

BO-Postbus 9101 | 6700 HB Wageningen

UITSLUITEND PER E-MAIL

Telefoon: [REDACTED]
E-mail: [REDACTED]@gmail.com

Geachte [REDACTED]

Op 31 juli jl. heeft Wageningen University uw verzoek om informatie ontvangen. U vraagt om openbaarmaking van documenten die betrekking hebben op de ontwikkeling en bodemverontreiniging van De Dreijen.

Uw verzoek bestaat uit twee delen waarvan onderdeel A ziet op de ontwikkeling van De Dreijen fase 2 en onderdeel B op bodemverontreiniging en milieukwaliteit van De Dreijen fase 1 en 2 van de jaren 2020 tot heden. Specifiek verzoekt u om de volgende documenten voor onderdeel A:

- Documenten, plannen, (raads)voorstellen, memo's, participatieplannen en rapporten die betrekking hebben op de verkoop en herontwikkeling van De Dreijen fase 2, waaronder de bouwplannen (550-800 woningen), verkeers- en mobiliteitsstudies en overige beleidsdocumenten;
- Verslagen van overleggen, interne memo's, e-mails, correspondentie via Teams, WhatsApp, sms of andere communicatiemiddelen tussen Wageningen University & Research (inclusief projectontwikkelaars namens WUR) en de gemeente Wageningen over der herontwikkeling van De Dreijen fase 2;
- Correspondentie en overeenkomsten met projectontwikkelaar Gebroeders Blokland of andere partijen over participatie, verkeer, (C)PO-initiatieven of andere onderdelen van het plan;
- Eventuele vergunningaanvragen, meldingen, handhavingsdocumenten of omgevingsplanwijzigingen met betrekking tot De Dreijen fase 2;

en voor onderdeel B:

- Rapportages, bodemonderzoeken, milieu-inspecties, meetresultaten en andere documenten met betrekking tot bodemverontreiniging op of rondom De Dreijen (fase 1 en fase 2);
- Interne memo's, e-mails, of verslagen waarin (mogelijke) vervuiling, sanering of herontwikkeling in verband met bodemkwaliteit wordt besproken;
- Correspondentie met externe partijen (zoals gemeente Wageningen, provincie Gelderland, RIVM, aannemers, milieudiensten, vergelijkbare betrokkenen of andere betrokken organisaties) over bodemkwaliteit of grondverzet;
- Eventuele vergunningen, meldingen of handhavingsdocumenten die verband houden met bodemverontreiniging.

Op 21 oktober jl. heeft u het eerste deelbesluit ontvangen op uw verzoek om informatie. Dat besluit betrof een eerste selectie documenten die binnen de reikwijdte van onderdeel B van uw verzoek vielen.

Wageningen
University

DATUM
01 december 2025

ONDERWERP
Deelbesluit 2 op uw Woo-
verzoek

ONZE REFERENTIE
2526603

POSTADRES
Postbus 9101
6700 HB Wageningen

BEZOEKADRES
Wageningen Campus
Gebouw 104
Droevendaalsesteeg
6708 PB Wageningen

INTERNET
www.wur.nl/university

KVK NUMMER
09215846

CONTACTPERSOON
[REDACTED]

E-MAIL
woo@wur.nl

Dit tweede deelbesluit is het tweede en laatste deelbesluit op uw verzoek en heeft betrekking op documenten die uitsluitend onder onderdeel A van uw verzoek vallen en het resterende deel van de documenten dat onder onderdeel B van uw verzoek valt.

DATUM
01 december 2025

PAGINA
2 van 3

Behandeling van uw verzoek

In het eerste deelbesluit hebben we behandeling van uw verzoek om informatie reeds grotendeels beschreven. Zoals u bekend hebben wij uitvraag gedaan bij verschillende organisatieonderdelen van Wageningen University, waaronder het team Vastgoed & Huisvesting van het Facilitair Bedrijf, het centraal archief, bij het college van bestuur van Wageningen University en de raad van toezicht.

Op 22 oktober jl. hebben wij u laten weten dat wij de documenten waarbij belangen van derden betrokken zijn, aan die partijen hebben voorgelegd voor een zienswijze.

Zienswijzen van derde belanghebbenden

Wij hebben de documenten voorgelegd aan derde belanghebbenden. Een aantal partijen liet weten dat ze zich kon vinden in de voorgenomen openbaarmaking van de documenten die onder de reikwijdte van dit deelbesluit vallen, of hebben de termijn voor het geven van een zienswijze ongebruikt laten verstrijken. Een ander deel van de partijen heeft een zienswijze ingediend die afwijkt van ons voorstel voor openbaarmaking. Hieronder volgen onze afwegingen ten aanzien van de laatstbedoelde zienswijzen.

Eén partij meent dat de Wet open overheid ('Woo') niet van toepassing is op bepaalde documenten die aan die partij zijn voorgelegd. Volgens deze belanghebbende betreft het verzoek gedeeltelijk documenten die reeds openbaar zijn via een publiek register en onder een bijzondere openbaarmakingsregeling vallen zoals bedoeld in artikel 8.8 Woo. Tegelijkertijd heeft deze partij geen bezwaar geuit tegen de openbaarmaking van die documenten. Wij begrijpen het standpunt van de belanghebbende, maar kiezen ervoor de documenten openbaar te maken omdat zij onderdeel uitmaken van een meeromvattend document dat gedeeld is tussen Wageningen University en een externe partij.

Een andere belanghebbende meent dat een document integraal zou moeten worden uitgezonderd van openbaarmaking onder toepassing van artikel 5.1 lid 1 aanhef en onder c Woo. Naar ons inzicht kan deze uitzonderingsgrond niet de integrale uitsluiting van het document tot gevolg hebben en is de grond correct toegepast op informatie in hetzelfde document die vertrouwelijk aan de overheid is medegedeeld. De belanghebbende heeft onvoldoende aannemelijk gemaakt dat de gevoeligheid van de overige informatie ook toepassing van de genoemde uitzonderingsgrond vereist.

Een laatste belanghebbende meent dat informatie in aanmerking komt voor uitzondering van openbaarmaking op grond van artikel 5.1 lid 2 aanhef en onder b Woo. De openbaarmaking van die informatie zou de economische of financiële belangen van dat bestuursorgaan kunnen schaden. Wij kunnen deze zienswijze niet volgen. De betreffende informatie betreft contractuele bepalingen die naar ons oordeel geen blijk geven van beleidsmatige en commerciële overwegingen die onder de reikwijdte van die uitzonderingsgrond moeten vallen.

Besluit

Het college van bestuur van Wageningen University besluit uw verzoek om informatie te honoreren. Hierbij nemen wij de kaders van de Woo in acht. Dit betekent dat wij de door u verzochte documenten verstrekken indien en voor zover Wageningen University die informatie onder zich geeft en indien en voor zover de uitzonderingsgronden van de Woo zich niet tegen openbaarmaking van deze informatie verzetten. Wij hebben in

de betreffende documenten aangegeven op welke grond wij eventueel informatie hebben afgeschermd. U vindt de inventarislijst als bijlage bij dit besluit.

DATUM
01 december 2025

Toelichting op de selectie van documenten

Wij hebben bij de selectie van de documenten een afweging gemaakt. Zo hebben we documenten die betrekking hebben op geologisch en archeologisch onderzoek en op de aanwezigheid van explosieven niet meegenomen in de inventarisatie van de documenten. Deze documenten vallen qua aard van de informatie niet onder de reikwijdte van uw verzoek. Verder hebben wij documenten van vóór 1 januari 2020 niet meegenomen in de selectie, tenzij die onlosmakelijk onderdeel uitmaakten van documenten van na die datum.

PAGINA
3 van 3

Ook hebben wij documenten geïnventariseerd die reeds openbaar toegankelijk zijn gemaakt. Dit betreft documenten die te vinden zijn op de website van de gemeente Wageningen. U kunt deze documenten raadplegen via [Gemeente Wageningen](#).

Toepassing van de uitzonderingsgronden

In de verstrekte documenten zijn persoonsgegevens, zoals namen en telefoonnummers, geredigeerd op grond van artikel 5.1 lid 2 sub e Woo. De openbaarmaking van deze gegevens weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van de betrokken personen. Daarnaast hebben wij artikel 5.1 lid 2 lid sub f Woo toegepast op informatie waarbij het belang van de bescherming van concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens zwaarder weegt dan het belang van openbaarmaking van de informatie. Artikel 5.1 lid 1 sub c Woo is toegepast op informatie die vertrouwelijk met de overheid is medegedeeld.

Informatie en termijn voor bezwaar

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Indien u vragen heeft over dit besluit kunt u contact opnemen met onze woordvoerder Vincent Koperdraat, via vincent.koperdraat@wur.nl.

U kunt binnen zes weken na de dag waarop dit besluit bekend is gemaakt een bezwaarschrift indienen. U dient in dat geval schriftelijk uw bezwaren te richten aan het college van bestuur van Wageningen University, Postbus 9101, 6700 HB Wageningen, dan wel per e-mail gericht aan woo@wur.nl.

Hoogacht

Dr.ir. S. H.
voorzitter college van bestuur
Wageningen

Bijlage 1 - Inventarislijst

Nummer	Type*	Titel Document	Datum
A1	O	Presentatie Blokland De Dreijen - aanscherping eisen woningprogramma	29-6-2023
A2	O	Inzet Expertteam en Ondersteuningsbehoefte	5-2-2024
A3	O	Verslag overleg De Dreijen fase 2 -amendement Aanscherping eisen woningbouwprogramma	29-6-2023
A4	R	Bijlage Omgevingsscan Verkeer april 2023 De Dreijen fase 2	n/a (april 2023)
A5	B	Brief actualisatie woningmarktstrategie 2023	17-2-2023
A6	E	De Dreijen fase 2 - AC1	23-1-2025
A7	C	CPT5 AC1 De Dreijen Fase 2	21-1-2025
A8	E	De Dreijen fase 2 - datum gezamenlijk gesprek met expertteam	22-2-2024
A9	E	Mail De Dreijen fase 2 - verslag overleg 4 september jl. en vastgesteld verslag 29 juni jl.	11-9-2023
A10	O	De Dreijen fase 2 - verslag overleg 4 september jl. en vastgesteld verslag 29 juni jl.	11-9-2023
A11	R	Omgevingsscan verkeer april 2023 De Dreijen fase 2	n/a (april 2023)
A12	E	RE_ De Dreijen fase 2	5-9-2024
A13	E	RE Dreijen fase 2 - expertteam RVO De Woningstichting en financiële bijdrage_1	6-2-2024
A14	E	RE_ Expertteam - input trajectformulier	5-2-2024
A15	E	RE_ Persbericht De Dreijen – afstemming en vragen m.b.t._ stikstofbeleid	24-4-2025
A16	E	RE_ woningbouwprogramma van fase 2 De Dreijen unaniem goedgekeurd	23-10-2024
A17	E	Rondetafel- en opiniegesprek De Dreijen fase 2 - woningbouwprogramma 16 september	9-9-2024
A18	E	Terugkoppeling acties n.a.v. het overleg planning en projectstructuur d.d. 8 oktober jl.	24-10-2024
A19	O	Verslag gesprek Dreijen wethouder Eleveld 6 april 2023	6-4-2023
A20	O	Verslag overleg De Dreijen fase 2 -amendement Aanscherping eisen woningbouwprogramma	4-9-2023
A21	R	Taxatierapport Inbrengwaarde De Dreijen II door Anteagroup	14-3-2023
A22	O	Kick-off De Dreijen fase 2	4-2-2025
A23	O	Presentatie BO	22-11-2023
A24	O	Verslag bestuurlijk overleg De Dreijen - fase 2	22-11-2023
A25	R	Extractie van 2e half jaar 2021_ Vastgoedrapportage	02-03-2022
A26	E	Update voor BO met de Gemeente d.d. 24-2-2022	24-02-2022
A27	O	Ondertekening RvB Koopovereenkomst	17-04-2025
A28	O	AB-De Dreijen_Didam Arrest	05-09-2022
A29	O	Bijlage 1_verkoop De Dreijen versus Didam arrest	05-09-2022
A30	O	agenda-RvB31-5 sept 2022	05-09-2022
A31	O	AB-Intentieovereenkomst_ fase_2	06-07-2020
A32	O	agenda-RvB33-6 juli 2020	06-07-2020
A33	O	AB-verkoop De Dreijen 05 03 2025	05-03-2025
A34	O	Bijlage 1_memo verkoop De Dreijen fase 2	04-03-2025

A35	O	agenda-RvB10-10 mrt 2025	10-03-2025
A36	O	Extractie van verslagen RvB De Dreijen	n/a
A37	E	Communicatie gemeente-WUR_Raadsbesluit en aangenomen amendementen	29-11-2022
A38	E	RE_ Opzet overleg Expertteam	15-1-2024
A39	E	RE_ Verslag bestuurlijk overleg De Dreijen fase 2	9-1-2024
A40	O	WUR verkoopt de voormalige campus aan d..	28-4-2025
A41	O	Geaccordeerd advies Expertteam Wageningen De Dreijen - finale versie	n/a
A42	O	Achtergrond Planontwikkeling De Dreijen II opm XX 15-1-2024	15-1-2024
A43	O	Aanbiedingsformulier Verkoop locatie De Dreijen, fase 2	24-3-2025
A44	O	Extractie van verslag RvT De Dreijen	24-3-2025
B56	R	Toezening evaluatie ontgraving na verkennend bodem- en asbestonderzoek B01-78025.16-XXX	31-01-2025
B57	R	Verkennend- en nader bodemonderzoek Ritzema Boshuisweg 32, 32a	04-21-2021
B58	R	V. Kassen erfelijkheidsleer - Verkennend bodem- en asbestonderzoek	22-12-2023

*O = Overig stuk, R = Rapport, E = Email, C = Contract/overeenkomst, B = Brief

**DE DREIJEN - WAGENINGEN
AANSCHERPING EISEN WONINGPROGRAMMA
29 JUNI 2023 | 10.30 – 12.00 UUR**

Knoppen waaraan te draaien?

Inbrengwaarde WU / Gemeente:

Onderbouwing van de inbrengwaarde is de resultante van de opgave uit de woningmarktstrategie, marktprijzen en bouwkosten per heden.

Inbreng de Woningstichting:

De woningstichting is gevraagd mee te werken aan enerzijds marktconforme koopprijs voor de huurwoningen als ook de mogelijkheid om woningen af te nemen in de midden-huur, teneinde een reële grondwaarde te kunnen inbrengen.
Deze vraag wordt door haar overwogen.

Het door haar gewenste programma sluit niet aan bij zowel de woningmarkt strategie als de doelgroepen verordening.

Van de 172 woningen uit het beoogde programma wenst zij per gebouw:

90% 3-kamerappartementen (circa 70m²)

10% 2-kamerappartementen (circa 50m²)

Vanwege de doelgroep dienen de woningen in het kader van passend toewijzen worden afgetopt op de eerste/lage aftoppingsgrens van
€633,25 (prijspeil 2022)

Woningbouw impuls:

In de door ons gepresenteerde aangepaste woningprogrammering past deze binnen de eis die voor het in aanmerking komen van de subsidie, n.l. 50% en minimaal 300 woningen. In het plan zijn 308 woningen geprojecteerd = 50%.

Programma vrije sectorwoningen:

Teneinde naar een sluitende Grex toe te werken, zien wij de volgende knoppen om aan te draaien.

- Het aandeel vrije sector koop ongelimiteerd zal minimaal van 15% naar 21% moeten worden opgerekt;
- De Woningstichting zal een hogere grondwaarde (marktconform) moeten betalen voor de sociale woningen;
- In dat geval zien wij kansen om voor 79% de woningmarkt strategie te honoreren, dwz 30% sociale huur, 15 % midden-huur en 34% koop tot € 430.000,-.

In de Woondeal wordt gesproken (zie afbeeldingen) over minimaal 300 betaalbare woningen, waarvan 30% sociale huur, 15% midden-huur en 12% betaalbare koop. Door een deel van de middenhuur te gebruiken voor betaalbare koop, halen we ook hier de doelstelling.

Seniorenwoningen:

In het programma (telmodel) zijn 404 appartementen in diverse categorieën geprojecteerd en 20 senioren patio woningen, aangezien juist appartementen gemakkelijk geschikt te maken zijn als seniorenwoning wordt daarmee voldaan aan de wens van 75%. **Groen** tussen de **10%** en **15%** wordt tijdens de participatie meegenomen in de planontwikkeling, voor zover wij weten is dat ook nu al zo.

2022	33	0	68	101
2023	48	11	30	89
2024	88	26	60	174
2025	134	131	50	315
2022 t/m 2025	303	168	208	679
2026 t/m 2030	511	128	124	763
Totaal	814	296	332	1.442
	30%	11%	12%	52%

W.Markt	W.deal
	108
64	64
86	86
	30
	20
	308
303	53%

Scenario's - De Dreijen - Wageningen

Woningmarktstrategie 2023 aangepaste bouwkosten

Programma	Stuks	%	gbo	Stuks	Verkoopprijs	Grondwaarde	progr. %	Effect Grex
Appartement sociaal 2 kamer	108	19%	50	108	€ 210.000	€ 5.1.1.c	30%	€ 5.1.1.c
Appartement sociaal 3 kamer	64	11%	63	64	€ 256.000	€		€
Appartement koop (Middenh. € 925,-)	86	15%	65	86	€ 296.000	€	15%	€
Appartement koop 75 m2 (< NHG)	30	5%	75	30	€ 315.000	€		
Appartement koop 90 m2	44	8%	90	44	€ 396.000	€		
Appartement koop 100 m2	62	10%	100	62	€ 430.000	€		
Rijwoning tussen gelimiteerde koop (<NHG)	20	4,5%	105	20	€ 315.000	€	40%	€
Rijwoning hoek gelimiteerde koop (<NHG)	8	1,5%	110	8	€ 340.000	€		
Rijwoning tussen ongelimiteerde koop	30	5%	125	30	€ 412.500	€		
Patio/seniorenwoning	20	4%	130	20	€ 430.000	€		
Rijwoning hoek ongelimiteerde koop	12	2%	135	12	€ 430.000	€		
Herenhuis	36	6%	150	36	€ 575.000	€		
Twee onder een kap	8	1,5%	155	8	€ 595.000	€		
Appartement 150 m2	8	1,5%	150	8	€ 675.000	€	15%	€
Drie onder een kap	12	2%	150	12	€ 530.000	€		
Vrijstaande woning	24	4%	180	24	€ 775.000	€		
					Grex totaal	€	totaal	€
					Grex resultaat	€		

Inzet expertteam

Het expertteam heeft naar aanleiding van ons gesprek onderstaande aanleiding/achtergrond van de ondersteuningsbehoefte en de probleemschets/ondersteuningsbehoefte gemaild.

Aanleiding / achtergrond ondersteuningsbehoefte

Het expertteam Woningbouw (EWB) is door de gemeente Wageningen gevraagd om haar te ondersteunen bij een woningbouwontwikkeling 'De Dreijen 2'. De samenwerkende partijen hebben gezamenlijk globaal gerekend en getekend. Dit heeft geresulteerd in een startnotitie waarbij afwijking op de woningmarktstrategie mogelijk is. Deze is door het college en gemeenteraad vastgesteld met een amendement. Om een reactie te formuleren op het amendement (waaronder 100% vasthouden aan de woningmarktstrategie) zijn partijen al geruime tijd constructief in gesprek over de startnotitie voor deze ontwikkeling, maar op een aantal punten lijken de gesprekken nu vast te lopen. Om deze impasse te doorbreken is het expertteam gevraagd om op de situatie onafhankelijk advies te geven en indien nodig te mediëren.

De Dreijen 2 is een woningbouw ontwikkellocatie dicht bij het centrum van Wageningen. De gemeente wil hier ruimte bieden voor een ontwikkeling van minimaal 550 woningen. Voor het aanpalende projectgebied De Dreijen 1, waar 80 woningen worden gerealiseerd, is het bestemmingsplan reeds gewijzigd en loopt nu een beroepsprocedure bij de Raad van State.

Deze twee projecten samen, maar met name De Dreijen 2, leveren een substantiële bijdrage aan de vraag van 3000 woningen die de gemeente tot 2030 heeft toegezegd te realiseren in het kader van de woondeal afspraken. De gemeente wil deze woningbouw dan ook snel ontwikkelen met een programma dat moet voldoen aan de in oktober 2019 door de gemeenteraad vastgesteld woningmarktstrategie en de aan de verdeling conform de in juni 2020 vastgestelde doelgroepenverordening.

De grond is nu eigendom van de 'Wageningen University' (WU). WU heeft Q1 2019 met de bouwende ontwikkelaar 'Gebroeders Blokland' een intentieovereenkomst voor de koop van de grond van fase 2. Blokland is in overleg met de gemeente de planvorming begonnen met 445 woningen (Q4 2018 afgerond), waarbij de gemeente uitdrukkelijk heeft aangegeven bezig te zijn met het opstellen van kaderstellende documenten.

Hierna zijn de partijen gezamenlijk aan de slag gegaan met een fase van globaal rekenen en tekenen om een haalbaar plan binnen de vastgestelde beleidskaders met als doel een 'startnotitie' waarin de project specifieke kaders voor de ontwikkeling werden. Deze notitie is Juli 2022 door het College van B&W vastgesteld waarin er nadruk lag op drie kaders:

- a. Er worden minimaal 550 woningen gerealiseerd, waarvan het woningbouwprogramma zoveel mogelijk in lijn moet zijn met de Woningmarktstrategie en de Doelgroepenverordening.
- b. Er worden conform de Woningmarktstrategie en de Doelgroepenverordening 30% sociale huurwoningen gerealiseerd.
- c. De sociale huurwoningen worden geëxploiteerd door een toegelaten instelling.

November 2022 heeft de Raad middels een amendement beslispunt 1a als volgt gewijzigd: 'Er worden minimaal 550 woningen gerealiseerd, waarvan het woningbouwprogramma voor zowel het aantal woningen in de sociale sector als ook in de categorieën middenhuur en koop in de vrije sector voldoet aan de Woningmarktstrategie en voor de categorieën sociale huur, middenhuur en sociale koop ook aan de Doelgroepenverordening.'
Dit betekent dat de gemeenteraad geen ruimte biedt om af te wijken van de twee kaders.

In 2023 zijn de partijen opnieuw in gesprek geweest om te kijken of dit kan leiden tot een haalbaar plan en hebben zowel de gemeente als ook de WU een grondtaxatie laten uitvoeren van het programma behorende bij de startnotitie (zoals die door B&W was vastgesteld, zonder het amendement). De taxaties komen op verschillende grondwaarde uit waarbij partijen constateren dat deze door de verschillende benaderingen ook niet vergelijkbaar zijn.

In november 2023 werd ook tijdens een bestuurlijk overleg aangegeven dat de markttechnische onderbouwing van het bouwprogramma, waar de WU en Blokland hard aan hebben gewerkt als handreiking voor het amendement, volgens de gemeente / wethouders niet voldoet aan de verwachtingen.

Probleemschets / ondersteuningsbehoefte

De partijen zijn door bovenstaande ontwikkeling in een impasse beland, maar hebben in een intakegesprek aangegeven heel graag samen met het expertteam woningbouw, als onafhankelijke partij, nogmaals naar zowel de taxaties als ook naar het vraagstuk rondom het amendement van de raad te kijken en in hoeverre het plan daadwerkelijk afwijkt van de doelstellingen van de gemeenten en hoe hier, ook gezien de urgentie voor snelle realisatie van woningbouw, eventueel goed onderbouwd van de door de gemeenteraad gestelde kaders afgeweken kan worden en tot een haalbaar plan te komen.

Verslag overleg De Dreijen fase 2 – amendement Aanscherping eisen woningbouwprogramma
29 juni 2023 om 10.30 uur

Aanwezig:

5.1.2.e	Wageningen Universiteit
5.1.2.e	Wageningen Universiteit
5.1.2.e	Ryse
5.1.2.e	Gebroeders Blokland
5.1.2.e	Gebroeders Blokland
5.1.2.e	Gebroeders Blokland
5.1.2.e	Gemeente Wageningen (voorzitter)
5.1.2.e	Gemeente Wageningen (verslag)

1. Opening

2. Vastellen van het verslag van 8 juni jl.

Op verzoek van de WU wordt de tekst van de volgende agendapunten gewijzigd:

- agendapunt 4a de inbrengwaarde: de zin 'In de definitieve berekening neemt de gemeente t.z.t. de getaxeerde inbrengwaarde van Antea op' komt te vervallen. In plaats daarvan wordt opgenomen: De inbrengwaarde is van toepassing op de subsidieaanvraag en de haalbaarheid van het plan.
- agendapunt 4d het programma vrije sector woningen: de zin "De WU stelt een nieuwe knop voor in plaats van 10%" wordt verwijderd. In plaats daarvan wordt de volgende tekst opgenomen: De WU stelt een nieuwe knop voor: bijvoorbeeld differentiatie middeldure koopwoningen en koopwoningen.

Verder wordt het verslag vastgesteld.

3. De 'knoppen' in de grondexploitatie

Dit agendapunt wordt besproken aan de hand van de door Gebroeders Blokland opgestelde presentatie (zie bijlage).

De volgende afspraken worden gemaakt:

- Gebroeders Blokland maakt een vervolgspraak met De Woningstichting over de grondwaarde onder de sociale huurwoningen en mogelijk ook de middenhuur woningen van De Woningstichting. De insteek van dit gesprek is om te proberen met elkaar tot een reële grondwaarde te komen en vast te leggen welke voorwaarden daarbij horen (zoals de verhouding tussen goedkope en dure sociale huurwoningen).
- De gemeente gaat met De Woningstichting in gesprek over de voorgestelde afwijking van de Doelgroepenverordening en het verschil in het woningbouwprogramma. Voordat dit gesprek plaatsvindt sluit de gemeente het voorstel van De Woningstichting eerst intern kort.
- Het plan van de Gebroeders Blokland voldoet aan de woondeal tot 2030. De gemeente gaat echter vooralsnog uit van de woningmarktstrategie. Er wordt afgesproken, dat de gemeente het volgende uitzoekt:
 1. Is de woondeal vastgesteld door de raad?
 2. Wie heeft de woondeal ondertekent?
 3. Hoe verhoudt woondeal zich tot de woningmarktstrategie en waar zitten de verschillen?
- Naar aanleiding van de presentatie wordt geconcludeerd dat een belangrijke keuze is: de VON-prijs wijzigen of de kwaliteit van de woningen. De mogelijke oplossing zit in de presentatie opgenomen: er wordt zoveel mogelijk aan de woningmarktstrategie voldaan waarbij dan wel een hoger percentage duurdere woningen nodig is. De vraag is dan nog of het product aansluit bij de markt. Voldoen aan de woningmarktstrategie heeft tot gevolg dat wordt ingeboet op de kwaliteit van de woningen. Afgesproken wordt dat Gebroeders Blokland de verhouding kwaliteit en prijs goed in beeld brengt; m.a.w. het verschil tussen handelen in de geest van de woningmarktstrategie en niet naar de letter van de woningmarktstrategie.
- Iedereen denkt na hoe we e.e.a. aan het college en de raad gaan presenteren vanuit de visie van het gebied. Als voorbeeld worden referentiesbeelden en uitgangspunten genoemd.

- WU en Gebroeders Blokland maken voorstel voor een inhoudsopgave voor een reactie op de vastgestelde kaders van de startnotitie (het amendement) en hoe hiermee om te gegaan. Deze reactie kan als bijlage bij het raadsvoorstel worden gevoegd.

4. Rondvraag en sluiting

De volgende afspraken worden gemaakt:

- a. Volgend overleg: 4 september 2023 van 11.00 – 12.30 uur op het Stadhuis.
- b. Vooroverleg: 22 augustus 2023 om 13.30 uur bij de WUR. Gebroeders Blokland deelt van tevoren de te bespreken stukken. **5.1.2.e** is hier wegens vakantie niet bij aanwezig.

BIJLAGE

Bij Omgevingsscan Verkeer

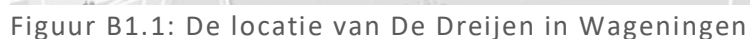
De Dreijen fase 2 (april 2023)



1. Inhoud

1.	Inleiding	3
2.	Vormgeving en verkeersveiligheid	4
2.1	Kruispunt A: Generaal Foulkesweg – Dreijenlaan	4
2.2	Kruispunt B: Diedenweg – Verbindingsweg	6
2.3	Kruispunt C: Generaal Foulkesweg – Diedenweg	7
2.4	Kruispunt D: Generaal Foulkesweg – Arboretumlaan	9
2.5	Kruispunt E: Ritzema Bosweg (N225) – Arboretumlaan	11
2.6	Kruispunt F: Parallelweg Ritzema Bosweg (N225) - Vijverweg	11
2.7	Kruispunt G: Ritzema Bosweg (N225) – Diedenweg	12
2.8	Staat van onderhoud wegdek	13
3.	Bereikbaarheid De Dreijen	15
3.1	Stappen en Trappen	15
3.2	Openbaar Vervoer	16
3.3	Personenauto	16
4.	Verkeersintensiteiten	18
4.1	Fietsverkeer	18
4.2	Gemotoriseerd verkeer	18
4.3	Verkeersintensiteiten voor 2012	19
4.4	Mogelijk te behouden gebouwen op het voormalig WUR-terrein	20
5.	Planontwikkeling De Dreijen fase 2	21
5.1	Verkeersgeneratie gemotoriseerd verkeer	21
5.2	Verdeling van het verkeer	21
5.3	Kruispuntstromen	22
5.3.1	Voetgangers	22
5.3.2	Fietsverkeer	22
5.3.3	Gemotoriseerd verkeer	23
5.4	Effecten verkeersafwikkeling	24
5.4.1	Stappen en Trappen	24
5.4.2	Personenauto	28

Het voormalig universiteitsterrein De Dreijen wordt in twee deelfasen herontwikkeld naar woningbouw (zie Figuur 1 voor de locatie). De ontwikkeling van De Dreijen fase 2 leidt tot een andere verkeersafwikkeling op de huidige kruispunten op de Generaal Foulkesweg, Diedenweg, Arboretumlaan en de Ritzema Bosweg (N225).



Figuur B1.2 geeft de locatie van de beschouwde kruispunten weer.



2. Vormgeving en verkeersveiligheid

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de huidige vormgeving van de verschillende kruispunten rondom De Dreijen fase 2 en verkeersveiligheidsaspecten. Per kruispunt wordt eerst kort de huidige situatie omschreven, waarna vervolgens adviezen zijn geformuleerd om de verkeersveiligheid te bevorderen, nog reeds zonder de ontwikkeling van de Dreijen fase 2. Er is specifiek aandacht besteed aan kwetsbare weggebruikers (fietsers en voetgangers), waarbij onder andere is gekeken naar de aanwezige oversteekvoorzieningen.

Oversteek in twee fasen

Bij de kruispunten is gekeken of de gebiedsontsluitingswegen door fietsers en voetgangers in twee fasen overgestoken kunnen worden. Hiermee wordt bedoeld dat weggebruikers de twee richtingen op een weg niet in één keer tegelijk moeten oversteken, maar halverwege zich halverwege, tussen de rijrichtingen in, kunnen opstellen. Dit maakt het overstekken gemakkelijker en veiliger, aangezien overstekende voetgangers en fietsers nog maar met 1 rijrichting rekening hoeven te houden. Onderstaande figuur geeft een overzicht van een oversteek in 1 fase (links) en een oversteek in 2 fasen (rechts).



2.1 Kruispunt A: Generaal Foulkesweg – Dreijenlaan

In de huidige situatie is sprake van een voorrangskruispunt, waarbij het verkeer op de Generaal Foulkesweg in de voorrang is. De Generaal Foulkesweg kent vrijliggende fietspaden en een opstelstrook voor links afslaand verkeer richting de Dreijenlaan. Op de zijstraten is het fietsverkeer met het autoverkeer gemengd. De maximumsnelheid op de Generaal Foulkesweg (voorrangsweg) en de Dreijenlaan (bestuurders van rechts hebben voorrang = niet conform duurzaam veilig) bedraagt 50 km/uur, de Hesselink van Suchtelenweg is in een 30 km/uur zone gelegen. De aansluiting van de Hesselink van Suchtelenweg is gecombineerd met de toegang tot de parallelweg van de Generaal Foulkesweg. In figuur B1.3 is de luchtfoto en Streetview-foto van het kruispunt opgenomen.



Figuur B1.3: De huidige vormgeving van het kruispunt Generaal Foulkesweg – Dreijenlaan (bron: Cyclomedia).

