

Gemeente Putten

Projectleider/adviseur RO  
T (0341) 359 611

Per mail: [REDACTED]

Ambt Delden, 11-6-2024

**Betreft: Putten 24.2 grondverwerving zuidelijke ontsluiting**

Geachte mevrouw [REDACTED]

In reactie op uw mails 23 april en 5 juni 2024 en ons telefoongesprek van vandaag bericht ik u als volgt.

### **Casus/opdracht**

Ondergetekende kreeg van u het navolgende verzoek over de kosten van grondverwerving voor de zuidelijke ontsluiting.

*Zou je een hernieuwde berekening willen maken maar dan voor het traject ZF4. Een vergelijkbare analyse zoals je hebt gemaakt voor Ed Rentenaar over ZF3 volstaat voor deze fase denk ik wel. In afwijking van ZF3 gaan we bij ZF4 door 1 a 2 woningen heen. Misschien maakt dat nog uit in de berekening. Dit is niet de definitieve ligging van de weg. Die moet nog bepaald worden, maar voor nu is hij in lengte en doorsnijdingen vergelijkbaar met de definitieve ligging.*

De gemeente wenst een nieuwe zuidelijke ontsluiting van de Voorthuizerstraat naar de Nijkerkerstraat te realiseren. Hiervoor is ruim 11 ha. grond nodig, verdeeld over circa 75 kadastrale percelen met zo'n 35 gerechtigden (eigenaren/huurders/pachters).

### **Het aankoopplan betreft de volgende onderdelen**

- vastgoedmarkt;
- de opgave en het benodigd budget;
- beheer en onderhoud;
- strategie en planning;
- organisatie;
- kwaliteit aankoopproces.

Vanaf de vaststelling van dit plan zullen gronden, opstallen en (pacht)rechten binnen het gebied aangekocht kunnen worden. Geadviseerd wordt om met name op basis van volledige schadeloosstelling gericht (het benodigde) aan te kopen. Dit neemt niet weg dat er waar mogelijk gebruik gemaakt kan worden van ruilgronden. De gemeente heeft thans nog compensatiegronden in de polder beschikbaar. Ook kan er (incidenteel) meer grond (overhoeken) gekocht worden die weer ingezet gaan worden als ruilgrond.



Het aankoopplan betreft de volgende onderdelen:

- de vastgoedmarkt;
- de vastgoedopgave en het benodigde budget;
- beheer en onderhoud;
- strategie en planning;
- organisatie;
- kwaliteit aankoopproces;

### De vastgoedmarkt:

In de omgeving van het dorp Putten zijn diverse projectontwikkelaars actief met het kopen van agrarische gronden voor niet agrarische (zeer hoge) prijzen. Het agrarische grondprijsniveau is, vanwege de ligging nabij de dorpskern, te stellen op rond €12,50/m<sup>2</sup>. Zie hieronder het grondprijsniveau/ha. voor de West-Veluwe zoals gepubliceerd in weekblad Boerderij.

