Bundel - Politieke Avond - Sessie 4 (Restaurant) van 27 oktober 2026

1 Opening

2 Aankoop gronden binnen woningbouwplan Vrijersmaat Eibergen Zuid
- Voorstel en besluit - Beschikbaar stellen krediet tbv aankoop gronden woningbouwlocatie Vrijersmaat Eibergen Zuid
- Bijlage 1 Stedenbouwkundig Ontwerp Vrijersmaat Eibergen Zuid
- Bijlage 2.1 Samenvatting Gebiedsexploitatie Vrijersmaat Eibergen Zuid
- Bijlage 2.2 Presentatie grondeigenaren

3 Sluiting

Raadsvoorstel

Zaaknummer	:	1469448
Raadsvergadering	:	1 december 2026
Onderwerp	:	Beschikbaar stellen krediet tbv aankoop gronden woningbouwlocatie Vrijersmaat / Eibergen-Zuid
Collegevergadering	:	28 september 2026
Portefeuillehouder	:	Wethouder Willem Buunk
Steller	:	Nick Lurvink Team Projecten
tel.	:	0545-250250

Te nemen besluit

1. Het beschikbaar stellen van een krediet ten bedrage van **€ 2.127.500,00** ten behoeve van de aankoop van 3,97 hectare landbouwgrond binnen plangebied Vrijersmaat / Eibergen-Zuid als ook ten behoeve van dekking van de voorbereidingskosten richting aanbesteding om de realisatie van een wijk met circa 100 woningen mogelijk te maken zoals beschreven in het Volkshuisvestingsprogramma 2026-2035 onder de sleutelprojecten.

Waarom dit voorstel en wat is het effect

De woningbouwopgave (+30%) voor de kern Eibergen conform de Regionale Woonagenda en Woondeal is fors. Hiervan wordt een groot deel ingevuld door reeds uitgevoerde of in voorbereiding zijnde particuliere ontwikkelingen. Dat zijn, conform de voorkeursvolgorde uit de Omgevingsvisie Berkelland, veelal transformatie- of inbreidingslocaties binnen de bebouwde kom. Om de woningbouwopgave te behalen zijn echter ook meer grootschaliger uitbreidingslocaties nodig, waarvan plangebied Vrijersmaat / Eibergen-Zuid er een is.

Uit verkennende gesprekken in 2023 bleek dat de grondeigenaren interesse hadden om hun gronden in te zetten voor een mooi plan dat toegevoegde waarde heeft voor het dorp Eibergen. Hierop werd eind 2023 een intentieovereenkomst met de grondeigenaren gesloten, waarin het voornemen tot verkoop aan de gemeente Berkelland uitgangspunt was. Tevens was opgenomen in de intentieovereenkomst dat voorafgaand aan eventuele verkoop een haalbaarheidsonderzoek zou worden uitgevoerd, met voor verkoop de voorwaardelijke conclusie dat een economisch neutrale ontwikkeling haalbaar zou zijn. In de haalbaarheidsfase heeft de gemeente het voortouw genomen conform afspraken in de intentieovereenkomst.

Om een goed beeld te krijgen van de haalbaarheid zijn allereerst diverse onderzoeken uitgevoerd welke een belemmering voor de (financiële) haalbaarheid van de ontwikkeling zouden kunnen vormen. Hierbij kan gedacht worden aan bodemonderzoek, archeologisch onderzoek, natuurwaardenonderzoek, geohydrologisch onderzoek en onderzoek naar milieucontouren.

Binnen de kaders vanuit de onderzoeksresultaten is door een onafhankelijk en deskundig adviesbureau een schetsontwerp opgesteld. Dat is zorgvuldig gedaan na een gebiedsanalyse en verschillende ontwerpsessies met gemeente, grondeigenaren en direct omwonenden. Een eveneens deskundig en onafhankelijk adviesbureau (planeconoom) heeft een financiële verkenning opgesteld voor realisatie van het schetsontwerp, met als uitgangspunt dat de ontwikkeling financieel neutraal moet kunnen worden uitgevoerd. Daarbij is rekening gehouden met extra kostenposten voor maatregelen die genomen moeten worden vanwege de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse, zoals plaatsing van een rioolgemaal en ophoging van het plangebied. Vanwege het vroege stadium waarin de doorrekening is gemaakt, is daarnaast ook een conservatieve post onvoorzien opgenomen. Op basis van de financiële verkenning kan de grondeigenaren een grondprijs worden geboden van € 50,00 per m^2. De grondeigenaren zijn akkoord met dit aanbod.

In te vullen door Griffie:

Raadsvergadering
0 zonder hoofdelijke stemming
0 met algemene stemmen
0 stemmen voor, stemmen tegen
0 aangenomen
0 verworpen

Argumentatie

1.1 De aankoop geeft invulling aan de Nota Grondbeleid 2025 waarbij wordt ingezet op actief grondbeleid om maatschappelijke opgaven als het versnellen van woningbouw te realiseren. Deze aankoop is expliciet gericht op het concrete voornemen deze gronden te ontwikkelen tot een wijk van circa 100 woningen, zoals ook beschreven in het vastgestelde Volkshuisvestingsprogramma 2026-2035

1.2 Sleutelproject Vrijersmaat / Eibergen – Zuid levert een essentiële bijdrage aan de woningbouwopgave 2034 voor de kern Eibergen

1.3 Ontwikkeling is tot stand gekomen in een vergaande participatieve samenwerking tussen gemeente Berkelland en de grondeigenaren binnen het plangebied

1.4 Op basis van 97 woningen en een financieel neutrale ontwikkeling, kan de grondeigenaren een prijs van € 50,00 per m^2 worden geboden voor hun grond

1.5 De te bieden prijs is in lijn met de gemiddelde prijs voor lauwe (agrarische) grond zoals afgelopen jaren is geboden in de Achterhoek

1.6 Zowel grondeigenaren als het college van B&W hebben de koopovereenkomsten ondertekend

1.7 Het daadwerkelijk passeren van de leveringsakten vindt enkel plaats nadat de gemeenteraad van Berkelland heeft besloten tot het beschikbaar stellen van krediet, om de aankoop van de grond mogelijk te maken. Dit is als opschortende voorwaarde opgenomen in de koopovereenkomsten

1.8 Op basis van de financiële verkenning is sprake van een realistische, financieel neutrale ontwikkeling, waarbij ruimte is om tegenvallers op te kunnen vangen

1.9 Indien wordt besloten om de nieuwbouwwijk als gemeente te gaan ontwikkelen, moet t.z.t. een grondexploitatie (GREX) worden vastgesteld door de gemeenteraad. Daarmee stelt de raad de budgetten beschikbaar voor de verdere ontwikkeling van de locatie

1.10 De mogelijkheid bestaat echter ook dat de gemeente het plan, na wijzigen van het Omgevingsplan, in z'n geheel door een marktpartij laat ontwikkelen en het plan aanbesteedt middels een tender. In dat geval wordt een (geactualiseerde) grondexploitatiebegroting opgesteld ter onderbouwing van het minimale grondbod

1.11 Voortgang van de procedure is noodzakelijk om de woningen voor 2030 gerealiseerd te hebben. Tevens zorgen persoonlijke omstandigheden bij enkele grondeigenaren ervoor dat spoedige passering van belang is

Financiën, kanttekeningen en risico's

Het tekenen van de koopcontracten betekent niet dat de daadwerkelijk aankoop een feit is. De gemeenteraad van Berkelland zal krediet ter beschikking moeten stellen, teneinde de gronden te kunnen aankopen. Dit is als opschortende voorwaarde opgenomen in de koopovereenkomsten. Na het beschikbaar stellen van het krediet vanaf 27 oktober 2026, kan daadwerkelijk passering bij de notaris snel volgen.

Op basis van de financiële verkenning is sprake van een financieel neutraal resultaat op basis van realistische uitgangspunten voor woningbouwontwikkeling, waarbij ruimte is om tegenvallers op te kunnen vangen.

De financiële doorrekening heeft plaatsgevonden op grond van een realistisch schetsontwerp waarin relatief veel ruimte is gereserveerd voor waterberging, gezien de laaggelegen ligging van het plangebied. Het uitgeefbaar oppervlak is in de doorrekening daardoor in verhouding laag. Ook spelen diverse waterhuishoudkundige aspecten een rol waarvoor kostenposten zijn gereserveerd, zoals het aanleggen van een rioolgemaal en het ophogen van het plangebied.
Vanwege het vroege stadium waarin de doorrekening is gemaakt, is daarnaast ook een conservatieve post onvoorzien opgenomen. Dit maakt het bod van € 50 / m^2 grond een realistisch en goed onderbouwd bod waarbij geprobeerd is een toekomstige financieel risico van de ontwikkeling zoveel mogelijk uit te sluiten.