Met betrekking tot dit kruispunt zijn de volgende punten op te merken:

- Op de parallelweg (zuidzijde Generaal Foulkesweg) ontbreekt de bebording voor het eenrichtingsverkeer. Ook behoort de parallelweg onderdeel te zijn van een 30 km/uur zone.
 - o Advies: Stel éénrichtingsverkeer (uitgezonderd fietsers) en een 30 km/uur zone op de parallelweg in.
- Er is onvoldoende opstelruimte beschikbaar tussen de rijbaan en de fietsoversteek over de Dreijenlaan, waardoor de vrije doorgang voor fietsers en voetgangers al snel belemmerd wordt (Figuur B1.4, links).
- De aansluiting van de Hesselink van Suchtelenweg op de Generaal Foulkesweg valt niet op. Weliswaar is het verkeer op de Generaal Foulkesweg in de voorrang, het zicht tussen afslaand autoverkeer en recht doorgaand fietsverkeer wordt deels belemmerd door de monumentale bomenrij. Dit geldt met name voor rechts afslaand verkeer vanaf de Generaal Foulkesweg en verkeer dat de Generaal Foulkesweg wil oprijden. Het zicht wordt mogelijk verder beperkt doordat bewoners hun cliques tijdens de ophaaldagen in de berm van de Generaal Foulkesweg plaatsen. Aan de zijde van de Hesselink van Suchtelenweg blokkeert oprijdend verkeer de toegang tot de eenrichtingsparallelweg (Figuur B1.4, rechts). Het noordelijke deel van de Hesselink van Suchtelenweg is in twee richtingen toegankelijk voor gemotoriseerd verkeer. Ten zuiden van het Bergpad is sprake van eenrichtingsverkeer richting de Westbergweg.
 - o Advies: Het instellen van een volledig eenrichtingsverkeerregeling (fietsers uitgezonderd) op de Hesselink van Suchtelenweg. Dit vermindert de complexiteit op het kruispunt met de Generaal Foulkesweg, aangezien verkeer hier dan enkel de Generaal Foulkesweg af kan rijden.

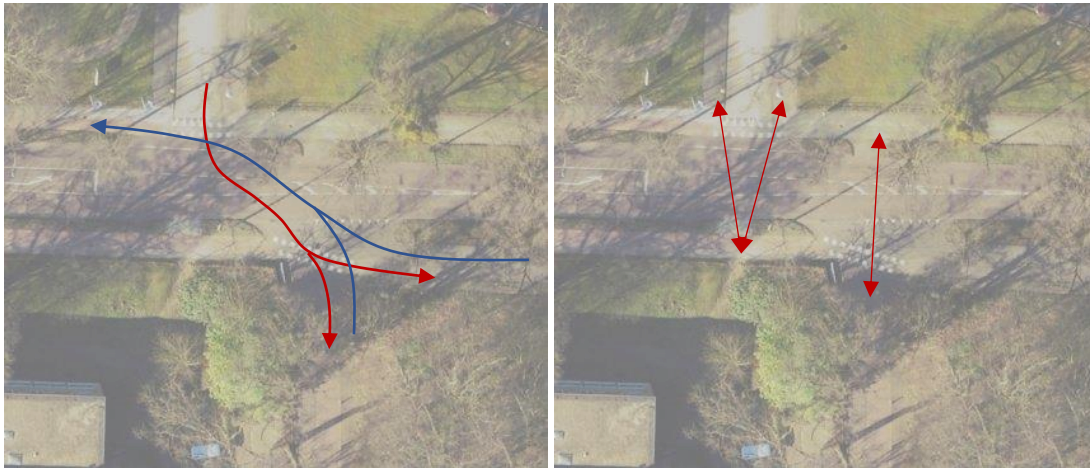


Figuur B1.4: Links, de beperkte opstelruimte voor autoverkeer tussen de rijbaan en de fietsoversteek. Rechts, het mogelijk blokkeren van de toegang tot de parallelweg.

- Er ontbreken duidelijke fietsoversteekvoorzieningen voor fietsers die vanuit de Dreijenlaan of de Hesselink van Suchtelenweg de Generaal Foulkesweg willen oversteken. Mogelijk steekt dit fietsverkeer diagonaal tussen de twee kruispunten over (Figuur B1.5, links).
 - o Advies: schuif bij de planontwikkeling de aansluiting Dreijenlaan naar het oosten op, om uit te komen recht tegenover de Hesselink van Suchtelenweg.
- Voor voetgangers lijken oversteekvoorzieningen over de Generaal Foulkesweg te ontbreken. Wel is er een doorsteek aan de overzijde van de weg, wat impliceert dat voetgangers midden over het kruisingsvlak dienen over te steken (Figuur B1.5, rechts). Echter, bij het

ontbreken van een middengeleider, kan de oversteek niet in twee fasen worden uitgevoerd. Op de Dreijenlaan is het toepassen van een middengeleider om een oversteek voor kwetsbare verkeersdeelnemers in twee fase te voorzien gezien de verwachte verkeersintensiteiten niet noodzakelijk.

- Advies: schuif bij de planontwikkeling de aansluiting Dreijenlaan naar het oosten op, om uit te komen recht tegenover de Hesselink van Suchtelenweg.
- Advies: voorzie een (fysieke) middengeleider op de Generaal Foulkesweg aan beide zijden van het kruispunt, zodat fietsers en voetgangers de Generaal Foulkesweg in twee etappes kunnen oversteken.



Figuur B1.5: Links, de mogelijke oversteekroutes van het fietsverkeer, rechts voor de voetgangers.

- De voorrang van fietsers op de fietsoversteek over de Hesselink van Suchtelenweg is niet met haaientanden en het doortrekken van een rode deklaag benadrukt.

Het feit dat beide zijwegen niet recht tegenover elkaar liggen en dus sprake is van twee dichtbij elkaar gelegen voorrangskruispunten, maakt de situatie met name voor fietsers en voetgangers complex. Daarnaast is sprake van zichtbelemmering door de monumentale bomenrij. Gezien de ontwikkeling van de Dreijen Fase 2 en het extra verkeer dat dit genereert, is een aanpassing van dit kruispunt wenselijk.

Ruimtelijke inpassing middengeleiders

Het toepassen van een middengeleider vergt extra ruimtegebruik, aangezien de rijstroken voor het gemotoriseerde verkeer tijdelijk van elkaar los gemaakt worden en er voldoende opstelruimte voor fietsers en voetgangers op de middengeleider voorzien moet worden. Voor de Generaal Foulkesweg gaat dit mogelijk ten koste van de monumentale bomenrij. De volgende opties zijn hierbij te overwegen:

- Pas enkel een middengeleider toe waar het echt noodzakelijk is, ten koste van het groen
- Pas een ander type oversteekvoorziening toe, bijvoorbeeld een oversteek op een verkeersplateau met kanalisatiestrepen (voetgangers en fietsers niet in de voorrang), eventueel in combinatie met het terugbrengen van de maximumsnelheid naar 30 km/uur.

2.2 Kruispunt B: Diedenweg – Verbindingsweg

In de huidige situatie is sprake van een voorrangskruispunt, waarbij het verkeer op de Diedenweg in de voorrang is. Voor de verbindingsweg is sprake van een uitritconstructie, die qua vormgeving niet op de juiste wijze is uitgevoerd. De Diedenweg kent vrijliggende fietspaden. Op alle takken van het kruispunt behalve de Verbindingsweg bedraagt de maximumsnelheid 50 km/uur. De Verbindingsweg

is een eigen weg met een snelheidslimiet van 25 km/uur (aangeduid met een bord dat niet conform het RVV is en daarmee juridisch geen waarde heeft). In figuur B1.6 is de luchtfoto en Streetview-foto van het kruispunt opgenomen. In verband met de aanplant van bomen en de vervanging van de riolering gaat de Diedenweg binnenkort op de schop. Het wegprofiel wordt hierbij aangepast en behoudt in principe het 50 km/uur regiem.

Met betrekking tot dit kruispunt zijn de volgende punten op te merken:

- De opstelruimte voor autoverkeer tussen de rijbaan en de fietsoversteek is onvoldoende voor 1 motorvoertuig om zich op te stellen. Dit is met name voor het verkeer dat de Diedenweg op wil rijden relevant, aangezien zij mogelijk de doorgang voor het fietsverkeer blokkeren.
- Er ontbreken veilige oversteekvoorzieningen voor voetgangers van de Verbindingsweg richting de Englaan (en andersom). De Diedenweg is een gebiedsontsluitingsweg. Voetgangersoversteken worden bij voorkeur in twee etappes voorzien.
 - o Advies: voeg een middengeleider op de Diedenweg toe. Enerzijds faciliteert dit de oversteek van de Diedenweg door voetgangers en fietsers in twee etappes, anderzijds heeft dit mogelijk een snelheid remmend effect op het gemotoriseerd verkeer.
 - o Advies: voorzie de oversteekvoorziening over de Diedenweg voor voetgangers aan de zuidzijde van het kruispunt. Hiermee worden de conflicten tussen overstekende voetgangers over de Diedenweg en linksafslaand verkeer vanuit het noorden de Verbindingsweg op voorkomen.



Figuur B1.6: De huidige vormgeving van het kruispunt Diedenweg - Verbindingsweg (bron: Cyclomedia).

2.3 Kruispunt C: Generaal Foulkesweg – Diedenweg

In de huidige situatie is sprake van een voorrangskruispunt met een kruispuntplateau, waarbij het verkeer op de Generaal Foulkesweg in de voorrang is. De hellingshoek van het talud van het verkeersplateau richting de stad voldoet niet aan de richtlijnen: het is te steil, waardoor voertuigen schade rijden aan de wegverharding (hiervoor staan waarschuwborden). Op alle takken van het kruispunt geldt een 50 km/uur maximumsnelheid. De Diedenweg kent een fysieke middenberm, op de Westbergweg is met belijning een middengeleider aangebracht. De Generaal Foulkesweg kent vrijliggende fietspaden, de Diedenweg en de Westbergweg aanliggende fietsstroken. In figuur B1.7 is de luchtfoto en Streetview-foto van het kruispunt opgenomen.



Figuur B1.7: De huidige vormgeving van het kruispunt Generaal Foulkesweg – Diedenweg (bron: Cyclomedia).

Met betrekking tot dit kruispunt zijn de volgende punten op te merken:

- Zowel de Generaal Foulkesweg als de Diedenweg fungeren als gebiedsontsluitingswegen, waarbij een prioritering tussen de twee wegen niet geheel duidelijk is:
 - Voor fietsers is de route Diedenweg – Westbergweg als hoofdfietsroute B aangeduid, de Generaal Foulkesweg is geen onderdeel van het hoofdfietsroutenetwerk. Vanuit het fietsroutenetwerk is voorrang op de Diedenweg – Westbergweg logisch.
 - Voor het gemotoriseerde verkeer is de Westbergweg als (onlogische) erftoegangsweg geclassificeerd. Vanuit de wegcategorisering voor de auto is voorrang op de Generaal Foulkesweg logisch.
 - Voor het gemotoriseerde verkeer blijkt uit de verkeerstellingen (zie hoofdstuk 6) dat er geen sprake is van een dominante verkeersstroom.
 - Gezien het slechte zicht door de bocht in de Westbergweg en het feit dat de assen van de Diedenweg en Westbergweg niet recht tegen over elkaar liggen, verdient het de voorkeur om verkeer op de Generaal Foulkesweg in de voorrang te houden.
- Op de Westbergweg lijkt voldoende opstelruimte tussen de rijbaan en de fietsoversteek beschikbaar te zijn, zodat autoverkeer zich op kan stellen zonder de vrije doorgang van het fietsverkeer te blokkeren. Dit is niet het geval aan de kant van de Diedenweg.
- Het profiel op de Diedenweg en de Westbergweg is ter hoogte van het kruispuntvlak dusdanig breed dat afslaand verkeer naast elkaar kan opstellen. Dit is ongewenst, aangezien dit het risico op afdekongevallen vergroot.
- Het feit dat de Diedenweg een middenberm heeft en de Generaal Foulkesweg niet lijkt onlogisch. De Diedenweg is immers uit de voorrang. Langzaam verkeer dat de Generaal Foulkesweg wil oversteken, dient in één keer beide rijrichtingen over te steken.
 - Advies: voorzie ter hoogte van het kruispunt een middengeleider op de Generaal Foulkesweg, zodat langzaam verkeer de oversteek in twee etappes kan maken.
- In de huidige situatie ontbreekt een (onverhard) voetpad tussen de Westbergweg en de Holleweg aan de zuidzijde van de Generaal Foulkesweg, waardoor voetgangers over het fietspad moeten lopen.
 - Advies: voorzie in het ontbrekende deel (onverhard) voetpad langs de Generaal Foulkesweg.

- De voetgangers- en fietsoversteek aan de noordzijde van het kruispunt is niet conform de richtlijnen en oogt onveilig.
 - Advies: pas blokmarkering op de fietsoversteek toe en kanalisatiestrepen op de voetgangersoversteek.
 - Advies: In de huidige situatie is sprake van middengeleiders op de Diedenweg en Westbergweg, maar deze zijn niet fysiek uitgevoerd. Dit voelt mogelijk onveilig aan. Het aanpassen naar een fysieke middengeleider is ten behoeve van de verkeersveiligheid wenselijk.

Een mogelijke optimalisatie zou het toepassen van een rotonde zijn. Het is echter de vraag of hier ruimte voor is. Dit dient nader onderzocht te worden.

2.4 Kruispunt D: Generaal Foulkesweg – Arboretumlaan

In de huidige situatie is sprake van een voorrangskruispunt, waarbij het verkeer op de Generaal Foulkesweg in de voorrang is. Aan de noordzijde sluit de Arboretumlaan met een middengeleider en fietssuggestiestroken op de Generaal Foulkesweg aan. Aan de zuidzijde sluit de Hinkeloordseweg met fietsers op de rijbaan op de Generaal Foulkesweg aan. Tussen de Arboretumlaan en de Hinkeloordseweg is sprake van een asverspringing: beide zijstraten liggen niet recht tegenover elkaar. De Hinkeloordseweg ligt in een 30 km/uur zone, op de Arboretumlaan en de Generaal Foulkesweg geldt een snelheidslimiet van 50 km/uur. In figuur B1.8 is de luchtfoto en Streetview-foto van het kruispunt opgenomen.



Figuur B1.8: De huidige vormgeving van het kruispunt Generaal Foulkesweg - Arboretumlaan (bron: Cyclomedia).

Met betrekking tot dit kruispunt zijn de volgende punten op te merken:

- Er is onvoldoende opstelruimte beschikbaar tussen de rijbaan en de fietsoversteek over de Arboretumlaan, waardoor de vrije doorgang voor fietsers en voetgangers al snel belemmerd wordt (Figuur B1.9, links).
- De fietsoversteek voor links afslaande fietsers vanaf de Arboretumlaan richting de Generaal Foulkesweg (oost) lijkt onlogisch, waardoor fietsers eerder haaks over zullen steken (zie figuur B1.9, rechts).
- Voor gebiedsvreemd verkeer dat de Hinkeloordseweg verlaat, bestaat het risico dat ze de Arboretumlaan tegen het verkeer in oprijden. Immers, wie vanuit de Hinkeloordseweg rechtdoor rijdt komt op de verkeerde weghelft van de Arboretumlaan uit. Door de rijrichtingswijzer op de middengeleider is de kans echter klein.

- Advies: stel een eenrichtingsregeling op de Hinkeloordseweg voor gemotoriseerd verkeer in, richting de Nassauweg. Dit verkeer kan via de Nassauweg de Generaal Foulkesweg weer oprijden. Deze maatregel voorkomt een potentieel conflict tussen een motorvoertuig en een fietser die uit de Arboretumlaan komt en linksaf de Generaal Foulkesweg op wil gaan.
- Voor voetgangers lijken er enkel oversteekvoorzieningen over de Generaal Foulkesweg aan de westzijde van het kruispunt aanwezig te zijn. Aan de oostzijde van het kruispunt is ook een doorsteek, maar gezien de haaiantanden en de kleur van de bestrating betreft dit een oversteek voor fietsers. Een oversteek in twee fasen over de Generaal Foulkesweg is niet aanwezig.
 - Advies: voorzie een (fysieke) middengeleider op de Generaal Foulkesweg, zodat fietsers en voetgangers de Generaal Foulkesweg in twee etappes kunnen oversteken. Dit komt de verkeersveiligheid ten goede, aangezien het zicht tussen fietsers/voetgangers en het gemotoriseerde verkeer verbetert en overstekende fietsers/voetgangers zich op één rijbaan hoeven te concentreren. Daarnaast leidt een oversteek in 2 etappes mogelijk tot een kortere oversteektijd tijdens de piekmomenten (zie ook paragraaf 5.4.1)
- De voetgangers- en fietsoversteek aan de noordzijde van het kruispunt is niet conform de richtlijnen en oogt onveilig.
 - Advies: pas blokmarkering op de fietsoversteek toe en kanalisatiestrepen op de voetgangersoversteek.
 - Advies: In de huidige situatie is sprake van een middengeleider op de Arboretumlaan, maar deze is tussen de voetgangersoversteek en de Generaal Foulkesweg niet fysiek uitgevoerd. Dit voelt mogelijk onveilig aan. Het aanpassen naar een fysieke middengeleider is ten behoeve van de verkeersveiligheid wenselijk.

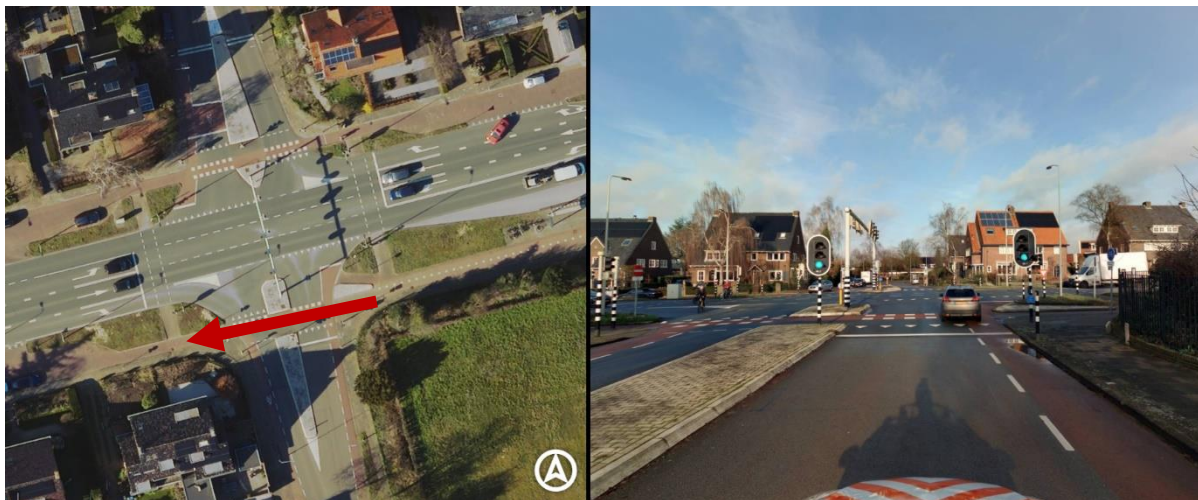


Figuur B1.9: Links, de beperkte opstelruimte voor autoverkeer tussen de rijbaan en de fietsoversteek. Rechts, de oversteekroutes voor fietsers.

Het feit dat beide zijwegen niet recht tegenover elkaar liggen en dus sprake is van twee dichtbij elkaar gelegen voorrangskruispunten, maakt de situatie met name voor fietsers en voetgangers complex. Daarnaast is sprake van zichtbelemmering door de monumentale bomenrij. Gezien de ontwikkeling van de Dreijen Fase 2 en het extra verkeer dat dit genereert, is een aanpassing van dit kruispunt wenselijk.

2.5 Kruispunt E: Ritzema Bosweg (N225) – Arboretumlaan

In de huidige situatie is sprake van een met verkeerslichten geregeld kruispunt, met op de Ritzema Bosweg aparte opstelstroken voor alle richtingen en op de zijwegen één gecombineerde rijstrook voor alle richtingen. Aan de zuidzijde sluit de fietsoversteek over de Arboretumweg aan op een tweerichtingenfietspad over de parallelweg richting de Diedenweg. Op alle takken van het kruispunt geldt een 50 km/uur maximumsnelheid. In figuur B1.10 is de luchtfoto en Streetview-foto van het kruispunt opgenomen.



Figuur B1.10: De huidige vormgeving van het kruispunt Ritzema Bosweg (N225) – Arboretumlaan (bron: Cyclomedia).

Met betrekking tot dit kruispunt zijn de volgende punten op te merken:

- Volgens de netwerkvisie voor de fiets zou een fietser vanuit het zuiden hier linksaf de parallelweg op kunnen slaan om richting het centrum te fietsen. Het is echter logischer voor deze fietsers om via de Hendrikweg te fietsen.
- Volgens de netwerkvisie loopt er over de zuidelijke parallelweg van de Ritzema Bosweg een belangrijke tweerichtingenfietsroute. In de huidige situatie is echter sprake van enkel een oversteek van west naar oost over de Arboretumlaan. Dit vraagt om een oplossing.
- De verkeerslichten op dit kruispunt zijn onderdeel van de gecoördineerde verkeerslichtenregeling ten behoeve van het HOV.
- Het fietsconflict tussen link afslaande fietsers op de Ritzema Bosweg en het fietsverkeer op de zijstraten is in verkeerslichtenregeling opgenomen. Mogelijk leidt dit tot roodlichtnegatie van het fietsverkeer op de zijstraten, waarbij fietsers direct doorrijden naar het tweede verkeerslicht.

2.6 Kruispunt F: Parallelweg Ritzema Bosweg (N225) - Vijverweg

In de huidige situatie is sprake van een ongeregeld kruispunt met voorrang van rechts. De parallelweg is voor gemotoriseerd verkeer eenrichtingsverkeer richting het oosten en kent een snelheidslimiet van 50 km/uur. Er zijn geen aparte fietsvoorzieningen. In figuur B1.11 is de luchtfoto en Streetview-foto van het kruispunt opgenomen.



Figuur B1.11: De huidige vormgeving van het kruispunt parallelweg Ritzema Bosweg – Vijverweg (bron: Cyclomedia).

Met betrekking tot dit kruispunt zijn de volgende punten op te merken:

- De parallelweg Ritzema Bosweg is in het fietsnetwerk als een hoofdfietsroute B aangeduid. Bij voorkeur wordt er geen langsparkeren toegepast.
- Er is geen eenduidige voorrangsregeling die op de kruispunten op de parallelweg gehanteerd wordt. Sommige kruispunten zijn met voorrang van rechts geregeld, andere kruispunten met haaiantanden waarbij de parallelweg in de voorrang is. Dit zorgt voor onduidelijkheid.
- Op het kruispunt is sprake van goed zicht, er is geen bebouwing wat het zicht tussen verkeer op de Vijverweg en de parallelweg ontnemt.
- 30 meter ten oosten van dit kruispunt is een duidelijk oversteekroute van het langzame verkeer zichtbaar (een zogenoemd olifantenpaadje).
- Op 150 meter ten westen van dit kruispunt ligt de oversteek Postjesweg. Deze wordt binnenkort aangepast, waarbij het middeneiland breder wordt
- Bij de ontwikkeling van de Dreijen fase 1 zal ten westen van de Vijverweg een fietsdoorsteek met een helling van 5,5% aangelegd worden. Dit behoeft extra aandacht vanwege potentieel gevaarlijke situatie bij gladheid.

2.7 Kruispunt G: Ritzema Bosweg (N225) – Dienenweg

In de huidige situatie is sprake van een met verkeerslichten geregeld kruispunt, met aparte bus voorzieningen op de Ritzema Bosweg en de aansluiting van de parallelweg Ritzema Bosweg op het kruispuntvlak. Op de Dienenweg zijn voorsorteerstroken voor linksaf en gecombineerd rechtdoor-rechtsaf aanwezig, op de Ritzema Bosweg heeft elke richting een eigen opstelstrook. Op alle takken van het kruispunt geldt een 50 km/uur maximumsnelheid. In figuur B1.12 is de luchtfoto en Streetview-foto van het kruispunt opgenomen.



Figuur B1.12: De huidige vormgeving van het kruispunt Ritzema Bosweg (N225) – Diedenweg (bron: Cyclomedia).

Met betrekking tot dit kruispunt zijn de volgende punten op te merken:

- De verkeerslichten op dit kruispunt zijn onderdeel van de gecoördineerde verkeerlichtenregeling ten behoeve van het HOV.
- De uitwijkroute U19 en de route gevaarlijke stoffen lopen over dit kruispunt (richting noordrichting oost). Bij onderhoud aan de N225 tussen Diedenweg en rotonde Scheidingslaan, lopen deze routes (tijdelijk) via de Diedenweg noord en de Gen. Foulkesweg richting rotonde N225.
- De aansluiting van de parallelweg op de Ritzema Bosweg maakt het kruispunt extra complex en is ongunstig voor de verkeerslichtenregeling. Alle richtingen moeten op rood indien de parallelweg groen licht krijgt.
 - Advies: koppel de parallelweg los van het kruispunt. Dit kan op de volgende manieren:
 - Verplaats de invoeger naar het westen (dit is in verband met het hoogteverschil waarschijnlijk niet mogelijk).
 - Sta toe dat verkeer vanuit de parallelweg enkel rechtsaf kan. Fysieke maatregelen zijn nodig om het enkel rechtsaf slaan af te dwingen.
 - Ontsluit de parallelweg via de Dreijen Fase 2.

2.8 Staat van onderhoud wegdek

Met betrekking tot de staat van het wegdek op de wegen rondom de Dreijen is het volgende op te merken:

- De Generaal Foulkesweg heeft een open verharding, welke er niet meer al te strak bij ligt. Mogelijk biedt de ontwikkeling van de Dreijen een kans om eerder tot onderhoud over te gaan en daarmee de kruispunten anders in te richten (oversteek in 2 fasen voor langzaam verkeer) en daarmee de akoestische situatie te verbeteren (gebruik van stille klinkers).
- De Diedenweg gaat in 2023 op de schop vanwege vervanging van riolering en aanplant van bomen in grotere groenvakken. Dit biedt tevens kansen om de akoestische situatie te verbeteren (toepassen van bijvoorbeeld geluidsarm asfalt).
- De Arboretumlaan heeft aan de zuidzijde een wegprofiel met langsparkeervakken aan de oostzijde. De gehele Arboretumlaan dient een dergelijk profiel krijgen, met als doel het parkeren in de berm te voorkomen en zo de levensduur van de bomen te verlengen. De staat van onderhoud van het wegdek (asfalt) is echter zo goed, dat de komende 15-20 jaar geen onderhoud nodig is.

- De Ritzema Bosweg is toe aan groot onderhoud. Dit staat voor 2023 op de agenda. Eventuele aanpassing in het kader van de ontwikkeling van De Dreijen kunnen hierin meegenomen worden.
- De parallelweg Ritzema Bosweg heeft geen onderhoud nodig. Ter plaatse sluiten straks wel nieuwe inritten van woningen en fietsdoorsteken aan van De Dreijen fase 1; dat wordt lokaal aangepast. In het fietsnetwerk is de parallelweg onderdeel van een hoofdfietsroute en moet als zodanig worden ingericht.

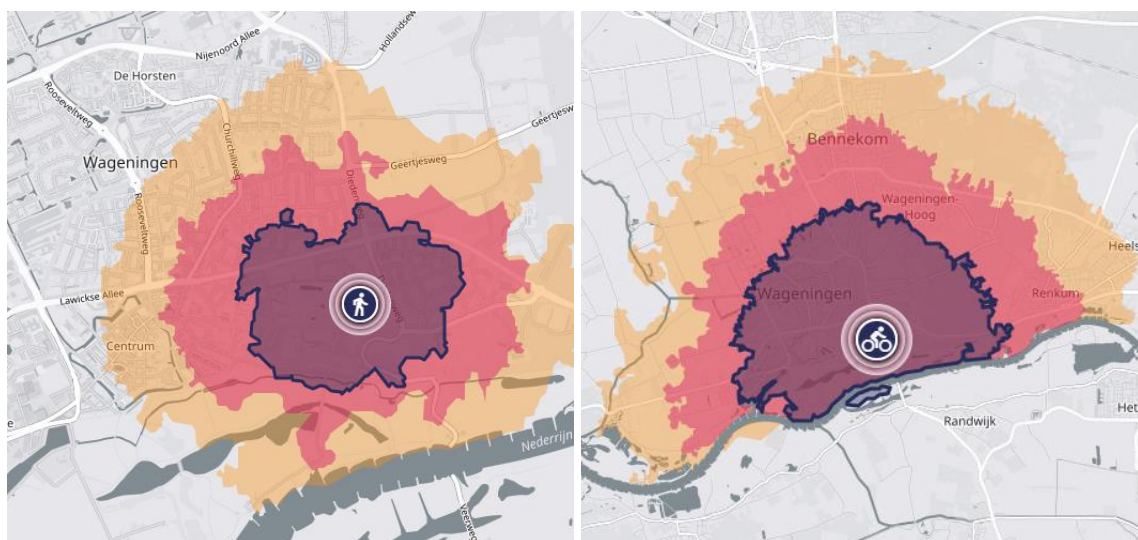
3. Bereikbaarheid De Dreijen

De bereikbaarheid van De Dreijen voor de verschillende vervoersmodi is onderzocht middels bereikbaarheidsisochronen. Deze isochronen geven het bereik per modaliteit binnen een gegeven reistijd weer. Over het algemeen geldt dat hoe groter en hoe ronder het gebied is, hoe beter de locatie bereikbaar is. Als basis voor de isochronen is het midden van het plangebied geselecteerd. Voor het wandel- en fietsbereik wordt met reistijden van 10, 15 en 20 minuten gerekend, voor het Openbaar Vervoer en de personenauto wordt van iets langere reistijden uitgegaan, namelijk 10, 20 en 30 minuten reistijd, buiten de spitsperiode.

3.1 Stappen en Trappen

In figuur B1.13 zijn de bereikbaarheidsisochronen voor het wandel- en fietsbereik (traditionele fiets) weergegeven voor de reisafstanden van 10, 15 en 20 minuten. Dit levert de volgende inzichten op:

- De bushaltes Diedenweg en Arboretumlaan zijn vanaf de planlocatie binnen 10 minuten te wandelen. Het busstation van Wageningen is vanaf de planlocatie binnen 15 minuten te wandelen. Het centrum is te voet binnen 20 minuten bereikbaar.
- Met uitzondering van de wijk Noordwest is geheel Wageningen, inclusief de universiteitscampus, binnen 10 minuten per fiets bereikbaar vanaf de planlocatie. De kernen van Bennekom en Renkum zijn in 15 minuten te fietsen. Ede ligt net buiten het 20-minuten fietsbereik.
 - o Bij elektrische fietsen ligt de snelheid hoger, waardoor het fietsbereik groter zal zijn. Ede is dan binnen 20 minuten per fiets te bereiken.
- De Nederrijn ten zuiden van Wageningen vormt een barrière voor de bereikbaarheid van De Dreijen ten opzichte van het zuiden.
 - o Er dient opgemerkt te worden dat de veerdienst Lexkesveer mogelijk niet correct in de bereikbaarheidsisochronen is opgenomen. Desalniettemin zijn er geen logische bestemmingen binnen 20 minuten fietsafstand aan de overzijde van de Nederrijn die grote hoeveelheden verkeer vanuit Wageningen aantrekken.