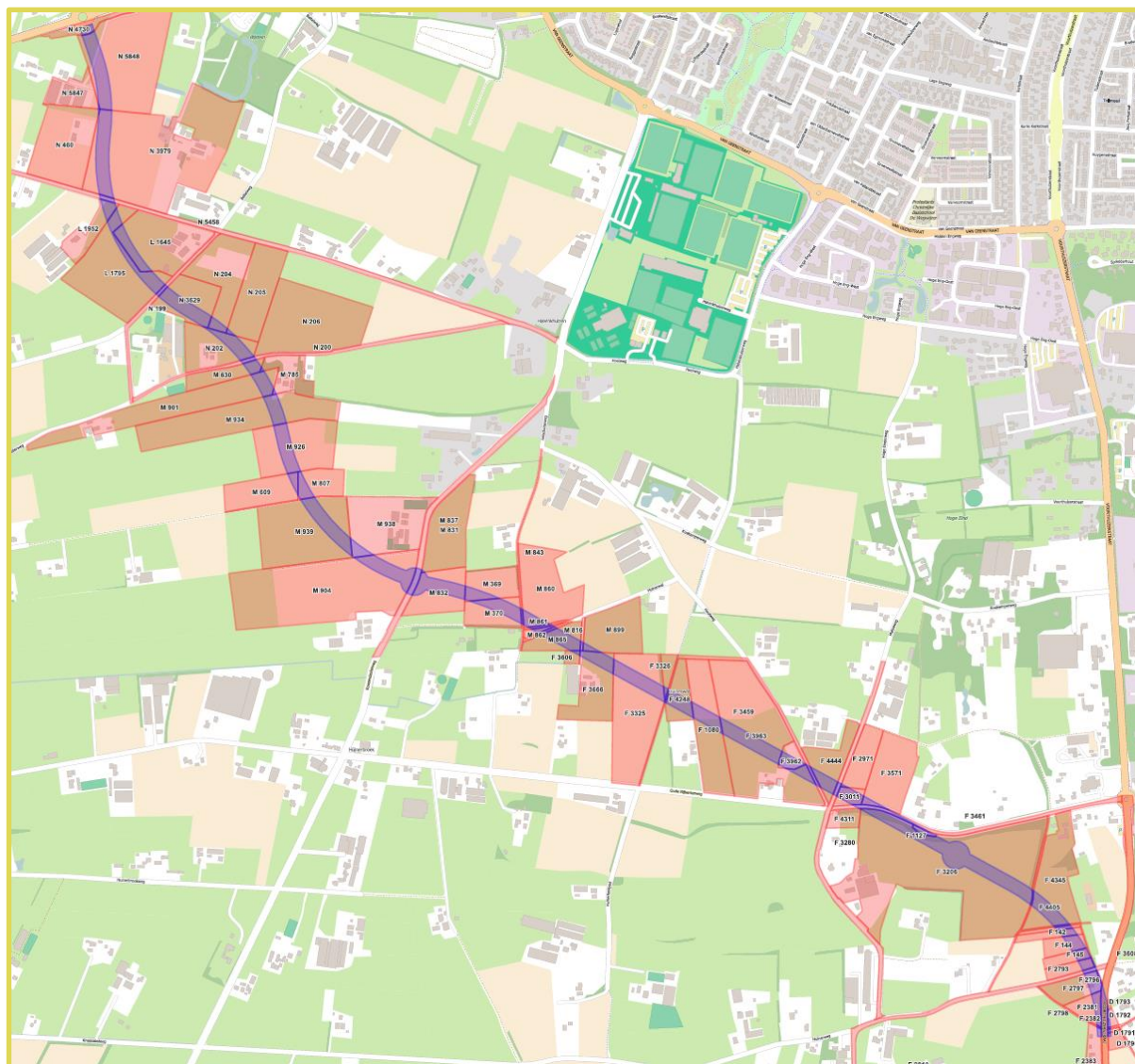
<b>Westelijke Veluwe</b>	Bijwerkt 26-04-2024		
Nederland			
Alle grondtypen, Grondprijzen			
<b>€102,869.00</b>	<b>+18,811.00</b> ^		
<b>Samenvatting</b>			
Bijwerkt:	26-04-2024	Verandering:	22,379%
Minimum :	€102,869.00	Maximum :	€102,869.00
Eenheid:	Per Stuk	Periode:	Maand
Regio :	Nederland		
Toelichting :	Gemiddelde grondprijs in € per hectare land dat in een maand is verhandeld.		

De waarde van bebouwde objecten is substantieel hoger.



## De vastgoedopgave en het benodigde budget:

Het projectgebied is ruim 11 ha. groot. Een en ander zoals hieronder in een paarse kleur per perceel staat weergegeven. De rode arcering betreft de betrokken overhoek van het perceel dat geraakt wordt.



Voor deze perceelsgedeelten is de navolgende raming opgesteld. Daarbij is uitgegaan van een gemiddelde schadeloosstelling van €37/m<sup>2</sup>. Totaal derhalve **€4.250.000** (afgerond) voor grondaankoop. Dit bedrag is te verhogen met circa 35 dossiers x €7.500 + btw = **€262.500** aan deskundigenkosten voor de wederpartij en een p.m. post voor belastingschade (te vergoeden belastingschade treedt nauwelijks op). Voor taxatie en grondverwerving is te rekenen met 35 dossiers x 40 uren x €160/uur = **€224.000** exclusief btw, verdeeld over meerdere jaren. De kosten voor begeleiding van het onteigeningsbesluit wordt ingeschat op **€100.000**. Voor 7 onteigeningen (uitgaande van 28 minnelijke overeenkomsten) is te rekenen met circa €50.000 per dossier aan gerechtelijke



kosten: derhalve **€350.000**. De totale grondverweving komt hiermee op een bedrag van **€5.186.500** exclusief btw en de interne ambtelijke kosten.