Het beschikbaar te stellen krediet is als volgt opgebouwd:

-	Aankoop 3,97 hectare grond	€ 1.987.500,00
-	Deskundigenvergoeding grondeigenaren	€ 20.000,00
-	Wijziging omgevingsplan incl. actualisatie onderzoeken	€ 100.000,00
-	Onderzoeken wijze uitvoering en aanbesteding	€ 20.000,00
	TOTAAL	**€ 2.127.500,00**

De grondexploitatiebegroting zal worden vastgesteld op basis van het definitieve ruimtelijke plan. Daarom moet de aankoop van de gronden voorlopig worden geactiveerd onder de post ‘materiele vaste activa’ (MVA). Bij vaststelling van de eventuele grondexploitatie worden de gronden vervolgens tegen boekwaarde ingebracht in de post voorraden: ‘Bouwgronden In Exploitatie’ (BIE).. Uitgangspunt in het BBV is dat strategische gronden in principe worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs, tenzij de marktwaarde op basis van de huidige bestemming lager is. Dat is hier het geval. Om te voorkomen dat de gronden na aankoop moeten worden afgewaardeerd tot agrarische waarde, biedt het BBV de mogelijkheid dat gronden die worden aangekocht met het oog op een concrete woningbouwontwikkeling onder bepaalde voorwaarden mogen worden gewaardeerd als ‘warme grond’ (tegen de waarde op basis van de toekomstige (woningbouw)bestemming). De belangrijkste voorwaarde daarvoor is dat middels een concreet voornemen wordt bekrachtigd dat de gronden op korte termijn worden ontwikkeld ten behoeve van woningbouw. Dit voorstel voorziet daarin.

De kosten voor de wijziging van het Omgevingsplan (opstellen ETFAL en actualiseren onderzoeken) worden afzonderlijk geactiveerd onder de balanspost Immateriële vaste activa (IVA), onderdeel onderzoek en ontwikkeling.

VN verdrag rechten van mensen met een beperking
Bij de verdere uitwerking van het ontwerp van de woonwijk zal rekening worden gehouden met (faciliteiten voor) mensen met een beperking. Ook zal de komende periode bij de communicatie rekening worden gehouden met beschikbaarheid voor mensen met een visuele beperking.

Duurzaamheid
Bij het opstellen van het schetsontwerp maar ook bij de verdere uitwerking van het ontwerp is toekomstbestendigheid, klimaatadaptatie en duurzaamheid een uitgangspunt. Zeker gezien de ligging in een historisch nat gebied, is in het ontwerp relatief veel ruimte gereserveerd voor waterberging in combinatie met groen waardoor in het ontwerp rekening is gehouden met hittestress en extreme neerslag. Getracht wordt zo min mogelijk verharding aan te leggen in verband met toekomstig beheer en onderhoud en waar mogelijk wordt gekozen voor open verharding. Duurzaamheid zal ook onderdeel zijn in de uitvraag van de aanbesteding van de werkzaamheden.

Communicatie
De gemeente Berkelland heeft overeenstemming bereikt met zeven grondeigenaren in het gebied Vrijersmaat-Eibergen Zuid. Zij staan positief tegenover ontwikkeling van het gebied ten behoeve van woningbouw om daarmee een kwalitatieve impuls aan het dorp Eibergen te kunnen geven. Op basis van een haalbaarheidsonderzoek zijn zij bereid de gronden aan de gemeente Berkelland te verkopen. Nadat de gemeenteraad op 27 oktober 2026 geld beschikbaar stelde voor de aankoop, is de koop nu definitief geworden. De gemeente koopt de gronden om het gebied integraal te kunnen ontwikkelen en regie te houden op het aantal betaalbare woningen. Daarmee kan verdere voorbereiding van de nieuwe woonwijk starten.

Communicatie via:
- Brief aan belanghebbende(n)
- Persbericht (incl. BerkelBericht en socials)
- Persgesprek, voorafgaand aan de raadsvergadering
- Website (informatiepagina)

Initiatief, participatie en rol gemeente
Uit verkennende gesprekken in 2023 bleek dat de grondeigenaren interesse hadden om hun gronden in te zetten voor een mooi plan dat toegevoegde waarde heeft voor het dorp Eibergen. Hierop werd eind 2023 een intentieovereenkomst met de grondeigenaren gesloten, waarin het voornemen tot verkoop aan de gemeente Berkelland uitgangspunt was. Tevens is opgenomen in de intentieovereenkomst dat voorafgaand aan eventuele verkoop een haalbaarheidsonderzoek zou worden uitgevoerd, met voor verkoop de voorwaardelijke conclusie dat een economisch neutrale ontwikkeling haalbaar zou zijn. In de haalbaarheidsfase heeft de gemeente het voortouw genomen conform afspraken in de intentieovereenkomst. De gemeente was verantwoordelijk voor de uitvoering van het haalbaarheidsonderzoek, voor het informeren en betrokken houden van de grondeigenaren en voor het maken van een goed voorstel. De gemeente zal na aankoop van de gronden eigenaar zijn van het gehele plangebied en zal realisatie van de woonwijk op zich nemen. Dat is in eerste instantie het opstellen van een definitief ontwerp en het hierop wijzigen van het Omgevingsplan. Vervolgens wordt de exploitatie in eigen beheer uitgevoerd, danwel als geheel op de markt gezet.

Planning en evaluatie
Onderstaand de globale planning voor het vervolg van de woningbouwontwikkeling:

- Besluit aankoop gronden door college — 28 september 2026
- Besluit gemeenteraad beschikbaar stellen krediet — 27 oktober 2026
- Grondoverdracht bij notaris — november 2026
- Ontwerpsessies om te komen tot definitief ontwerp — Q1 2027
- Planologisch traject om ontwikkeling mogelijk te maken — Q2 en Q3 2027
- Aanbesteding of opening GREX — Q3 en Q4 2027
- Start werkzaamheden — Q4 2027 / Q1 2028

Alternatieven
Om in de woningbouwopgave voor de kern Eibergen te voorzien is de ontwikkeling van enkele grotere uitbreidingslocaties noodzakelijk. De hiervoor beschikbare locaties zijn beperkt, gezien de ligging van Eibergen ten opzichte van de Berkel met groene zones, een noodoverloopgebied langs deze rivier en de situering van geitenhouderijen. Daarnaast is deze ontwikkeling uniek gezien het feit dat het een gezamenlijk initiatief betreft van grondeigenaren en gemeente. Door ontwikkeling in eigen beheer kan de gemeente regie houden op het aantal betaalbare woningen.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Berkelland,
de secretaris, de burgemeester,

drs. J. Jonker drs. J.H.A. van Oostrum

Raadsvergadering : 1 december 2026

De raad van de gemeente Berkeland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 28 september 2026

b e s l u i t:

Het beschikbaar stellen van een krediet ten bedrage van **€ 2.127.500,00** ten behoeve van de aankoop van 3,97 hectare landbouwgrond binnen plangebied Vrijersmaat / Eibergen-Zuid als ook ten behoeve van dekking van de voorbereidingskosten richting aanbesteding om de realisatie van een wijk met circa 100 woningen mogelijk te maken zoals beschreven in het Volkshuisvestingsprogramma 2026-2035 onder de sleutelprojecten.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 1 december 2026

de griffier,	de voorzitter,
drs. J.A. Satijn	drs. J.H.A. van Oostrum

Toelichting raadsvoorstel

Onderwerp	:	Beschikbaar stellen krediet tbv aankoop gronden woningbouwlocatie Vrijersmaat / Eibergen-Zuid

In de bijlage:

1. Analyse en schetsontwerp BOO
2. Samenvatting financiële doorrekening Roelofs

Vrijersmaat, Eibergen

Stedenbouwkundige verkenning

adviseurs voor
leefomgeving

COLOFON

BOO - Buro Ontwerp & Omgeving

adviseurs voor leefomgeving

Vrijersmaat, Eibergen
Datum: 09-12-2025
Projectnummer: 4361.01
Formaat: A3

Adres:
Velperweg 157
6824 MB
Arnhem

T: 026-4432663
I: www.ontwerpenomgeving.nl
E: info@ontwerpenomgeving.nl

INHOUDSOPGAVE

ANALYSE **3**
Plangebied 3
Historie 7
Landschap & reliëf 8
Bodem, water & doorlatendheid 9
Milieuzonering 10
Ecologie 11

SCHETSONTWERP **13**
Uitgangspunten 13
Schetsmodellen 14
Participatie 15
Schetsontwerp 16
- Programma 18
- Parkeren 19
- Waterstructuur 20
- Vertaling opmerkingen ontwerpsessies 21
- Massastudie 23

PLANGEBIED


Vogelenzangstraat
Meulenkampsweg
Warfslatweg
Willem Sluyterstraat
Kiefteweg
Kiefteweg
Warfslatweg
Groenloseweg
1:2000
N

PLANGEBIED


Vogelenzangstraat
Willem Sluyterstraat
Meulenkampsweg
Warfslatweg
Kiefteweg
Kiefteweg
Warfslatweg
1
2
3
4
1:2000
N


1


2


3


4

PLANGEBIED


Vogelenzangstraat
Meulenkampsweg
Warfslatweg
Willem Sluyterstraat
Kiefteweg
Kiefteweg
Warfslatweg
5
6
7
8
1:2000
N