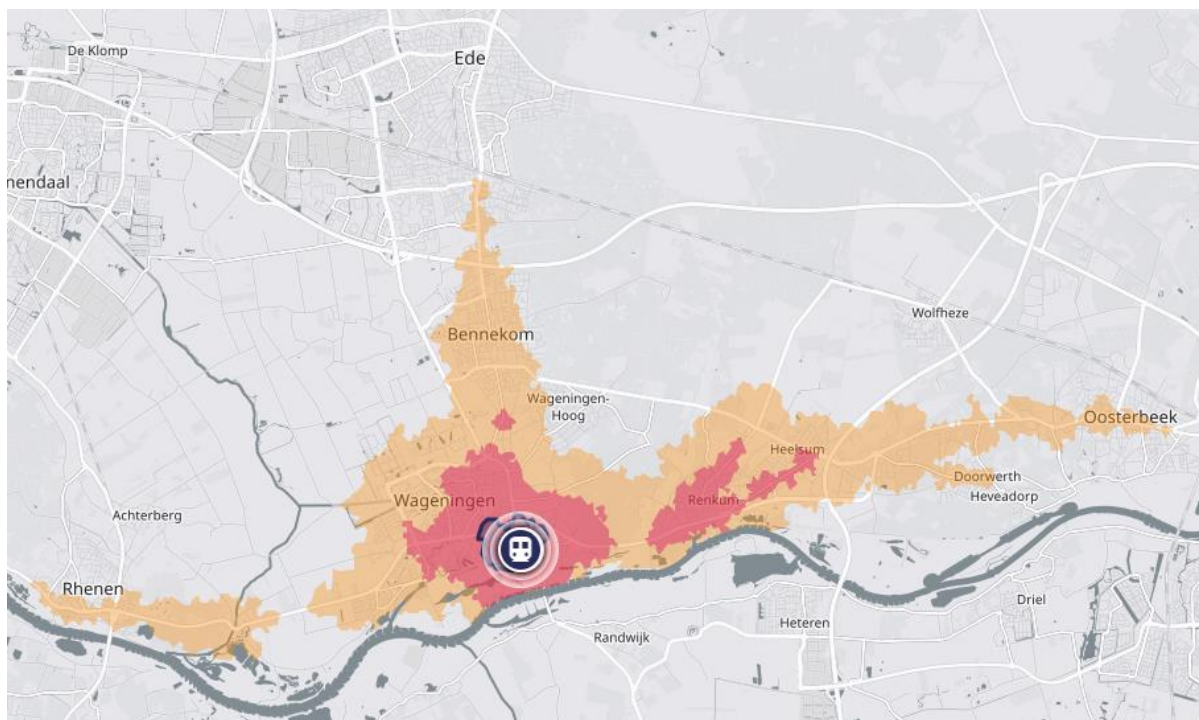
Figuur B1.13: De bereikbaarheidsisochronen voor de wandel- en fietsafstand. Het kleinste gebied geeft de 10-minuten bereikbaarheid aan, het rode gebied het 15-minuten bereik en het gele gebied het 20-minuten bereik (bron: Traveltime App).

De planlocatie is kansrijk om verplaatsingen te voet en per fiets te laten plaatsvinden. Niet alleen naar winkels voor de dagelijkse voorzieningen of de werklocaties in Wageningen, maar ook voor

wandelingen in het groen als het Arboretum en De Eng. Mede door de nabijheid van het Arboretum voldoet de planlocatie in grote lijnen reeds aan het 3-30-300 principe¹, waarbij de focus binnen het gebied eerder ligt op het groen inrichten van wandelroutes en het voorzien van speelplekken en niet zo zeer op het toevoegen van extra leefgroen. Bijkomend is het van belang dat er veilige infrastructuur aanwezig is voor fietsers en voetgangers en dat er sprake is van een goede oversteekbaarheid van de hoofdinfrastructuur.

3.2 Openbaar Vervoer

In figuur B1.14 zijn de bereikbaarheidsisochronen voor het Openbaar vervoer weergegeven (exclusief voor- en natransport) voor de reisafstanden van 10, 20 en 30 minuten. Hieruit is op te maken dat Rhenen, Oosterbeek en het IC-station Ede-Wageningen binnen 30 minuten te bereiken zijn. Arnhem valt net buiten het 30-minuten bereik. Ook voor het Openbaar Vervoer geldt dat de Nederrijn als belangrijke barrière gezien kan worden. Een verbinding van het openbaar Vervoer richting het zuiden, binnen een reistijd van 30 minuten, ontbreekt.



Figuur B1.14: De bereikbaarheidsisochronen voor het Openbaar Vervoer. Het kleinste gebied geeft de 10-minuten bereikbaarheid aan, het roze gebied het 20-minuten bereik en het gele gebied het 30-minuten bereik. (Bron: Traveltime App).

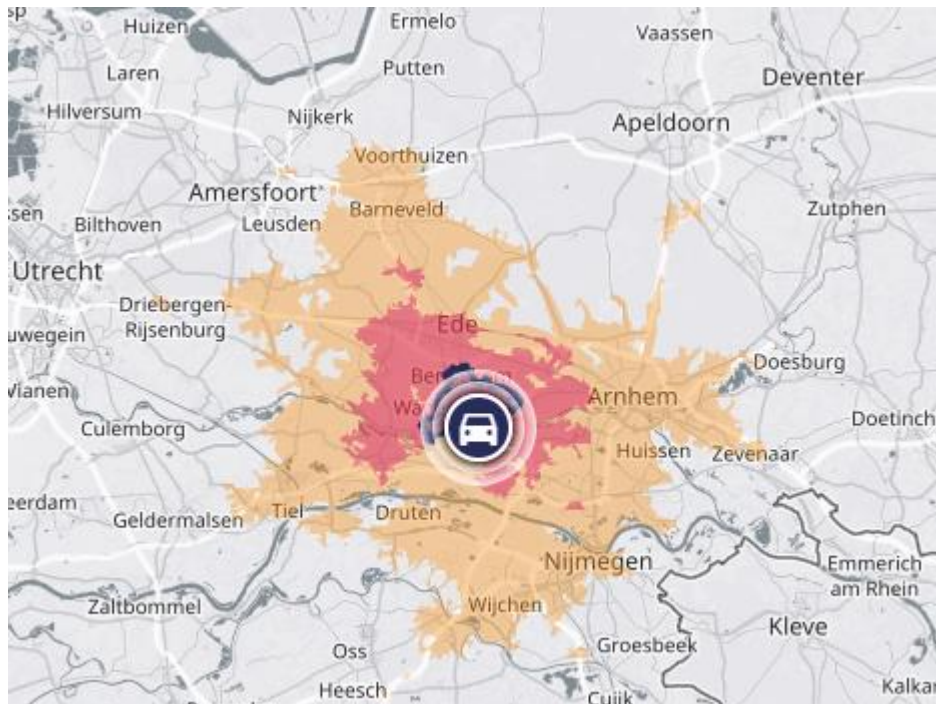
De planlocatie is beperkt kansrijk om verplaatsingen met het openbaar vervoer te laten plaats vinden. Voorwaarde is dat er veilige infrastructuur aanwezig is voor fietsers en voetgangers om de bushaltevoorzieningen te bereiken, dat er voldoende stallingsplekken voor de fiets zijn en dat er sprake is van een goede oversteekbaarheid van de hoofdinfrastructuur. Voor een oriëntatie op het gebied ten zuiden van de Nederrijn, speelt het OV geen rol van betekenis.

3.3 Personenauto

In figuur B1.15 zijn de bereikbaarheidsisochronen voor het gemotoriseerd verkeer weergegeven voor de reisafstanden van 10, 20 en 30 minuten buiten de spitsperioden. Hieruit valt op te maken

¹ Het 3-30-300 principe omschrijft dat vanuit ieder huis zicht op ten minste 3 bomen moet zijn, dat in elke wijk het bladerdek ten minste 30% bedraagt en dat op hooguit 300 meter van elke woning een park of plantsoen met bomen aanwezig moet zijn.

dat Wageningen per auto goed met de regio is verbonden. Binnen 20 minuten zijn Ede en Arnhem te bereiken, binnen 30 minuten zijn ook Nijmegen, Wijchen, Voorthuizen, Doesburg, Zevenaar en Driebergen te bereiken. Apeldoorn en Amersfoort vallen net buiten het 30-minuten bereik.



Figuur B1.15: De bereikbaarheidsisochronen voor de privéauto, buiten de spijtstijd. Het kleinste gebied geeft de 10-minuten bereikbaarheid aan, het roze gebied het 20-minuten bereik en het gele gebied het 30-minuten bereik. (Bron: Traveltime App).

De planlocatie is relatief kansrijk om verplaatsingen per privéauto te laten plaatsvinden. Ook richting het zuiden. De verplaatsingen belasten vooral de hoofdinfrastructuur van Wageningen. Dat zijn wegen met vrij liggende fietsvoorzieningen, zodat de verkeersveiligheid relatief op peil blijft. Milieuhinder en de doorstroming van het Openbaar Vervoer op de N225 (zeker bij het busstation op de Stadsbrink) vormen echter belangrijke aandachtspunten.

In de bestaande situatie wordt op de kruispunten van de Ritzema Bosweg, Stadsbrink en Lawickse Allee een speciaal regelscenario toegepast zodat de dienstregeling van het HOV gegarandeerd blijft. De provincie Gelderland is verantwoordelijk voor het (hoogwaardig) openbaar vervoer en moet worden meegenomen in de planvorming van De Dreijen. Meer verplaatsingen als gevolg van de ontwikkeling van De Dreijen moeten zo min mogelijk negatief van invloed zijn op de afwikkeling van het busverkeer op de N225 en het busstation anders wordt de dienstregeling niet gehaald.

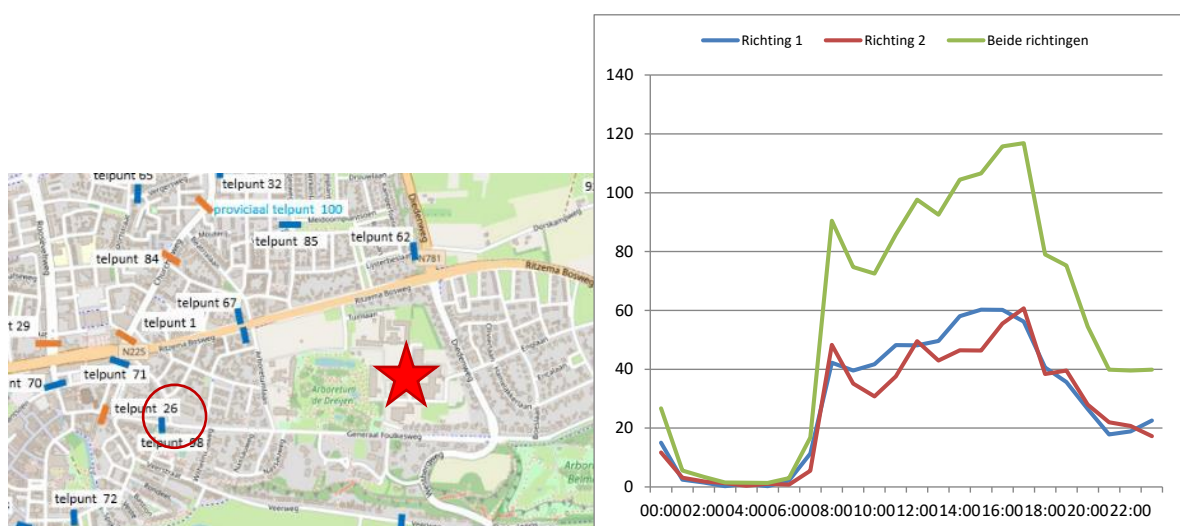
Met kruispuntberekeningen moet in beeld worden gebracht wat de extra verplaatsingen als gevolg van woningbouw op De Dreijen voor invloed hebben op de verkeersafwikkeling op de verschillende kruispunten. Daarbij dient onderzocht te worden of de huidige vormgeving behouden kan worden, of dat aanpassingen met bijvoorbeeld extra of langere voorsorteerstroken noodzakelijk zijn. Mocht de fysieke ruimte voor aanpassingen aan de kruispunten ontbreken, dan kan dit aanleiding zijn voor het stellen van 'grenzen aan de groei'.

4. Verkeersintensiteiten

4.1 Fietsverkeer

De gemeente Wageningen voert recent jaarlijks fietstellingen op meerdere locaties uit. Rondom de planlocatie zijn enkel fietstellingen beschikbaar op de Generaal Foulkesweg tussen het 5 mei plein en de Otto van Gelreweg (Figuur B1.17, links). Op basis van dit telpunt is daarom een inschatting gemaakt van het aantal fietsers ter hoogte van de kruispunten bij de Dreijen fase 2. Het werkdaggemiddelde van het telpunt is opgenomen in Figuur B1.16 (rechts).

Uit de fietstellingen blijkt dat voor beide richtingen samen de werkdagemaalintensiteit 1.345 fietsritten betreft. Tijdens het drukste moment in de ochtendspits werden 100 fietsers geregistreerd, in de avondspits bedroeg dit circa 120. Het is aannemelijk dat hoe verder men van het centrum afgaat, hoe lager de fietsintensiteit is. Om te voorkomen dat het aantal fietsers in de berekeningen onderschat wordt, is als aanname gehanteerd dat op alle rechtdoor gaande richtingen de fietsintensiteit per spitsperiode 150 fietsers per uur bedraagt.

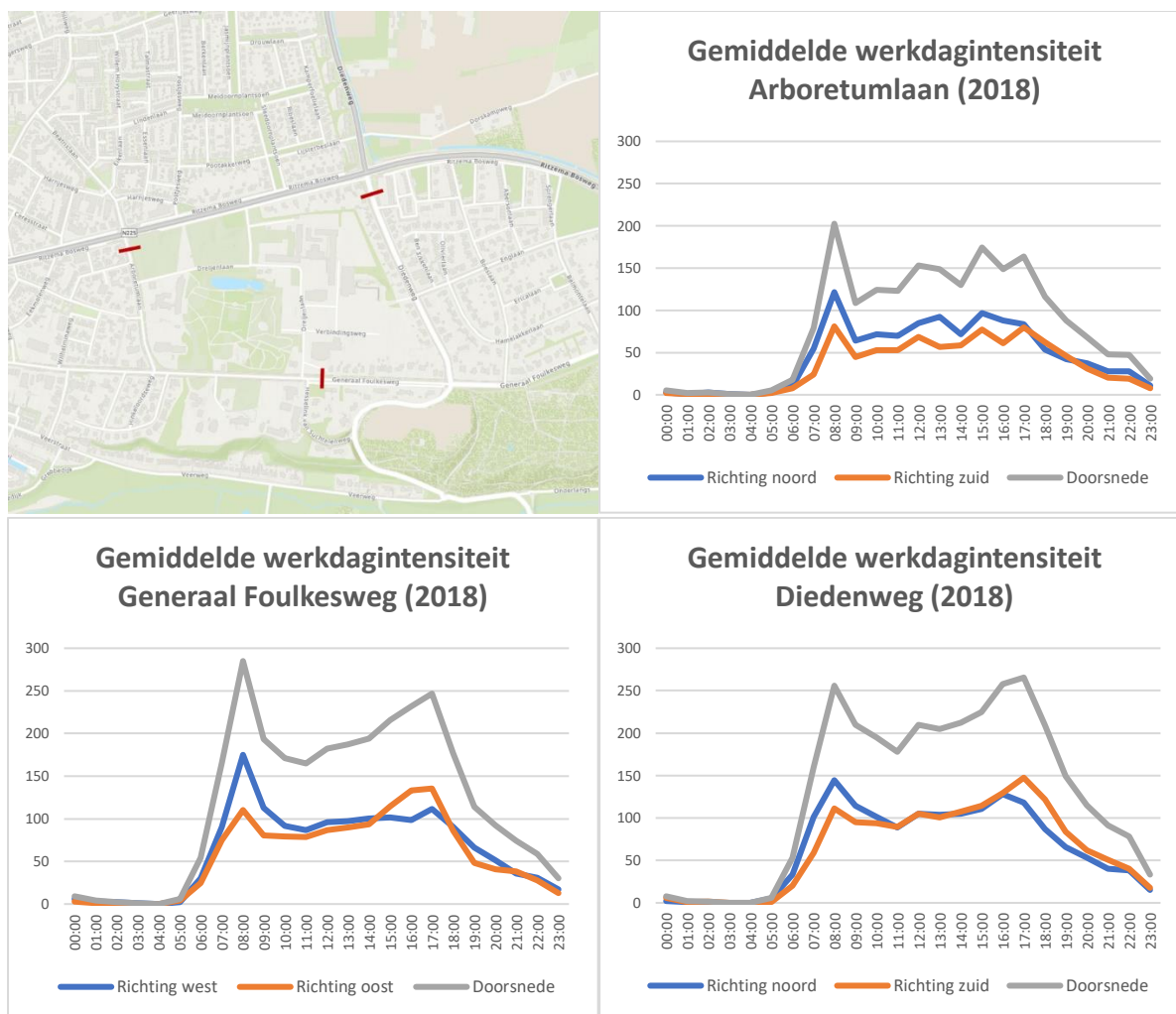


Figuur B1.16: De gemeten fietsintensiteiten in 2021 op de Generaal Foulkesweg. Ricting 1 is in westelijke ricting (berg af), ricting 2 in oostelijke ricting (berg op)

4.2 Gemotoriseerd verkeer

Binnen de gemeente zijn verkeerstellingen beschikbaar van onder andere de Generaal Foulkesweg, de Arboretumlaan en de Diedenweg (zie Figuur B1.17 linksboven). De meest recente telcijfers dateren uit 2018. Bij het analyseren van de verkeerstellingen wordt uitgegaan van een gemiddelde werkdag, aangezien de planontwikkeling De Dreijen fase 2 met name woningen betreft. Woningen genereren tijdens de spitsperioden op werkdagen het meeste verkeer en daarmee zijn de spitsperioden op werkdagen maatgevend bij de bepaling van de verkeersafwikkeling.

Figuur B1.17 geeft een overzicht van het da verloop van de gemiddelde werkdagintensiteiten op de Generaal Foulkesweg, Arboretumlaan en de Diedenweg. De spitsperioden zijn duidelijk waarneembaar. Op de Generaal Foulkesweg en Arboretumlaan blijkt de ochtendspits maatgevend, met respectievelijk bijna 300 en 200 motorvoertuigen per uur. Op de Diedenweg is de avondspits maatgevend, met gemiddeld circa 250 voertuigen per uur.



Figuur B1.17: Linksboven de tellocaties, rechtsboven en onder de gemiddelde werkdagintensiteiten van het gemotoriseerde verkeer naar uur van de dag en rijrichting op de Arboretumlaan, Generaal Foulkesweg en Dienenweg.

Op de Generaal Foulkesweg rijden op een gemiddelde werkdag circa 2.900 voertuigen, op de Arboretumlaan circa 2.000 voertuigen en op de Dienenweg circa 3.100. Verkeerskundig gezien betreft dit voor een gebiedsontsluitingsweg een lage intensiteit. Ter vergelijking, voor erftoegangswegen in 30 km/uur zones, inclusief menging met langzaam verkeer, wordt vanuit de oversteekbaarheid in de netwerkvisie een grenswaarde van circa 4.000 motorvoertuigen per etmaal gehanteerd. Gebiedsontsluitingswegen zijn meer op de doorstroming gericht en hebben daarmee een hogere capaciteitswaarde. Hier zijn echter geen eenduidige richtlijnen voor.

4.3 Verkeersintensiteiten voor 2012

De Dreijen is een voormalige WUR-locatie, welke tot 2008 nog volledig in bedrijf was. Het terrein omvatte vele onderwijs- en onderzoekvoorzieningen getuige de luchtfoto in figuur B1.18 (bron: Cyclomedia, 2008). Met zowel vele fiets- als autoverplaatsingen. Verkeerstellingen uit de periode zijn niet voorhanden, waardoor de werkelijke verkeersintensiteiten op de Generaal Foulkesweg, Arboretumlaan en Dienenweg moeilijk zijn te achterhalen. De verwachting is dat het destijds ging om circa 3.000 tot 5.000 autoritten per gemiddelde werkdag (een inschatting op basis van het aantal vierkante meters bruto vloeroppervlak en de kencijfers verkeersgeneratie van het CROW, een landelijke richtlijn). Dit betekent dat met het sluiten van voorzieningen op de voormalige WUR-

locatie de verkeersintensiteiten en de verkeersdruk op de Generaal Foulkesweg en omgeving (sterk) is afgenomen. De huidige situatie vormt dan ook geen representatief beeld van de verkeerssituatie volgens het vigerende bestemmingsplan, aangezien op De Dreijen minder voorzieningen aanwezig zijn dan het in totaal kan herbergen.



Figuur B1.18: Een luchtfoto uit 2010 van de voormalige WUR-locatie, waarop te zien is dat de verschillende voorzieningen nog volop in bedrijf waren (bron: Cyclomedia).

4.4 Mogelijk te behouden gebouwen op het voormalig WUR-terrein

In de huidige situatie heeft het voormalig WUR-terrein ook een verkeersaantrekkende werking, aangezien enkele gebouwen binnen het plangebied in de huidige situatie een functie vervullen. Op basis van de telcijfers is niet te achterhalen om hoeveel verplaatsingen dit gaat, mede doordat in de huidige situatie het terrein via alle windrichtingen is ontsloten.

De ontwikkelaar is voornemens om mogelijk de gebouwen De Valk, het Agrotechnion en het Scheikundegebouw te behouden en te hergebruiken voor woonfuncties. Deze worden hiermee onderdeel van de voorziene planontwikkeling.

De panden Generaal Foulkesweg 43 en 45 vallen niet binnen het plangebied van de Dreijen Fase 2 en zullen hun huidige functie als kantoor behouden. Wel zullen deze panden via de ontsluitingsstructuur van de Dreijen fase 2 ontsloten worden. De verkeersgeneratie van deze panden is met circa 30 verplaatsingen per dag (op basis van de CROW-kencijfers) als gering ingeschat.

5. Planontwikkeling De Dreijen fase 2

Dit hoofdstuk gaat in op de verkeersgeneratie van de planontwikkeling en de verdeling van het verkeer dat de planontwikkeling genereert. Dit ten behoeve van een vingeroefening van een kruispuntberekening van de situatie op het kruispunt Ritzema Bosweg (N225) met Diedenweg. Als basis voor de verkeersverdeling dient de uitgangspuntenkaart. In het nog op te stellen verkeersonderzoek wordt in het participatietraject gekeken naar meer mogelijke ontsluitingsvarianten. En wordt gerekend met de juiste aantallen woningen en voorzieningen in het plan.

5.1 Verkeersgeneratie gemotoriseerd verkeer

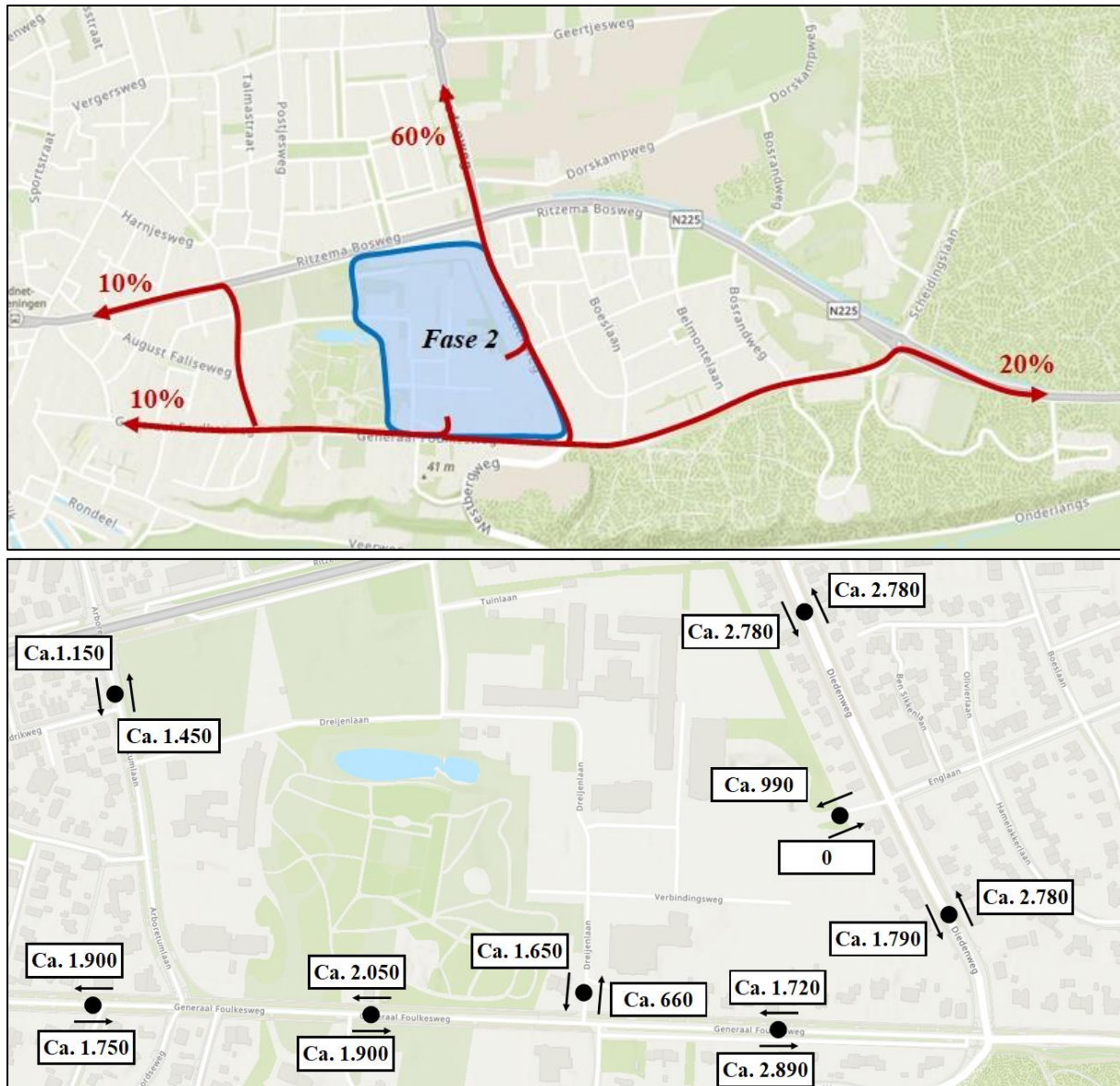
Naast inzicht in de verkeersintensiteiten op de Generaal Foulkesweg en de Diedenweg is ook inzicht in de verkeersgeneratie van de planontwikkeling en inzicht in de gebouwen die binnen het plangebied behouden worden benodigd. Er zijn momenteel nog geen concrete woningaantallen en – typologieën bekend. Om toch een eerste indicatie te verkrijgen van de verkeersaantrekkende werking van de planontwikkeling, is de volgende rekenmethode gehanteerd:

- De planontwikkeling bestaat uit 550 woningen en circa 600 m² wijkcentrum.
 - o De panden aan de Generaal Foulkesweg 43 en 45 vallen niet binnen het plangebied van de Dreijen. Op basis van de CROW-kencijfers genereren deze panden circa 40 autoritten per werkdag. Deze autoritten zijn al meegenomen in de verkeerstellingen van 2018.
 - o De herbestemming van het pand aan de Dreijenlaan 2 valt onder de ontwikkeling van de 550 woningen.
- Een algemeen kencijfers voor de verkeersgeneratie bedraagt 6 ritten per woning per werkdag. Dit komt neer op 3.300 motorvoertuigverplaatsingen per werkdag
- Voor een klein wijkcentrum, gelegen in rest bebouwde kom en matig stedelijk, bedraagt de verkeersgeneratie conform de CROW-normen gemiddeld 61,2 ritten per 100 m² bruto vloeroppervlak per dag. Dit komt neer op circa 370 autoritten per dag.
- Tijdens het drukste spitsuur in beide spitsperiode genereren de woningen binnen de planontwikkeling circa 10% van de totale verkeersgeneratie. Dit komt neer op 330 motorvoertuigen in het drukste uur voor zowel de ochtend- als de avondspits.
- Het wijkcentrum trekt met name buiten de spitsperioden verkeer aan. Naar verwachting is er in de ochtendspits geen sprake van een verkeersaantrekkende werking. Voor het drukste uur in de avondspits bedraagt de verkeersgeneratie naar verwachting 10% van de totale verkeersgeneratie. Dit komt neer op ongeveer 40 autoritten.
- In de ochtendspits is 90% van en 10% naar de ontwikkellocatie gericht. De meeste mensen gaan tijdens de ochtendspits immers richting hun werk.
- In de avondspits is 10% van en 90% naar de ontwikkellocatie gericht. De meeste mensen komen immers tijdens de avondspits weer thuis van hun werk.
- De verkeersgeneratie van de gebouwen die behouden blijven zit reeds in de bestaande verkeerstellingen. Hierbij is aangenomen dat de functie van deze gebouwen in de nieuwe situatie niet wijzigt.

5.2 Verdeling van het verkeer

In de Uitgangspuntenkaart wordt het gebied door twee aansluitingen met het omliggend wegennetwerk verbonden, namelijk de Verbindingsweg en de Dreijenlaan. In figuur B1.19 (boven) is de verwachte verdeling van het gemotoriseerde verkeer over het netwerk weergegeven. Het meeste verkeer (circa 60%) zal naar verwachting richting het noorden georiënteerd zijn. Het overige verkeer

verdeelt zich naar verwachting gelijkmatig in westelijke en oostelijke richting. Verkeer richting het zuiden zal naar verwachting gebruik maken van de A50 en de projectlocatie dus in oostelijke richting verlaten. Figuur B1.19 (onder) geeft een overzicht van de wegvakintensiteiten op de Generaal Foulkesweg en Diedenweg in 2035, inclusief de planontwikkeling.



Figuur B1.19: Boven de verwachte routekeuze van het extra verkeer, onder de verwachte werkdagetaalintensiteit op de Generaal Foulkesweg en Diedenweg rondom de aansluitingen van de projectlocatie in 2035, inclusief planontwikkeling.

5.3 Kruispuntstromen

5.3.1 Voetgangers

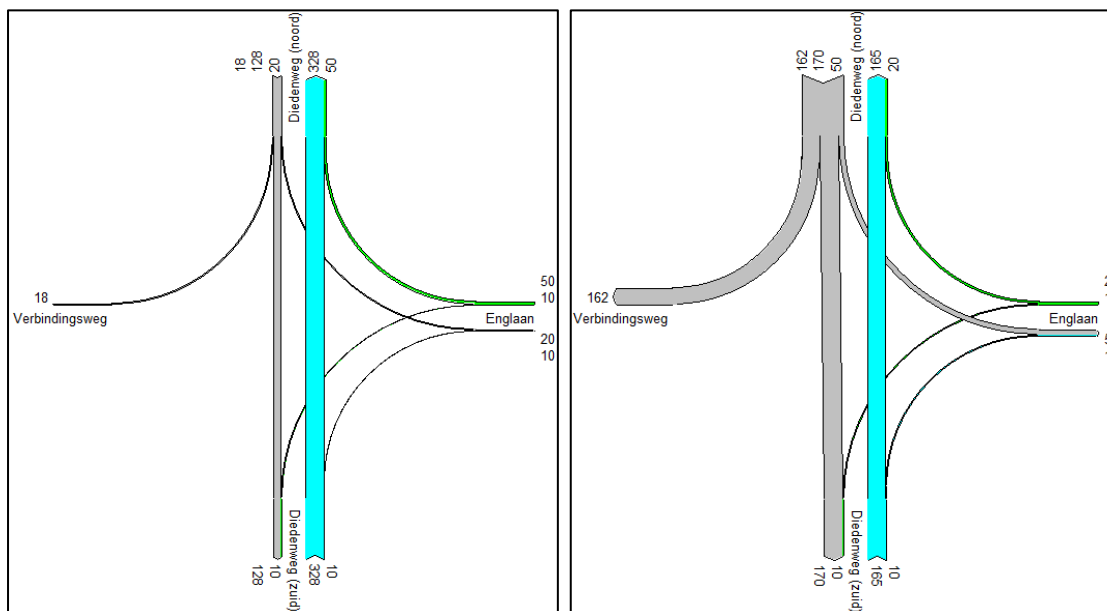
Het aantal voetgangers vormt geen onderdeel van de kruispuntstromen, aangezien zij niet in de voorrang zijn. Wel vindt er een toetsing plaats naar de oversteekbaarheid.

5.3.2 Fietsverkeer

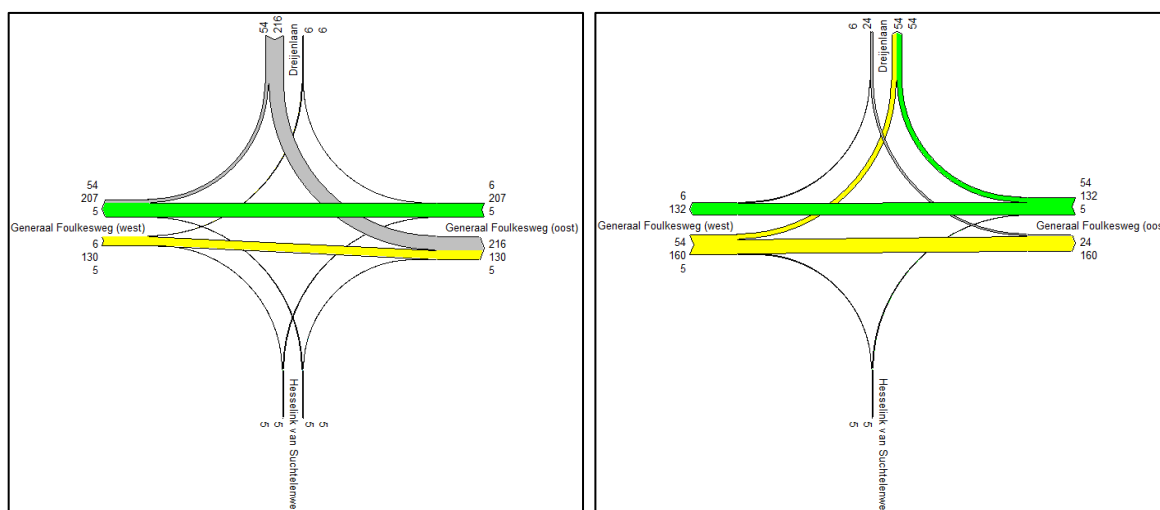
In paragraaf 5.1 is aangegeven dat er voor de fietsers wordt aangenomen dat de spitsintensiteit op alle rechtdoor gaande richtingen 150 fietsers per uur bedraagt.