De kosten voor aankoop van overhoeken en ruilgronden is zonder opgave niet te ramen. Verkoop van de overhoek kan niet worden afgedwongen. Minnelijk kunnen overhoeken wellicht worden meeverworven. Bij aankoop van overhoeken zijn geen schadevergoedingen te rekenen. Stel dat dit een oppervlakte van 5 ha. betreft à €150.000/ha. (vriendelijke agrarische grondprijs), dan betreft het een bedrag van **€750.000**.

Perceel	groot (m2)	trace (m2)	euro/m2	totaal	opmerking
PTN01 D 1790	1613	54	75	€ 120.945	4.050 agrarisch tuin
PTN01 D 1791	226	52	75	€ 17.150	3.900 agrarisch tuin
PTN01 D 1792	775	172	75	€ 60.375	12.900 agrarisch tuin
PTN01 D 1793	136	8	75	€ 10.200	600 agrarisch tuin
PTN01 D 3822	2869	26	5	€ 14.345	130 weg
PTN01 F 1080	19977	2406	20	€ 399.540	48.120 agrarisch
PTN01 F 1127	552	520	10	€ 5.520	5.200 natuur
PTN01 F 142	2690	616	20	€ 53.800	12.320 agrarisch
PTN01 F 143	1107	273	20	€ 22.140	5.460 agrarisch
PTN01 F 144	3921	1234	20	€ 78.420	24.680 agrarisch
PTN01 F 145	2722	804	20	€ 54.440	16.080 agrarisch
PTN01 F 2381	3721	1030	20	€ 74.420	20.600 agrarisch
PTN01 F 2382	308	203	20	€ 6.160	4.060 agrarisch
PTN01 F 2383	6800	196	250	€ 1.700.000	49.000 tuin
PTN01 F 2793	2979	737	20	€ 59.580	14.740 agrarisch
PTN01 F 2796	88	35	zie volgende		voorthuizerstraat 210 woz 660.000
PTN01 F 2797	6688	1463	€	1.320.000	voorthuizerstraat 210 woz 660.000
PTN01 F 2798	635	41	20	€ 12.700	agrarisch
PTN01 F 2810	16436	277	5	€ 82.180	1.385 weg
PTN01 F 2971	7995	62	20	€ 159.900	1.240 agrarisch
PTN01 F 3011	2573	1726	20	€ 51.460	34.520 agrarisch
PTN01 F 3206	93017	13618	20	€ 1.860.340	272.360 deels agrarisch en deels natuur
PTN01 F 3280	9593	291	5	€ 47.965	1.455 weg
PTN01 F 3325	31503	4246	20	€ 630.060	84.920 agrarisch
PTN01 F 3326	2283	178	20	€ 45.660	3.560 agrarisch
PTN01 F 3459	4858	462	5	€ 24.290	2.310 weg
PTN01 F 3461	5724	1096	5	€ 28.620	5.480 weg
PTN01 F 3571	16532	568	20	€ 330.640	11.360 agrarisch
PTN01 F 3606	1119	131	20	€ 22.380	2.620 agrarisch
PTN01 F 3608	14036	1569	5	€ 70.180	7.845 weg
PTN01 F 3666	14573	2239	40	€ 582.920	89.560 agrarisch met waardevermindering overblijvende
PTN01 F 3962	2762	1452	300	€ 828.600	435.600 bekijken manege, paardebak en 300 m2 opstal, houtweg
PTN01 F 3963	46222	6060	20	€ 924.440	121.200 bekijken oude nijkerkerweg 16, 16a en 18
PTN01 F 4248	6724	2087	20	€ 134.480	41.740 agrarisch
PTN01 F 4311	3178	4	10	€ 31.780	40 natuur
PTN01 F 4345	21672	2893	20	€ 433.440	57.860 agrarisch
PTN01 F 4405	2354	224	5	€ 11.770	1.120 weg
PTN01 F 4444	9661	1691	20	€ 193.220	33.820 agrarisch
PTN01 L 1645	22099	2761	40	€ 883.960	110.440 agrarisch met waardevermindering overblijvende
PTN01 L 1795	29665	3847	20	€ 593.300	76.940 agrarisch
PTN01 L 1952	6780	1057	40	€ 271.200	42.280 agrarisch met waardevermindering overblijvende
