkvoorraad die voor 2015 gesaneerd danwel beheerst moet zijn. Ook voor het bewaken van de voortgang van de bodemsaneringsoperatie van de locaties waar de provincie bevoegd gezag is en de eigen werkprocessen maakt de provincie gebruik van het BIS.

Het Wbb-traject / vervolg Wbb

(potentiële)bodemverontreinigingslocaties doorlopen een zgn. Wbb-traject van onderzoek en sanering totdat de locatie niet meer tot de werkvoorraad van de provincie behoort. De locatie is dan voldoende onderzocht of gesaneerd. Indien op de locatie na sanering nog een restverontreiniging achterblijft (bijv. indien een verontreiniging wordt afgedekt met een verharding of leeflaag) dan is sprake van nazorg. Nazorgmaatregelen worden vastgelegd en gecontroleerd. In dit rapport wordt per locatie aangegeven in welke fase van het Wbb-traject een locatie zich bevindt (Vervolg Wbb-traject):

Wbb traject starten (Wbb-vervolg=Uitvoeren historisch onderzoek)

De locatie behoort op basis van vooronderzoek of vanuit het HBB tot de werkvoorraad van de provincie maar er is nog geen (historisch)onderzoek uitgevoerd. Op enig moment zal onderzoek plaats moeten vinden.

Bodemonderzoek uitvoeren (Wbb-vervolg=Uitvoeren (aanvullend) OO, NO)

Vooronderzoek of historisch onderzoek geeft aanleiding om bodemonderzoek te doen. Daarbij kan sprake zijn van verkennend of nader onderzoek.

Saneringsonderzoek uitvoeren (Wbb-vervolg=Uitvoeren (aanvullend) SO)

Op basis van nader onderzoek is bepaald dat gesaneerd moet worden. Het saneringsonderzoek is gericht op de inventarisatie van de mogelijke wijzen van sanering en zal uitmondend in een keuze van de wijze van sanering Verontreinigende activiteiten (HBB) Dat verontreinigende stoffen toch in de bodem terecht komen is vaak het gevolg van bedrijfsactiviteiten. Maar er kan ook sprake zijn van bodemverontreiniging door bijvoorbeeld het ophogen van terreinen voor het bouwrijp maken, het lekken van een brandstoftank of een ongeval. Op basis van (archief)onderzoek zijn potentiële verontreinigingen op basis van (voormalige)bedrijfsactiviteiten (UBI's) en de bekende bodemverontreinigingen in beeld gebracht, het zgn. landsdekkend beeld (LDB, 2004). De potentiële verontreinigingen vormen het zgn. HistorischBodemBestand (HBB). Deze gegevens vormen de basis voor de werkvoorraad van de provincie. Afhankelijk van de score van de UBI behoort een locatie tot de werkvoorraad (potentiële)bodemverontreiniging die voor 2030 gesaneerd danwel beheerst moet zijn of de spoedeisende werkvoorraad die voor 2015 gesaneerd danwel beheerst moet zijn. Ook voor het bewaken van de voortgang van de bodemsaneringsoperatie van de locaties waar de provincie bevoegd gezag is en de eigen werkprocessen maakt de provincie gebruik van het BIS.

Het Wbb-traject / vervolg Wbb

(potentiële)bodemverontreinigingslocaties doorlopen een zgn. Wbb-traject van onderzoek en sanering totdat de locatie niet meer tot de werkvoorraad van de provincie behoort. De locatie is dan voldoende onderzocht of gesaneerd. Indien op de locatie na sanering nog een restverontreiniging achter blijft (bijv. indien een verontreiniging wordt afgedekt met een verharding of leeflaag) dan is sprake van nazorg. Nazorgmaatregelen worden vastgelegd en gecontroleerd. In dit rapport wordt per locatie aangegeven in welke fase van het Wbb-traject een locatie zich bevindt (Vervolg Wbb-traject):

Wbb traject starten (Wbb-vervolg=Uitvoeren historisch onderzoek)

De locatie behoort op basis van vooronderzoek of vanuit het HBB tot de werkvoorraad van de provincie maar er is nog geen (historisch)onderzoek uitgevoerd. Op enig moment zal onderzoek plaats moeten vinden.