5.3.3 Gemotoriseerd verkeer

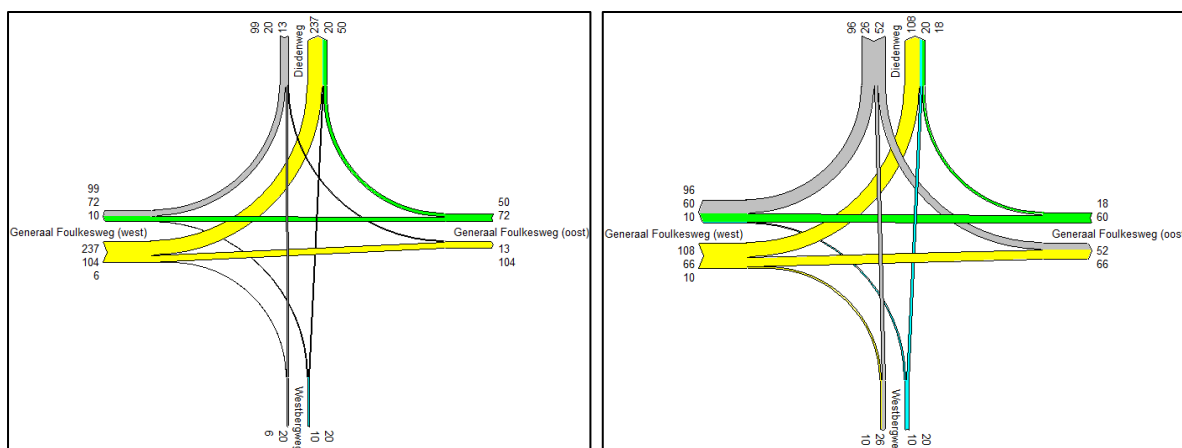
De kruispuntstromen van de verschillende kruispunten zijn in figuren B1.20 – B1.23 opgenomen, zowel voor het drukste uur in de ochtend- als de avondspitsperiode. Deze zijn bepaald aan de hand van de verdeling van het verkeer van de planontwikkeling en een aanname voor hoe het verkeer in de huidige situatie over het kruispunt rijdt, op basis van de beschikbare verkeerstellingen. Omdat de verkeerstellingen dateren van 2018, is over een periode van 17 jaar een autonoom groeipercantage van 1% per jaar voor de verkeerstellingen gehanteerd om de situatie in 2035 te benaderen.



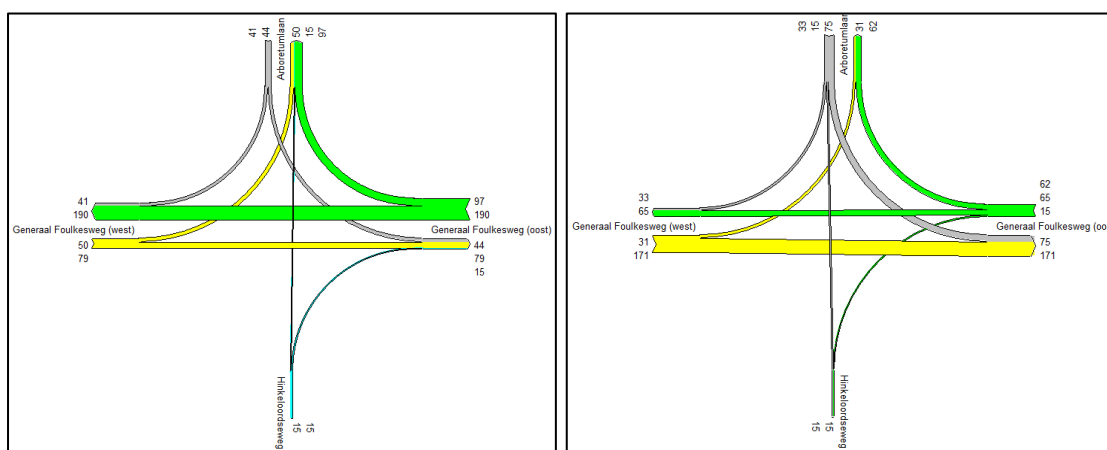
Figuur B1.20: Kruispuntstromen voor het kruispunt Diedenweg – Verbindingsweg. Links het drukste uur in de ochtendspits, rechts het drukste uur in de avondspits.



Figuur B1.21: Kruispuntstromen voor het kruispunt Dreijenlaan – Generaal Foulkesweg. Links het drukste uur in de ochtendspits, rechts het drukste uur in de avondspits.



Figuur B1.22: Kruispuntstromen voor het kruispunt Diedenweg – Generaal Foulkesweg. Links het drukste uur in de ochtendspits, rechts het drukste uur in de avondspits.



Figuur B1.23: Kruispuntstromen voor het kruispunt Generaal Foulkesweg - Arboretumlaan. Links het drukste uur in de ochtendspits, rechts het drukste uur in de avondspits.

5.4 Effecten verkeersafwikkeling

De effecten op de verkeersafwikkeling worden op twee manieren bepaald. Eerst is gekeken naar de oversteekbaarheid voor langzame verkeersdeelnemers, vervolgens zijn de kruispunten doorgerekend om de verkeersafwikkeling van het gemotoriseerde verkeer te bepalen. Bij het bepalen van de effecten van de verkeersafwikkeling is uitgegaan van de intensiteiten in 2035, inclusief de ontwikkeling van De Dreijen fase 2.

5.4.1 Stappen en Trappen

De gemeente Wageningen vindt inclusiviteit voor alle verkeersdeelnemers van belang. De oversteekbaarheid van kwetsbare weggebruikers is hiervoor een belangrijke indicator. Daarom is voor de toekomstige situatie de oversteekbaarheid van de Generaal Foulkesweg en Diedenweg door fietsers en voetgangers onderzocht. Hierbij is gekeken naar zowel de situatie met voetgangers en fietsers in de voorrang, als de situatie met voorrang voor het gemotoriseerde verkeer.

Aangezien de Dreijen fase 2 een woonfunctie gaat voorzien, is het toepassen van middengeleiders nabij de aansluitpunten van de planontwikkeling op de Generaal Foulkesweg en Diedenweg vanuit verkeersveiligheidsoogpunt vereist. Dit maakt het voor fietsers en voetgangers mogelijk om in twee etappes over te steken. De breedte van de middengeleider dient voor fietsers bij voorkeur minimaal 3 meter te bedragen, zodat ook voldoende opstelruimte voor een bakfiets aanwezig is.

5.4.1.1 *Fietsers en voetgangers in de voorrang*

Het toevoegen van een fiets- en voetgangersoversteek met voorrang voor de voetgangers over de Generaal Foulkesweg en de Diedenweg ter hoogte van de ontsluitingspunten van de Dreijen zorgt in theorie voor een goede oversteekbaarheid voor het langzame verkeer. Immers, het autoverkeer moet stoppen om voorrang te verlenen. Voorwaarde is wel dat een oversteek met middengeleider gerealiseerd wordt, zodat de veiligheid van overstekende voetgangers beter gewaarborgd wordt. Het verdient de voorkeur om voetgangers alleen in de voorrang te zetten indien de voetgangersstroom groot genoeg is, anders is sprake van schijnveiligheid. Verder dient opgemerkt te worden dat bij de oversteek over de Generaal Foulkesweg het zicht tussen gemotoriseerd verkeer en voetgangers die over willen steken mogelijk beperkt wordt door de monumentale bomenrij. Attentie verhogende maatregelen (bijvoorbeeld Ledlampen die oplichten als een voetganger of fietser daadwerkelijk wil oversteken) zijn hier noodzakelijk.

Omwille van de verkeersveiligheid is het onwenselijk om fietsers bij een oversteek over een 50 km/uur voorrangsweg in de voorrang te plaatsen.

Naar verwachting heeft het toevoegen van een oversteek met voetgangers in de voorrang geen effect op de verkeersafwikkeling van het gemotoriseerde verkeer dat de Dreijen wil oprijden of verlaten. Een overstekende voetganger zorgt immers voor extra hiaten voor het verkeer op de Dreijenlaan. Rechtdoor gaand verkeer op de Generaal Foulkesweg en de Diedenweg zal mogelijk enige vertraging ondervinden wanneer een fietser oversteekt, maar dit is echter gezien de grootte van de voetgangersstroom beperkt. Indien de oversteek aan de westzijde van het kruispunt gerealiseerd wordt, is de invloed op het gemotoriseerde verkeer het minste: naar verwachting is slechts 20% van het verkeer van/naar de Dreijen richting het westen georiënteerd.

5.4.1.2 *Fietsers en voetgangers uit de voorrang*

Indien wordt gekozen om fietsers en voetgangers uit de voorrang te houden, dient rekening gehouden te worden met de gemiddelde wachttijd die fietsers en voetgangers tijdens het oversteken ervaren. Om dit nader te onderzoeken is de oversteekbaarheid berekend met het softwareprogramma Capacito.^{2,3}

De oversteekbaarheid wordt bepaald door:

- *De breedte van de rijstroken die overgestoken moet worden.*
Indien fietsers en voetgangers uit de voorrang geplaatst worden, dient op gebiedsontsluitingswegen de voorrangrichting vanuit het oogpunt verkeersveiligheid in twee etappes overgestoken te worden. Voor zowel de Generaal Foulkesweg als de Diedenweg bedraagt de breedte van de over te steken rijstroken 3,25 meter per rijstrook (uitgaande van 1 rijstrook per richting). Zowel de huidige situatie (in geval van een oversteek in 1 fase) als een oversteek in 2 fasen wordt doorerekend.
- *De oversteeksnelheid van de fietsers en voetgangers.*
Overstekende fietsers en voetgangers moeten voorrang verlenen aan het autoverkeer. Een gedeelte van de fietsers en voetgangers kan/zal oversteken zonder te stoppen afhankelijk van het hiaat in de verkeersstroom. In de berekening van de wachttijd wordt echter aangenomen dat de fietsers en voetgangers stoppen voor het oversteken van de rijstroken en vanuit stilstand de rijstrook oversteken. In Capacito wordt hiervoor een snelheid van 2,2m/sec. voor fietsers gehanteerd. Deze snelheid is gebaseerd op een niet-elektrische fiets. Gezien het hoge aandeel elektrische fietsen in Nederland en dat ook scooters en bromfietzers zal de gemiddelde snelheid in de praktijk wat hoger liggen. De bepaling van de wachttijd zal dus iets ongunstiger zijn dan dat dit in de praktijk zal zijn.

² Een beschrijving van de module "Oversteekbaarheid van wegen" is opgenomen in het ASVV 1996 pagina 312.

³ <http://www.trenso.nl/nl/capacito.html>

- *De reactietijd van de fietsers en voetgangers.*
Aangenomen wordt een gemiddelde reactietijd van de fietsers van 1,5 seconde. Voor voetgangers is een reactietijd van 1,0 seconde aangehouden.
- *De intensiteit van het kruisende autoverkeer.*
De gemiddelde wachttijd voor fietsers en voetgangers is afhankelijk van de intensiteit van het kruisende gemotoriseerde verkeer. Hoe hoger de intensiteit, hoe hoger de gemiddelde wachttijd zal zijn. De intensiteiten voor het gemotoriseerde verkeer uit paragraaf 5.2 zijn in de berekening gehanteerd.
- *De snelheid van het autoverkeer*
Aangenomen wordt dat de rijsnelheid van het autoverkeer maximaal 50 km/u is⁴.
- *Een Poisson verdeelde ('vrije') voertuigstroom.*
De bepaling gaat uit van een vrije voertuigstroom ter plaatse van de oversteek. Bij een niet-vrij verdeelde voertuigstroom is de gemiddelde wachttijd doorgaans korter.

Berekening op basis van spitsuren

In de berekeningen is enkel gekeken naar de spitsuren, aangezien tijdens deze uren de intensiteit van het gemotoriseerde verkeer het hoogste is. Buiten de spitsperioden zijn er minder voertuigen, waardoor er meer kansen zijn om over te steken.

De berekeningen zijn uitgevoerd voor de categorieën 'fietsers uit stilstand', 'voetganger algemeen', 'voetganger (ouderen)' en 'voetganger (met handicap)'. De gemiddelde wachttijd is als volgt geclassificeerd:

- 0 – 5 seconden: goed
- 5 – 10 seconden: redelijk
- 10 – 15 seconden: matig
- 15 - 30 seconden: slecht
- > 30 seconden: zeer slecht

De intensiteiten op het drukste moment zijn op de Generaal Foulkesweg hoger dan op de Diedenweg. Daarom is bij de berekening van de oversteekbaarheid in eerste instantie enkel de Generaal Foulkesweg doorgerekend. Indien blijkt dat hier geen knelpunt te verwachten is voor de situatie met een oversteek in 2 fasen, kan aangenomen worden dat dit ook het geval is bij de oversteek op de Diedenweg ter hoogte van de Verbindingsweg.

In tabel B1.1 zijn de resultaten van de berekeningen opgenomen. De gemiddelde wachttijd is bepaald door de gemiddelde wachttijd van beide oversteken apart bij elkaar op te tellen. Hieruit blijkt dat fietsers en voetgangers (ouderen en voetgangers met een handicap) een redelijke wachttijd van 5 tot 10 seconden kennen. Indien het kruispunt aangepast wordt en een oversteek in twee etappes wordt voorzien, dan is de oversteek voor fietsers en voetgangers voldoende veilig.

Op de kruispunten Diedenweg – Verbindingsweg en Generaal Foulkesweg - Arboretumlaan is in de huidige situatie sprake van een oversteek in 1 fase. In tabel B1.2 en B1.3 zijn de uitkomsten opgenomen van de berekening van de oversteekbaarheid op deze. Hieruit blijkt voor het kruispunt Diedenweg- Verbindingsweg dat er sprake is van een slechte oversteekbaarheid voor voetgangers (ouderen of met een handicap) tijdens de spitsperioden. Het toevoegen van een middengeleider op de Diedenweg is noodzakelijk. Ook op het kruispunt Generaal Foulkesweg- Arboretumlaan is sprake van een slechte oversteekbaarheid voor voetgangers (ouderen of met een handicap) in de spitsperioden. Voor fietsers is op beide kruispunten sprake van een goede oversteekbaarheid.

⁴ In de praktijk zal de rijsnelheid van het autoverkeer mogelijk wat lager liggen. Echter 50 km/u is de laagste snelheid die kan worden gekozen in de berekeningsmethode.

Tabel B1.1: De berekende oversteekbaarheid (langzaam verkeer uit de voorrang) van de Generaal Foulkesweg op het kruispunt met de Dreijenlaan.

	Ochtendspits			Avondspits		
<u>Oversteek ten westen van het kruispunt (huidige situatie: oversteek in 1 fase)</u>						
Voetganger algemeen	5 – 10 s			5 – 10 s		
Voetganger (ouderen)	> 30 s			> 20 s		
Voetganger (met handicap)	> 30 s			> 20 s		
Fietser (vanuit stilstand)	0 – 5 s			0 – 5 s		
<u>Oversteek ten westen van het kruispunt (oversteek in 2 fasen)</u>						
	Ri west	Ri oost	Totaal	Ri west	Ri oost	Totaal
Voetganger algemeen	3s	3s	5 – 10 s	3s	3s	5 – 10 s
Voetganger (ouderen)	3s	3s	5 – 10 s	3s	3s	5 – 10 s
Voetganger (met handicap)	3s	3s	5 – 10 s	3s	3s	5 – 10 s
Fietser (vanuit stilstand)	3s	3s	5 – 10 s	3s	3s	5 – 10 s
<u>Oversteek ten oosten van het kruispunt (huidige situatie: oversteek in 2 fasen)</u>						
	Ri west	Ri oost	Totaal	Ri west	Ri oost	Totaal
Voetganger algemeen	3s	3s	5 – 10 s	3s	3s	5 – 10 s
Voetganger (ouderen)	3s	3s	5 – 10 s	3s	3s	5 – 10 s
Voetganger (met handicap)	3s	3s	5 – 10 s	3s	3s	5 – 10 s
Fietser (vanuit stilstand)	3s	3s	5 – 10 s	3s	3s	5 – 10 s

Tabel B1.2: De berekende oversteekbaarheid (langzaam verkeer uit de voorrang) van de Diedenweg op het kruispunt met de Verbindingsweg.

	Ochtendspits	Avondspits
<u>Oversteek ten noorden van het kruispunt (huidige situatie: oversteek in 1 fase)</u>		
Voetganger algemeen	5 – 10 s	5 – 10 s
Voetganger (ouderen)	> 30 s	> 30 s
Voetganger (met handicap)	> 30 s	> 20 s
Fietser (vanuit stilstand)	0 – 5 s	0 – 5 s
<u>Oversteek ten zuiden van het kruispunt (huidige situatie: oversteek in 1 fase)</u>		
Voetganger algemeen	5 – 10 s	0 – 5 s
Voetganger (ouderen)	> 30 s	> 20 s
Voetganger (met handicap)	> 30 s	> 20 s
Fietser (vanuit stilstand)	0 – 5 s	0 – 5 s

Tabel B1.3: De berekende oversteekbaarheid (langzaam verkeer uit de voorrang) van de Arboretumlaan op het kruispunt met de Generaal Foulkesweg.

	Ochtendspits	Avondspits
<u>Oversteek ten westen van het kruispunt (huidige situatie: oversteek in 1 fase)</u>		
Voetganger algemeen	0 – 5 s	0 – 5 s
Voetganger (ouderen)	10 – 15 s	10 – 15 s
Voetganger (met handicap)	10 – 15 s	10 – 15 s
Fietser (vanuit stilstand)	0 – 5 s	0 – 5 s
<u>Oversteek ten oosten van het kruispunt (huidige situatie: oversteek in 1 fase)</u>		
Voetganger algemeen	0 – 5 s	0 – 5 s
Voetganger (ouderen)	15 – 20 s	10 – 15 s
Voetganger (met handicap)	15 – 20 s	10 – 15 s
Fietser (vanuit stilstand)	0 – 5 s	0 – 5 s

Tot slot is gekeken naar de oversteekbaarheid van fietsers en voetgangers over de Generaal Foulkesweg ter hoogte van het kruispunt met de Diedenweg. Hierbij is uitgegaan van de huidige vormgeving, waarbij fietsers en voetgangers in één keer de Generaal Foulkesweg dienen over te steken. In tabel B1.4 zijn de resultaten samengevat. Hieruit blijkt dat er sprake is van een slechte oversteekbaarheid voor voetgangers (ouderen of met een handicap) die in de ochtendspits aan de westzijde van het kruispunt over willen steken. Het toevoegen van een middengeleider op de Generaal Foulkesweg is hier noodzakelijk.

Tabel B1.4: De berekende oversteekbaarheid (langzaam verkeer uit de voorrang) van de Generaal Foulkesweg op het kruispunt met de Diedenweg.

	Ochtendspits	Avondspits
<u>Oversteek ten westen van het kruispunt (huidige situatie: oversteek in 1 fase)</u>		
Voetganger algemeen	5 – 10 s	0 – 5 s
Voetganger (ouderen)	>20 s	10 – 15 s
Voetganger (met handicap)	>20 s	10 – 15 s
Fietser (vanuit stilstand)	0 – 5 s	0 – 5 s
<u>Oversteek ten oosten van het kruispunt (huidige situatie: oversteek in 1 fase)</u>		
Voetganger algemeen	0 – 5 s	0 – 5 s
Voetganger (ouderen)	5 – 10 s	5 – 10 s
Voetganger (met handicap)	5 – 10 s	5 – 10 s
Fietser (vanuit stilstand)	0 – 5 s	0 – 5 s

5.4.2 Personenauto

Voor het bepalen van de verkeersafwikkeling van het gemotoriseerde verkeer, zijn kruispuntberekeningen uitgevoerd. Hierbij is in eerste instantie gekeken naar de huidige inrichting van het voorrangskruispunt en het vervangen van het voorsorteer vak linksaf op de Generaal Foulkesweg richting de Dreijenlaan door een middengeleider. Indien blijkt dat de huidige vormgeving voor dit tweede scenario niet voldoet, worden andere kruispuntvormen onderzocht.

De kruispuntberekeningen zijn uitgevoerd in Omni-X (versie 3.0). Dit programma berekent de gemiddelde wachttijd en wachtrijsnelheid op de verschillende takken van een kruispunt op basis van onder andere de maximumsnelheid, rijstrookbreedte en de breedte van de middengeleider (voor een oversteek in twee fasen). De beoordeling vindt plaats op basis van gemiddelde wachttijd. Het volgende onderscheid wordt hierin gemaakt:

- 0 seconden: geen wachttijd (dit is als het ware de optimale situatie)
- 0 – 10 seconden: geen tot korte wachttijd
- 10 – 15 seconden: korte wachttijd
- 15 – 20 seconden: matige wachttijd
- 20 – 50 seconden: lange wachttijd
- > 50 seconden: erg lange wachttijd

In het algemeen geldt dat hoe langer de wachttijd is, hoe meer risico men bereid is te nemen om het kruispunt op te rijden. Indien de wachttijd meer dan 20 seconden bedraagt, is er sprake van een lange wachttijd en zijn aanpassingen om de wachttijd te verminderen gewenst. Bij een wachttijd van meer dan 50 seconden zijn aanpassingen noodzakelijk.

In tabel B1.5 zijn de resultaten van de kruispuntberekeningen samengevat. Hieruit blijkt dat in voor de huidige vormgeving naar 2035 toe geen doorstromingsknelpunten ontstaan. De Dreijenlaan kent in de ochtendspits de langste gemiddelde wachttijd (12 seconden) in zowel de variant met als

zonder het opstelvak voor linksaf richting de Dreijenlaan. Dit classificeert echter als een korte wachttijd.

Tabel B1.5: De resultaten van de kruispuntberekeningen.

	Langste gemiddelde wachttijd (richting)	Voldoet?
Kruispunt Generaal Foulkesweg – Dreijenlaan (huidige vormgeving)		
Ochtendspits	10 – 15 s (Dreijenlaan)	Kort
Avondspits	0 – 10 s (Dreijenlaan)	Kort
Kruispunt Generaal Foulkesweg – Dreijenlaan (zonder opstelvak linksaf)		
Ochtendspits	10 – 15 s (Dreijenlaan)	Kort
Avondspits	0 – 10 s (Dreijenlaan)	Kort
Kruispunt Generaal Foulkesweg – Arboretumlaan (huidige vormgeving)		
Ochtendspits	0 – 10 s (Arboretumlaan)	Kort
Avondspits	0 – 10 s (Arboretumlaan)	Kort
Kruispunt Generaal Foulkesweg – Diedenweg (huidige vormgeving)		
Ochtendspits	10 – 15 s (Westbergweg)	Kort
Avondspits	0 – 10 s (Westbergweg)	Kort
Kruispunt Diedenweg – Verbindingsweg (huidige vormgeving)		
Ochtendspits	0 – 10 s (Englaan)	Kort
Avondspits	0 – 10 s (Englaan)	Kort

Bijkomend is ook een robuustheidstoets uitgevoerd, waarbij de intensiteiten van de Dreijen met 25% zijn opgehoogd. De resultaten zijn opgenomen in onderstaande tabel. Hieruit is af te lezen dat de wachttijden in de ochtendspits voor het verkeer vanuit de Dreijenlaan oplopen tot 15-20 seconden, wat classificeert als een matige, maar nog altijd acceptabele, wachttijd, tijdens het drukste uur van de werkdag.

Tabel B1.6: De resultaten van de kruispuntberekeningen.

	Langste gemiddelde wachttijd (richting)	Wachttijd
Kruispunt Generaal Foulkesweg – Dreijenlaan (huidige vormgeving)		
Ochtendspits	15 – 20 s (Dreijenlaan)	Matig
Avondspits	0 – 10 s (Dreijenlaan)	Kort
Kruispunt Generaal Foulkesweg – Dreijenlaan (zonder opstelvak linksaf)		
Ochtendspits	15 – 20 s (Dreijenlaan)	Matig
Avondspits	0 – 10 s (Dreijenlaan)	Kort
Kruispunt Generaal Foulkesweg – Arboretumlaan (huidige vormgeving)		
Ochtendspits	0 – 10 s (Arboretumlaan)	Kort
Avondspits	0 – 10 s (Arboretumlaan)	Kort
Kruispunt Generaal Foulkesweg – Diedenweg (huidige vormgeving)		
Ochtendspits	0 – 10 s (Westbergweg)	Kort
Avondspits	0 – 10 s (Westbergweg)	Kort
Kruispunt Diedenweg – Verbindingsweg (huidige vormgeving)		
Ochtendspits	0 – 10 s (Englaan)	Kort
Avondspits	0 – 10 s (Englaan)	Kort

«Bedrijf»
«tav_»
«Postadres»
«Postcode» «Plaats»

Wageningen 14 februari 2023
ons kenmerk BSP/D22.0029581
zaaknummer Z22.015621
onderwerp Brief ontwikkelaars,
marktpartijen
prijsindexatie
woningmarktstrategie
2023
bijlagen geen
behandeld door Team Beleid en
Projecten
telefoon (0317) 49 29 11
verzenddatum 17 februari 2023

Geachte «aanhef»,

In 2019 heeft de gemeente Wageningen de woningmarktstrategie vastgesteld met hierin prijscategorieën voor de verschillende woningsegmenten. Hierbij is het prijspeil van de woningen op 1 januari 2019 gesteld.

Via deze brief informeren wij u hierbij over de geactualiseerde en door het college van B&W vastgestelde prijssegmenten van de woningmarktstrategie voor het jaar 2023.

De prijssegmenten zoals vastgesteld in de woningmarktstrategie 2019:

Prijssegmenten woningmarktstrategie vastgesteld 2019
Minimaal 30% sociale huur (€ 720,42) - Waarvan minimaal 50% sociale huur onder de 1 ^e aftoppingsgrens (€ 607,46)
Minimaal 15% middenhuur tot € 900
Koop tot € 220.000
Minimaal 40% koop tot € 360.000 - Waarvan minimaal 25% tot € 290.000
Maximaal 10% koop vanaf € 360.000

Voor de afzonderlijke categorieën gelden de volgende normeringen voor wat betreft de indexatie:

- Sociale huur: De maximale aanvangshuurprijs wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 27, eerste lid van de Wet op de huurtoeslag.
- Middenhuur: artikel 1c doelgroepenverordening gemeente Wageningen 2020 + Rijkskader betaalbare woningbouw
- sociale koopwoning: artikel 1b doelgroepenverordening gemeente Wageningen 2020
- Koopwoningen in het vrije segment: consumentenprijsindex (Cpi) + rijkskader betaalbare woningbouw.

Dit maakt dat de prijssegmenten van de woningmarktstrategie voor 2023 als volgt zijn vastgesteld:

Prijssegmenten woningmarktstrategie vastgesteld 2023
Minimaal 30% sociale huur (€ 808,06) - Waarvan minimaal 50% sociale huur onder de 1 ^e aftoppingsgrens (€ 647,19)
Minimaal 15% middenhuur tot € 1000,00
Koop tot € 250.000
Minimaal 40% koop tot € 430.000 - Waarvan minimaal 25% tot € 355.000
Maximaal 10% koop vanaf € 430.000

In de doelgroepenverordening zijn ook een aantal prijscategorieën opgenomen die op dezelfde wijze geactualiseerd worden. Dit betekent dat de tabel in artikel 5.6 van de doelgroepenverordening als volgt gewijzigd wordt per 1-1-2023:

Maximale aanvangshuur in 2023	Minimale gebruiksoppervlakte in m2
€ 825	55
€ 945	65
€ 1.000	75

Op dit moment vindt er een evaluatie van de woningmarktstrategie plaats om te kijken of de belangrijkste doelstellingen van de woningmarktstrategie worden behaald. Hierbij wordt gekeken naar:

- Sluiten het woningbouwprogramma en de oplevering van woningen voldoende aan bij de woningbehoefte van de verschillende doelgroepen (prijs, type, woningen senioren)?
- Hoe zien de nieuwe bevolkingsprognoses en de woningbehoefte eruit en sluiten de huidige criteria hierbij voldoende aan?
- Zijn er nieuwe (woningmarkt)ontwikkelingen waarmee in het vervolg rekening moet worden gehouden?

Wij zullen u informeren over deze uitkomsten van de evaluatie van de woningmarktstrategie. Naar verwachting ronden wij de evaluatie voor de zomer af. Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Wageningen,
de secretaris, de burgemeester,

J. de Wit

F. Vermeulen

De brieven van de gemeente Wageningen worden in principe niet meer of digitaal ondertekend.

Van: 5.1.2.e
Aan: 5.1.2.e | Gebroeders Blokland; 5.1.2.e
Cc: 5.1.2.e
Onderwerp: De Dreijen fase 2 - AC1
Datum: donderdag 23 januari 2025 14:27:52
Bijlagen: [image001.png](#)
[25-01-21 MARK UP CPT5 AC1 De Dreijen Fase 2 .docx](#)
[25-01-21 CPT5 AC1 De Dreijen Fase 2 .pdf](#)

Beste 5.1.2.e en 5.1.2.e

Dank voor jullie reacties op het 4^e concept van de overeenkomst. Wij hebben de opmerkingen bestudeerd en aan de hand daarvan een finaal concept van de AC1 opgesteld. Een schone versie van dit laatste concept alsmede een versie met de wijzigingen zichtbaar en een reactie op een aantal openstaande opmerkingen voegen we bij.

Er zijn inmiddels al de nodige concepten heen-en-weer gegaan. Wat ons betreft is dit de laatste versie.

Ter toelichting merken wij nog een aantal zaken op:

- Een terugkomend aspect betreft de medeondertekening van de anterieure overeenkomst door de WU. Op zichzelf begrijpen wij goed dat de WU geen verplichtingen wenst te aanvaarden, aangezien Blokland de partij is die de ontwikkeling voor haar rekening en risico zal uitvoeren. Tot het moment dat Blokland juridisch eigenaar van de locatie is, bestaat evenwel het risico dat de overeenkomst tussen Blokland en de WU om welke reden dan ook eindigt. Op het moment dat dan er al wel een planologisch besluit is genomen dat woningbouw mogelijk maakt, zou de ontwikkeling plaats kunnen vinden zonder de waarborgen van het kostenverhaal. Dat is een situatie die moet worden voorkomen. Met betrekking tot de AC1 heeft dit nog niet zoveel relevantie. Immers, binnen de looptijd van deze even overeenkomst wordt het planologisch besluit nog niet genomen. Voor de fase van de AC2 wordt dit echter wel relevant. Geborgd zou moeten zijn dat ofwel voorafgaand aan het vaststellen van het planologisch besluit Blokland juridisch eigenaar van de grond is, dan wel dat de WU zich in het geval de koopovereenkomst met Blokland eindigt, wel committeert aan de anterieure overeenkomst.
- De definitieve afspraken over het kostenverhaal zullen worden gefinaliseerd in de AC2. De opmerkingen die daarover zijn gemaakt in artikel 11 zien dus vooral op het doorkijkje naar die fase. Daarover komen we dus nog nader te spreken.
- Met betrekking tot de definitie van de woningbouwcategorieën is deels aangesloten bij de Doelgroepenverordening en deels bij in de gemeente gebruikelijke categorieën (goedkope koop en verkoop). Het lijkt ons verstandig dat wij voor het actueel houden van de categoriegrenzen aansluiten bij enerzijds het systeem van de doelgroepenverordening en die indexering dan ook van toepassing verklaren op de andere categorieën.
- Voorts zijn er door jullie opmerkingen gemaakt bij de situatie dat over de opgestelde documenten geen overeenstemming wordt bereikt. We verwijzen naar de artikelen 5 en 7. Hoewel wij er uiteraard ook naar streven uiteindelijk overeenstemming te bereiken, lijkt het ons goed dat als na 6 maanden praten er geen overeenstemming wordt bereikt, iedere partij op beëindiging van de overeenkomst kan aansturen. Wij zien niet zoveel meerwaarde in het inschakelen van een onafhankelijke partij. Uiteindelijk zullen partijen immers overeenstemming moeten bereiken. In de praktijk ervaren wij dat een hard eindmoment bij partijen genoeg druk geeft om te kijken of zij daadwerkelijk de samenwerking wensen te beëindigen of dat er alsnog een akkoord wordt bereikt. Dat zou

er ook uit kunnen bestaan een verlenging van de termijn af te spreken. Bovendien moet bedacht worden dat een eventuele ontbinding ook te bestrijden valt, in het geval de andere partij meent dat die ontbinding onrechtmatig is. Dit lijkt ons voldoende houvast te bieden.