PTN01 M 369	9079	1544	20	€ 181.580	30.880 agrarisch
PTN01 M 370	8818	2918	20	€ 176.360	58.360 agrarisch
PTN01 M 609	11280	719	20	€ 225.600	14.380 agrarisch
PTN01 M 630	6105	943	20	€ 122.100	18.860 agrarisch met waardevermindering overblijvende
PTN01 M 785	7882	121	500	€ 394.100	60.500 tuin
PTN01 M 807	7076	1419	20	€ 141.520	28.380 agrarisch
PTN01 M 816	505	134	5	€ 2.525	670 weg
PTN01 M 831	17499	27	20	€ 349.980	540 agrarisch
PTN01 M 832	12612	3976	20	€ 252.240	79.520 agrarisch
PTN01 M 837	9790	898	5	€ 48.950	4.490 weg
PTN01 M 843	2184	165	5	€ 10.710	825 weg
PTN01 M 860	20708	1329	20	€ 415.360	26.580 agrarisch
PTN01 M 861	537	259	20	€ 10.740	5.180 agrarisch
PTN01 M 862	916	360	20	€ 18.320	7.200 agrarisch
PTN01 M 865	6587	2470	20	€ 131.740	49.400 agrarisch
PTN01 M 868	693	231	5	€ 3.465	1.155 weg
PTN01 M 899	14671	413	20	€ 293.420	8.260 agrarisch
PTN01 M 901	27021	1832	20	€ 540.420	36.640 agrarisch
PTN01 M 904	59160	4462	20	€ 1.173.200	89.240 agrarisch
PTN01 M 926	22014	3698	20	€ 442.280	73.960 agrarisch
PTN01 M 934	30995	2249	20	€ 621.900	44.980 agrarisch
PTN01 M 938	23780	1126	50	€ 118.900	56.300 bouwblok agrarisch
PTN01 M 939	32116	4837	20	€ 642.320	96.740 vernummerd 946 en 947
PTN01 N 199	3602	235	5	€ 18.010	1.175 weg
PTN01 N 200	6779	285	5	€ 33.895	1.425 weg
PTN01 N 202	13324	2813	40	€ 533.000	112.520 agrarisch met waardevermindering overblijvende
PTN01 N 204	18649	898	20	€ 372.980	17.960 agrarisch
PTN01 N 205	17825	130	20	€ 356.500	2.600 agrarisch
PTN01 N 206	34138	0	20	€ 682.760	- agrarisch
PTN01 N 3629	12256	4103	20	€ 245.120	82.060 agrarisch
PTN01 N 3979	67846	6385	20	€ 1.356.920	127.700 agrarisch met waardevermindering overblijvende
PTN01 N 460	23529	18	1.000	€ 23.529	18.000 bouwblok agrarisch met waardevermindering overblijvende
PTN01 N 4730	3917	580	20	€ 78.340	11.600 agrarisch
PTN01 N 5458	17358	349	5	€ 87.290	1.745 weg
PTN01 N 5847	7542	18	500	€ 3.771	9.000 bouwblok agrarisch met waardevermindering overblijvende
PTN01 N 5848	40750	5732	20	€ 815.000	114.640 agrarisch
	116085		€	4.274.960	

Nadrukkelijk wordt vermeld dat het bovenstaande een raming betreft. In de prijs per m<sup>2</sup> is een opslag toegekend voor andere schadeposten.



Nadeelcompensatie (voorheen planschade). Dikke duim raming; 5 woningen van €1.000.000 per stuk dalen ieder 5% in waarde als gevolg van het plan. 4% is Normaal Maatschappelijk Risico (wettelijk forfait) en wordt niet vergoed. Dan blijft er €50.000 te vergoeden over. Doe dit x 2 (ook wegens kosten commissie) als raming en je hebt een stelpost van **€100.000**. In dit stadium (zonder definitief tracé) heeft een Risico Analyse Nadeel Compensatie (RANC) m.i. weinig zin. Samen met een collega stel ik veel RANC's op voor projectontwikkelaars. De kosten hiervoor zijn circa €3.500 plus BTW. Desgewenst kan dit later.