Bodemonderzoek uitvoeren (Wbb-vervolg=Uitvoeren (aanvullend) OO, NO)

Vooronderzoek of historisch onderzoek geeft aanleiding om bodemonderzoek te doen. Daarbij kan sprake zijn van verkennend of nader onderzoek.

Saneringsonderzoek uitvoeren (Wbb-vervolg=Uitvoeren (aanvullend) SO)

Op basis van nader onderzoek is bepaald dat gesaneerd moet worden. Het saneringsonderzoek is gericht op de inventarisatie van de mogelijke wijzen van sanering en zal uitmondend in een keuze van de wijze van sanering

Saneringsplan opstellen (Wbb-vervolg= Opstellen/uitvoeren (aanvullend) SP)

Als op is vastgesteld dat sanering moet worden uitgevoerd dient een saneringsplan opgesteld te worden. Het saneringsplan wordt door het bevoegd gezag beschikt. In de beschikking op het saneringsplan kan het bevoegd gezag nadere eisen stellen aan de sanering. De saneerder voert de sanering uit overeenkomstig het door het bevoegd gezag goedgekeurde saneringsplan en de voorschriften die zij aan de instemming hebben verbonden.

Sanering en/of evaluatie uitvoeren (Wbb-vervolg=start sanering of uitvoeren (aanvullende) evaluatie)

Als het bevoegd gezag heeft ingestemd met het saneringsplan kan de sanering worden uitgevoerd. Na afronding van de sanering stelt de saneerder een evaluatierapport op. Op basis van het evaluatierapport zal het bevoegd gezag beoordelen of een sanering voldoende is uitgevoerd. Voldoende gesaneerde locatie behoren daarmee niet meer tot de werkvoorraad van de provincie.

Zorgmaatregelen uitvoeren (Wbb-vervolg=uitvoeren tijdelijke beveiliging, actieve nazorg, monitoring en registratie restverontreiniging)

Na sanering kan sprake zijn van restverontreiniging (bijv. indien sprake is van een afdeklaag als saneringsmaatregel). Deze maatregelen kunnen bestaan uit beperkingen in het gebruik van de locatie of het voorkomen blootstelling aan of

verspreiding van de restverontreiniging. Gesaneerd (Wbb-vervolg=voldoende gesaneerd)

Indien een sanering is uitgevoerd wordt door het bevoegd gezag het evaluatierapport beoordeeld. Indien met een beschikking wordt ingestemd met de uitgevoerde sanering (aan de saneringsdoelstelling is voldaan) behoort de locatie niet meer tot de werkvoorraad van de provincie. Wel kan nog sprake zijn van nazorg zoals bijvoorbeeld het in stand houden van een afdeklaag of het verplicht melden van gewijzigd gebruik.

Geen werkvoorraad (meer) (Wbb-vervolg=voldoende onderzocht of leeg)

De locatie behoort op basis van de UBI score niet tot de werkvoorraad of is voldoende onderzocht of er is geen aanleiding tot onderzoek maar wel bodeminformatie beschikbaar.

Toelichting op de gerapporteerde informatie

Locatie

Algemene gegevens waaronder de locatie in het BIS bekend is. Daarnaast wordt aangegeven of de locatie betrekking heeft op een verontreiniging die na 1 januari 1987 is ontstaan (een zorgplicht geval dat onmiddellijk ongedaan gemaakt moet worden/zijn).

Status

In de wet bodembescherming wordt onderscheid gemaakt tussen ernstige en niet ernstige verontreinigingen. Op basis daarvan wordt bepaald of een locatie door het bevoegd gezag wordt opgepakt. Voordat het bevoegd gezag hierover in een beschikking een uitspraak doet wordt de beoordeling op basis van historisch- en/of verkennend onderzoek vastgelegd (beoordeling). Indien er een uitspraak is van het bevoegd gezag dan wordt dat vermeld bij het veld 'Beschikking'.