Wij vernemen graag of jullie met de voorliggende versie van de overeenkomst kunnen instemmen. Indien er nog onduidelijkheden zijn dan geven wij graag een toelichting. Wij streven ernaar dat uiterlijk op 6 februari 2025 duidelijkheid bestaat of partijen tot overeenstemming komen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Senior Projectleider Ruimtelijke Ontwikkelingen



Gemeente Wageningen

POSTADRES **Postbus 1, 6700 AA Wageningen**

BEZOEKADRES **Stadhuis Markt 22**

TELEFOON **0317-5.1.2.e**

FAX **0317-5.1.2.e**

E-MAIL **5.1.2.e** [@wageningen.nl](mailto:5.1.2.e@wageningen.nl)

INTERNET www.wageningen.nl

Werkdagen: maandag, dinsdag en donderdag

ANTERIEUR CONTRACT 1, DE DREIJEN FASE 2

Ambtelijk voorstel. Zolang het college van B&W geen goedkeuring heeft gegeven, komt in het geheel geen overeenkomst tot stand, ook geen voorwaardelijke.

DE ONDERGETEKENDEN:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon **Gemeente Wageningen**, zetelend te Wageningen, in deze zaak o.g.v. artikel 171 Gemeentewet vertegenwoordigd door haar burgemeester, de heer Floor Vermeulen, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d.; kenmerk: hierna te noemen: '**de Gemeente**';

en

2. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Gebroeders Blokland Ontwikkeling en Bouw B.V.**, gevestigd en kantoorhoudend aan Moerbeij 5, 3371 NZ te Hardinxveld -Giessendam (KvK-nr. 23058885), in deze zaak vertegenwoordigd door **5.1.2.e** **.....**, die alleen en zelfstandig bevoegd is om genoemde partij te vertegenwoordigen, hierna te noemen: '**Initiatiefnemer**';

De Gemeente en Initiatiefnemer hierna gezamenlijk te noemen: '**Partijen**'

en

3. de rechtspersoon ingevolge artikel 1.8 van de Wet op het hoger onderwijs en wetenschappelijk onderzoek (WHW) genaamd: **Wageningen Universiteit/Wageningen University**, gevestigd te Wageningen, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 09215846, in deze zaak vertegenwoordigd door @, op @ gevolmachtigd om genoemde partij in aangelegenheden als deze te vertegenwoordigen, hierna te noemen: '**Wageningen Universiteit**';

DEFINITIES

In deze overeenkomst wordt - tenzij uitdrukkelijk anders wordt vermeld - verstaan onder:

- Adviescommissies:** onafhankelijke commissies die het College op verzoek adviseren over een bepaald onderwerp;
- Basisdocumenten:** de documenten als bedoeld in artikel 5.1 van deze overeenkomst;
- Beeldkwaliteitsplan:** het door initiatiefnemer conform de vereisten als opgenomen in **bijlage 8** en met inachtneming van het bepaalde in deze overeenkomst te vervaardigen DO Beeldkwaliteitsplan ten behoeve van de Ontwikkellocatie;

Belanghebbenden:	allen die door de bestuursrechter als zodanig worden aangemerkt;
Betaalbare koopwoning:	koopwoning onder de betaalbaarheidsgrens voor 2024 € 390.000,-;
(C)PO:	(Collectief) particulier opdrachtgeverschap
College:	het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente;
Doelgroepenverordening:	de door de Raad bij besluit van 13 februari 2023 vastgestelde Doelgroepenverordening 2023 (Bijlage 1);
Eindgebruiker:	de particuliere bewoner/ eigenaar van een woning, derhalve niet zijnde een ontwikkelaar, professionele verhuurder of toegelaten instelling;
Middenhuur:	geliberaliseerde woning voor middenhuur als bedoeld in de Doelgroepenverordening;
Nota van Uitgangspunten:	de door de Raad bij besluit van 7 november 2022 vastgestelde kaders voor de ontwikkeling en realisatie van het Project (Bijlage 2);
Omgevingsplan:	het omgevingsplan van de Gemeente;
Omgevingsvergunning:	de voor het Project benodigde omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit;
Ontwikkellocatie:	de percelen, kadastraal bekend Gemeente Wageningen, sectie E nummers 4406 (gedeeltelijk), 6131 (gedeeltelijk) en 5612, in totaal groot ca 107780 m ² , een en ander zoals op de als Bijlage 3 gevoegde kadastrale tekening met blauwe arcering is aangegeven;
Partijen:	de Gemeente en de Initiatiefnemer;
Plankostenscan:	de conform de ontwerp 'Regeling plankosten exploitatieplan' d.d. november 2023 berekende plankosten zoals weergegeven in Bijlage 4 ;
Planning:	de Planning zoals beschreven in Bijlage 5 ;
Programma:	het Programma als bedoeld in artikel 3.2, zoals tot stand gekomen in overleg met het Expertteam Woningbouw;
Project:	de (her)ontwikkeling van de Ontwikkellocatie en de realisatie van het Programma, een en ander overeenkomstig de afspraken in deze overeenkomst;
Projectgroep:	het overlegorgaan als bedoeld in artikel 2 van deze overeenkomst;
Raad:	de gemeenteraad van de Gemeente;
Seniorenwoning:	Seniorenwoning als bedoeld in de Doelgroepenverordening;

Startnotitie:	de door het College op 5 juli 2022 vastgestelde Startnotitie 'Wageningen, De Dreijen fase 2' voor de herontwikkeling en realisatie van het Project (Bijlage 6);
Sociale huurwoning:	Sociale huurwoning als bedoeld in de Doelgroepenverordening;
SO Inrichtingsplan	het door Initiatiefnemer conform de vereisten als opgenomen in Bijlage 7 en met inachtneming van het bepaalde in deze overeenkomst te vervaardigen Schets Ontwerp Inrichtingsplan ten behoeve van het gedeelte van de Ontwikkellocatie dat ziet op (ontwikkeling van) de openbare ruimte;
Stuurgroep:	het overlegorgaan als bedoeld in artikel 2 van deze overeenkomst;
Subsidie:	de door de Gemeente van het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat op 29 november 2023 ontvangen subsidie ten behoeve van het aanpassen van de bovenplanse infrastructuur voor het Project, als bedoeld in overweging (c);
VO/DO	
Stedenbouwkundig plan:	het door Initiatiefnemer conform de vereisten als opgenomen in Bijlage 8 en met inachtneming van het bepaalde in deze overeenkomst te vervaardigen Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig plan en Definitief Stedenbouwkundig plan ten behoeve van de Ontwikkellocatie;
Woning geschikt voor senioren:	Woning geschikt voor senioren als bedoeld in de Doelgroepenverordening;

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:

- (a) Wageningen Universiteit is eigenaar van Ontwikkellocatie. De Ontwikkellocatie bevindt zich ter hoogte van de Diedenweg, Generaal Foulkesweg en Ritzema Bosweg en is met blauwe arcering weergegeven op de kadastrale tekening d.d. 6 april 2022 (**Bijlage 3**);
- (b) Partijen wensen op de Ontwikkellocatie minimaal 550 woningen te doen realiseren in combinatie met het toepassen van een duurzaam mobiliteitsconcept. Initiatiefnemer heeft de Gemeente te kennen gegeven de Ontwikkellocatie overeenkomstig deze bestemming te willen ontwikkelen;
- (c) De Gemeente heeft ten behoeve van het aanpassen van de bovenplanse infrastructuur voor het Project Subsidie ontvangen. Aan de Subsidie zijn (onder meer) de voorwaarden verbonden dat (i) uiterlijk op 31 december 2027 is aangevangen met de bouw van de eerste woningen binnen het Project, (ii) dat uiterlijk op 31 december 2030 is aangevangen met de bouw van de laatste woningen van het Project en (iii) dat 50% van de te realiseren woningen binnen het Project betaalbaar is (dat wil zeggen Sociale huurwoningen, Middenhuur en Betaalbare koopwoningen);

- (d) Wageningen Universiteit en Initiatiefnemer hebben op 9 en 15 juli 2020 een intentieovereenkomst en daarop volgend addenda gesloten ten aanzien van de koop door Initiatiefnemer van de Ontwikkellocatie;
- (e) Bij besluit van 5 juli 2022 heeft het College de Startnotitie vastgesteld. Bij besluit van 7 november 2022 heeft de Raad de Nota van Uitgangspunten vastgesteld, waarin de Raad de kaders heeft aangegeven waarbinnen zij bereid is medewerking te verlenen aan de ontwikkeling en realisatie van het Project;
- (f) Hierna zijn Partijen en Wageningen Universiteit met elkaar in gesprek gegaan om te kijken of dit kan leiden tot een haalbaar plan voor ontwikkeling van de Ontwikkellocatie. Toen deze gesprekken niet tot het gewenste resultaat leidden, is vanwege de grote druk op de woningmarkt en de daarmee aanwezige urgentie gezamenlijk besloten om het Expertteam Woningbouw van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland als onafhankelijke partij in te schakelen om te helpen om uit de impasse te komen;
- (g) Aan de hiervoor onder (f) genoemde gesprekken nam ook de woningcorporatie 'De Woningstichting' deel (gevestigd te Wageningen), waarmee Initiatiefnemer op 7 juli 2022 een intentieovereenkomst en daaropvolgend een addendum heeft gesloten voor het turnkey afnemen van de conform het Programma beoogde sociale huurwoningen. Initiatiefnemer en De Woningstichting onderzoeken nog of De Woningstichting ook de conform het Programma beoogde Middenhuur woningen zal afnemen van Initiatiefnemer;
- (h) De gesprekken onder (f) hebben geleid tot de door het Expertteam Woningbouw opgestelde en door beide Partijen (als ook door De Woningstichting) gesteunde afspraken over het Programma welke afspraken blijken uit en zijn opgenomen in het verslag van de bijeenkomst van het Expertteam Woningbouw (**bijlage 9**) en het Geaccordeerde Advies Expertteam Woningbouw (**bijlage 10**). Met deze afspraken wijken Partijen af van de in de Startnotitie en de Nota van Uitgangspunten daarover opgenomen uitgangspunten;
- (i) Het College heeft het door beide Partijen ondersteunde Programma op 23 september 2024 voor wensen en bedenkingen voorgelegd aan de Raad (**bijlage 11**). De Raad heeft in zijn besluit van 7 oktober 2024 geen wensen en bedenkingen geuit (**bijlage 12**);
- (j) De ontwikkeling en realisatie van het Project is in strijd met het Omgevingsplan. Initiatiefnemer kan haar plan alleen uitvoeren indien zij daartoe beschikt over de Omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit;
- (k) De onderhavige overeenkomst voorziet in het maken van afspraken over het proces voor de herontwikkeling van de Ontwikkellocatie en de in dat verband op te stellen producten, het Programma, de rolverdeling tussen Partijen en het bijbehorende kostenverhaal voor de (her)ontwikkeling van de Ontwikkellocatie, met als beoogd eindresultaat een door Partijen ondertekend Anterieur Contract 2 voor het Project;
- (l) Wageningen Universiteit ondersteunt als eigenaar van de locatie deze herontwikkeling en de afspraken zoals die in deze overeenkomst tussen de Gemeente en Initiatiefnemer zijn vastgelegd en heeft deze overeenkomst ten bewijze daarvan ondertekend.

- (m) Partijen hebben, gedurende het opstellen van de Startnotitie en in aanloop van het vaststellen daarvan, een ruimtelijke en stedenbouwkundige verkenning gedaan om de haalbaarheid van het Project te onderzoeken. Partijen hebben hierbij inzichten opgedaan die gedurende de verdere planvorming zullen worden toegepast.

EN VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGESKOMEN ALS VOLGT

1. Doel van deze overeenkomst

- 1.1. Het doel van deze overeenkomst is om de afspraken vast te leggen over de op te stellen producten, het Programma, de rolverdeling tussen Partijen en het bijbehorende kostenverhaal voor de (her)ontwikkeling van de Ontwikkellocatie, met als beoogd eindresultaat een door Partijen goedgekeurd DO stedenbouwkundigplan, DO beeldkwaliteitsplan en een SO inrichtingsplan voor het Project en een door Partijen ondertekend Anterieur Contract 2.

2. Projectorganisatie

- 2.1. Partijen werken ter uitvoering van deze overeenkomst samen. Zij streven naar continuïteit in de projectorganisatie en streven in dit verband naar vaste gesprekspartners. In dat verband zullen een Stuurgroep en een Projectgroep ingesteld worden door Partijen.
- 2.2. Ten minste elke vier weken overleggen Partijen door middel van de in te stellen Projectgroep. In de Projectgroep hebben de projectleider van de Gemeente, de projectleider van de Woningstichting en de projectleider van Initiatiefnemer zitting. Partijen kunnen zich in de Projectgroep telkens laten adviseren door aan te wijzen deskundige(n).
- 2.3. De Stuurgroep zal ten minste elke zes weken bijeenkomen om de voortgang van het Project te bewaken, sturing te geven aan de Projectgroep, tot de benodigde besluitvorming over te gaan en ook overige prioriteiten te stellen ten behoeve van het in artikel 1 genoemde doel. In de Stuurgroep hebben de wethouder Ruimtelijke Ordening van de Gemeente, de ambtelijke opdrachtgever van de Gemeente, een directielid van Initiatiefnemer, de projectleider van de Gemeente en de projectleider van Initiatiefnemer zitting.
- 2.4. De Projectgroep heeft tot doel en taak:
- het begeleiden en bewaken van de voortgang van de ontwikkeling en realisatie van het Project;
 - het periodiek rapporteren aan de Stuurgroep;
 - Wageningen Universiteit is agenda-lid van de Projectgroep en wordt op deze wijze geïnformeerd;
 - het voorbereiden van besluitvorming binnen de Stuurgroep en de bevoegde organen van Partijen;
 - het zorg dragen voor de inrichting van de projectorganisatie en de instelling van en de formulering van opdrachten aan eventueel in te stellen werkgroepen;

- advisering en afstemming van (ruimtelijke) plannen, visies, ontwerpen, vergunningaanvragen, procedures e.d.

3. Programma

- 3.1 De door het Expertteam Woningbouw opgestelde en door beide Partijen gesteunde afspraken over het Programma, zoals bedoeld in overweging (h), vormen de randvoorwaarden voor het Project. Het betreft in ieder geval de volgende randvoorwaarden.
- 3.2 Het Project wordt door Initiatiefnemer ontwikkeld en gerealiseerd met inachtneming van het overeengekomen Programma, zoals weergegeven in onderstaande tabel :

Bedragen Rijkskader prijspeil 01/07/2024	%
Sociale huurwoningen < 50 m ² go (onder 1 ^e aftoppingsgrens)	3%
Sociale huurwoningen > 70 m ² go (boven 1 ^e aftoppingsgrens)	27%
Middenhuur (< € 1.123,13 pm) en goedkope koop < € 300.000	20%
Betaalbare koop € 300.000 - € 390.000	20%
Dure koop > € 390.000 en < € 700.000	15%
Dure koop > € 700.000	15%
Totaal	100%
De prijsgrenzen van Sociale huur, Betaalbare koop en Middenhuur worden aangepast overeenkomstig de Doelgroepenverordening danwel door een besluit van de Rijksoverheid. De overige prijsgrenzen worden aangepast met hetzelfde percentage en op hetzelfde moment als een eventuele aanpassing van prijsgrens voor Betaalbare koop.	

- 3.3 Conform de Nota van Uitgangspunten (bijlage 2) zal door initiatiefnemer worden onderzocht:
- (a) of een gebouw met een multifunctioneel-maatschappelijke functie en overige voorzieningen zoals gezondheidscentrum, buurtsuper of ontmoetingsruimte gerealiseerd kan worden;
 - (b) in hoeverre het hergebruik of transformatie van gedeelten van het Scheikundegebouw, gebouw De Valk en/of Agrotechnion haalbaar is, ter beoordeling Initiatiefnemer. Daarnaast mag het hergebruik of transformatie geen negatief effect hebben op de (grond)exploitatie;
 - (c) het deels clusteren van parkeren om een zoveel mogelijk autoluw gebied te hebben. In het onderzoek wordt ook het deels clusteren in een gebouwde parkeergarage in de vorm van een parkeerhub meegenomen. Het verkeersonderzoek wordt integraal aangepakt, waarbij niet op voorhand een voorkeursroute wordt aangegeven, maar waarbij expliciet gekeken wordt naar alle mogelijke ontsluitingen vanuit een lange termijnvisie op het karakter van de wijk en haar omgeving.

- 3.4 Het aantal te realiseren woningen is afhankelijk van het op te stellen DO stedenbouwkundig plan, DO beeldkwaliteitsplan en SO inrichtingsplan. De minimale omvang bedraagt 550 woningen. Partijen streven ernaar meer woningen te realiseren.
- 3.5 Het plan van Initiatiefnemer voor het Project voldoet voor wat betreft parkeerplaatsen voor gemotoriseerd vervoer en fietsenstallingen aan het vigerend parkeerbeleid van de Gemeente (**Bijlage 13**), waarbij het aantal parkeerplaatsen gereduceerd wordt tot 0,6 parkeerplaats per Sociale huurwoning.
- 3.6 Initiatiefnemer zal de woningen genoemd in het Programma, al dan niet uitgevoerd als Seniorenwoning of Woning geschikt voor senioren, uitvoeren met inachtneming van:
- a. Het daaromtrent bepaalde in de Startnotitie en de Nota van Uitgangspunten;
 - b. de door Partijen (lees: de Gemeente en Initiatiefnemer/De Woningstichting) gemaakte afspraken over het woningbouwprogramma (zoals neergelegd in het afsprakenkader als bedoeld in overweging (h));
 - c. het door het College aan de Raad voorgelegde verzoek aan de Raad om eventuele wensen en bedenkingen (Informatienota d.d. 23 september 2024) en het door de Raad hierover op 7 oktober 2024 genomen besluit (**bijlage 12**).
- 3.7 De conform het Programma beoogde Sociale huurwoningen en mogelijk ook de conform het Programma beoogde woningen Middenhuur, al dan niet uitgevoerd als Senioren woningen en/of Woningen geschikt voor senioren zullen – mits door de Raad van Commissarissen van De Woningstichting daaraan goedkeuring wordt verleend – worden afgenomen door de toegelaten instelling De Woningstichting, als bedoeld in overweging (g).
- 3.8 In het geval de conform het Programma beoogde Sociale huurwoningen, woningen Middenhuur al dan niet uitgevoerd als Seniorenwoningen en/of Woningen geschikt voor senioren niet worden afgenomen door de toegelaten instelling De Woningstichting als bedoeld in artikel 3.7, draagt Initiatiefnemer zorg dat de conform het Programma beoogde Sociale huurwoningen en/of woningen Middenhuur, al dan niet uitgevoerd als Senioren woningen en/of Woningen geschikt voor senioren, worden afgenomen door een (andere) toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet, danwel zal Initiatiefnemer ervoor instaan dat de betreffende woningen voor de doelgroep(en) in stand worden gehouden overeenkomstig de eisen van de Doelgroepenverordening.
- 3.9 De Initiatiefnemer zal niet eerder overgaan tot overdracht van deze woningen aan een andere partij dan een toegelaten instelling na schriftelijke instemming van de Gemeente. De Gemeente kan aan haar instemming voorwaarden verbinden ten einde te waarborgen dat de betreffende woningen beschikbaar blijven voor de doelgroep. Een en ander zal in het Anterieur Contract 2 nader worden vastgelegd.

- 3.10 Indien Initiatiefnemer de betreffende woningen aan een andere partij dan een toegelaten instelling overdraagt, zal het bepaalde in artikel 3 als (kwalitatieve) verplichting in de leveringsakte worden gewaarborgd, zulks op straffe van een onmiddellijk aan de Gemeente verschuldigde boete gelijk aan de verkoopprijs van de overgedragen woningen.
- 3.11 De in het Programma beoogde Sociale huurwoningen bedragen 30% van het totaal aantal woningen in het Project. De conform het Programma beoogde Sociale huurwoningen bestaan uit 90% drie-kamerappartementen met een grondoppervlak van circa 70 m² en 10% twee-kamerappartementen met een grondoppervlak van circa 50 m². De daadwerkelijke grondoppervlakten zullen, met een bandbreedte van 5% uitgaande van genoemde oppervlakten, bepaald worden door De Woningstichting op basis van haar programma van eisen, danwel worden bepaald door een andere afnemer in geval van artikel 3.8
- 3.12 Initiatiefnemer is bereid om een deel van het Programma (nader vast te stellen door de ontwikkelaar) te ontwikkelen en realiseren voor (C)PO binnen een bandbreedte van 30-35 woningen. Het definitief aantal (C)PO woningen binnen het Programma zal in het Anterieur Contract 2 worden vastgelegd. In elk geval voor een deel van dit Programma zal daarbij worden gestreefd naar samenwerking met een of meerdere initiatieven voor collectief wonen conform het Beleid collectieve wooninitiatieven (**bijlage 16**). Partijen treden hierover in overleg. Initiatiefnemer zal middels een transparante prijsvraag procedure potentiële gegadigden in de gelegenheid stellen een initiatief kenbaar te maken. Initiatiefnemer zal op grond van de ingediende initiatieven bepalen in hoeverre een CPO initiatief realistisch en haalbaar is, waarbij de haalbaarheid getoetst wordt op het programma en de locatie alsmede de beoogde aanpak, het financiële draagvlak en daadkracht van de initiatiefnemers om de gewenste woonkwaliteit te kunnen garanderen, een en ander passend bij het gebiedsconcept van De Driegen fase 2.
- 3.13 Initiatiefnemer verbindt zich om conform de Beleidsregels zelfbewoningsplicht nieuwbouw Wageningen (**bijlage 17**), in de overeenkomsten met een Eindgebruiker van koopwoningen binnen het Programma met een (eerste) koopprijs onder de NHG-grens de zelfbewoningsplicht op te nemen overeenkomstig artikel 3 van de genoemde beleidsregel. Initiatiefnemer zal de Gemeente binnen twee weken na feitelijke oplevering van een dergelijke woning ter bewoning door een Eindgebruiker informeren over de datum van feitelijke oplevering van de woning. Indien Initiatiefnemer in strijd handelt met het bepaalde in dit artikellid verbeurt zij jegens de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete ter hoogte van € 100.000,- (zegge: honderdduizend euro) per woning ten aanzien waarvan in strijd met deze bepaling en de beleidsregel de zelfbewoningsplicht niet is opgelegd aan de Eindgebruiker.
- 3.14 Initiatiefnemer is verplicht en verbindt zich jegens de Gemeente de in artikel 3.5 tot en met 3.13 voormelde verplichtingen en het bepaalde in het onderhavige artikellid bij iedere gehele of gedeeltelijke eigendomsoverdracht van de Ontwikkellocatie aan haar rechtsopvolger – waarbij onder vervreemding mede is begrepen het vestigen van beperkte rechten anders dan hypotheek – bij wijze van kettingbeding aan iedere nieuwe eigenaar/zakelijk gerechtigde op te leggen, ten behoeve van de Gemeente aan te nemen en in verband daarmee voormelde verplichting en het

bepaalde in dit artikellid woordelijk op te nemen in de akte van vervreemding. Bij gebreke van nakoming van de in de eerste volzin van dit artikel genoemde verplichting verbeurt Initiatiefnemer, zonder enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst, ten behoeve van de Gemeente een direct opeisbare boete gelijk aan door Initiatiefnemer ontvangen koopsom van het overgedragen (gedeelte van) de Ontwikkellocatie, met bevoegdheid voor de Gemeente daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade van Initiatiefnemer of diens (rechts)opvolger in de eigendom dan wel goederenrechtelijk of persoonlijk gebruiks- of genotsrecht van het geheel of een gedeelte van de Ontwikkellocatie te vorderen. De boete dient te worden betaald binnen veertien dagen na een daartoe strekkende schriftelijke aanmaning van burgemeester en wethouders van de Gemeente. De kosten van het invorderen van de boete zijn voor rekening van Initiatiefnemer.

4. Subsidie

Gelet op de aan de Subsidie verbonden voorwaarden, zoals bedoeld in overweging (c), spannen Partijen zich in om zorg te dragen dat:

- (i) uiterlijk op 31 december 2027 is aangevangen met de bouw van de eerste woningen binnen het Project;
- (ii) uiterlijk op 31 december 2030 is aangevangen met de bouw van de laatste woningen van het Project; en
- (iii) 50% van de te realiseren woningen binnen het Project betaalbaar is (dat wil zeggen Sociale huurwoningen, Middenhuur en Betaalbare koopwoningen.390.000,-).

5. Uitwerken plannen

5.1. Initiatiefnemer stelt met inachtneming van de Startnotitie en de Nota van Uitgangspunten (met uitzondering van de gewijzigde onderdelen als bedoeld in overweging (h)), de Planning, het Programma en de randvoorwaarden die daaromtrent in artikel 3 zijn opgenomen, en hetgeen is bepaald in deze overeenkomst de volgende Basisdocumenten op, en in overleg met de Projectgroep, conform de vereisten die daaraan worden gesteld in de productbeschrijving in Bijlagen 7 en 8:

- a. concept VO Stedenbouwkundig plan;
- b. concept Beeldkwaliteitsplan;
- c. concept SO Inrichtingsplan;
- d. concept uitvoerbaarheidsdocument, in ieder geval omvattende de exploitatieopzet (GREX) en een omschrijving van marktbehoefte en planning en fasering.

5.2. Na afronding van de in artikel 5.1 bedoelde werkzaamheden zal Initiatiefnemer alle Basisdocumenten gelijktijdig via de projectleider van de Gemeente ter beoordeling in de Projectgroep voorleggen aan de Gemeente. Partijen voeren met inachtneming

van het bepaalde in artikel 2 in de Projectgroep overleg over de inhoud van de Basisdocumenten.

- 5.3. Indien de Gemeente in de Projectgroep een of meer Basisdocumenten niet goedkeurt, zullen Partijen gedurende maximaal zes (6) maanden, te rekenen vanaf de besluitvorming als bedoeld in artikel 5.2, overleggen hoe kan worden gekomen tot Basisdocumenten die wel de goedkeuring van beide Partijen zouden kunnen krijgen. Indien dat overleg slaagt, zullen de aangepaste Basisdocumenten opnieuw door Initiatiefnemer ter goedkeuring aan de Gemeente in de Projectgroep worden voorgelegd.
- 5.4. Indien dit overleg niet binnen genoemde termijn tot overeenstemming leidt dan wel indien de Gemeente in de Projectgroep alsnog de Basisdocumenten niet goedkeurt, is sprake van een situatie als bedoeld in artikel 8.
- 5.5. Na goedkeuring van de Basisdocumenten door de Gemeente als bedoeld in artikel 5.1 zal Initiatiefnemer, voor zover dit niet reeds is gebeurd danwel is aangevangen, aan de hand van de Basisdocumenten een participatietraject opstarten met omwonenden en eventuele andere belanghebbenden overeenkomstig het geldende participatiebeleid van de Gemeente. Initiatiefnemer legt per participatiebijeenkomst de uitkomsten hiervan in de Projectgroep voor aan de Gemeente. Gelijktijdig zullen de Adviescommissies in de gelegenheid worden gesteld zich uit te laten over de Basisdocumenten. Initiatiefnemer legt de bevindingen van de Adviescommissies in de Projectgroep voor aan de Gemeente.
- 5.6. Initiatiefnemer stelt met inachtneming van de uitkomsten van het participatietraject als bedoeld in artikel 5.5 en met inachtneming van de Startnotitie en de Nota van Uitgangspunten (met uitzondering van de gewijzigde onderdelen als bedoeld in overweging (h), de Planning, het Programma en de randvoorwaarden die daaromtrent in artikel 3 zijn opgenomen, en hetgeen is bepaald in deze overeenkomst de volgende documenten op, en in overleg met de Projectgroep, conform de vereisten die daaraan worden gesteld in de productbeschrijving in Bijlagen 7 en 8:
 - a. DO Stedenbouwkundig plan;
 - b. DO Beeldkwaliteitsplan;
 - c. SO Inrichtingsplan;
 - d. uitvoerbaarheidsdocument, in ieder geval omvattende de exploitatieopzet (GREX) en een omschrijving van marktbehoefte en planning.
- 5.7. Na afronding van de in artikel 5.6 bedoelde werkzaamheden legt Initiatiefnemer alle documenten als bedoeld in artikel 5.6 gelijktijdig ter beoordeling via de projectleider van de Gemeente in de Projectgroep voor aan de Gemeente. Partijen voeren met inachtneming van het bepaalde in artikel 2 daarover overleg in de Projectgroep teneinde te komen tot documenten die ter besluitvorming kunnen worden voorgelegd aan de Stuurgroep. Na goedkeuring door de Stuurgroep zullen alle documenten ter besluitvorming worden voorgelegd aan het College. Naar aanleiding van dit overleg zal de Gemeente de aldus opgestelde documenten als bedoeld in artikel 5.6, ook in het geval de Gemeente in de Projectgroep daar niet (volledig) mee kan instemmen, ter besluitvorming voorleggen aan het College conform het bepaalde in artikel 7.

6. Opstellen concept Anterieur Contract 2

- 6.1. Na de goedkeuring van de Basisdocumenten door de Gemeente zullen Gemeente en Initiatiefnemer werken aan de totstandkoming van een concept Anterieur Contract 2. De Gemeente is daarbij penvoerder. In het concept Anterieur Contract 2 worden in elk geval de in de **Bijlage 15** genoemde onderwerpen geregeld. De teksten en onderwerpen zijn richtinggevend en niet bindend.
- 6.2. De Gemeente zal dan tevens zorgdragen voor een voorlopige, niet bindende, berekening van de kosten die op Initiatiefnemer worden verhaald in het Anterieur Contract 2, als bedoeld in artikel 10. Bij de berekening zal onder andere ook worden betrokken de alsdan te bespreken wensen van Initiatiefnemer en de Gemeente met betrekking tot de openbare ruimte binnen de Ontwikkellocatie (inrichting/eventuele overdracht in eigendom en beheer/de uitvoering van de inrichtingswerkzaamheden).
- 6.3. Het Anterieur Contract 2 wordt gesloten met Initiatiefnemer, ervan uitgaande dat zij de Ontwikkellocatie in exploitatie brengt. Voor zover Initiatiefnemer op het moment van positieve besluitvorming door het College als bedoeld in artikel 7 nog geen eigenaar is en evenmin t.a.v. de percelen die behoren tot de Ontwikkellocatie beschikt over de onvoorwaardelijke rechten op juridische levering (behoudens een eventuele ontbindende voorwaarde in verband met het verkrijgen van een onherroepelijke Omgevingsvergunning) wordt het Anterieur Contract 2 mede gesloten met Wageningen Universiteit als grondeigenaar.
- 6.4. Na afronding van de werkzaamheden als bedoeld in artikel 6.1 wordt het Anterieur Contract 2 ter ondertekening voorgelegd aan (de directie/het bestuur van) de in artikel 6.3 genoemde partijen. Pas na ondertekening van het Anterieur Contract 2 door de in artikel 6.3 genoemde partijen vindt besluitvorming als bedoeld in artikel 7 plaats.

7. Besluitvorming en vervolg

- 7.1. Na afronding van de in artikel 3 en artikel 6 bedoelde werkzaamheden, zal de projectleider van de Gemeente een advies in de vorm van een beslisdocument vervaardigen en de volgende documenten ter instemming voorleggen aan het College:
 - a. DO Stedenbouwkundig plan;
 - b. DO Beeldkwaliteitsplan;
 - c. SO inrichtingsplan;
 - d. Informatiebrief bewoners en belangengroepen;
 - e. Het in artikel 6.4 bedoelde Anterieur Contract 2.
- 7.2. Het College spant zich in om binnen 2 maanden na ontvangst van het beslisdocument te beslissen.
- 7.3. Indien het College met het beslisdocument instemt en van mening is dat de (financiële) haalbaarheid van de gebiedsontwikkeling is aangetoond, wordt het Anterieur Contract 2 aan de burgemeester ter ondertekening voorgelegd.
- 7.4. Indien het College niet (geheel) met het beslisdocument instemt, zullen Partijen gedurende zes (6) maanden, te rekenen vanaf de besluitvorming als bedoeld in

artikel 7.2, overleggen hoe kan worden gekomen tot een beslisdocument dat wel de goedkeuring van beide Partijen zou kunnen krijgen. Indien dat overleg slaagt, wordt het Anterieure Contract 2 alsnog aan de burgemeester en de vertegenwoordiger(s) van de in artikel 6.3 genoemde partijen ter ondertekening worden voorgelegd.