5


6


7

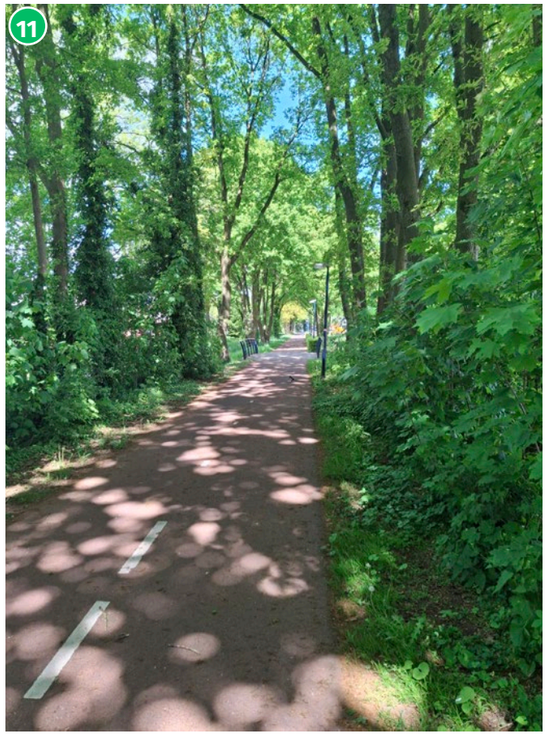

8

PLANGEBIED


Vogelenzangstraat
Willem Sluyterstraat
Meulenkampsweg
Warfslatweg
Kieftеweg
Kieftеweg
Warfslatweg
9
10
11
12
1:2000
N


9

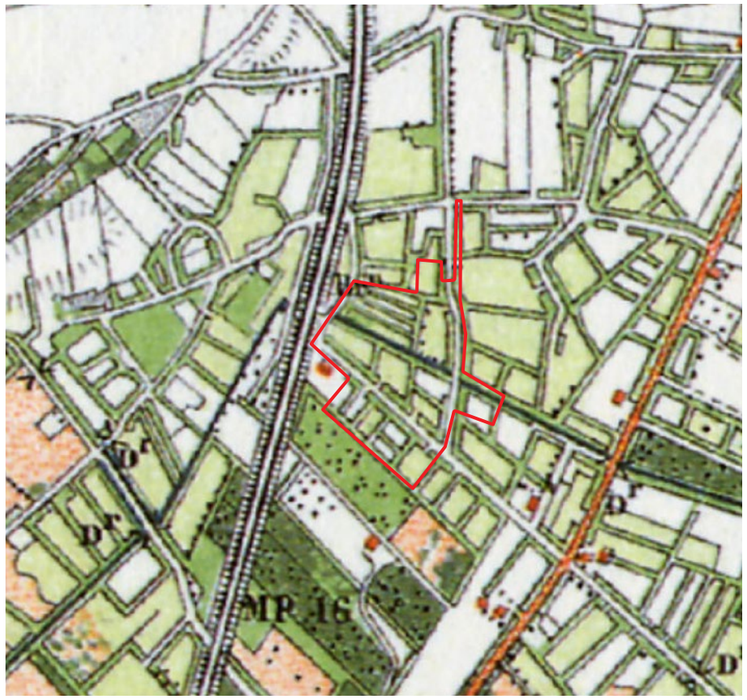

10


11


12

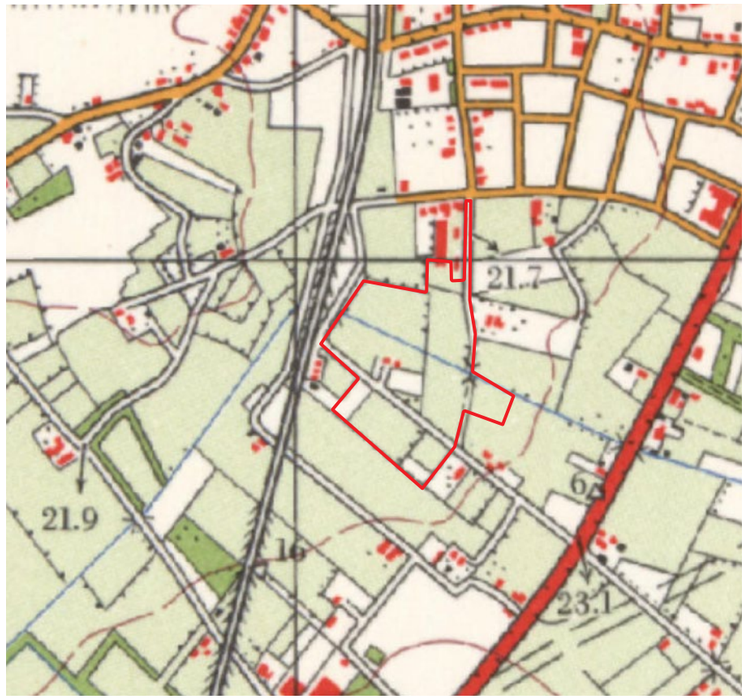
HISTORIE

1900



- Kleinschalig landschap
- Groene kamers; beplanting langs perceelsgrenzen
- Weilanden, bospercelen en stukjes heide
- De Veenslatsgoot reeds aanwezig

1970



- Schaalvergroting
- Weilanden
- Uitbreiding Eibergen

2020



- Uitbreiding Eibergen
- Weilanden
- Industrieterrein

Archeologisch onderzoek: lage verwachtingswaarde (geen directe gevolgen)

LANDSCHAP & RELIËF

Landschapstype

- Essenlandschap, gekenmerkt door: heggen, hoogstamboomgaarden, knotbomen, solitaire bomen, houtwallen en houtsingels, geriefbosjes



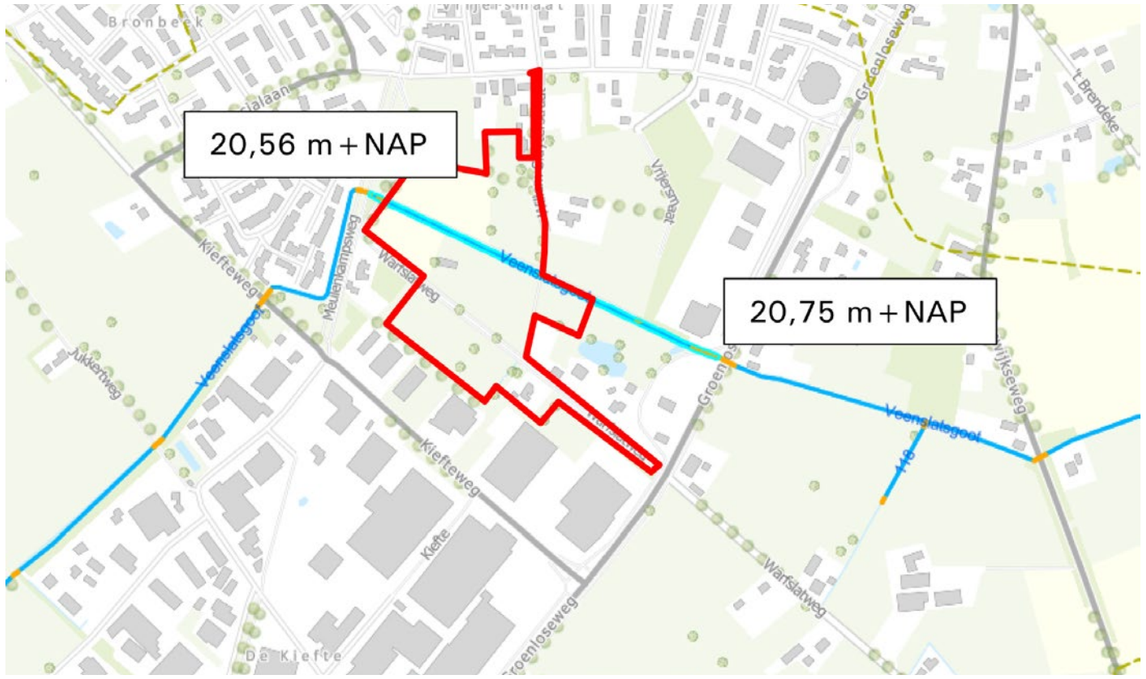
BODEM, WATER & DOORLATENDHEID

Bodem
- matig fijn tot uiterst grof zand
- Enkele verontreinigingen aangetroffen (geen directe gevolgen)

Grondwater
- GHG 0,4m
- GLG 1,4m
- Geen grondwaterbeschermingsgebied

Doorlatendheid
- Gemiddelde doorlatendheid (k-waarde) 5,1m/d. Echter is de doorlatendheid “slecht” door matig tot sterke humeuse en siltige bijmenging in de bovengrond.





Legger waterschap Rijn en IJssel: De Veenslatsgoot loopt dwars door het plangebied en is onder beheer van waterschap Rijn en IJssel. Bodembreedte 90cm, bodemhoogte zie kaart, onderhoud vanaf kant.



Klimaatatlas Berkelland: >30cm water aan oppervlakte bij extreme neerslag (70mm in 1 uur)

MILIEUZONERING

Er zijn verschillende milieucontouren die binnen het plangebied vallen.