Sanering

In een saneringsplan wordt aangegeven hoe de sanering wordt uitgevoerd. Dit kan in fasen gebeuren of in delen van de verontreiniging. Indien het bevoegd gezag een termijn heeft afgegeven voor het starten van de sanering dan wordt dat hier vermeld. Door het beoordelen van een evaluatierapport van de sanering wordt tevens de einddatum van de sanering bepaald.

Uitgevoerde onderzoeken

Een lijst van rapporten die betrekking hebben op de locatie. Deze rapporten worden in het geval van ernstige verontreiniging beoordeeld door het bevoegd gezag Wbb (provincie). Door uitwisseling van gegevens met gemeenten worden ook rapporten vermeld die in het bezit zijn van de betreffende gemeente maar die niet bij de provincie aanwezig zijn.

(mogelijk) Verontreinigende activiteiten

Dit is een overzicht van potentieel verontreinigende (bedrijfs)activiteiten die op de locatie (mogelijk) zijn uitgevoerd, worden vermoed (HBB) en/of zijn onderzocht. Met 'vervallen' wordt aangegeven of een activiteit werkelijk op de locatie heeft plaatsgevonden. Met 'Benoemd' wordt aangegeven of deze activiteit ook in de bodemonderzoeken zijn benoemd. Vervolgens wordt aangegeven of er een verontreiniging veroorzaakt door deze activiteit aanwezig is.

Geconstateerde Verontreinigingen

Indien verontreinigingen in de grond of het grondwater zijn aangetroffen wordt in deze tabel aangegeven in welke mate overschrijding van de normen heeft plaatsgevonden. Tevens wordt vermeld welke omvang de verontreiniging heeft en op welke diepte deze zit.

Besluiten

Op basis van de aangeleverde rapporten doet het bevoegd gezag uitspraak over de mate van verontreiniging (ernst), de spoedeisendheid van saneren (spoed), te nemen maatregelen voor, na en tijdens sanering, saneringsplannen en de uitvoering van de sanering (evaluatie). In dit overzicht worden de door de provincie genomen besluiten vermeld.

Saneringscontouren

Indien sprake is van sanering in delen of fasen dan worden meerdere contouren vermeld. Per fase of deel wordt aangegeven welke saneringsvariant voor de boven- of ondergrond uiteindelijk is uitgevoerd.

Zorgmaatregelen

Indien na sanering nog verontreiniging is achtergebleven zullen maatregelen worden genomen om blootstelling aan of verspreiding van de restverontreiniging te voorkomen. Deze maatregelen worden in het BIS geregistreerd. Het bevoegd gezag houdt toezicht op het in stand houden van deze maatregelen.

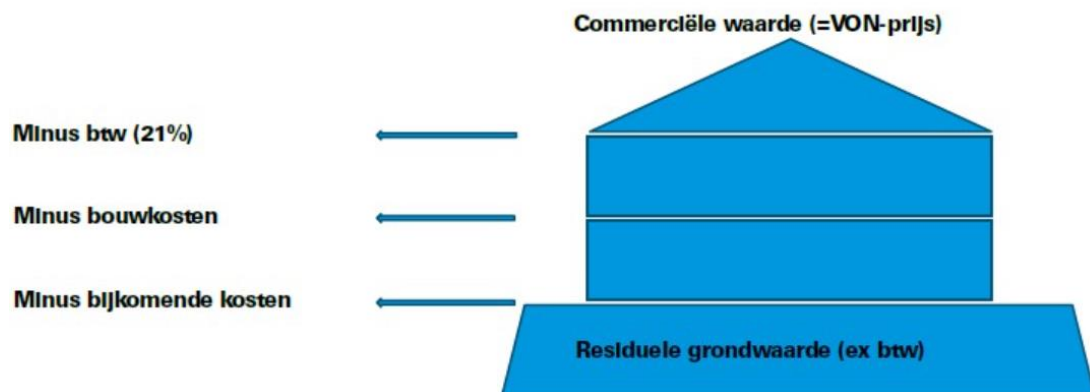
[Show the Debugger Trace Report](#)

4 Grondgebonden woningen

4.1 Rekenmethode

Voor kavels voor grondgebonden woningen is het uitgangspunt dat voor de verschillende woningbouwlocaties de m²-prijzen normatief residueel worden doorgerekend.