- 7.5. Indien het in artikel 7.4 bedoelde overleg niet binnen genoemde termijn tot overeenstemming leidt, is sprake van een situatie als bedoeld in artikel 8.
- 7.6. Na ondertekening door Partijen van het Anterieure Contract 2 en betaling van de gemeentelijke kosten als bedoeld in artikel 10.9 onder b van het Anterieure Contract 2, zal Initiatiefnemer binnen twee (2) maanden overgaan tot het indienen van de aanvraag voor de Omgevingsvergunning. Initiatiefnemer zal evenwel niet overgaan tot het indienen van een aanvraag voor een Omgevingsvergunning vóórdat ondertekening van het Anterieure Contract 2 en betaling van de gemeentelijke plankosten heeft plaatsgevonden.
- 7.7. Tot het moment dat het College positief op de aanvraag Omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.6 heeft besloten, gaan Partijen ervan uit dat de aanvaardbaarheid van het plan in het licht van de evenwichtige toedeling van functies niet voldoende vaststaat.

8. Ontbinding

- 8.1. Indien:
 - a. geen overeenstemming als bedoeld in artikel 5.4, ook na het volgen van de in artikel 5.3 omschreven procedure, is bereikt,
 - b. geen overeenstemming als bedoeld in artikel 7.5, ook na het volgen van de in artikel 7.4 omschreven procedure, is bereikt,

is elk van Partijen gerechtigd deze overeenkomst (tussentijds) te ontbinden middels een daartoe aan de andere Partij gerichte aangetekende brief. Bij ontbinding van deze overeenkomst zullen Partijen geen enkele verplichting meer tegenover elkaar hebben – met uitzondering van het bepaalde in artikel 10 van deze overeenkomst – en zijn zij alsdan tegenover elkaar tot geen enkele vorm van schadevergoeding gehouden.

9. Planning

- 9.1. Partijen streven er naar de in artikel 2 en 3 bedoelde producten te voltooien op of uiterlijk op de data als omschreven in de Planning (**Bijlage 5**).
- 9.2. Indien de in dit artikel genoemde werkzaamheden niet binnen de in de Planning genoemde termijnen verricht kunnen worden, zullen de projectleider van de Gemeente en de projectleider van de Initiatiefnemer daarover in de Projectgroep tijdig met elkaar overleg plegen, en zijn zij gemachtigd om de Planning aan te passen. De aangepaste Planning heeft pas rechtskracht als deze schriftelijk is vastgelegd.

10. Kosten

- 10.1. Alle door de Gemeente te maken kosten in het kader van haar publiekrechtelijke taak ten aanzien van het Project komen op grond van artikel 13.11 van de Omgevingswet voor rekening van Initiatiefnemer. Daaronder vallen in ieder geval de kosten van de ruimtelijke procedure, de contractvorming en de eventuele werkzaamheden aan de openbare ruimte alsmede nadeelcompensatie.
- 10.2. Voordat de Gemeente ten aanzien van de Ontwikkellocatie begint met werkzaamheden als bedoeld in deze overeenkomst, vergoedt Initiatiefnemer de door de Gemeente gemaakte (apparaats)kosten over de periode tot aan de datum waarop deze overeenkomst tot stand is gekomen. Deze kosten zijn voorsnog bepaald op 5.1.2.f () euro), gebaseerd op de werkelijk gerealiseerde toerekenbare (apparaats)kosten, conform **Bijlage 14**. Het bepaalde in artikel 10.5 is van toepassing.
- 10.3. Initiatiefnemer voldoet het in artikel 10.2 genoemde bedrag uiterlijk binnen 30 dagen na verzending van de betreffende factuur door de Gemeente. Deze factuur wordt verzonden na ondertekening van deze overeenkomst.
- 10.4. Zodra Initiatiefnemer overeenkomstig artikel 5.2 de documenten als bedoeld in artikel 7.1 aan de Gemeente ter beoordeling heeft voorgelegd, vergoedt Initiatiefnemer bij wege van voorschot de door de Gemeente te maken (apparaats)kosten over de periode vanaf de start van deze overeenkomst tot aan de ondertekening van het Anterieur Contract 2. Initiatiefnemer voldoet deze kosten uiterlijk binnen 30 dagen na verzending van de factuur door de Gemeente. Deze kosten worden berekend aan de hand van de Plankostenscan en zijn voorsnog begroot op € 5.1.2.f () euro), conform **Bijlage 4**. Het bepaalde in artikel 10.5 is van toepassing.
- 10.5. Indien sprake is van een wijziging ten opzichte van de uitgangspunten voor wat betreft Programma en Planning, zoals ingevuld op de vragenlijst behorend bij de Plankostenscan die op grond van artikel 10.4 is uitgevoerd, wordt gezamenlijk een nieuwe plankostenberekening uitgevoerd. In de nieuwe plankostenberekening wordt uitgegaan van dezelfde percentageverdeling zoals in de op basis van artikel 10.4 uitgevoerde Plankostenscan. Het plankostenverschil ten opzichte van de eerdere berekening wordt, indien dit tot een hogere uitkomst leidt, verrekend met de op basis van de in artikel 10.2 en artikel 10.4 vastgestelde bedragen. Leidt de nieuwe berekening tot een lagere uitkomst dan vindt eveneens verrekening plaats.
- 10.6. Initiatiefnemer is ermee bekend dat de in artikel 10.4 vermelde (apparaats)kosten zijn gebaseerd op een reële inschatting van de ambtelijke uren gekoppeld aan de werkzaamheden van de Gemeente die nodig zijn in het kader van de planontwikkeling en gebaseerd op het Project zoals dat is voorzien bij het aangaan van deze Overeenkomst. Op het moment dat overschrijding van het in artikel 10.4 genoemde bedrag dreigt door noodzakelijk meerwerk van de Gemeente in het kader van de planontwikkeling welke bij het aangaan van deze Overeenkomst niet is voorzien, zoals blijkend uit een geactualiseerde plankostenscan, stelt de Gemeente Initiatiefnemer hiervan in kennis en is Initiatiefnemer dat bedrag verschuldigd. Echter pas nadat overeenstemming is bereikt over het meerwerk en de kosten daarvan. Tot

het moment dat Initiatiefnemer heeft ingestemd is de gemeente gerechtigd haar werkzaamheden ten behoeve van het planologisch besluit opgenomen in deze overeenkomst op te schorten waarbij zij niet aansprakelijk voor enige vertraging het gevolg daarvan kan zijn.

- 10.7. De plankostenvergoeding is niet BTW-plichtig. Voor zover BTW is verschuldigd, wordt de totale plankostenvergoeding verhoogd met BTW.
- 10.8. Indien Initiatiefnemer in verzuim is met betaling van de overeengekomen kosten, behoudt de Gemeente zich het recht voor om haar verplichtingen op grond van deze overeenkomst op te schorten, zolang Initiatiefnemer niet aan haar betalingsverplichting heeft voldaan.
- 10.9. Ten aanzien van:
- a. de definitieve vaststelling conform het bepaalde in artikel 10.5 en 10.6 van de door de Gemeente te verhalen kosten tot het moment van totstandkoming van het Anterieur Contract 2,
 - b. de door de Gemeente te verhalen plankosten, vanaf het moment van totstandkoming van het Anterieur Contract 2,
 - c. financiële bijdrage(n),
 - d. nadeelcompensatie,
 - e. de kosten van aanpassingen aan de openbare ruimte,
 - f. de kosten voor bovenwijkse voorzieningen, en
 - g. alsmede het tijdstip van de betaling van de onder a. tot en met f. genoemde kosten,
 - h. en eventuele zekerheden,
- worden nadere afspraken gemaakt in het Anterieur Contract 2.

11. Duur en beëindiging

- 11.1. Deze overeenkomst is van kracht vanaf de datum van ondertekening ervan door beide Partijen en eindigt:
- a. op het moment dat aan het bepaalde in deze overeenkomst uitvoering is gegeven;
 - b. op het moment dat dat een situatie als bedoeld in artikel 8 van deze overeenkomst zich voordoet;
 - c. in ieder geval op 5.1.2.f of zoveel eerder of later als beide Partijen nader overeenkomen;
- 11.2. Deze overeenkomst kan naast het bepaalde in artikel 8 tussentijds slechts worden beëindigd:
- a. in geval van een toerekenbare tekortkoming van één van Partijen die de ontbinding/beëindiging van de overeenkomst rechtvaardigt, waarbij geldt dat dat een Partij eerst in verzuim is, indien de andere Partij gedurende vier weken de gelegenheid heeft geboden om de tekortkoming ongedaan te maken;

- b. in geval Initiatiefnemer in staat van faillissement wordt verklaard of faillissement of surséance van betaling heeft aangevraagd.
- 11.3. Aan de beëindiging op grond van dit artikel zullen Partijen geen enkele aanspraak op vergoeding van kosten, schade, of interest kunnen ontlenen, behoudens het bepaalde in artikel 11.4.
- 11.4. Tenzij de overeenkomst eindigt als gevolg van een toerekenbare tekortkoming van de Gemeente blijven in geval van beëindiging op grond van dit artikel de kosten als bedoeld in artikel 10 verschuldigd.

12. Overdracht contractpositie

- 12.1. Initiatiefnemer is uitsluitend gerechtigd na uitdrukkelijke voorafgaande en schriftelijke toestemming van de Gemeente haar rechten en verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst geheel of ten dele over te dragen aan/in te brengen in een andere persoon of rechtspersoon. Een verzoek tot toestemming dient schriftelijk te geschieden en moet worden gericht aan het College. De Gemeente spant zich in om te beslissen binnen zes (6) weken na de dag waarop het schriftelijk verzoek door het College is ontvangen. Deze toestemming mag niet op onredelijke gronden worden geweigerd. Voor overdracht aan een andere groepsmaatschappij van Initiatiefnemer geldt het vereiste van toestemming niet.
- 12.2. De Gemeente zal haar in het eerste lid bedoelde toestemming verlenen, mits de rechtverkrijgende zich jegens de Gemeente verbindt tot al hetgeen waartoe Initiatiefnemer jegens de Gemeente gehouden is, onverminderd het recht van de Gemeente om aan haar toestemming nog andere voorwaarden te verbinden.

13. Publiekrechtelijke taken en verantwoordelijkheden Gemeente

Deze overeenkomst laat de publiekrechtelijke taken en bevoegdheden van de Gemeente en haar organen onverlet. De Gemeente en haar organen behouden volledig hun publiekrechtelijke verantwoordelijkheid, hetgeen ook inhoudt dat er van de zijde van de Gemeente geen toerekenbare tekortkoming is, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht die niet in het voordeel van de aard of strekking van deze overeenkomst zijn.

14. Mededelingen

Kennisgevingen die Partijen op grond van deze Overeenkomst aan elkaar doen vinden schriftelijk plaats. Mondelinge mededelingen, toezeggingen of afspraken hebben geen rechtskracht, tenzij deze door daartoe bevoegde personen schriftelijk zijn bevestigd.

15. Toepasselijk recht en geschilbeslechting

- 15.1. Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

- 15.2. Indien een geschil ontstaat tussen Partijen naar aanleiding van deze Overeenkomst, waaronder wordt begrepen een geschil dat slechts door één der Partijen als zodanig wordt aangemerkt, zullen Partijen allereerst trachten op bestuurlijk niveau tot een oplossing van het geschil te komen. Voor zover ook na bestuurlijk overleg een geschil blijft bestaan, is de Rechtbank Gelderland bij uitsluiting bevoegd om in eerste instantie van het geschil kennis te nemen en daarop te beslissen, zulks behoudens voor zover dwingende competentieregels aan deze keuze in de weg zouden staan.

16. Overige bepalingen

- 16.1. Wijzigingen in deze overeenkomst hebben tussen Partijen slechts rechtskracht indien deze schriftelijk zijn vastgelegd en door beide Partijen zijn ondertekend.
- 16.2. Het bepaalde in deze overeenkomst onder “Definities”, de overwegingen (onder het kopje “nemen het volgende in aanmerking”) en de bijlagen bij deze overeenkomst maken deel uit van deze overeenkomst.
- 16.3. In geval van tegenstrijdigheden tussen het bepaalde in deze overeenkomst en het bepaalde in de bijlagen prevaleert het bepaalde in deze overeenkomst.

BIJLAGEN:

1. Doelgroepenverordening
2. Nota van Uitgangspunten
3. Kadastrale tekening Ontwikkellocatie
4. Plankostenscan
5. Planning
6. Startnotitie
7. Vereisten SO/VO/DO Inrichtingsplan
8. Vereisten SO/VO/DO Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan
9. Het verslag van de bijeenkomst van het Expertteam Woningbouw
10. Het Geaccordeerde Advies Expertteam Woningbouw
11. Informatienota wensen en bedenkingen van College aan de Raad d.d. 23 september 2024
12. Raadsbesluit wensen en bedenkingen d.d. 7 oktober 2024
13. Parkeerbeleid
14. Kostenoverzicht als bedoeld in artikel 10.2.
15. Doorkijk naar een anterieur contract 2
16. Beleid collectieve woonvormen

17. Beleidsregels zelfbewoningsplicht nieuwbouw Wageningen

Aldus overeengekomen,

1. De Gemeente,
namens deze:

.....
(handtekening)

F. Vermeulen

Datum:.....2025

2. Initiatiefnemer,
namens deze:

.....
(handtekening)

5.1.2.e

Datum:2025

**3. Voor gezien met dit Anterieur Contract/initiatief,
de eigenaar van de Ontwikkellocatie,
Wageningen Universiteit / Wageningen University
namens deze:**

.....
(handtekening)

Dr. Ir. S. Heimovaara
Voorzitter college van bestuur

Datum:.....2025

Van: 5.1.2.e
Aan: 5.1.2.e; @gebroedersblokland.nl; 5.1.2.e; J.Gebroeders Blokland; 5.1.2.e
Onderwerp: De Dreijen fase 2 - datum gezamenlijk gesprek met expertteam
Datum: donderdag 22 februari 2024 18:32:42
Bijlagen: [image001.png](#)

Beste allemaal,

In overleg met de experts van het expertteam heb ik alvast een datum geprikt voor het gezamenlijke gesprek met alle partijen over hun advies. Anne Janssen zal ook bij dit gesprek aanwezig zijn. De datum is woensdag 3 april a.s. tussen 13.30 – 17.00 uur op het stadhuis. Ik ga uit van een gesprek van maximaal 2 uur. Ik hoor graag dinsdag 27 februari a.s. of jullie deze datum kunnen en welk tijdstip jullie schikt.

Alvast bedankt voor jullie reactie,

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Senior Projectleider Ruimtelijke Ontwikkelingen



Gemeente Wageningen

POSTADRES **Postbus 1, 6700 AA Wageningen**

BEZOEKADRES **Stadhuis Markt 22**

TELEFOON **0317-5.1.2.e**

FAX **0317-5.1.2.e**

E-MAIL **5.1.2.e@wageningen.nl**

INTERNET www.wageningen.nl

Werkdagen: maandag, dinsdag en donderdag

Voor elektronische communicatie hanteert de gemeente Wageningen een proclaimer. Hierin staat waar u de gemeente Wageningen op kunt aanspreken. U kunt dit nalezen op www.wageningen.nl/privacy of telefonisch opvragen bij de gemeente Wageningen (0317-492911).

Van: 5.1.2.e
Aan: 5.1.2.e; 5.1.2.e @gebroedersblokland.nl; 5.1.2.e Gebroeders Blokland;
5.1.2.e Gebroeders Blokland; 5.1.2.e
Cc: 5.1.2.e
Onderwerp: De Dreijen fase 2 - verslag overleg 4 september jl. en vastgesteld verslag 29 juni jl
Datum: maandag 11 september 2023 12:35:15
Bijlagen: [image001.png](#)
[29062023 Verslag overleg De Dreijen fase 2 -amendement Aanscherping eisen woningbouwprogramma.docx](#)
[290904 Verslag overleg De Dreijen fase 2 -amendement Aanscherping eisen woningbouwprogramma.docx](#)

Beste allemaal,

Bijgevoegd ontvangen jullie:

- Het definitief vastgestelde verslag van 29 juni jl.
- Het verslag van 4 september jl.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e 5.1.2.e

Senior Projectleider Ruimtelijke Ontwikkelingen



Gemeente Wageningen

POSTADRES **Postbus 1, 6700 AA Wageningen**

BEZOEKADRES **Stadhuis Markt 22**

TELEFOON **0317 5.1.2.e**

FAX **0317 5.1.2.e**

E-MAIL **5.1.2.e @wageningen.nl**

INTERNET www.wageningen.nl

Werkdagen: maandag, dinsdag en donderdag

Voor elektronische communicatie hanteert de gemeente Wageningen een proclaimer. Hierin staat waar u de gemeente Wageningen op kunt aanspreken. U kunt dit nalezen op www.wageningen.nl/privacy of telefonisch opvragen bij de gemeente Wageningen (0317-492911).

Verslag overleg De Dreijen fase 2 – amendement Aanscherping eisen woningbouwprogramma
4 september 2023 om 11.00 uur

Aanwezig:

5.1.2.e

Wageningen Universiteit
Ryse
Gebroeders Blokland
Gebroeders Blokland
Gebroeders Blokland
Gemeente Wageningen (voorzitter)
Gemeente Wageningen (verslag)

Afwezig met kennisgeving: 5.1.2.e, Wageningen Universiteit

1. Opening

2. Vaststellen van de agenda

De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

3. Vaststellen van het verslag van 29 juni jl.

Op verzoek van de WU wordt de tekst van de 4^e bullit bij agendapunt 3 'de knoppen in de grondexploitatie' gewijzigd: De zin "De mogelijke oplossing zit in dure woningen nodig zijn" wordt verwijderd. In plaats hiervan wordt de volgende tekst opgenomen: "De mogelijke oplossing zit in de presentatie opgenomen: er wordt zoveel mogelijk aan de woningmarktstrategie voldaan waarbij dan wel een hoger percentage duurdere woningen nodig is."

Naar aanleiding van het verslag worden de volgende opmerkingen gemaakt:

- Er wordt gevraagd naar de status van de Woondeal: de Woondeal is vastgesteld en ondertekend door de verantwoordelijk wethouder. De gemeenteraad is hierover geïnformeerd. De Woondeal gaat uit van minimaal 2/3 betaalbare woningen: sociale huur, middenhuur en koop tot € 355.000,-- en 1/3 vrij, maar nog wel maximaal 10% vanaf € 430.000,--; het percentage onder € 355.000,-- is hoger dan in woningmarktstrategie namelijk minimaal 50% van de koopwoningen tussen € 250.000,= en € 430.000,=. In de woningmarktstrategie is dit percentage 25%.
- Op verzoek van de WU en Gebroeders Blokland verstrekt de gemeente het woningbehoefteonderzoek op basis waarvan bepaald is, dat seniorenwoningen een oppervlakte van 65 m2 moeten hebben.
- Het uitgangspunt voor de grondexploitatie van De Dreijen fase 2 is, overeenkomstig het amendement, de woningmarktstrategie en niet de Woondeal.
- Gebroeders Blokland is in gesprek met De Woningstichting. De gesprekken lopen in goed overleg met elkaar en zijn structureel. De Woningstichting heeft nog geen uitsluitsel gegeven of zij bereid zijn tot middenhuur. De Woningstichting stelt een verdeling van de huurprijs binnen de sociale huur voor van 60%-40%: 40% tot de onderste aftoppingsgrens en 60% tot hoogste aftoppingsgrens. Bij de 40% gaat het om 2-kamer appartementen. Dit percentage wijkt af van de Woningmarktstrategie, die uitgaat van 50% - 50%. De gemeente vraagt zich af waar vanuit financieel oogpunt het probleem ligt: bij De Woningstichting of bij Gebroeders Blokland. Hier is op dit moment nog geen duidelijk antwoord op te geven.

4. Vervolg aanpak De Dreijen fase 2

5.1.2.e heeft de notitie 'Vervolg aanpak De Dreijen fase 2' gemaakt. De WU en Gebroeders Blokland zijn akkoord met de hoofdlijnen, maar er moeten nog wel puntjes op de i worden gezet. De gemeente geeft aan, dat niet in het stuk staat waarom keuzes gemaakt zijn. Ook is niet duidelijk wat er nu gewijzigd is ten opzichte van de vorige keer en waarin de gemeenteraad tegemoet wordt gekomen. Het argument kwaliteit versus de kwantiteit ontbreekt, evenals op welke wijze voldaan wordt aan de Doelgroepenverordening en de soort woningen. Dit stuk is niet voldoende om richting het college en de raad te gaan. Verder ontbreekt de financiële onderbouwing nog, die van belang is voor het college en de raad.

De WU merkt op, dat de markt vraagt om woningen boven € 430.000,--. In de notitie is deze categorie toegevoegd: personen, die een 1^e woning zoeken (starters) en degene die een 2^e

woning zoeken. Deze personen vallen onder de NHG -grens en bekijken wat zij kunnen lenen ten aanzien van de NHG-grens en zelf kunnen betalen.

De gemeente geeft aan, dat de differentiatie gezocht moet worden in de categorie tot € 430.000,--. De toegevoegde categorie kan misschien een optie zijn, maar moet in ieder geval kwalitatief onderbouwd worden.

De WU en Gebroeders Blokland nemen dit mee in de verdere uitwerking van de notitie.

5. Rondvraag en sluiting

Er wordt afgesproken, dat de WU en Gebroeders Blokland datavoorstellen voor een volgend overleg aan de gemeente doen als een aangepaste versie van de notitie weer besproken kan worden. De gemeente geeft aan, dat dit betekent dat dit jaar geen voorstel aan de raad kan worden voorgelegd. De WU en Gebroeders Blokland begrijpen dit. Zij stellen voor om nu uit te gaan van behandeling in de raad in januari 2024. De gemeente zal voor het volgende overleg nagaan of dit mogelijk is.

Omgevingsscan Verkeer

De Dreijen fase 2 (april 2023)

(bijlage in apart rapport)



1. Inhoud

1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Locatie De Dreijen fase 2.....	3
1.3	Beleid en richtlijnen	4
2.	Ruimtelijke context De Dreijen	7
2.1	Stappen (lopen).....	7
2.2	Trappen (fiets).....	7
2.3	Openbaar vervoer	9
2.4	Elektrische deelmobiliteit (MaaS)	9
2.5	Personenauto	9
2.6	Samenvatting	10
3.	Beschrijving van de huidige situatie	11
3.1	Vormgeving en verkeersveiligheid kruispunten	11
3.2	Bereikbaarheid en parkeren.....	13
3.3	Intensiteiten (gemotoriseerd) verkeer	13
3.4	HOV-corridor N225	14
3.5	Samenvatting	15
4.	Ontsluitingsstructuur De Dreijen fase 2	16
4.1	Mogelijke ontsluitingsstructuur langzaam verkeer	17
4.2	Mogelijke ontsluitingsstructuren gemotoriseerd verkeer	17
4.3	Afwegingskader ontsluiting gemotoriseerd verkeer	18
5.	Voorzet ontsluitingsstructuur De Dreijen fase 2	20
5.1	Stappen en Trappen	20
5.2	Openbaar Vervoer.....	20
5.3	Elektrische deelmobiliteit (MaaS)	21
5.4	Personenauto (verwijzing naar op te stellen verkeersonderzoek)	21
5.5	Nota van uitgangspunten (voorzet)	21

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Waarom een Omgevingsscan Verkeer? Daarvoor zijn twee belangrijke redenen te benoemen.

De eerste is dat in het Gemeentelijk Mobiliteitsplan staat dat bij elke grote ruimtelijke ontwikkeling een onderzoek naar de toekomstige verkeerssituatie moet worden opgesteld. Met antwoorden op vragen als: Wat zijn de effecten van de ontwikkeling op de omgeving? Welke maatregelen zijn nodig om een goede verkeerssituatie te behouden? Met aandacht voor bereikbaarheid, verkeersveiligheid en leefbaarheid. De omgevingsscan vormt hiertoe een 1^e aanzet. En een praatstuk in de participatie. Uiteindelijk wordt dit uitgewerkt in een nog op te stellen verkeersonderzoek.

De tweede reden is dat de ervaring leert dat het komen tot een integraal stedenbouwkundig ontwerp vraagt om meer input vanuit Verkeer vooraf aan de ontwerp-opgave. Met inzicht in de bestaande verkeerssituatie. En mogelijke opgaven die daar spelen. Naast inzicht in beleidsopgaven als de ontwerpprincipes van duurzaam veilig en duurzame mobiliteit, zoals opgenomen in ons Mobiliteitsplan. Maar bijvoorbeeld ook inzicht in het parkeerbeleid, het beleid van afvalinzameling en de eisen van bereikbaarheid van hulpdiensten. Het beleidsveld Verkeer kent vele aandachtspunten. Het is van groot belang daar van begin af aan kennis van te nemen.

Het voorgaande komt in deze Omgevingsscan aan de orde.



Figuur 1: De locatie van De Dreijen in Wageningen

1.2 Locatie De Dreijen fase 2

Het voormalig universiteitsterrein De Dreijen wordt in twee deelfasen herontwikkeld naar woningbouw (zie Figuur 1 voor de locatie).

Voor deelfase 1 is in 2019 het stedenbouwkundig plan door de gemeenteraad vastgesteld (zie figuur 2). Het ontwerpbestemmingsplan voor deelfase 1, op basis van het integrale inrichtingsplan, is begin april 2023 door de raad vastgesteld.

Voor deelfase 2 is op 5 juli 2022 een startnotitie door het college vastgesteld, waarin de opzet van het proces, het participatieproces en de te verwachte planning is opgenomen. Daarnaast geeft de

startnotitie inzicht in de aspecten die nader onderzocht of uitgewerkt moeten worden in de later in het proces op te stellen Nota van uitgangspunten.



Figuur 2: Het stedenbouwkundig plan van deelfase 1.

1.3 Beleid en richtlijnen

De ontwikkeling op de voormalige WUR-locatie moet rekening houden met het vigerende beleid. Voor de planlocatie omvat dit de volgende wetgeving, beleidsdocumenten en richtlijnen:

Wetgeving

- De Wegenverkeerswet, het RVV en de Uitvoeringsvoorschriften van het BABW: De Wegenverkeerswet vormt de basis voor alle verkeersregels. Het uitgangspunt is dat Wageningen als wegbeheerder de vlotheid en de doorstroming van het verkeer garandeert en dat niemand hinder of gevaar op de weg mag veroorzaken. De regels zijn verder uitgewerkt in het Reglement verkeersregels en verkeerstekens (RVV) en de Uitvoeringsvoorschriften van het BABW. Dan gaat het onder andere over borden en markeringen bij de weginrichting. Dit krijgt vorm in een bordenplan voor de nieuwe wijk, waarmee gemeente Wageningen een verkeersbesluit kan opstellen en publiceren.

Eisen hulpdiensten

- Handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid (2019): Brandweervoertuigen hebben specifieke afmetingen, waardoor wegen aan bepaalde voorwaarden moeten voldoen. Deze omvatten onder andere:
 - Brandweervoertuigen moeten onbelemmerd kunnen doorrijden. Het overige verkeer moet kunnen uitwijken.
 - Woonwijken, industrieterreinen en winkelgebieden moeten goed ontsloten zijn. Een willekeurig adres moet vanaf een verkeersader binnen een gestelde tijd bereikbaar zijn.
 - Een eengezinswoning is voldoende bereikbaar wanneer een blusvoertuig de toegang tot op een afstand van ten hoogste 40 meter kan benaderen. Voor andere gebouwtypen is 10 meter de maximale afstand.
 - Een tweede, onafhankelijke route is noodzakelijk, omdat de voor de hand liggende route niet altijd bruikbaar is. Denk aan wegwerkzaamheden, opstoppen, foutgeparkeerde voertuigen en dergelijke.

Gemeentelijke beleid

- Gemeentelijk Mobiliteitsplan (2012): Mobiliteit is het geheel aan verplaatsingen dat mensen en goederen maken. Verplaatsingen ontstaan als gevolg van activiteiten die men wil doen, zoals werken, winkelen en recreëren. In de regel zijn verplaatsingen gebonden aan inkomen: de studentenpopulatie in Wageningen maakt dat autobezit en -verplaatsingen lager zijn dan bij een gemiddelde stad in Nederland. Wageningen als wegbeheerder moet de verplaatsingen faciliteren en een goede bereikbaarheid garanderen (zeker voor hulpdiensten en openbaar vervoer). Bij grote ruimtelijke ontwikkelingen is verkeersonderzoek verplicht om inzicht te verkrijgen in de toekomstige verkeerssituatie met de ontwikkeling.

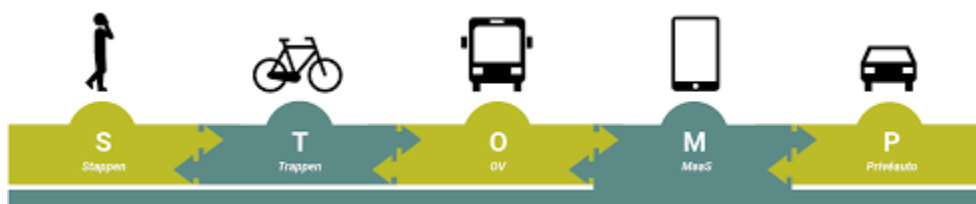
In het mobiliteitsplan zijn de volgende keuzes gemaakt:

- Inzet op duurzame mobiliteit, met als doel om de negatieve effecten van verplaatsingen (bijvoorbeeld geluidsoverlast) op de omgeving zoveel mogelijk te beperken.
- Toepassing van Duurzaam Veilig Verkeer, waarbij de weginrichting in plannen is afgestemd op het gebruik en de functie van de weg.
- Toepassen van de Mobiliteitsladder of de Ladder van Verdaas, waarbij als eerste gefocust wordt op het beïnvloeden, of minderen van de verkeersvraag (via ruimtelijke ordening, beprijzen en mobiliteitsmanagement) en daarna pas naar het vergroten van het aanbod (beter benutten van bestaande infrastructuur, reconstructie van bestaande infrastructuur en als laatste het toevoegen van infrastructuur).
- Het sturen op mobiliteitsgedrag (bevorderen van het gebruik van de fiets) en het principe van 'de parkeerder betaalt'.
- Netwerkvisie verkeersnetwerk Wageningen (2017): De netwerkvisie is een integraal en samenhangende visie op de verkeersnetwerken, van auto, fiets en openbaar vervoer. De netwerkvisie omschrijft welke wegen als gebiedsontsluitingsweg zijn gedefinieerd, die als doel hebben om het gemotoriseerde verkeer te verzamelen en de stad in/uit te leiden. De weginrichting van een gebiedsontsluitingsweg is inclusief vrij liggende fietspaden en een trottoir. De kaart van het fietsnetwerk is in 2022 geactualiseerd.
- Nota Parkeernormen Wageningen (2015): De eisen aan de aanleg van parkeervoorzieningen bij aanvragen van een omgevingsvergunning zijn vastgelegd in de ota parkeernormen van de gemeente. Hierin zijn onder andere de parkeernormen voor fiets- en autoparkeerplaatsen opgenomen en vrijstellingen op de parkeereis geformuleerd. Het doel is de toepassing van een 'passende parkeernorm', afgestemd op het autobezit en het voorkomen van parkeeroverlast in de ontwikkeling en aangrenzende gebieden.
- Afvalinzameling: In de 'Beleidsregels ondergrondse restafvalcontainers Wageningen 2022' is vastgelegd hoe omgegaan wordt met het plaatsen en de bereikbaarheid van ondergrondse containers. Zo mogen vuilniswagens niet achteruit rijden. Ook andere eisen zijn van invloed op het ruimtegebruik. (zie <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2022-332237.html>)
- Laadinfrastructuur: Er dient rekening gehouden te worden met de laadvisie van de gemeente Wageningen en de prognose voor behoefte aan laadinfrastructuur in nieuwbouwwijken volgens: <https://evmaps.overmorgen.nl/nieuwbouwwijken>
- Deelmobiliteit: de gemeente werkt momenteel aan een beleidsdocument voor hoe met deelmobiliteit binnen Wageningen omgegaan moet worden. Ten tijde van het opstellen van deze scan is dit beleid nog niet vastgesteld.
- Kwaliteitshandboek voor de inrichting en het beheer van de openbare ruimte (2017): Dit document omschrijft de eisen en voorwaarden waaraan de inrichting van de openbare

ruimte moet voldoen. Momenteel werkt de gemeente aan een actualisatie van dit document.