ECOLOGIE

Natuurgebieden
- Geen nabij gelegen GNN of GO
- Nabijgelegen Natura-2000. Stikstofuitstoot waarschijnlijk negatief effect op Natura-2000 gebied. Uitvoering van stikstofberekening noodzakelijk

Potentie beschermde soorten
- Steenuil (kast aangetroffen), uit nader onderzoek blijken geen maatregelen noodzakelijk.

Bestaande bomen zijn niet onderzocht, bij kap aanvullend onderzoek.

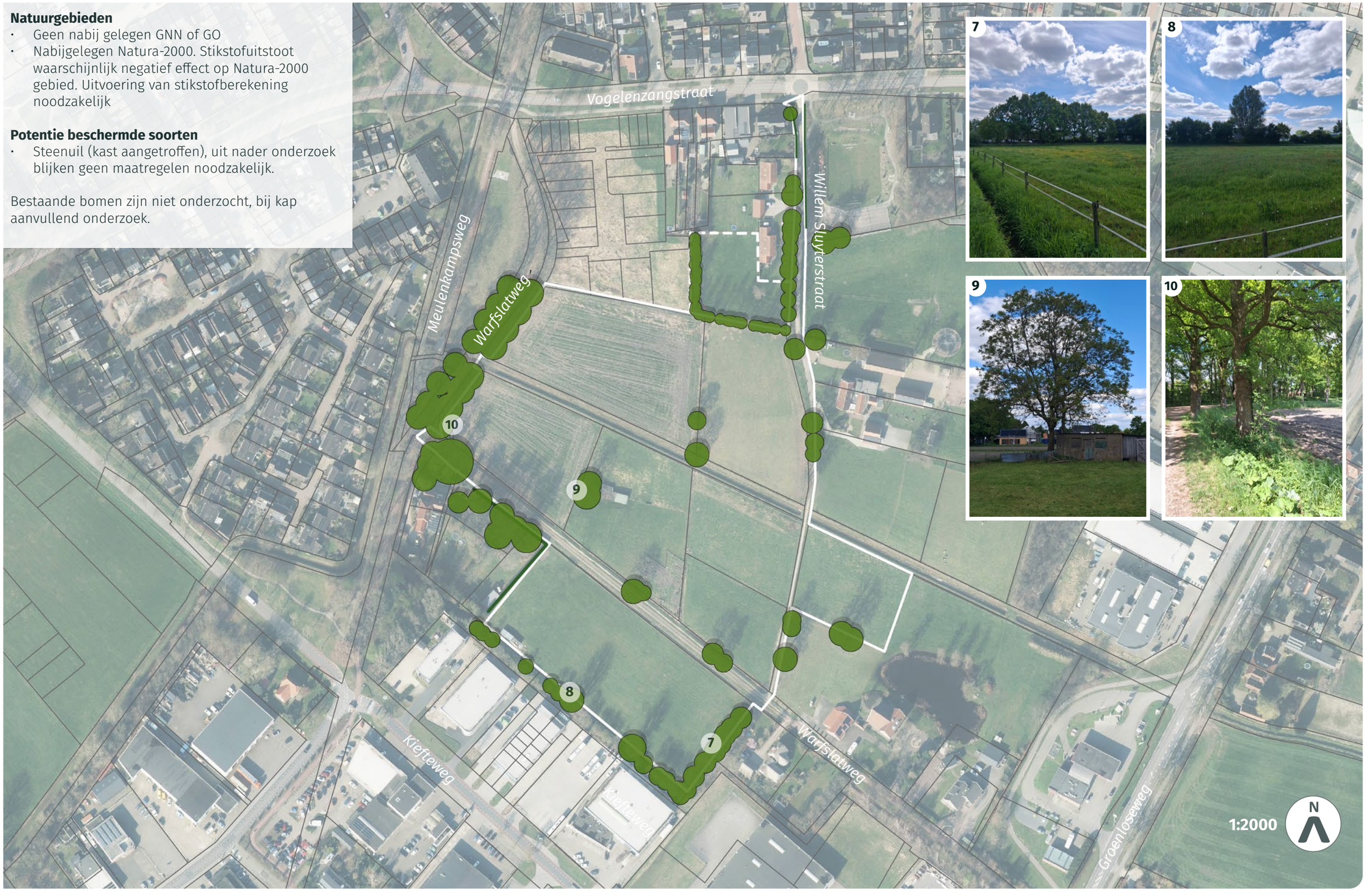


ECOLOGIE

Natuurgebieden
- Geen nabij gelegen GNN of GO
- Nabijgelegen Natura-2000. Stikstofuitstoot waarschijnlijk negatief effect op Natura-2000 gebied. Uitvoering van stikstofberekening noodzakelijk

Potentie beschermde soorten
- Steenuil (kast aangetroffen), uit nader onderzoek blijken geen maatregelen noodzakelijk.

Bestaande bomen zijn niet onderzocht, bij kap aanvullend onderzoek.



UITGANGSPUNTEN

Woonprogramma
- Tussen de 60 en 100 woningen, waarvan:
  min. 28% sociale huur,
  min. 38% betaalbaar waarvan 10% sociale koop,
  max. 34% vrije sector.

Spelen en bewegen
- Goede verdeling van voorzieningen (grotere context)
- De beweeg- of speelplek moet passen op de plek, denk daarbij aan ligging en groen inrichting.
- Onderhoudsarm ontwerp
- Geen miniplekjes

Beheer
- Beheer van de openbare ruimte waar mogelijk beperken; denk aan robuust groen, onderhoudsarme verhardingen en groenstructuren.

Parkeernorm
- Normering volgens ‘rest bebouwde kom’
  Appartement 1,5
  Woning sociale sector/rijtjeswoning 1,5
  Woning middeldure sector 1,8
  Woning dure sector 2,0

Overig
- Ontsluiting via de Vogelenzangstraat, Warfslatweg enkel voor langzaam verkeersverbinding
- Aandacht/ruimte voor waterhuishouding
- Waar mogelijk behoud van bestaande bomen
- Groenstructuren passend bij het landschapstypen en structuur
- Behoud Veenslatsgoot inclusief onderhoudspad
- Aandacht voor de steenuil
- Aandacht voor overgangen en zichtrelaties met de omgeving



SCHETSMODEL 1



72 woningen

SCHETSMODEL 2



67 woningen

PARTICIPATIE BIJEENKOMSTEN

Er zijn een drietal bijeenkomsten georganiseerd: intern binnen de gemeente, met de grondeigenaren en met de omwonenden. Tijdens deze bijeenkomsten zijn de schetsmodellen gepresenteerd en gazamenlijk besproken. Hierna volgt een overzicht van de belangrijkste opmerkingen uit deze bijeenkomsten die betrekking hebben op het ontwerp.

Ontwerpsessie intern - 3 juni 2025

Woningbouw & typologie
- Meer woningen en meer variatie in typologie gewenst: rug-aan-rug, carré, appartementen.
- Extra aandacht voor sociale woningbouw, centraal in het plan (model 2 heeft dit voordeel).
- Ook sociale koop als optie (niet alleen huur).

Verkeer & ontsluiting
- Zandweg afsluiten → enkel voor hulpdiensten en calamiteiten.
- Géén éénrichtingsverkeer.
- Goede aansluiting op fietspaden en voorrangssituaties zorgvuldig uitwerken.

Groen & openbare ruimte
- Speelplek mogelijk niet nodig → er zijn al twee grote speelvoorzieningen dichtbij (Vogelenzangstraat, Rozekamp).
- Groen kan overlast veroorzaken (hangjongeren) → bij voorkeur centraal en overzichtelijk, niet westelijk.
- Bij ophogen van de grond moet rekening gehouden worden met bestaande bomen.
- Eiken langs de Warfstalweg zijn beschermd.
- Groenparkeerplaatsen niet direct naast tuinen (i.v.m. verwaaien).

Parkeren
- Parkeerplaatsen voor voor elektrisch rijden maken (2%?).

Water & klimaatadaptatie
- Groot aandachtspunt: laagste punt van Eibergen → waterberging cruciaal.
- Advies Waterschap Rijn en IJssel zwaar laten meewegen in het ontwerp.

Ontwerpsessie grondeigenaren - 12 juni 2025

Water en klimaatadaptatie
- Waterberging cruciaal: hele gebied moet water op 1 punt kwijt → zoveel mogelijk bergen.
- Binnen plangebied moet water worden opgevangen, maar ook kijken naar alternatieven buiten het gebied (bijv. weiland bij De Kiefte).

Woningbouw en aantallen
- Meer woningen gewenst (80–100) → extra appartementencomplex, kleinere kavels, extra straatjes. Vergelijking met woonwijk CW: daar 350 m² per woning, hier ca. 571 m² per woning. → huidige plan is relatief laagdicht.
- Onderzoek of meer woningen leiden tot hoger opbrengend vermogen.

Verkeer en ontsluiting
- Ontsluiting Warfslatweg onderzoeken: Karakter weg behouden? Vraag: “is behoud zandweg belangrijker dan extra woningen?”
- Mogelijk afsluiten voor doorgaand verkeer.
- Alternatief: ontsluiten via Groenloseweg.
- Behoud wandelpad; wordt veel gebruikt.