In de raming is nog geen bedrag opgenomen voor nadeelcompensatie. Of er schade zal optreden is nog niet bekend en als er schade zal optreden is het nog niet bekend hoe groot deze zal bedragen. Desgewenst kunnen wij deze post schatten (RANC) na vaststelling van het tracé. Risico Analyse Nadeel Compensatie. Ik begreep dat een trace al 30 jaar boven de markt hangt. Indien het wegtracé voor een woningeigenaar te voorzien was bij de aankoopbeslissing, zal er geen nadeelcompensatie worden uitgekeerd.

De totale grondverwerving komt hiermee op een bedrag van **€5.186.500** plus de aankoop van ruilgronden en overhoeken (p.m.) plus eventuele belastingschade (p.m.) plus eventuele nadeelcompensatie (p.m.) plus de interne ambtelijke kosten.

### **Beheer en onderhoud:**

Ter beperking van de kosten voor de gemeente adviseert ondergetekende na aankoop zoveel als mogelijk de oude eigenaar het gratis voortgezet gebruik om niet geven tot aan de geplande uitvoeringsdatum. Bij een voortgezet gebruik om niet heeft de gemeente ook niet het onderhoud van de gronden (en opstallen), waaronder de eventuele waterschapverplichting om sloten te schonen. Belangrijk is in ieder geval, altijd, een uiterste einddatum op te nemen voor het voortgezet gebruik op te nemen in de overeenkomst. En expliciet vast te leggen dat dit een persoonlijk recht is.

### **Strategie en planning:**

De uiteindelijke doelstelling van de grondverwerving is het binnen de geplande tijd (nader te bepalen), op minnelijke basis aankopen van zoveel mogelijk van de benodigde gronden tegen een schadeloosstelling die overeenkomt met de normen van de Omgevingswet (voorheen Ontheingingswet) en de daarop gebaseerde jurisprudentie. Ook privaatrechtelijke belemmeringen moeten worden weggenomen, wanneer de eigenaar verplichtingen heeft jegens bijvoorbeeld pachters of huurders of andere belanghebbenden. Daarbij is het goed zich ervan rekenschap te geven, dat minnelijke overeenstemming niet altijd – en zeker niet altijd binnen de geplande tijd – bereikt kan worden. Dan kan ontheinging nodig zijn, waarvoor een door de gemeenteraad te nemen ontheingingsbesluit vereist is.

#### *Ter inzage leggen van het omgevingsplan*

Een vastgesteld omgevingsplan is nodig om een ontheingingsbesluit van de benodigde gronden te kunnen verkrijgen. Verderop wordt toegelicht, waarom het belangrijk is dit tijdig in gang te zetten, ook al is het hopelijk niet nodig hiervan gebruik te maken.



### *Kennismaking en inventarisaties*

Na vaststelling van het plan voor de zuidelijk ontsluiting en het beschikbaar stellen van budget kan gestart worden met de grondverwerving. Daarvoor is een vastgesteld omgevingsplan nog niet vereist. De eerste werkzaamheden bestaan onder meer uit kennismakingsgesprekken met gerechtigden, inventarisatie van aanwezige pachters en andere belanghebbenden en inventarisatie van beschikbare compensatie (pacht)gronden.

### *Verwerven en reserveren van ruilgronden*

Ondergetekende adviseert, indien overhoeken in eigendom van de gemeente mochten komen, deze waar mogelijk in te zetten als ruilgrond in andere dossiers. Ruilgronden zijn praktisch gezien gewenst wanneer het gaat om schadeloosstelling van eigenaren en pachters in de minnelijke sfeer; wanneer het gaat om daadwerkelijke onteigening wordt volstaan met een financiële schadeloosstelling. Dikwijls echter geven eigenaren / pachters de voorkeur aan geschikte ruilgronden. Zeker daar in eerste instantie het doel is minnelijk tot overeenstemming te komen zijn ruilgronden belangrijk. Een eventueel overschot aan ruilgrond, kan (na afloop van de grondverwerving) prima te koop/ter ruiling worden aangeboden voor andere gemeentelijke projecten.