Ontwerpprincipes

- Duurzaam veilige weginrichting: het principe waarbij de functie, vormgeving en het gebruik van een weg met elkaar in overeenstemming zijn. De ASVV 2021 van het CROW vormt het uitgangspunt voor het ontwerpen van verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom.
- Duurzame Mobiliteit conform het STOEP- of STOMP-principe (zie ook figuur 3): De prioriteit in het mobiliteitsbeleid gaat eerst uit naar Stappen (lopen), dan Trappen (fiets), vervolgens naar Openbaar vervoer, daarna naar Elektrische deelmobiliteit met als slogan Mobility as a service en tot slot naar de Privé personenwagen (zonder verbrandingsmotor). De impact van de vervoersvorm op het ruimtegebruik en de gezondheid neemt toe naarmate men naar de volgende vorm overschakelt (zie figuur 4).



Figuur 3: Het STOMP-principe (bron: Leidraad Gebiedsontwikkeling & Smart Mobility, Metropool Regio Amsterdam, januari 2019).



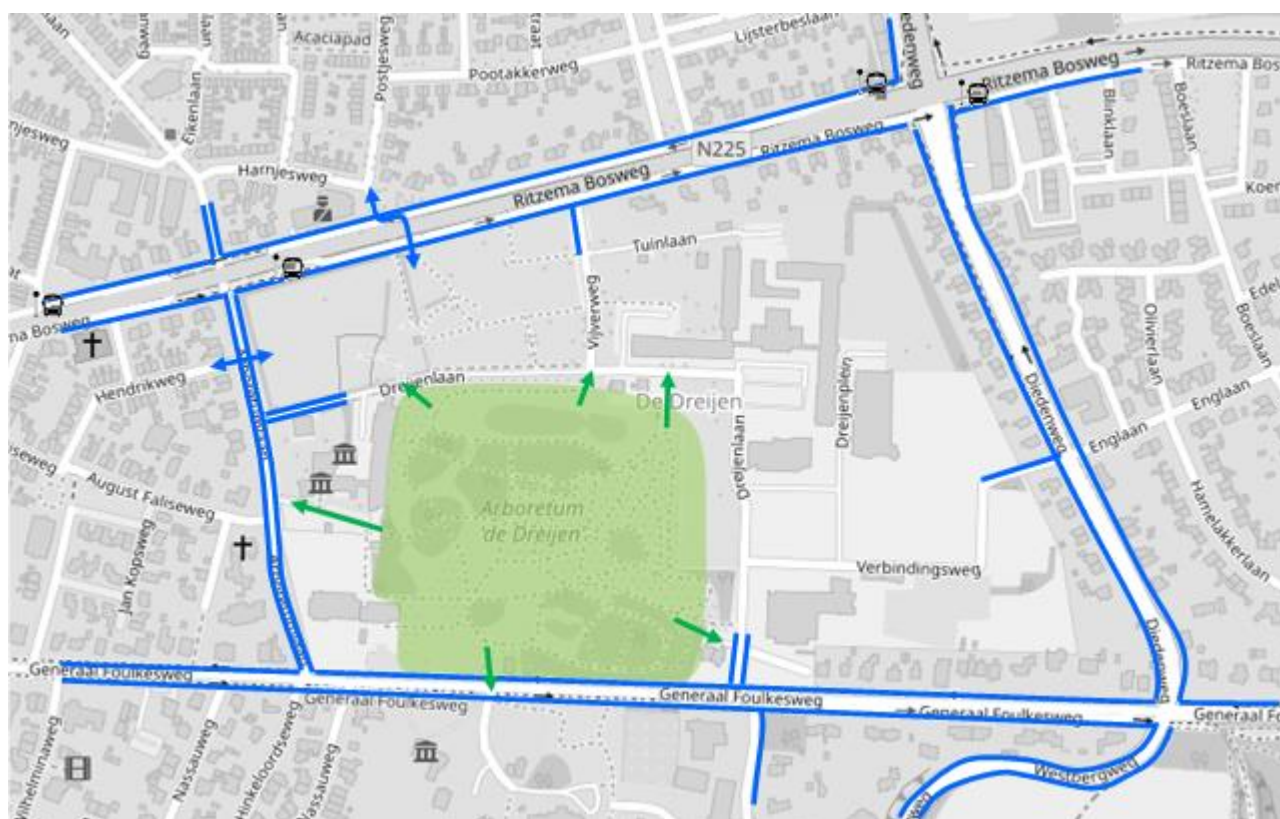
Figuur 4: het STOP-principe van het Vlaams Instituut voor gezond leven (2020)

2. Ruimtelijke context De Dreijen

Dit hoofdstuk gaat in op de ruimtelijke context van De Dreijen. Hierbij wordt ingegaan op de huidige verkeersstructuur rondom de projectlocatie voor de verschillende modaliteiten, conform het STOEP-principe.

2.1 Stappen (lopen)

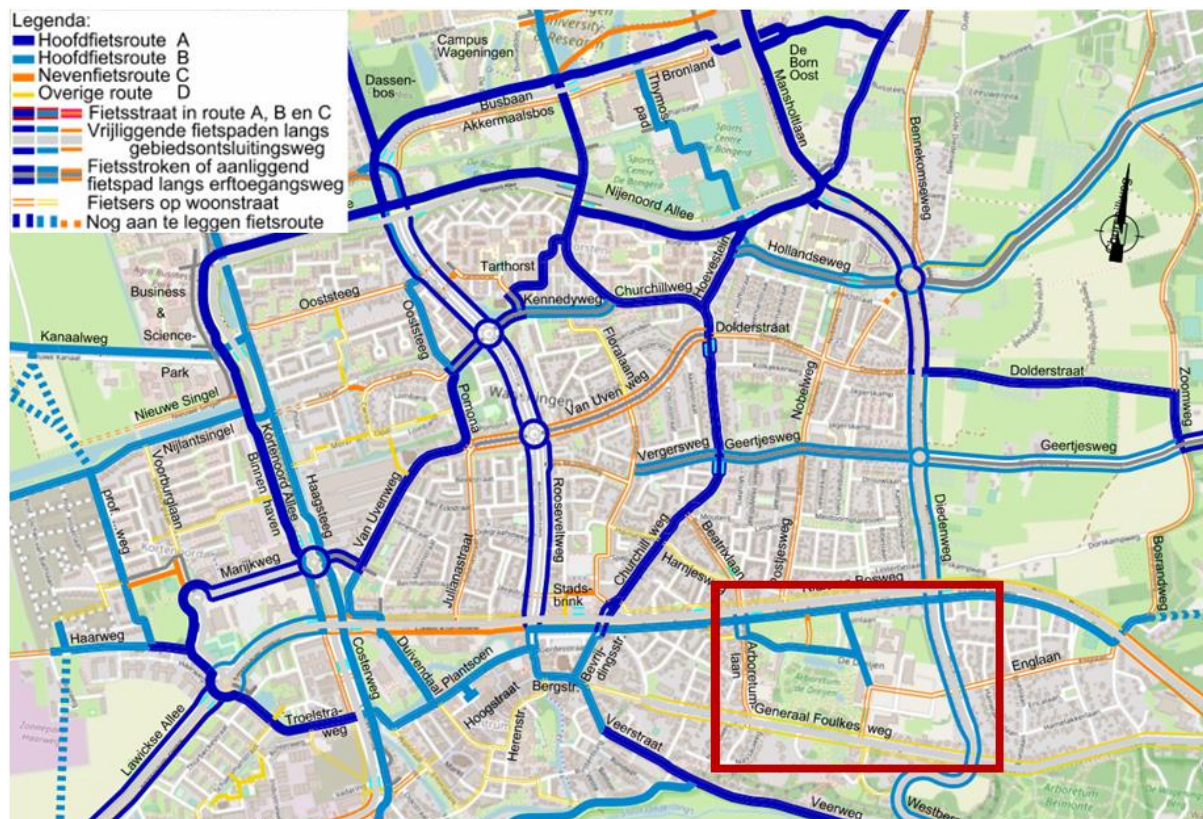
Met betrekking tot stappen zijn er op de wegen direct rondom de planlocatie (te) smalle trottoirs aanwezig. Het aantal doorsteken tussen de Dreijen en de Generaal Foulkesweg, Diedenweg, Arboretumlaan en (parallelweg) Ritzema Bosweg is, mede door de bebouwing, beperkt. Binnen het plangebied ligt het Arboretum De Dreijen, welke met enkele doorsteken binnen het plangebied en een zuidelijke doorsteek naar de Generaal Foulkesweg is ontsloten.



Figuur 5: De aanwezige voetgangersvoorzieningen rondom de Dreijen. De groene pijlen geven de toegangen tot het Arboretum weer.

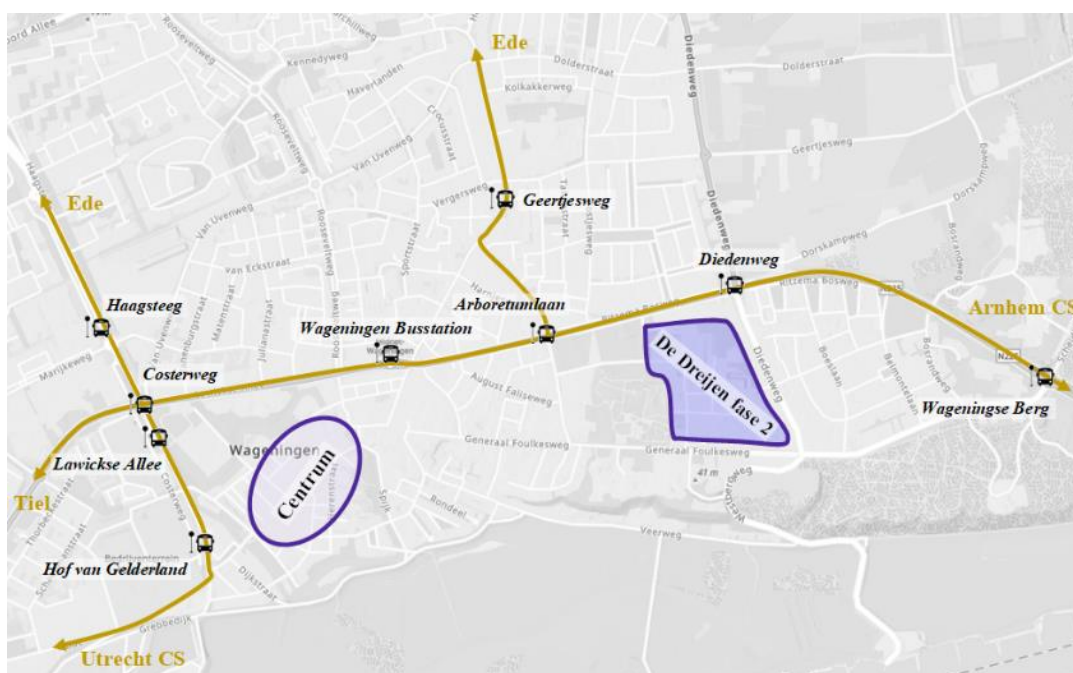
2.2 Trappen (fiets)

Figuur 6 geeft een overzicht van het gewenste fietsnetwerk binnen de gemeente Wageningen. Hierop is te zien dat de Dreijenlaan als hoofdfietsroute B is geclassificeerd, welke midden in het plangebied begint/eindigt. Langs de noordzijde van het plangebied ligt de hoofdfietsroute tussen het centrum en Renkum over de zuidelijke parallelweg van de Ritzema Bosweg. Tot slot is de Diedenweg ook als hoofdfietsroute geclassificeerd. De Generaal Foulkesweg en de Arboretumlaan (ten zuiden van de aansluiting met de Dreijenlaan) zijn geen hoofdfietsroutes en hebben respectievelijk vrij liggende fietspaden en fietsstroken nabij de ontwikkellocatie van De Dreijen.



Figuur 6: Het fietsnetwerk binnen de gemeente Wageningen (2022). Deze kaart is continu in bewerking.

Volgens de fietsstructuur is het plangebied voornamelijk aan de noordzijde ontsloten via de Dreijenlaan – Arboretumlaan en twee doorsteken naar de parallelweg Ritzema Bosweg. Daarnaast is er aan de zuidzijde sprake van een verbinding met de Generaal Foulkesweg en aan de oostzijde een verbinding met de Dienenweg.



Figuur 7: Het openbaar vervoer netwerk binnen de gemeente Wageningen.

2.3 Openbaar vervoer

In figuur 7 is een overzicht gegeven van de Openbaar Vervoer voorzieningen rondom het plangebied. Aan de noordkant loopt een HOV-route die De Dreijen via de haltes Arboretumlaan en Diedenweg met het busstation van Wageningen en Arnhem Centraal verbindt. Tijdens de daluren rijden hier circa 6 bussen per uur.

De bereikbaarheid van de bushaltes aan de Ritzema Bosweg vanuit de locatie De Dreijen fase 2 is matig tot slecht. Voor grote delen van de ontwikkeling is de loopafstand tot de halte meer dan 400 meter. In het kader van duurzame mobiliteit een ongewenste situatie.

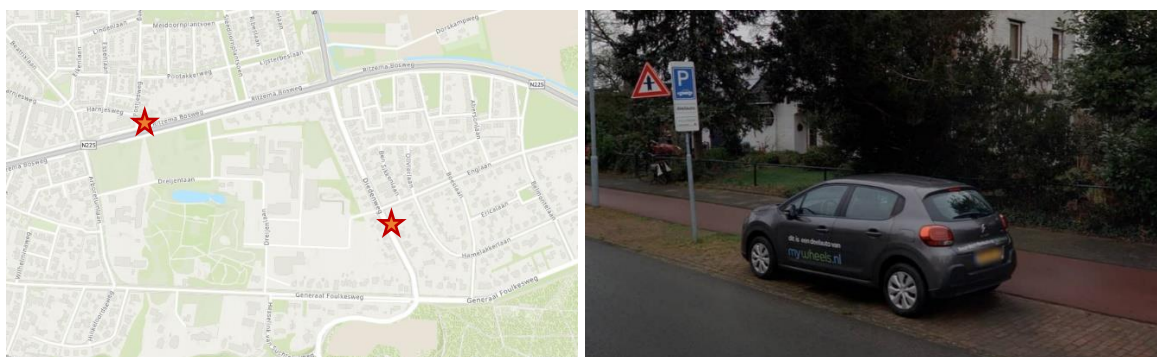
De verkeerslichten op het kruispunt Ritzema Bosweg (N225) met Diedenweg zijn onderdeel van de gecoördineerde verkeerslichtenregeling ten behoeve van het HOV op deze weg. Doel is een betrouwbare dienstregeling en het voorkomen van wachtrijen van autoverkeer op de Stadsbrink, waardoor voor bussen het busstation onbereikbaar wordt. Voor deze regeling is subsidie van de provincie Gelderland beschikbaar gesteld, als verantwoordelijke overheid voor het openbaar vervoer. Daarmee is provincie Gelderland een gesprekspartner bij effecten op de N225 als gevolg van de ontwikkeling van De Dreijen fase 2.

2.4 Elektrische deelmobiliteit (MaaS)

Binnen de gemeente Wageningen wordt op verschillende plekken het MaaS concept toegepast.

Wageningen beschikt over circa 30 MyWheels en 3 Greenwheels locaties, plaatsen waar omwonenden gebruik kunnen maken van een deelauto. De twee dichtstbijzijnde locaties nabij de Dreijen zijn aan op de Ritzema Bosweg nabij de oversteek de Postjesweg en de Diedenweg 16. Ook is SnappCar in Wageningen actief, een platform waar particulieren hun privé-auto te huur aan kunnen bieden. Daarnaast is het gebruik van deelauto's in woningbouwprojecten opgenomen in de Nota parkeernormen Wageningen 2015, waarbij 1 deelauto 4 reguliere autoparkeerplaatsen kan vervangen.

Binnen Wageningen zijn geen (grote) bedrijven actief die deelscooters en deelfietsen voor bewoners inzetten, met uitzondering van de WUR. Voor studenten functioneert het kleinschalige Cykl.nl met deelfietsen en op de Stadsbrink is een carroussel met deelfietsen van KeoBike aanwezig.



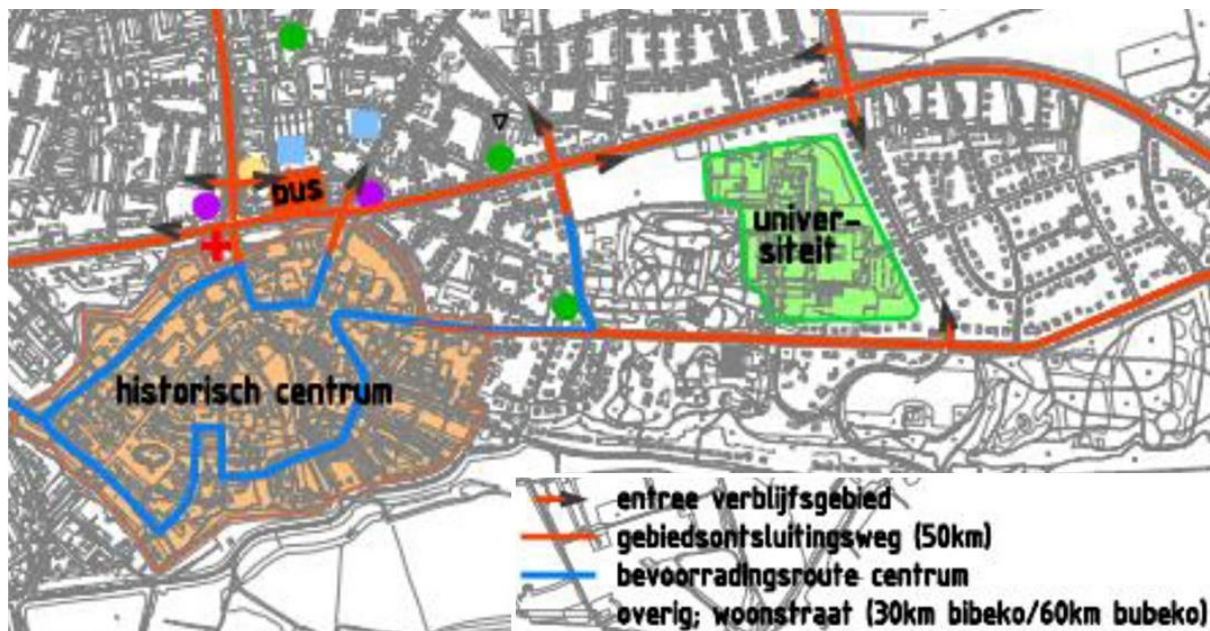
Figuur 8: Links de twee locaties van de dichtstbijzijnde deelauto's, rechts de huidige deelauto bij de Diedenweg.

2.5 Personenauto

Figuur 9 geeft een overzicht van het autonetwerk van Wageningen rondom het centrum en de planlocatie. Hierop is te zien dat de Ritzema Bosweg en de Generaal Foulkesweg als gebiedsontsluitingswegen zijn geclassificeerd. De Diedenweg vormt een entree tot het verblijfsgebied, maar vertoont de kenmerken van een gebiedsontsluitingsweg. Dit geldt zowel voor

de inrichting (voorrangskruispunten en een snelheidsregiem van 50 km/uur) als het gebruik van de weg. De Diedenweg vormt samen met de Westbergweg de doorgaande route naar de veerpont. De Arboretumlaan, aan de westzijde van De Dreijen, is als bevoorradingsroute van het centrum geclassificeerd. Alle wegen direct langs de planlocatie beschikken over vrij liggende fietsvoorzieningen en trottoirs. De Ritzema Bosweg heeft een parallelwegenstructuur. Dat geldt ook voor een deel van de Generaal Foulkesweg.

LET OP: De uitwijkroute U19 en de route gevaarlijke stoffen lopen over het kruispunt Ritzema Bosweg (N225) met Diedenweg (richting noord, richting oost). Bij calamiteiten op, of onderhoud aan de N225 tussen Diedenweg en rotonde Scheidingslaan, lopen deze routes (tijdelijk) via de Diedenweg noord en de Generaal Foulkesweg richting rotonde N225.



Figuur 9: Het autonetwerk rondom het centrum en de Dreijen (bron: Netwerkvisie verkeersstructuur Wageningen, 2017).

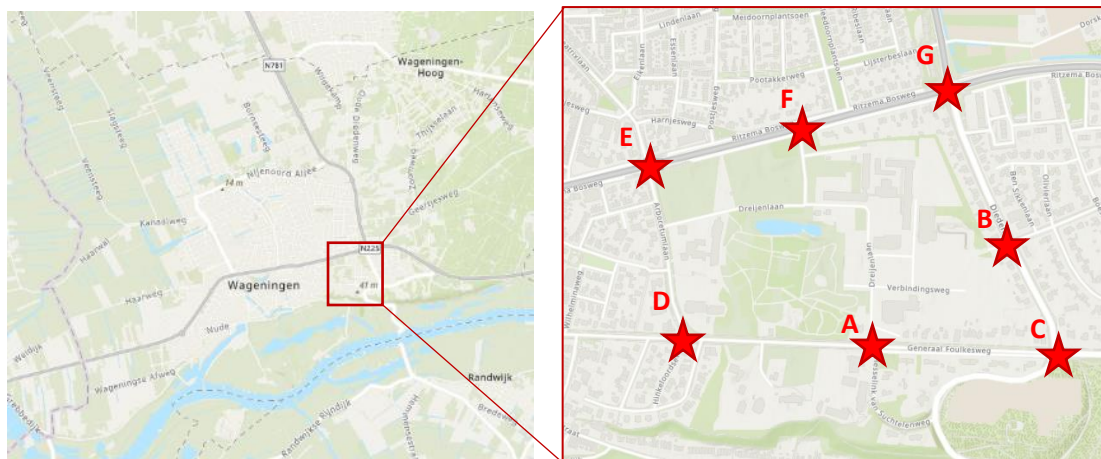
2.6 Samenvatting

Het plangebied de Dreijen sluit redelijk tot goed aan op de verschillende modaliteiten. De planlocatie wordt begrensd door belangrijke fietsroutes. Daarnaast loopt er (in theorie) een belangrijke fietsroute door het plangebied heen. Aan de noordzijde zijn de Openbaar Vervoer voorzieningen (Hoogwaardig Openbaar Vervoer) op de corridor Arnhem – Ede - Utrecht. De bereikbaarheid van de bushaltes voor voetgangers vanuit de Dreijen fase 2 is een aandachtspunt, want matig tot slecht. Rondom het plangebied zijn 2 locaties waar al reeds deelauto's beschikbaar zijn. Voor het autoverkeer is de Dreijen goed ontsloten, het plangebied wordt begrensd door wegen die functioneren als gebiedsontsluitingswegen met vrij liggende fietsvoorzieningen. De wegen in De Dreijen fase 2 zijn straks woonstraten en binnen de bebouwde kom zijn dat 30 km zones.

3. Beschrijving van de huidige situatie

Door de ontwikkeling van De Dreijen Fase 2 gaat het verkeersbeeld veranderen. Met name dicht nabij de ontwikkeling op de kruispunten op de Generaal Foulkesweg, Diedenweg, Arboretumlaan en de Ritzema Bosweg (N225). Voorbij deze kruispunten gaat het extra verkeer ten gevolge van de woningbouwontwikkeling op in het huidige verkeersbeeld. Figuur 10 geeft een overzicht van de beschouwde kruispunten.

In de bijlage (apart rapport) is een beschrijving van de huidige situatie van de kruispunten opgenomen. Inclusief adviezen om de verkeerssituatie te verbeteren. Dit is nader te bespreken in het participatietraject. Hieronder een samenvatting van de adviezen.



Figuur 10: De locatie van de kruispunten rondom de ontwikkeling van De Dreijen.

Aanpassingen van de infrastructuur

Rondom de planlocatie spelen projecten die op korte termijn worden uitgevoerd:

- Groot onderhoud aan de N225 in mei 2023: aanpassing van de oversteek langzaam verkeer nabij de Postjesweg, waarbij de middengeleider wordt verbreed, zodat er meer opstelruimte voor het langzaam verkeer ontstaat, inclusief goed zicht op aankomend verkeer.
- Diedenweg: aanplant van extra bomen en als gevolg daarvan ook een verlegging van de riolering in 2023. Reconstructie naar een duurzaam veilig 50 km/u wegprofiel.

Dit laatste project biedt koppelkansen in relatie tot de ontwikkeling van De Dreijen Fase 2. Denk aan het verbeteren van de oversteekbaarheid van de Diedenweg en het verbeteren van de verwerkingscapaciteit van het kruispunt met verkeerslichten bij de N225. Of geluidmaatregelen.

3.1 Vormgeving en verkeersveiligheid kruispunten

Uit de bespreking van de kruispunten (in de bijlage – apart rapport) komen adviezen naar voren. In hoofdlijnen komen de adviezen neer op:

- Het voorzien van veilige oversteekvoorzieningen voor fietsers en voetgangers door middel van het toepassen van middengeleiders op de kruispunten Generaal Foulkesweg – Dreijenlaan, Generaal Foulkesweg – Arboretumlaan, Generaal Foulkesweg – Diedenweg en Diedenweg – Verbindingsweg. Kwetsbare verkeersdeelnemers kunnen dan in twee fasen oversteken. Schetsontwerpen zijn beschikbaar;
- Het instellen van volledig eenrichtingsverkeer (uitgezonderd fietsers) op de Hesselink van Suchtelenweg. Dit verbetert de verkeersveiligheid van het kruispunt met de Generaal

Foulkesweg (uitzichtprobleem door bomen vervalst) en voorkomt bijvoorbeeld ook dat verkeer vanuit de Hesselink van Suchtelenweg de doorgang voor fietsers langs de Generaal Foulkesweg blokkeert.

- Het over enkele meters verplaatsen van de Dreijenlaan richting het oosten zodat deze recht tegenover de Hesselink van Suchtelenweg komt te liggen. Hierdoor wordt de verkeerssituatie overzichtelijker, wat de verkeersveiligheid ten goede komt.
- Het opnemen van de parallelweg van de Generaal Foulkesweg binnen de 30 km/uur zone, inclusief het instellen van eenrichtingsverkeer (richting oost) uitgezonderd fietsers. Het overwegen van het instellen van een parkeerverbod (half op de stoep parkeren is dan niet meer mogelijk). Dit in combinatie met het aanbieden van vervangende parkeergelegenheid elders, wellicht (deels) in De Dreijen fase 2.
- Het voorzien in een ontbrekend stuk voetpad (onverhard?) langs de Generaal Foulkesweg tussen de Westbergweg en het bestaande voetpad langs de Generaal Foulkesweg ten oosten daarvan richting Arboretum.
- Het voldoen aan verkeerswetgeving en het voorzien in blokmarkering bij fietspaden in de voorrang bij voorrangskruispunten op de Generaal Foulkesweg, zoals bij de Diedenweg en Arboretumlaan.
- Het instellen van éénrichtingsverkeer in de Hinkeloordseweg richting Nassauweg, zodat op het kruispunt met de Arboretumlaan de verkeersveiligheid verbetert.
- Het voorzien in een tweerichtingen fietsoversteek op de zuidelijke parallelweg van de Ritzema Bosweg, zowel fysiek als in de verkeersregeling. Dat past in het beeld van de hoofdfietsroute over de parallelweg. Het instellen van een voorrangssituatie op het kruispunt met de Vijverweg is daar ook mogelijk onderdeel van.
- Koppel de parallelweg aan de zuidzijde van de Ritzema Bosweg los van het kruispunt met verkeersregeling van de Diedenweg. Daarmee neemt de verwerkingscapaciteit van dit kruispunt enorm toe. Een verwerkingscapaciteit die in de huidige situatie al aan zijn grens zit. Wordt die grens overschreden, dan is dat nadelig voor de betrouwbaarheid van de dienstregeling van het HOV. Of staan voetgangers en fietsers onnodig lang te wachten.

Bij de beschrijving van de huidige situatie is ook gekeken naar de huidige staat van het wegdek. Hierbij is het volgende op te merken:

- De Ritzema Bosweg is toe aan groot onderhoud. Dit staat voor 2023 op de agenda.
- De parallelweg Ritzema Bosweg heeft geen onderhoud nodig. Ter plaatse sluiten straks wel nieuwe inritten van woningen en fietsdoorsteken aan van De Dreijen fase 1; dat wordt lokaal aangepast. In het fietsnetwerk is de parallelweg onderdeel van een hoofdfietsroute en moet als zodanig worden ingericht.
- De Diedenweg gaat in 2023 op de schop vanwege vervanging van riolering en aanplant van bomen in grotere groenvakken.
- De Generaal Foulkesweg heeft een open verharding, welke er niet meer al te strak bij ligt.
- De Arboretumlaan heeft aan de zuidzijde een wegprofiel met langsparkeervakken aan de oostzijde. De gehele Arboretumlaan dient een dergelijk profiel krijgen, met als doel het parkeren in de berm te voorkomen en zo de levensduur van de bomen te verlengen. De staat van onderhoud van het wegdek (asfalt) is echter zo goed, dat de komende 15-20 jaar geen onderhoud nodig is.

3.2 Bereikbaarheid en parkeren

In de bijlage (apart rapport) is de bereikbaarheid van de planlocatie op basis van bereikbaarheidsisochronen bepaald. Hieruit blijkt dat het centrum van Wageningen en het busstation vanaf De Dreijen goed bereikbaar zijn. Snelle verbindingen over de Nederrijn ontbreken echter voor voetgangers, fietsers en het Openbaar Vervoer, waardoor voor verplaatsingen richting het zuiden het gebruik van de privéauto het meest aannemelijk is.

Parkeren

Reeds in de huidige situatie is sprake van een hoge parkeerdruk rondom de Dreijen. De volgende aspecten spelen hierin mee:

- De bedrijven/instituten aan de Hesselink van Suchtelenweg hebben te weinig parkeercapaciteit, waardoor werknemers en bezoekers deels op het trottoir op de parallelweg van de Generaal Foulkesweg parkeren. Als gevolg hiervan wordt op het trottoir de doorgang voor (minder-valide) voetgangers geblokkeerd.
- De woningen aan de noordzijde van de Generaal Foulkesweg tussen de Dreijenlaan en de Diedenweg beschikken niet over openbare parkeerplaatsen voor bezoekers voor de deur. Parkeren op de Generaal Foulkesweg is toegestaan, maar voor een goede doorstroming ongewenst. Dit verkeer parkeert mogelijk ook deels op het trottoir op de parallelweg aan de zuidkant van de Generaal Foulkesweg. Mogelijk parkeert dit verkeer ook binnen de Dreijen.
- Omwonenden ervaren een hoge parkeerdruk in de Nassaubuurt. Op de Nassauweg en de Hinkeloordseweg is het wegprofiel te krap voor parkeren aan beide zijden van de weg in combinatie met gemotoriseerd verkeer dat in twee richtingen mag rijden. Vanuit de buurt is er reeds de suggestie om hier eenrichtingsregelingen voor het gemotoriseerde verkeer toe te passen. En bestaat (bij een deel) de wens van invoering van vergunningparkeren (zone 3).
- In de huidige situatie fungeert De Dreijen als (overloop)parkeerlocatie voor bezoekers aan het Arboretum en tijdens evenementen, zoals:
 - o De jaarlijkse 5 Mei viering
 - o De Wageningse Wielermuur
 - o De jaarlijkse Molenmarkt in de wijk Veluvia
 - o Een open dag van het politiebureau.