Variantkeuze
- Variant 1 heeft duidelijk de voorkeur → beter behoud karakter/natuur, past beter in landschap, telt meeste woningen.

Ontwerpsessie omwonenden - 19 juni 2025

Water en klimaatadaptatie
- Grote zorgen over water → bewoners ervaren nu al problemen (natte kelders, ongedierte bij natte plekken). Warfstalweghoek = knelpunt: al bestaand probleem, daar komt al het water samen.
- Risico: extra waterberging kan leiden tot onhaalbaarheid van plan (te duur, te risicovol).
- Suggestie: overleg met waterschap of water deels afgevoerd kan worden naar percelen links van het plangebied → eventueel aankoop door gemeente.

Woningbouw en aantallen
- Omwonenden hebben liever minder woningen (behoud leefkwaliteit). Tegenovergesteld belang grondeigenaren → willen meer woningen (hogere opbrengst).
- Creatieve bouwvormen genoemd: rug-aan-rugwoningen, beneden/bovenwoningen.
- Vraag: kan het ook zonder appartementencomplex? (Ja, maar dat maakt het lastiger om percentages woningtypen goed te verdelen).

Verkeer en ontsluiting
- De Willem Sluyterstraat is al gevaarlijk; extra verkeer maakt het erger.
- Ontsluiting hier zou woningwaardevermindering opleveren voor direct aanwonenden.
- Groenloseweg: aansluiting niet aannemelijk.
- Kiefteweg: optie ontsluiting te onderzoeken.
- Warfstalweg: verharding is risico op hard rijden.
- Verkeer is dus tweede grote pijnpunt voor omwonenden.

Variantvoorkeur
- Variant 1: Voorkeur omdat huizen verder van bestaande bebouwing liggen. Liever voorgevels richting bestaande woningen dan achterkanten met schuttingen.
- Bezwaren tegen hoogte appartementencomplex (inkijk in tuinen).
- Meer levensloopbestendige woningen gewenst (voor ouderen).

SCHETSONTWERP



SCHETSONTWERP



SCHETSONTWERP - PROGRAMMA



Woonprogramma

Sociale huur (29%)	
Rug-aan-rug woning	8
Appartementen	20
Betaalbaar (36%)	
Rug-aan-rug (sociale koop)	16 (12%)
Rijwoning	19
Vrije sector (35%)	
Hoekwoning	8
Levensloopbestendig	9
Twee-onder-een-kap	14
Vrijstaand	3
Totaal aantal woningen	97

SCHETSONTWERP - PARKEREN



Parkeerbalans

32 Sociale sector (1,5)	42
35 Betaalbare sector (1,8)	63
30 Vrije sector (2,0)	68
Totaal noodzakelijk	173 pp
Parkeerplaatsen openbaar	158
Parkeerplaatsen eigen terrein	21 (1 p.w.)
Totaal aanwezig	179 pp
Ruimte / overcapaciteit	8 pp

SCHETSONTWERP - WATERSTRUCTUUR



Globale inschatting wateropgave

Benodigd

• Verhard	ca. 17.500m²	
Verhardingen (incl. grasbeton 70%)	ca. 7.500m2	
Percelen (75%)	ca. 10.000m2	
• Totale wateropgave (17.500m² * 80mm)		**ca. 1.400m³**

Aanwezig

Wadi's (5.171m² * 0,3m)	ca. 1.551m³	
Grasbeton (2.589m² * 60cm * 30%)	ca. 466m³	
• Infiltratieriool onder cunet	-	
• Groendaken/kratten/regentonnen	-	
• Totaal aanwezig		**ca. 2.061 m³**
• Overcapaciteit (2.061 - 1.400)	ca. 661 m³ (47% van benodigd)	

Greppels

SCHETSONTWERP

Vertaling opmerkingen ontwerpsessies in schetsontwerp

Variantkeuze
De meningen over de varianten waren verdeeld, maar het overgrote deel van de aanwezigen heeft een voorkeur voor schetsmodel 1 uitgesproken. Dit is de basis geworden voor het schetsontwerp.

Water en klimaatadaptatie
Voldoende waterberging is cruciaal. Waar mogelijk is de openbare ruimte gebruikt voor waterberging in de vorm van wadi's. Er is een overcapaciteit aanwezig in het schetsontwerp. Na berekening van hetgeen daadwerkelijk aan capaciteit nodig is kan het schetsontwerp hier nog op worden aangepast.

De bestaande greppel op de plangrens aan de noordzijde van het plangebied wordt verlegd zodat deze geheel binnen het plangebied ligt.

Woningbouw en aantallen
Het schetsontwerp heeft meer woningen gekregen om het plan financieel haalbaar te maken en vanwege de grote woningvraag. Er is hierbij geen afbreuk gedaan aan de ruimtelijke kwaliteit (door bijvoorbeeld meer appartementencomplexen te maken), maar geoptimaliseerd in woning- en perceelgroottes met behoud van het groene karakter.

Er is gekozen voor een divers aanbod van woningtypen passend in deze dorpse context. Het kleine appartementencomplex is behouden vanwege dit diverse aabod, de voordelen voor het ruimtegebruik en de afstand tot de bestaande woningen die met het complex gemaakt kan worden, ten opzichte van grondgebonden woningen (zie ook schetsmodel 2). Het appartementen complex wordt ingepast in een dichte groenstructuur. De balkons zijn in zuidelijke- en oostelijke richting gepositioneerd om inkijk bij de bestaande woningen te voorkomen (zie ook navolgende massastudie).



SCHETSONTWERP

Vertaling opmerkingen ontwerpsessies in schetsontwerp

Verkeer en ontsluiting
De Warfslatweg wordt niet gebruikt als ontsluiting voor de nieuwe buurt. Dit gebruik wordt voorkomen door paaltjes aan weerszijden van de rug-aan-rug woningen (zie afbeelding hiernaast). De weg blijft alleen toegankelijk voor hulpdiensten. Het karakter van de weg blijft behouden en wordt in de buurt gebruikt als woonpad aan de rug-aan-rug woningen.

Het bestaande wandelpad blijft behouden en er wordt een nieuwe wandelroute mogelijk dwars door de buurt heen parallel aan de Veenslatsgoot.

De Willem Sluyterstraat wordt de ontsluiting van de nieuwe buurt. Deze zal daarvoor verbreed worden, zodat auto's elkaar kunnen passeren. De aansluiting op de Vogelenzangstraat zal veilig ontworpen moeten worden.

Groen & openbare ruimte
Er komt geen formele speelplek gezien de korte afstanden tot bestaande speelplekken. De wadi's kunnen echter wel ingericht worden met natuurlijke speelelementen. Denk hierbij aan stapstenen of klimstronken.

De aanwezige groenstructuren liggen niet verscholen om te voorkomen dat dit hangplekken worden.

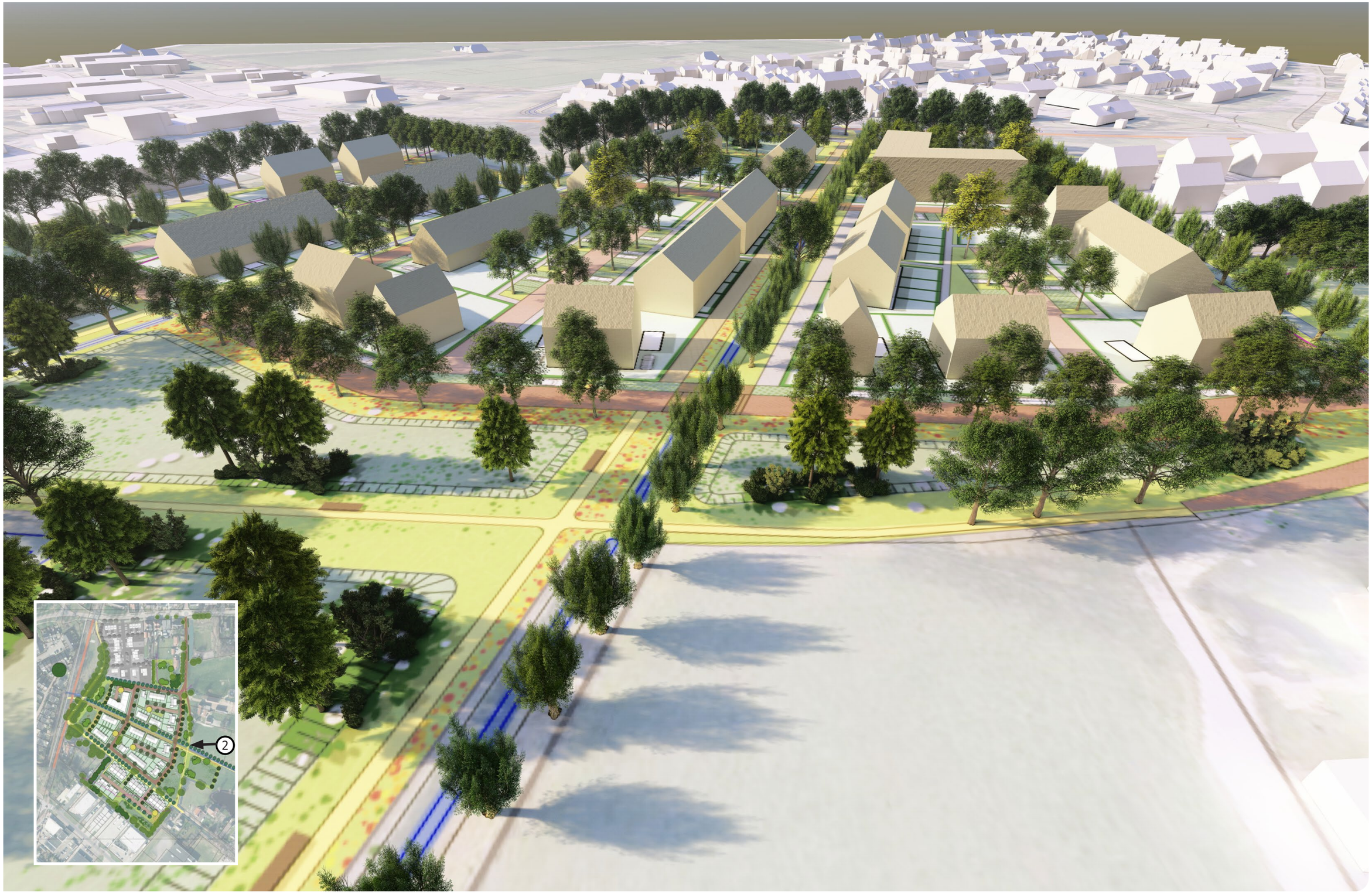
Alle bestaande bomen blijven in het schetsontwerp behouden.