### *Starten administratieve onteigeningsprocedure (onteigeningsbesluit)*

Omdat minnelijke overeenstemming niet altijd wordt verkregen, is het verstandig zodra dit kan te beginnen met het opstarten van het onteigeningsbesluit. Wanneer het minnelijk overleg geen resultaat heeft, is dit de basis om een gerechtelijke onteigening aan te vragen om de beoogde vrije beschikking over de grond te verkrijgen. Alle benodigde gronden, ook die van overheden, zullen in de basis in de onteigeningsprocedure ter onteigening moeten worden aangewezen. Dit om te voorkomen dat er in de gerechtelijke fase niet over een titel beschikt kan worden. Onteigening werkt titelzuiverend en kan bijvoorbeeld een vergeten pachtrecht of erfdiensbaarheid teniet doen.

Voor vragen over het door de gemeenteraad te nemen onteigeningsbesluit en de procedure daar naar toe kun je mailen naar [kennisnetwerkonteigeningen@rws.nl](mailto:kennisnetwerkonteigeningen@rws.nl).

Meer informatie over het Kenniscentrum Onteigeningen voor overheden? Zie [Kenniscentrum Onteigeningen voor Overheden | Informatiepunt Leefomgeving \(iplo.nl\)](#).

### *Taxatie van de benodigde schadevergoeding*

Van iedere aankoop wordt een taxatie/raming gemaakt van de schadevergoeding. Deze raming wordt door de projectleider goedgekeurd. Hierna kan een aanbod worden gedaan.

In de raming is een globaal bedrag opgenomen voor nadeelcompensatie (voorheen planschade conform 6.1 Wro). Of er schade zal optreden is nog niet bekend en als er schade zal optreden is het nog niet bekend hoe groot deze zal bedragen.

### *Aanbod aan alle gerechtigden en onderhandelen over de mogelijk te onteigenen gronden*

Met alle gerechtigden, zowel de eigenaren als pachters, huurders en andere belanghebbenden, moet worden onderhandeld met als doel minnelijke overeenstemming



te bereiken. Met het oog op eventuele onteigening is het van belang dat is onderhandeld over – en dat er een aanbod is gedaan voor – hetgeen ter onteigening is aangewezen. Dit moet blijken uit het onderhandelingsdossier. De grondaankoper dient zo nodig een logboek op te stellen dat voldoet aan de daaraan te stellen eisen.

### *Bodemonderzoek*

Alvorens tot aankoop van grond over te kunnen gaan, dient er enig inzicht te zijn in de milieuhygiënische gesteldheid van de bodem. Bij verdachte gronden en bebouwde erven wordt vooraf een bodemonderzoek uitgevoerd. Verkoper heeft een informatieplicht jegens de koper. In de koopovereenkomst zal de verkoper verklaren niet bekend te zijn met nadelige verontreinigingen.

Indien het minnelijk overleg geen resultaat heeft, zal gerechtelijke onteigening worden aangevraagd. Met het oog op de planning moet tijdig de procedure voor het onteigeningsbesluit tot onteigening van gronden zijn gestart. Het is niet verstandig hiermee te wachten totdat duidelijk is of het minnelijke overleg tot resultaat zal leiden. Het proces van onteigening neemt vanaf de aanvraag dikwijls nog meerdere maanden in beslag.

### **Planning (van achter naar voren redenerend):**

Alle gronden verworven/beschikbaar	2027
Start gerechtelijke onteigening	2026
Start onteigeningsbesluit	2025
Ter inzage legging omgevingsplan	2025
Alle eigenaren/gerechtigden bezocht, het benodigde getaxeerd en een aanbieding gedaan op onteigeningsbasis	2025
Start aankoop/verwerving, oriënterende gesprekken	2024

### **Organisatie:**

Geadviseerd wordt om de grondverwerving te laten uitvoeren door een Rentmeester NVR, die tevens onteigeningsdeskundige is (ingeschreven in het register Deskundigen Onteigening en Bestuursrechtelijke Schadevergoedingen). Geadviseerd wordt om één aankoper of anderszins hooguit twee aankopers te benoemen die in staat is / zijn de verwerving van het begin tot het eind te begeleiden (inclusief de eventuele gerechtelijke onteigeningen). Op deze manier worden gerechtigden niet geconfronteerd met een wisseling van de wacht en kan een eventuele onteigening worden begeleid door degene die alle onderhandelingen heeft meegemaakt. Raadzaam is dat de aankoper periodiek (bijvoorbeeld maandelijks) rapporteert aan de projectleider over de voortgang en de bijzonderheden.