Hierbij wordt de grondwaarde bepaald door de stichtingskosten (bouwkosten + bijkomende kosten) af te trekken van de VON-prijs.



Bron Stec 2020

Differentiatie in prijs

In Hengelo kunnen vergelijkbare kavels sterk in prijs verschillen door de ligging. Hierbij is niet alleen de geografische ligging (verschillende projecten ten opzichte van elkaar) bepalend, maar ook binnen een project kunnen de grondprijzen verschillen. Binnen de projecten kunnen grondprijzen een opslag van maximaal 10% en een afslag van maximaal 10% krijgen. Afhankelijk van onder andere de vormgeving van het kavel, uitzicht vanaf de kavel, de privacy en zonligging.

4.2 Beoordeling marktsituatie

Zoals hierboven al is aangegeven wordt de grondwaarde bepaald door de stichtingskosten (bouwkosten + bijkomende kosten) en de VON-prijs. Hieronder zal kort worden ingegaan hoe de markt zich op dit moment aan het ontwikkelen is.

Stichtingskosten:

De bouwkosten voor nieuwbouwwoningen zitten al een aantal jaren in de lift. Met name de gestegen materiaal- en loonkosten zijn hier debet aan.

Het CBS geeft aan dat vanaf begin dit jaar tot september de bouwkosten met 7,3% zijn gestegen. In dezelfde periode is volgens het bouwkostenkompas de bouwkostenindex met 5,5% gestegen.

VON-prijs:

Hierbij kan onderscheid gemaakt worden tussen bestaande woningen en nieuwbouw woningen. Beide type zullen hieronder kort worden besproken.

De prijs van verkochte bestaande woningen is in het 3e kwartaal van 2022 met 5,8% gedaald in vergelijking met een kwartaal eerder. In Twente was dit een daling van 2,8%. Dat is de grootste prijsdaling in een kwartaal ooit gemeten. Op jaarbasis stijgen de prijzen nog wel, met 2%. Dat was vorig kwartaal nog ruim 11%. (Bron NVM)

De prijsdaling wordt voor een belangrijk deel veroorzaakt door de onzekerheid op de markt, de stijgende hypotheekrente, er wordt minder overboden en de veranderende verhouding tussen vraag en aanbod. Voor een klein deel is de prijsdaling een seizoenseffect. In het derde (zomer)kwartaal is de kwartaalontwikkeling vaak lager dan in de rest van het jaar. (Bron NVM)

Het CBS laat nog een zeer lichte stijging van 0,6% zien van het derde kwartaal ten opzichte van het tweede kwartaal. In dezelfde periode is volgens het kadaster de prijs met 1,85% gedaald. Omdat het CBS en het kadaster achter lopen bij de NVM is het de verwachting dat deze prijzen in het komende kwartaal ook zullen verslechteren.

De nieuwbouwmarkt is in een jaar tijd volledig omgeslagen. In het derde kwartaal van 2022 is het aantal verkochte nieuwbouwwoningen gehalveerd ten opzichte van vorig jaar. Er is wel vraag naar nieuwbouw, maar het resulteert niet in veel verkopen. De oorzaak hiervoor ligt bij de hoge nieuwbouwprijzen en de

terughoudendheid van zowel kopers als marktpartijen. Woningen staan steeds langer te koop. De NVM vreest dat de nieuwbouwproductie verder zal inzakken.

De huidige marktsituatie uit zich in de bestaande bouw in lagere biedingen en een prijsdaling, maar in de nieuwbouw resulteert de slechte betaalbaarheid zich vooral in een tragere verkoop. De sterk gestegen bouwkosten zetten de haalbaarheid van nieuwbouwprojecten onder druk en projectontwikkelaars berekenen de bouwkosten noodgedwongen door in de woningprijs.

De gemiddelde nieuwbouwwoning is historisch gezien in de meeste gevallen duurder dan de gemiddelde woning in de bestaande bouw. Dit is ook te rechtvaardigen door de hogere kwaliteit van nieuwbouw. Maar het verschil loopt nu hard op. Doordat de prijzen van nieuwbouw nog stijgen, maar die van bestaande bouw dalen wordt nu voor de gemiddelde nieuwbouwwoning bijna €500,- per vierkante meter gebruiksoppervlak méér betaald dan voor een woning in de bestaande bouw.