SCHETSONTWERP - MASSASTUDIE



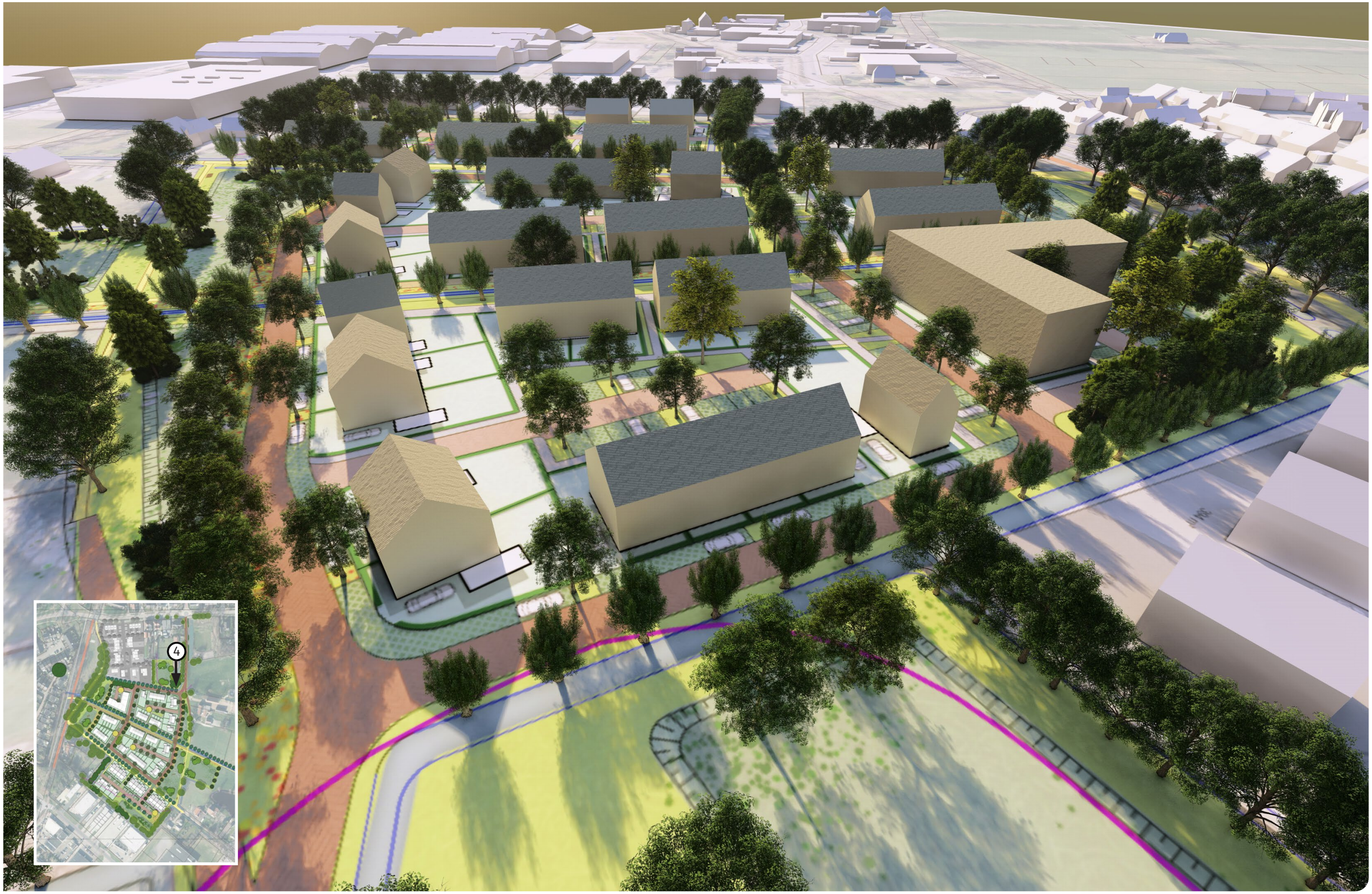
SCHETSONTWERP - MASSASTUDIE



SCHETSONTWERP - MASSASTUDIE



SCHETSONTWERP - MASSASTUDIE



SCHETSONTWERP - MASSASTUDIE



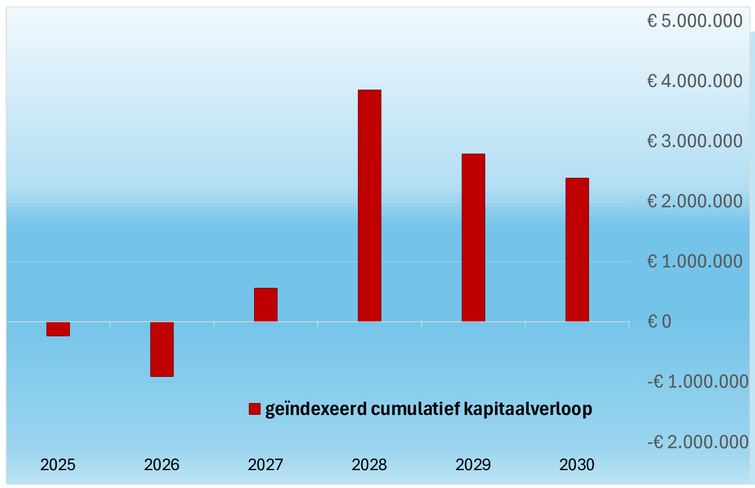
adviseurs voor
leefomgeving

Samenvatting

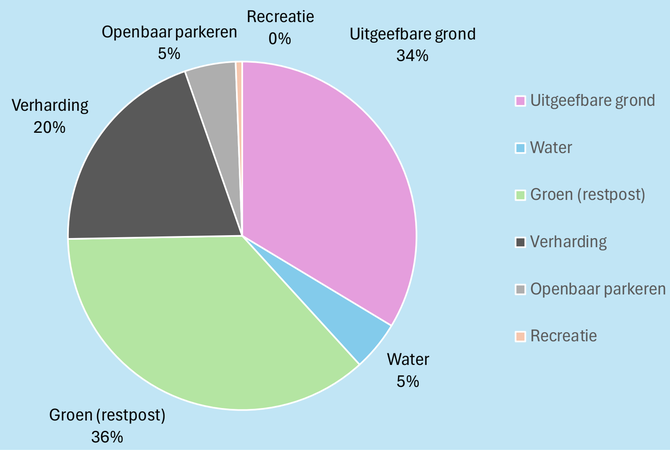
GEBIEDSEXPLOITATIE Vrijersmaat Eibergen



1-7-2025	Complexwaarde per m^2	€	**49,7**
2030	Geïndexeerde waarde	€	**2.382.308**
1-7-2025	Netto contante waarde	€	**2.219.355**



Ruimtegebruik netto exploitatiegebied



Het plan



Te realiseren programma

	Woningen	m2 kavels	m2 BVO
Sociaal	28	1.587	1.780
Sociale koop	0	0	
Goedkope koop	0	0	
Betaalbare koop	35	3.975	2.906
Vrije sector	34	9.470	4.530
	97	**15.032**	**9.216**

Tijdswaarde van geld

Tijdseffecten	Nominaal	Geïndexeerd	Verschil	%
2025	€ -153.765	€ -156.780	€ -3.015	2%
2026	€ -601.523	€ -665.873	€ -64.350	11%
2027	€ 1.333.117	€ 1.460.078	€ 126.961	10%
2028	€ 2.904.000	€ 3.294.000	€ 390.000	13%
2029	€ -935.000	€ -1.054.000	€ -119.000	13%
2030	€ -366.000	€ -412.000	€ -46.000	13%
	€ -	€ -	€ -	
	€ -	€ -	€ -	
	€ -	€ -	€ -	
	€ -	€ -	€ -	