Met de grondverwerving hangen een aantal risico's samen. Hieronder worden de risico's benoemd, alsmede de manier waarop deze zoveel mogelijk worden beperkt:



- niet tijdig een omgevingsplan gereed. Het niet tijdig beschikken over een omgevingsplan kan de onteigeningsprocedure ernstig vertragen. Aanpak: belangrijk is dat de projectleider erop toe dat deze plannen tijdig beschikbaar zijn.
- niet tijdig een onteigeningsbesluit. Aanpak: door de projectleider zal de planning nauwkeurig worden bewaakt (in samenspraak met de grondaankoper).
- niet tijdig een vonnis gewezen door de rechter. Aanpak: door de projectleider zal de planning nauwkeurig worden bewaakt.
- benodigde capaciteit. Aanpak: voor een haalbare afronding van het project is het noodzakelijk te kunnen beschikken over voldoende menskracht.
- continuïteit. Het project loopt gedurende een aantal jaren. Door die lange doorlooptijd kunnen er allerlei dingen met mensen gebeuren. Aanpak: indien dit zich voordoet zal in de dan ontstane (tijdelijke) vacature worden voorzien hetzij door inzet van eigen medewerkers, dan wel door uitbesteding van het werk.
- financiën. Het benodigde budget wordt vooraf begroot aan de hand van ramingen. Door het karakter van de (minnelijke) grondverwerving is het zeer moeilijk vooraf in te schatten wat er per jaar uitgegeven zal gaan worden aan verwervingskosten. Aanpak: hierover vindt regelmatig afstemming plaats tussen grondverwerver(s)/aankoper(s) en de projectleider. Bijzondere afwijkingen of tendensen zullen vroegtijdig worden gemeld door de grondverwerver(s).
- tussentijdse wijziging van de plannen. Door ingrijpende wijzigingen in de onderhavige plannen kan de voortgang van de grondaankoop aanzienlijk worden verstoord, waardoor plannen moeilijk of niet haalbaar worden. Aanpak: hierover zal dan overleg tussen aankopers en de projectleider worden gepleegd. Dit kan leiden tot een aanpassing van de aankoopstrategie.
- het tijdig beschikbaar hebben van een definitieve aankooptekening per perceel is in veel voorkomende projecten een knelpunt. Aanpak: de projectleider is verantwoordelijk voor het tijdig aanleveren van een aankooptekening per perceel en zorgt hiervoor. Als voorbeeld voor aankooptekeningen wordt verwezen naar het project Zuiderzeestraatweg-Waterweg [REDACTED]. In dat project, met circa 25 gerechtigden, deed ik de taxatie en de grondverwerving alleen. In dat project was niet 1 onteigening. Het project is thans voltooid.

Het is niet gebruikelijk dat het instrument van Wvg (Wet voorkeursrecht gemeenten) wordt toegepast op niet lucratieve projecten (zoals een rondweg). Het vestigen van Wvg kan ook negatieve effecten tot gevolg hebben. Indien Wvg wordt overwogen dan dienen de negatieve effecten nader worden uitgezocht.

Ondergetekende hoopt u hiermee in praktische zin te hebben geadviseerd. Aldus gedaan op 11 juni 2024.





Dit advies is een makelaarsdienst en geen professionele taxatiedienst conform de richtlijnen van het NRVT. Indien de gemeente dat wenst, kan Groond B.V. taxatierapporten opstellen. Daarbij zij aangetekend, dat de bevindingen tijdens het opstellen van deze rapporten kunnen leiden tot waarden die afwijkt van het voorliggende advies.

Met vriendelijke groet,

  
[Redacted]  
Rentmeester NVR,  
[Redacted]  
[Redacted]