4.3 Grondprijzen afzonderlijke projecten

Op dit moment is het zeer moeilijk te voorspellen hoe de woningmarkt zich de komende maanden zal ontwikkelen. Hetzelfde geldt voor de bouwkosten. Daarom is er voor gekozen om voor 2023 de m²-prijzen gelijk te houden ten opzichte van 2022.

Voor Dalmeden geldt dit voor het bestaande kavelaanbod. De verwachting is dat midden 2023 de kavels van Meander Noord in de verkoop komen. Juist omdat op dit moment moeilijk te voorspellen is hoe de markt er over een half jaar uit zal zien is ervoor gekozen om de grondprijzen van deze kavels, voordat deze in de verkoop komen, normatief residueel door te rekenen en in een afzonderlijk besluit vast te leggen.

De grondprijzen zijn per project/locatie verwerkt in onderstaande tabel.

Grondprijzen woningbouw 2023

Locatie/Project	Oppervlakte	m ² -prijs
Dalmeden	tot 500	€ 481,00
	500 tot 800	€ 481,00 - € 420,00
	800 tot 1000	€ 420,00 - € 400,00
	1000 tot 1400	€ 400,00 - € 377,00
	> 1400	< € 377,00
Broek Noord	vrijstaand	€ 390,00 - € 430,00
Marskant	stadsvilla's	€ 425,00 - € 445,00
	Stadswoningen	€ 480,00 - € 500,00
Willem de Clerqstraat	vrijstaand	€ 400,00 - € 420,00

4.4 Korte terugblik en vooruitblik afzonderlijke projecten

Hieronder beschrijven we in een notendop de verwachtingen voor het komende jaar.

Dalmeden:

Het afgelopen jaar zijn er in Dalmeden geen nieuwe kavels in de verkoop gegaan. Begin dit jaar waren er nog 11 kavels die moesten worden verkocht. De verwachting was dat deze in het afgelopen jaar allemaal verkocht zouden worden. Door de onzekere marktsituatie zijn bij een aantal van deze kavels de opties meermalen teruggegeven, wat er in resulteert dat op dit moment nog 3 kavels niet zijn verkocht. Bij deze laatste kavels is nogmaals kritisch gekeken naar de individuele kwaliteiten. Dit heeft er in geresulteerd dat de m²-prijs van het laatste kavel in Meander zuid, binnen de bandbreedte, naar beneden wordt bijgesteld. Deze was te hoog.

Het streven is nog steeds dat het volgende woongebied, te weten Meander Noord, midden 2023 in de verkoop kan. Zoals hierboven al is aangegeven zal voordat wordt gestart met de verkoop van deze kavels de m²-prijzen in een afzonderlijk besluit worden vastgesteld.

Broek Noord:

Het bestemmingsplan van Broek Noord is onherroepelijk. Net voor de zomer kwamen de 13 kavels in de verkoop. Op dit moment zijn alle kavels gereserveerd. Rond de jaarwisseling is het gebied bouwrijp

gemaakt door de gemeente. Zodra de nutspartijen zijn gestart met de uitvoering (planning 4^e week januari), worden opties verstrekt en gaan de termijnen lopen.

Marskant:

Ook de kavels aan de Marskant zijn net voor de zomer in de verkoop gegaan. Het gaat hierbij om 10 kavels voor vrijstaande of geschakelde woningen aan de BerflobEEK (de stadsvilla's) en 2 blokken van maximaal 9 woningen aan de Marskant (de stadswoningen). Voor de 10 stadsvilla's is een redelijke belangstelling. Voor één kavel is de koopovereenkomst ondertussen getekend en een groot aantal is in optie. Voor de stadswoningen is de belangstelling op dit moment minimaal.

Willem de Clerqstraat:

Na gedeeltelijke sloop van Machinefabriek Vos ontstaat er aan de Willem de Clerqstraat één bouwkvael voor het realiseren van een particuliere vrijstaande woning.