Indexatie opbrengsten	**€ 751.000**
Indexatie kosten	**€ -466.404**

Totaaloverzicht

	Jaar				2025	2026	2027	2028	2029	2030				
	Periode				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	Nominaal													
A2	Programmering			€	- €	- €	2.823.000 €	3.892.000 €	- €	- €	- €	- €	- €	-
A2	Overige bijdragen			€	- €	- €	- €	221.000 €	221.000 €	- €	- €	- €	- €	-
A	**Totale ontvangsten**	**€**	**7.157.000**	**€**	**- €**	**- €**	**2.823.000 €**	**4.113.000 €**	**221.000 €**	**- €**	**- €**	**- €**	**- €**	**-**
B1	Grondkosten (incl. k.k.)	€	93.000	€	- €	81.000 €	12.000 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	-
B2	Plankosten	€	949.000	€	133.000 €	438.000 €	108.000 €	108.000 €	108.000 €	54.000 €	- €	- €	- €	-
B3	Civiele kosten	€	3.279.000	€	- €	- €	1.175.000 €	943.000 €	897.000 €	264.000 €	- €	- €	- €	-
B4	Bovenwijks & nadeelcompensatie	€	-	€	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	-
B5	Risico onvoorzien	€	649.000	€	20.000 €	78.000 €	194.000 €	158.000 €	151.000 €	48.000 €	- €	- €	- €	-
B	**Totale uitgaven**	**€**	**4.970.000**	**€**	**153.000 €**	**597.000 €**	**1.489.000 €**	**1.209.000 €**	**1.156.000 €**	**366.000 €**	**- €**	**- €**	**- €**	**-**
C	**Rente**	**€**	**-6.171**	**€**	**-765 €**	**-4.523 €**	**-883 €**	**- €**	**- €**	**- €**	**- €**	**- €**	**- €**	**-**
(A-B-C)	**Kapitaalverloop**	**€**	**2.097.711**	**€ -83.118**	**€ -153.765 €**	**-601.523 €**	**1.333.117 €**	**2.904.000 €**	**-935.000 €**	**-366.000 €**	**- €**	**- €**	**- €**	**-**
	Cumulatief kapitaalverloop			€ -83.118	€ -236.883 €	-838.406 €	494.711 €	3.398.711 €	2.463.711 €	2.097.711	€	- €	- €	-
	Geïndexeerd													
A1	Bruto ontvangsten			€	- €	- €	3.085.000 €	4.381.000 €	- €	- €	- €	- €	- €	-
A2	Overige bijdragen			€	- €	- €	- €	221.000 €	221.000 €	- €	- €	- €	- €	-
	Totale ontvangsten	**€**	**7.908.000**	**€**	**- €**	**- €**	**3.085.000 €**	**4.602.000 €**	**221.000 €**	**- €**	**- €**	**- €**	**- €**	**-**
B1	Grondkosten (incl. k.k.)	€	101.000	€	- €	88.000 €	13.000 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	-
B2	Plankosten	€	1.046.000	€	136.000 €	492.000 €	121.000 €	117.000 €	119.000 €	61.000 €	- €	- €	- €	-
B3	Civiele kosten	€	3.591.000	€	- €	- €	1.284.000 €	1.020.000 €	990.000 €	297.000 €	- €	- €	- €	-
B4	Bovenwijks & nadeelcompensatie	€	-	€	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	-
B5	Risico onvoorzien	€	698.000	€	20.000 €	81.000 €	206.000 €	171.000 €	166.000 €	54.000 €	- €	- €	- €	-
B	**Totale uitgaven**	**€**	**5.436.000**	**€**	**156.000 €**	**661.000 €**	**1.624.000 €**	**1.308.000 €**	**1.275.000 €**	**412.000 €**	**- €**	**- €**	**- €**	**-**
C	**Rente**	**€**	**-6.574**	**€**	**-780 €**	**-4.873 €**	**-922 €**	**- €**	**- €**	**- €**	**- €**	**- €**	**- €**	**-**
(A-B-C)	**Kapitaalverloop**	**€**	**2.382.308**	**€ -83.118**	**€ -156.780 €**	**-665.873 €**	**1.460.078 €**	**3.294.000 €**	**-1.054.000 €**	**-412.000 €**	**- €**	**- €**	**- €**	**-**
	Cumulatief kapitaalverloop			€ -83.118	€ -239.898 €	-905.771 €	554.308 €	3.848.308 €	2.794.308 €	2.382.308	€	- €	- €	-
	Netto contant													
A1	Bruto ontvangsten			€	- €	- €	2.907.000 €	4.047.000 €	- €	- €	- €	- €	- €	-
A2	Overige bijdragen			€	- €	- €	- €	204.000 €	200.000 €	- €	- €	- €	- €	-
A	**Totale ontvangsten**	**€**	**7.358.000**	**€**	**- €**	**- €**	**2.907.000 €**	**4.251.000 €**	**200.000 €**	**- €**	**- €**	**- €**	**- €**	**-**
B1	Grondkosten (incl. k.k.)	€	96.000	€	- €	84.000 €	12.000 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	-
B2	Plankosten	€	990.000	€	133.000 €	473.000 €	114.000 €	108.000 €	108.000 €	54.000 €	- €	- €	- €	-
B3	Civiele kosten	€	3.314.000	€	- €	- €	1.210.000 €	943.000 €	897.000 €	264.000 €	- €	- €	- €	-
B4	Bovenwijks & nadeelcompensatie	€	-	€	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	-
B5	Risico onvoorzien	€	649.000	€	20.000 €	78.000 €	194.000 €	158.000 €	151.000 €	48.000 €	- €	- €	- €	-
B	**Totale uitgaven**	**€**	**5.049.000**	**€**	**153.000 €**	**635.000 €**	**1.530.000 €**	**1.209.000 €**	**1.156.000 €**	**366.000 €**	**- €**	**- €**	**- €**	**-**
C	**Rente**	**€**	**-6.527**	**€**	**-765 €**	**-4.713 €**	**-1.050 €**	**- €**	**- €**	**- €**	**- €**	**- €**	**- €**	**-**
(A-B-C)	**Kapitaalverloop**	**€**	**2.219.355**	**€ -83.118**	**€ -153.765 €**	**-639.713 €**	**1.375.950 €**	**3.042.000 €**	**-956.000 €**	**-366.000 €**	**- €**	**- €**	**- €**	**-**
	Cumulatief kapitaalverloop			€ -83.118	€ -236.883 €	-876.596 €	499.355 €	3.541.355 €	2.585.355 €	2.219.355	€	- €	- €	-

Financiële verkenning

Vrijersmaat - Eibergen Zuid

03-12-2025 - Amber den Otter

Gebiedsontwikkeling -
Planeconomie

“Financiële geweten van gebiedsontwikkeling”



GREX

Onderbouwde aannames

Uitgangspunten

Kosten vs. opbrengsten

SSK-raming

Plankosten

Onderzoekskosten

Fasering(-sinvloeden)

Woonprogramma

Marktonderzoek VON-prijzen

Complexwaarde (bod gronden)





Schetsontwerp

Buro Ontwerp & Omgeving

- Oppervlaktes inschatten
- Watercompensatie /-berging
- Uitgeefbaar vs. niet uitgeefbaar
- Woonprogramma

Aannames en uitgangspunten

- Stelpost aanleg gemaal
- Ophoging gebied
- Percentage onvoorzien (15%)

- Beschouwingsperiode
  - 6 jaar
  - Startjaar 2025 (financiële verkenning)
- Parameters
  - Rentepercentage (1%)
  - Kostenstijging (2%)
  - Opbrengstenstijging (2%)

Kostenraming

- B1: Sloop/sanering, transactiekosten
- B2: Kosten gemeentelijk apparaat
- B3: Bouw- en woonrijpmaken
- B4: Kosten openbare voorzieningen voor meerdere wijken/gebieden
- B5: Risico beheersing onvoorziene uitgaven

B1	Grondkosten (incl. k.k.)	€	93.000
B2	Plankosten	€	949.000
B3	Civiele kosten	€	3.279.000
B4	Bovenwijks	€	-
B5	Risico onvoorzien	€	649.000
B	**Totale uitgaven**	**€**	**4.970.000**

Totaal Bouwrijp	€	1.876.316
Totaal Woonrijp	€	1.401.924
Totalen nominaal	€	3.278.240
Totalen (Geïndexeerd)	€	3.591.513
Totalen (contante waarde)	€	3.313.143

Civiele kosten

- SSK-raming
  - gedetailleerde kostenraming
- Bouwrijpmaken
  - bouwrijpe kavels
- Woonrijpmaken
  - afwerking openbare ruimte
- Nominaal – Geïndexeerd – Contante waarde

Detailniveau SSK-raming

Bouwrijpmaken

Goed	3.2	GROND VERVOEREN	Totaalsom	1	€ 22.345	€ 22.345
Goed	3.2	GROND VERWERKEN (incl. ophogen)	Totaalsom	1	€ 53.350	€ 53.350
Goed	3.2	GROND BEWERKEN (incl. ophogen)	Totaalsom	1	€ 4.950	€ 4.950
Goed	3.2	GRONDSTOFFEN	Totaalsom	1	€ 907.910	€ 907.910
Goed	3.3	HOOFDRIOOL VAN BETON	Totaalsom	1	€ 71.250	€ 71.250
Goed	3.3	HOOFDRIOOL VAN INFILTRATIEBUIZEN	Totaalsom	1	€ 95.000	€ 95.000

Woonrijpmaken

Goed	3.1	VERWIJDEREN TEERVRIJE ASFALTVERHARDING	Totaalsom	1	€ 58.558	€ 58.558
Goed	3.4	VOORBEREIDENDE STRAATWERKZAAMHEDEN	Totaalsom	1	€ 26.730	€ 26.730
Goed	3.4	STRAATBAKSTENEN	Totaalsom	1	€ 512.325	€ 512.325
Goed	3.4	BETONTEGELS	Totaalsom	1	€ 125.820	€ 125.820
Goed	3.4	BETONBANDEN	Totaalsom	1	€ 59.275	€ 59.275
Goed	3.4	GOOTCONSTRUCTIES	Totaalsom	1	€ 28.500	€ 28.500
Goed	3.4	HALFVERHARDING	Totaalsom	1	€ 13.080	€ 13.080



Woonprogramma

- Uitgeefbare kavels - 97 woningen
- Verplicht aandeel sociale huur en betaalbare woningen
- Subsidie sociale huurwoningen
- Residuele grondwaarde kavels
  - Opbrengsten gemeente
  - Verkoop bouwrijpe kavels
  - VON-prijs (marktanalyse)

Residuele grondwaarde

- Marktanalyse VON-prijzen
- Residuele grondwaarde bepalen

Residuele grondwaarde =

VON prijs - Stichtingskosten

Opbrengst per eenheid
Marktwaarde per eenheid
VON-prijs per m² GO/VVO of per m² kavel
Verkoopprijs per eenheid inclusief eventuele btw
Stichtingskosten per eenheid
Totale stichtingskosten incl. btw-kosten
Totale stichtingskosten incl. n.t.v. BTW per m² BVO
Residuele grondwaarde per eenheid (incl. btw)
Fiscaal regime grondverkoop (btw/ovb)
% BTW / OVB
Niet terugvorderbare BTW-kosten
Residuele grondwaarde per eenheid (excl. btw)
Grondquote

Grondwaarden

Vastgoedsoort	Sociaal			Koop							
Type		Rug-aan-rug woning	Appartementen (tot 4 lagen)		Rug-aan-rug (sociale koop)	Rijwoning	Twee-onder-één-kap	Levensloopbestendig	Twee-onder-één-kap	Hoekwoning	Vrijstaand	Levensloopbestendig hoek
Prijsklasse		Sociaal	Sociaal		Betaalbare koop	Betaalbare koop	Betaalbare koop	Vrije sector	Vrije sector	Vrije sector	Vrije sector	Vrije sector
Type		Huur	Huur		Koop	Koop	Koop	Koop	Koop	Koop	Koop	Koop
Bouwvorm		Geschakeld	Gestapeld		Geschakeld	Geschakeld	ee onder een kap	Geschakeld	ee onder een kap	Geschakeld	Vrijstaand	Geschakeld
Aantallen	**28**	8	20	**69**	16	19	-	6	14	8	3	3
Percentage van programma	**29%**	8%	21%	**68%**	16%	20%	0%	6%	14%	8%	3%	3%

Opbrengst per eenheid	Sociaal			Koop							
Marktwaarde per eenheid		€ 195.181	€ 219.579		259.000	347.800	368.900	399.000	590.400	376.000	733.900	430.500
VON-prijs per m² GO/VVO of per m² kavel	€ -			€ 3.758	€ 3.700	€ 3.700	3.100	3.800	3.600	4.000	4.100	4.100
Verkoopprijs per eenheid inclusief eventuele btw	€ 5.953.031	€ 195.181	€ 219.579	€ 26.621.500	259.000	347.800	368.900	399.000	590.400	376.000	733.900	430.500
Stichtingskosten per eenheid	**Sociaal**			**Koop**							
Totale stichtingskosten incl. btw-kosten	€ 5.282.796	€ 148.218,38	€ 204.852,45	20.343.561	€ 167.836	€ 244.312	€ 308.196	€ 303.135	€ 481.211,61	€ 248.356,77	€ 521.405,12	€ 303.135,47
Totale stichtingskosten incl. n.t.v. BTW per m² BVO	€ 2.253	€ 1.976,25	€ 2.363,68	2.071	€ 1.918	€ 1.975	€ 2.072	€ 2.136	€ 2.318,03	€ 2.034,41	€ 2.242,92	€ 2.136,38
Residuele grondwaarde per eenheid (incl. btw)	€ 670.234,53	€ 46.962,95	€ 14.726,55	€ 7.569.439	€ 91.164	€ 103.488	€ 60.704	€ 95.865	€ 109.188	€ 127.643	€ 212.495	€ 127.365
Fiscaal regime grondverkoop (btw/ovb)		btw	btw		btw	btw	btw	btw	btw	btw	btw	btw
% BTW / OVB		21%	21%		21%	21%	21%	21%	21%	21%	21%	21%
Niet terugvorderbare BTW-kosten	116.322	€ 8.150,59	€ 2.555,85	1.313.704	€ 15.822	€ 17.961	€ 10.535	€ 16.638	€ 18.950	€ 22.153	€ 36.879	€ 22.105
Residuele grondwaarde per eenheid (excl. btw)	460.000	€ 20.000,00	€ 15.000,00	6.255.735	€ 75.342	€ 85.527	€ 50.169	€ 79.227	€ 90.238	€ 105.490	€ 175.616	€ 105.260
Grondquote	9%	12%	8%	29%	35%	30%	16%	24%	18%	34%	29%	30%

Complexwaarde

	Nominaal		
A2	Programmering		
A2	Overige bijdragen		
A	**Totale ontvangsten**	**€**	**7.157.000**
B1	Grondkosten (incl. k.k.)	€	93.000
B2	Plankosten	€	949.000
B3	Civiele kosten	€	3.279.000
B4	Bovenwijkse kosten	€	-
B5	Risico onvoorzien	€	649.000
B	**Totale uitgaven**	**€**	**4.970.000**
C	**Rente**	**€**	**-6.171**
(A-B-C)	**Kapitaalverloop**	**€**	**2.097.711**

	Netto contant		
A1	Bruto ontvangsten		
A2	Overige bijdragen		
A	**Totale ontvangsten**	**€**	**7.358.000**
B1	Grondkosten (incl. k.k.)	€	96.000
B2	Plankosten	€	990.000
B3	Civiele kosten	€	3.314.000
B4	Bovenwijkse kosten	€	-
B5	Risico onvoorzien	€	649.000
B	**Totale uitgaven**	**€**	**5.049.000**
C	**Rente**	**€**	**-6.527**
(A-B-C)	**Kapitaalverloop**	**€**	**2.219.355**

Netto contante waarde / oppervlakte plangebied = complexwaarde

€2.219.355 / 44.696 m² = **€50,- m²**

Comparatief

Transacties uit het kadaster over 2024 en 2025

Datum	Oppervlakte		Herber_Perceelkoop		prijs per m2	Grondgebruik	Provincie	Gemeente
8-3-2024	4.000	€	100.000	€	25	AKKERLAND	Gelderland	AALTEN
1-5-2024	4.850	€	131.000	€	27	NATUUR	Gelderland	OUDE IJSSELSTREEK
29-8-2024	7.425	€	334.125	€	45	GRASLAND	Gelderland	LOCHEM
1-8-2024	19.565	€	400.000	€	20	GRASLAND	Gelderland	LOCHEM
2-4-2025	7.630	€	343.350	€	45	GRASLAND	Gelderland	LOCHEM
14-4-2025	4.000	€	160.000	€	40	GRASLAND	Gelderland	AALTEN
10-6-2025	5.530	€	119.559	€	22	GRASLAND	Gelderland	OOST GELRE
10-6-2025	3.482	€	75.281	€	22	GRASLAND	Gelderland	OOST GELRE
6-6-2025	13.880	€	300.086	€	22	GRASLAND	Gelderland	OOST GELRE
18-6-2025	2.015	€	61.468	€	31	SNIJMAIS	Gelderland	OUDE IJSSELSTREEK
18-6-2025	17.385	€	530.330	€	31	SNIJMAIS	Gelderland	OUDE IJSSELSTREEK
18-6-2025	12.770	€	389.549	€	31	SNIJMAIS	Gelderland	OUDE IJSSELSTREEK
26-6-2025	6.790	€	308.700	€	45	SNIJMAIS	Gelderland	AALTEN
3-7-2025	76.080	€	4.564.800	€	60	GRASLAND	Gelderland	LOCHEM
	185.402	**€**	**7.818.248**	**€**	**42**			

Complexwaarde €50 m²