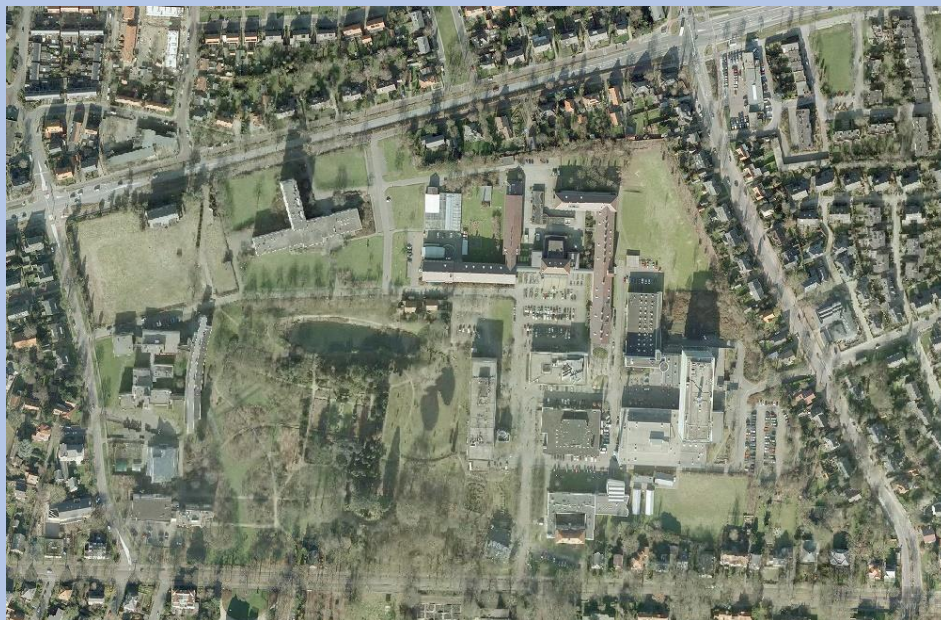
In het participatietraject en het verkeersonderzoek van de Dreijen fase 2 moet onderzocht worden of en hoe de planontwikkeling in een parkeeroplossing van de huidige parkeerdruk kan voorzien. En wat mogelijke gevolgen voor evenementen zijn. Ook uit de Omgevingsvisie kan nog beleid volgen.

3.3 Intensiteiten (gemotoriseerd) verkeer

Rondom de ontwikkellocatie zijn door de jaren heen diverse verkeerstellingen uitgevoerd. Uit fietstellingen blijkt dat per gemiddelde werkdag 1.350 fietsers van de Generaal Foulkesweg gebruik maken. Tijdens de drukste uren bedraagt dit aantal circa 120 fietsers. Met betrekking tot het gemotoriseerde verkeer bedraagt de werkdag etmaalintensiteit op de Generaal Foulkesweg circa 2.900 motorvoertuigen en op de Diedenweg circa 3.100 motorvoertuigen, dit is relatief gezien beperkt. In het drukste uur passeren 300 voertuigen; dat zijn 5 voertuigen per minuut; dus gemiddeld 1 voertuig per 12 seconden. Hierbij dient opgemerkt te worden dat al sinds 2008, het aantal voorzieningen op het terrein van De Dreijen afneemt. Vroeger genereerde De Dreijen een verkeersintensiteit van circa 3.000 tot 5.000 motorvoertuigen per gemiddelde werkdag.

Voormalig WUR-terrein

De Dreijen is een voormalige WUR-locatie, welke tot 2008 nog volledig in bedrijf was. Het terrein omvatte vele onderwijs- en onderzoekvoorzieningen getuige de luchtfoto hieronder (bron: Cyclomedia, 2008). Met zowel vele fiets- als autoverplaatsingen. Verkeerstellingen uit de periode zijn niet voorhanden, waardoor de werkelijke verkeersintensiteiten op de Generaal Foulkesweg, Arboretumlaan en Diedenweg moeilijk zijn te achterhalen. De verwachting is dat het destijds ging om circa 3.000 tot 5.000 autoritten per gemiddelde werkdag (een inschatting op basis van het aantal vierkante meters bruto vloeroppervlak en de kencijfers verkeersgeneratie van het CROW, een landelijke richtlijn). Dit betekent dat met het sluiten van voorzieningen op de voormalige WUR-locatie de verkeersintensiteiten en de verkeersdruk op de Generaal Foulkesweg en omgeving (sterk) is afgenomen. De huidige situatie vormt dan ook geen representatief beeld van de verkeerssituatie volgens het vigerende bestemmingsplan, aangezien op De Dreijen minder voorzieningen aanwezig zijn dan het in totaal kan herbergen.



3.4 HOV-corridor N225

Zoals eerder gemeld zijn in de bestaande situatie de verkeerslichten op de kruispunten van de Ritzema Bosweg – Stadsbrink – Lawickse Allee aan elkaar gekoppeld om de dienstregeling van het HOV te garanderen. De koppeling van deze verkeerslichten heeft als doel om de toegang tot het busstation vrij te houden en om de bussen indien nodig te prioriteren om de rijtijdverliezen van het busverkeer te minimaliseren.

Omwille van de geloofwaardigheid, acceptabele wachttijden en afwikkelcapaciteit van verkeerslichten wordt landelijk een maximale cyclustijd van 120 seconden gehanteerd. Indien de cyclustijd langer wordt, is aanpassing van het kruispunt wenselijk. Uit kruispuntberekeningen met COCON van de Diedenweg – Ritzema Bosweg blijkt dat in de huidige situatie in de avondspits reeds sprake is van een cyclustijd van 110-120 seconden, waarmee de capaciteit van het kruispunt in zijn huidige vormgeving al benaderd wordt.

Woningbouwontwikkeling met grote aantallen woningen op locaties langs de route met deze gekoppelde verkeerslichten, dient op juiste wijze te worden onderzocht in een verkeersonderzoek. Naast de ontwikkeling van De Dreijen, betreft het ook de ontwikkelingen aan de Costerweg

(Duivendaal en Costerweg 5) en het Menzis-terrein. De enig juiste wijze is dit te onderzoeken met een verkeersmodel van de hele stad Wageningen. Een nieuw verkeersmodel komt naar verwachting eind 2023/begin 2024 beschikbaar.

Om al eerder gevoel te krijgen bij de gevolgen van de ontwikkeling van De Dreijen op de verkeersafwikkeling op de N225 is als vingeroefening een kruispuntberekening uitgevoerd voor het kruispunt van de Diedenweg met de Ritzema Bosweg (N225). Zie de bijlage (apart rapport) voor de resultaten van die vingeroefening. In het nog op te stellen verkeersonderzoek volgen kruispuntberekeningen van meerdere varianten van de ontsluiting van De Dreijen, zoals die in het participatieproces worden benoemd voor dat verkeersonderzoek.

Op basis van een eerste inschatting van de toekomstige verkeersgeneratie van de Dreijen fase 2 en een ontsluiting via de zuid- en oostzijde van het plangebied, conform de uitgangspuntenkaart, is het kruispunt Diedenweg – Ritzema Bosweg doorerekend voor het toekomstjaar 2035. Hieruit komt naar voren dat de cyclustijd de 120 seconden overschrijdt, de wachttijden voor het langzaam verkeer (fietsers en voetgangers) ongeloofwaardig worden en dat daardoor roodlichtnegatie te verwachten is en dat het openbaar vervoer minder geprioriteerd kan worden. Aanpassingen van het kruispunt zijn bij de ontwikkeling van De Dreijen fase 2 wenselijk.

Mogelijke infrastructurele opties zijn:

- Het opheffen van de aansluiting van de parallelweg op het kruispunt met verkeerslichten;
- Het toevoegen van voorsorteerstroken rechtsaf op de Diedenweg, zowel aan de noord- als de zuidzijde;
- Het toepassen van ongelijkvloerse kruisingen over/onder de N225 voor het langzame verkeer.

3.5 Samenvatting

Vanaf de Dreijen Fase 2 is het centrum van Wageningen en het busstation goed bereikbaar. Goede verbindingen over de Nederrijn ontbreken echter voor voetgangers, fietsers en het openbaar vervoer, waardoor voor verplaatsingen richting het zuiden het gebruik van de privéauto het meest aannemelijk is.

De ontwikkeling van de Dreijen fase 2 leidt tot een toename van het verkeer. Bestaande kruispunten Dreijenlaan – Generaal Foulkesweg, Generaal Foulkesweg – Diedenweg, Diedenweg – Verbindingsweg – Englaan en Diedenweg – Ritzema Bosweg (N225) en eventuele nieuwe kruispunten, moeten in een verkeersonderzoek nader worden onderzocht.

Reeds in de huidige situatie is bij deze kruispunten sprake van wenselijke aanpassingen om de verkeersveiligheid van fietsers en (langzame) voetgangers te verbeteren. Dit heeft met name betrekking op het toepassen van middengeleiders om een oversteek in 2 fasen voor kwetsbare weggebruikers te voorzien. Dit heeft als bijkomend effect een snelheidsremmende werking voor het gemotoriseerde verkeer. Soms zijn er mogelijkheden om de aanpassingen te combineren met onderhoudswerk, zoals op de Diedenweg.

De werkdag etmaalintensiteit op de Generaal Foulkesweg, Arboretumlaan en Diedenweg op basis van de verkeerstellingen uit 2018 zijn relatief gezien beperkt. Deze wegen beschikken over voldoende capaciteit om extra verkeer van de Dreijen af te kunnen wikkelen. Er dient opgemerkt te worden dat tot 2008 de Dreijen als volwaardige WUR-locatie functioneerde. Na 2008 zijn de verkeersintensiteiten van De Dreijen op de Generaal Foulkesweg en Diedenweg afgenomen.

4. Ontsluitingsstructuur De Dreijen fase 2

Er zijn verschillende varianten mogelijk voor de ontsluiting van de Dreijen fase 2. Voor voetgangers en fietsers geldt in het algemeen dat een fijnmazige netwerkstructuur gewenst is, waarbij zij snel, comfortabel en direct richting de verschillende voorzieningen kunnen bewegen. Belangrijk hierbij zijn ook de aansluitingen naar de Openbaar Vervoer voorzieningen. De ontsluiting van het autoverkeer is hieraan complementair. We hebben in ons verkeersbeleid liever verplaatsingen (tot 15 km) per fiets, dan per auto. Daarnaast heeft de autostructuur een grotere impact, gezien het ruimtegebruik. Gebruik maken van reeds aanwezige infrastructuur is bij alle modaliteiten gunstig in het kader van duurzame verstedelijking.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de mogelijke ontsluitingsstructuren voor de verschillende modaliteiten. Als vertrekpunt hiervoor is de bestaande situatie gehanteerd, aangezien de aanwezige bebouwing langs de Dreijen bepaalde verbindingen niet mogelijk maakt (bijvoorbeeld een doorsteek voor fietsers en voetgangers naar het kruispunt Diedenweg – Ritzema Bosweg). In Figuur 11 is een overzicht gegeven van de speelruimte voor de ontsluiting, op basis van de omliggende bebouwing.



Figuur 11: De speelruimte voor de ontsluitingsstructuur, op basis van de omliggende bebouwing. De rode lijnen geven (globaal) de grenzen van de woningen aan, de groene stippellijnen de mogelijke locaties voor aansluiting naar het omliggend wegennetwerk.

Op basis van figuur 11 kan het volgende opgemerkt worden:

- Aan de noord-, oost- en zuidzijde zijn de mogelijkheden voor doorsteekjes voor fietsers en voetgangers beperkt. Er is sprake van lintbebouwing, waarbij de eigendomsgrenzen van de woningen een duidelijke grens vormen tussen het plangebied van De Dreijen en de parallelweg Ritzema Bosweg, Diedenweg en Generaal Foulkesweg. Aan de westzijde is enkel de Verbindingsweg beschikbaar om de Dreijen richting de Diedenweg te ontsluiten.

- Aan de noordwestzijde is een aansluiting op de Parallelweg Ritzema Bosweg voor alle modaliteiten mogelijk.
 - Op 17 oktober 2019 is door de gemeenteraad tegemoet gekomen aan een ontvangen reactie met betrekking tot de ontsluiting van De Dreijen fase 1 via de Vijverweg op de ventweg langs de Ritzema Bosweg. In het stedenbouwkundig plan voor De Dreijen fase 1 is de Vijverweg vervangen door een ecologische verbinding, welke mee is genomen op de uitgangspuntenkaart behorende bij de startnotitie. Het is nog niet bekend of deze toegankelijk zal worden voor voetgangers en fietsers.
- Aan de westzijde is een ontsluiting via de Dreijen Fase 1 naar de Arboretumlaan voor alle modaliteiten mogelijk. Voor langzaam verkeer is ook een aansluiting op het Arboretum mogelijk. Echter, met de toekomstige bewoners van de Dreijen Fase 1 is afgesproken dat er geen uitwisseling tussen de verschillende deelgebieden voor het gemotoriseerde verkeer mogelijk zal zijn. Dit is in het bestemmingsplan (door de raad) vastgelegd.
- Aan de zuidzijde is een ontsluiting op de Generaal Foulkesweg voor alle modaliteiten mogelijk.

4.1 Mogelijke ontsluitingsstructuur langzaam verkeer

Voor een optimale bereikbaarheid voor fietsers en voetganger is het wenselijk om in alle windrichtingen doorsteekjes te voorzien, waardoor omliggende bestemmingen zo snel mogelijk te bereiken zijn. Echter, gezien de dichte bebouwing (en eigendomsgrenzen) zijn meerder doorsteekjes langs een groot gedeelte van de parallelweg Ritzema Bosweg (noordzijde), de Diedenweg (oostzijde) en een groot gedeelte van de Generaal Foulkesweg (zuidzijde) niet mogelijk. Dit heeft de volgende effecten:

- Een negatieve invloed op de bereikbaarheid van de bushalte Diedenweg, aangezien een directe doorsteek van het plangebied richting het kruispunt Ritzema Bosweg – Diedenweg niet mogelijk is. Toekomstige bewoners van het noordelijke deel van Dreijen fase 2 moeten (beperkt, maximaal circa 300 meter) omlopen/omfietsen via de Verbindingsweg of de nieuwe ecologische verbinding op de Vijverweg (indien deze voor voetgangers en fietsers toegankelijk kan worden).
- Een negatieve invloed op de bereikbaarheid van het Belmonte Arboretum, aangezien een directe doorsteek nabij het kruispunt Generaal Foulkesweg – Diedenweg niet mogelijk is. Toekomstige bewoners van het zuidoostelijke deel van Dreijen fase 2 moeten (beperkt, maximaal circa 250 meter) omlopen/omfietsen via de Verbindingsweg of de Dreijenlaan / doorsteek richting de Generaal Foulkesweg ten westen van de Generaal Foulkesweg 55.

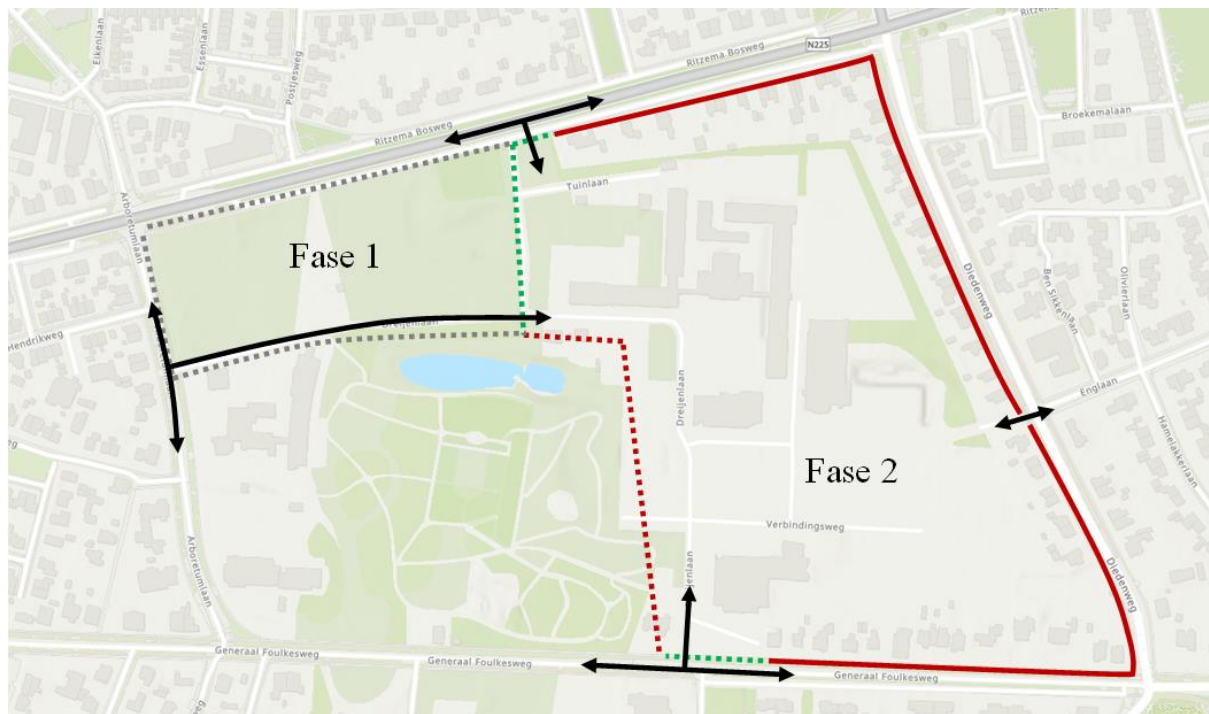
Langs de Diedenweg is de enige mogelijkheid om het langzame verkeer te ontsluiten via de bestaande Verbindingsweg. Indien hierlangs ook het gemotoriseerde verkeer ontsloten wordt, dient dit gezien de beschikbare ruimte met elkaar gecombineerd te worden. Richting de Generaal Foulkesweg en de parallelweg Ritzema Bosweg (indien de ecologische verbinding ook voor voetgangers en fietsers toegankelijk wordt) is wel een mogelijkheid beschikbaar om het langzaam verkeer en gemotoriseerd verkeer te scheiden of een extra doorsteek voor voetgangers en fietsers te voorzien. Langs de westzijde kunnen naast doorsteekjes naar de Dreijen fase 1 ook extra doorsteken richting het Arboretum De Dreijen voorzien worden, met comfortabele en korte verbindingen richting het centrum.

4.2 Mogelijke ontsluitingsstructuren gemotoriseerd verkeer

Vanuit de omwonenden is er met name zorg over de ontsluiting van het gemotoriseerde verkeer van de ontwikkeling van De Dreijen fase 2. Zo is een amendement door de raad aangenomen om de

ontsluitingsstructuren voor het gemotoriseerde verkeer nader te onderzoeken. Deze paragraaf schetst de mogelijke ontsluitingsstructuren van het gemotoriseerde verkeer. De mogelijke routes zijn samengevat in figuur 12 en betreffen de volgende:

1. Nieuwe aansluiting op de Ritzema Bosweg of de parallelweg Ritzema Bosweg, aan de noordwestzijde van het gebied
2. De route Verbindingsweg – Diedenweg, aan de oostzijde van het gebied. Een nieuwe verbinding met de Diedenweg is door de aanwezige bebouwing niet mogelijk.
3. De route Dreijenlaan - Generaal Foulkesweg, aan de zuidzijde van het gebied. Een nieuwe aansluiting op de Generaal Foulkesweg lijkt door de bebouwing niet mogelijk. Wel kan de bestaande aansluiting beperkt naar het westen of oosten opgeschoven worden.
4. De route Dreijenlaan – Arboretumlaan (dit verkeer rijdt door deelfase 1), aan de westzijde van het gebied. Een nieuwe weg door deelfase 1 is door de bebouwing niet mogelijk.



Figuur 12: De mogelijke ontsluitingsroutes voor het gemotoriseerde verkeer.

4.3 Afwegingskader ontsluiting gemotoriseerd verkeer

De verschillende ontsluitingsstructuren voor het gemotoriseerde verkeer hebben elk hun eigen sterke en zwakke punten. Om de verschillende varianten met elkaar te kunnen vergelijken, is daarom een afwegingskader nodig. Dit afwegingskader bevat de verschillende criteria waarop de varianten beoordeeld kunnen worden. De aspecten zijn: bereikbaarheid, verkeersveiligheid, leefbaarheid, duurzame verstedelijking, duurzame mobiliteit en kosten. Onderstaand worden de aspecten van dit afwegingskader toegelicht. Dit als voorzet voor het participatieproces en het verkeersonderzoek.

Bereikbaarheid:

- De ontsluiting van het gemotoriseerde verkeer vindt plaats via een gebiedsontsluitingsweg met vrij liggende voorzieningen voor fietser en voetganger. Directe aansluitingen op erftoegangswegen is gezien de verwachte verkeersgeneratie niet gewenst.

Doorstroming N225

- De N255 is onderdeel van de hoofdwegenstructuur (Ring Wageningen) en faciliteert naast de grootste hoeveelheid verplaatsingen in en door de stad ook de HOV-verbinding richting Arnhem. Een afname van de reistijd op de N255 is onwenselijk. Daarmee neemt de kans op sluipverkeer door de wijken toe, wordt de dienstregeling van het openbaar vervoer onbetrouwbarder en krijgen hulpdiensten mogelijk problemen met hun aanrijdtijden. De aansluiting van De Dreijen op de hoofdwegenstructuur moet zodanig worden gerealiseerd, dat sprake is van een zo hoog mogelijke verwerkingscapaciteit op de N225.

Verkeersveiligheid

- Daar waar mogelijk wordt het langzame verkeer van het gemotoriseerde verkeer gescheiden. De grootste hoeveelheid verplaatsingen in en door de stad willen we op wegen waar sprake is van vrij liggende fietsvoorzieningen (principe van Duurzaam Veilig). We willen zo min mogelijk verplaatsingen van (vracht-)auto's over wegen met gemengd verkeer, waar iedereen op dezelfde rijbaan rijdt.
- Het aantal conflictpunten bij oversteeklocaties wordt zo veel als mogelijk gereduceerd.
- De zuidelijke parallelweg van de Ritzema Bosweg is als hoofdfietsroute geclassificeerd. Het doorkruisen van hoofdfietsroutes wordt zo veel als mogelijk beperkt.

Leefbaarheid

- De leefbaarheid wordt vergroot door het verkeer zoveel mogelijk te laten rijden daar waar het gewenst is. Voor woningbouwontwikkelingen als de Dreijen Fase 2 zijn dit de gebiedsontsluitingswegen.
- Doorkruising fietsroutes zo veel mogelijk beperken
- De hoofdwegenstructuur heeft kruispunten met verkeerslichten, waar langzaam verkeer veilig kan oversteken. Op alle gebiedsontsluitingswegen met kruispunten zonder verkeerslichten worden bij voorkeur oversteekvoorzieningen toegepast waarbij langzaam verkeer in twee etappes kan oversteken. Bij grote voetgangersstromen de gehele dag door wordt een voetgangersoversteekplaats (zebrapad) toegepast.
- De ontsluitingsstructuur voorkomt sluipverkeer. Er is sprake van aantrekkelijke routes voor fietsers en voetgangers en daar waar extra verkeer gaat rijden, komen milieuonderzoeken en mogelijk maatregelen om de mogelijke overlast binnen de perken te houden.

Ruimtegebruik/duurzame verstedelijking

- De ontsluitingsstructuur volgt de Mobiliteitsladder. Nieuwe infrastructuur wordt als laatste optie overwogen.

Duurzame Mobiliteit

- De ontsluitingsstructuur zorgt voor een extra impuls om verplaatsingen niet per auto, maar te voet, te fiets of met het OV af te leggen.
- De verstoring van de doorstroming van fietsers is zo minimaal als mogelijk

Kosten

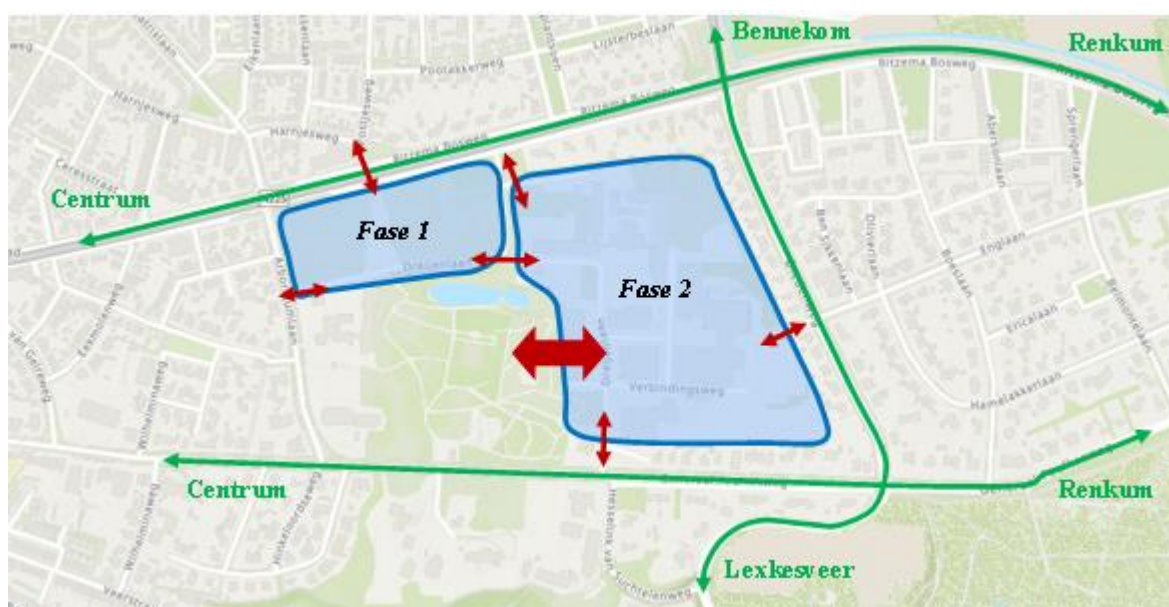
- De kosten voor de realisatie, deze worden onder andere beïnvloed door het aanleggen van nieuwe infrastructuur
- De koppelkansen om de ontwikkeling van de Dreijen te combineren met het (regulier/groot) onderhoud van de infrastructuur rondom de ontwikkellocatie.

5. Voorzet ontsluitingsstructuur De Dreijen fase 2

5.1 Stappen en Trappen

De bestaande fietsstructuur voorziet belangrijk fietsroutes langs alle zijden van het plangebied. Om wandelen en fietsen zo aantrekkelijk mogelijk te maken, dienen er directe aansluitingen op het omliggend fietsnetwerk gemaakt te worden. Voor de zuid- en oostzijde kan dit via de bestaande aansluitingen Dreijenlaan – Generaal Foulkesweg en Verbindingsweg – Diedenweg. Zoals omschreven in paragraaf 4.1 zijn extra doorsteekjes richting de parallelweg Ritzema Bosweg, de Diedenweg en de Generaal Foulkesweg gezien de bestaande bebouwing niet mogelijk. Bij de verbindingsweg zal gezien de beperkte ruimte de verbinding van de fietsers en voetgangers met het gemotoriseerd verkeer gecombineerd moeten worden, indien een verbinding voor gemotoriseerd verkeer richting de Diedenweg wordt voorzien. Aan de westzijde van het plangebied is meer ruimte voor aparte doorsteekjes voor voetgangers en fietsers.

Om de leefbaarheid te vergroten wordt de Dreijenlaan tussen deelfasen 1 en 2 voor het gemotoriseerde verkeer geknipt en wordt de Dreijen fase 2 autoluw. Voor wandelaars en fietsers kan de huidige verbinding behouden worden. Tot slot voorziet de uitgangspuntenkaart in een verbinding naar de fietsroute over de parallelweg Ritzema Bosweg en de oversteek voor langzaam verkeer ter hoogte van de Postjesweg. Deze verbinding fungeert tevens als calamiteitendoorsteek voor de hulpdiensten. Ook aan de parallelweg Ritzema Bosweg verhindert de aanwezige bebouwing een extra doorsteek naar de bushaltes 'Diedenweg'.



Figuur 12: De ontsluitingsstructuur voor voetgangers en fietsers. De grote rode pijl richting het Arboretum De Dreijen geeft aan dat er meerdere doorsteken op korte afstand van elkaar mogelijk zijn.

5.2 Openbaar Vervoer

Voor het openbaar vervoer worden binnen De Dreijen fase 2 geen aanvullende maatregelen genomen. De bereikbaarheid van de bestaande bushalte Diedenweg is niet optimaal, want vanwege woningen (inclusief eigendomsgrenzen) is het niet mogelijk om extra doorsteken voor langzaam verkeer te voorzien om de bereikbaarheid van de bushaltes te vergroten. Er dient opgemerkt te worden dat de voetpaden langs de Diedenweg weliswaar smal zijn, maar voldoen aan de breedte

van 1,20 meter die de gemeente als minimale maatvoering hanteert. Echter, om als aantrekkelijke wandelroute aangeduid te worden, dienen de trottoirs verbreed te worden.

De toekomstige bewoners van de Dreijen fase 2 zullen naar verwachting voornamelijk van de bushalte 'Diedenweg' gebruik gaan maken. Het uitbreiden van stallingsmogelijkheden voor fietsers is mogelijk gewenst.

5.3 Elektrische deelmobiliteit (MaaS)

De ontwikkeling van deelfase 2 biedt mogelijkheden om een (kleinschalige) mobiliteitshub toe te passen. In combinatie met parkeren op afstand en een postpakketpunt kan het gemotoriseerde verkeer aan de rand van de Dreijen afgevangen worden, om zo een autoluwe wijk te creëren. Dit dient in het integraal inrichtingsplan nader uitgewerkt te worden.

5.4 Personenauto (verwijzing naar op te stellen verkeersonderzoek)

De hoofdontsluiting voor het gemotoriseerde verkeer kan op verschillende manieren plaats vinden. Dit wordt in het nog op te stellen verkeersonderzoek nader onderzocht. Daarbij dient ook aandacht te zijn voor het ruimtegebruik van de ecologische structuren en de wens van een autoluw gebied. Naast de bereikbaarheid van bijvoorbeeld de hulpdiensten en de afvalinzameling.

5.5 Nota van uitgangspunten (voorzet)

Ten aanzien van een Nota van Uitgangspunten volgt hieronder een voorzet voor wat betreft bereikbaarheid, verkeersveiligheid en leefbaarheid.

Bereikbaarheid

- Bereikbaarheid hulpdiensten. Elke woning moet binnen 40 meter vanaf twee kanten bereikbaar zijn. Conform: <https://www.brandweer.nl/onderwerpen/bluswatervoorziening/>
- Ontwerpprincipe STOEP. We ontwerpen vanuit logische en aaneengesloten netwerken van voetganger en fietser en zorgen voor veilige oversteekmogelijkheden. Tegelijkertijd maken we de bushaltevoorziening goed bereikbaar. De mogelijkheid van de toepassing van deelauto's volgt uit de Nota parkeernormen Wageningen 2015.
- Parkeerbeleid ontwikkeling. De ontwikkeling vormt (nog) geen deel van een gebied met parkeerregulering. Maar moet dat wellicht wel vormen om het gebruik van deelauto's af te dwingen. Het gebied ten westen van de Arboretumlaan is vergunningparkeren zone 3 (12.00-1700 uur van ma.-vr.).
- Parkeerbeleid parkeren. De ontwikkeling voldoet aan de Nota parkeernormen Wageningen 2015 en heeft een sluitende parkeerbalans (auto en fiets), waarbij het parkeren voor bewoners van de ontwikkeling en hun bezoek in de ontwikkeling een plek krijgt. Mogelijke vrijstellingen zijn van toepassing. Zoals onder bepaalde voorwaarden het gebruik van deelauto's (maximaal de helft van de parkeervraag van bewoners).
- Gebruik deelauto's. De vrijstelling i.r.t. gebruik van deelauto's in de ontwikkeling kent aandachtspunten. Het gebruik van de deelauto moet namelijk structureel zijn (anders ontstaat alsnog parkeeroverlast naar de omgeving en is geen sprake van 'passende parkeernorm'). En moet worden vastgelegd in de digitale parkeerbalie door middel van een maximum aantal vergunningen per huisadres (net als in de koopakte).
 - o In openbaar gebied (door deelauto aanbieder): Ter vervanging van de tweede auto bij woningen met een parkeervraag van bewoners > 1 parkeerplaats per woning. Vraagt voor de digitale parkeerbalie om huisadressen met maximaal 1 parkeervergunning. Te verwerken in de Beleidsregels uitgifte parkeervergunningen Wageningen.

- Op particulier/eigen terrein (via VvE-bijdrage/servicekosten): Ter vervanging van de eerste auto bij woningen met een parkeervraag van bewoners < 1 parkeerplaats per woning. In de digitale parkeerbalië hebben adressen geen recht op een parkeervergunning voor parkeren in de openbare ruimte. Te verwerken in de Beleidsregels uitgifte parkeervergunningen Wageningen.
- Parkeerbalans. Het doel is om niet te bouwen voor de leegstand. Zorg dan ook dat in de parkeerbalans waar mogelijk gebruik wordt gemaakt van dubbelgebruik. Houd daarbij rekening met parkeerplaatsen waar geen dubbelgebruik van toepassing is (zoals eigen parkeervoorziening op huisnummer van bewoners, deelauto-, laadpaal- en gehandicaptenparkeerplekken).
- Parkeereis auto en fiets. In het proces van de omgevingsvergunning volgt een toets van de parkeereis auto en fiets. Houd dus in het ontwerp met beiden rekening.
- Parkeereis fiets. Per zelfstandig appartement of woning > 50 m² is een fietsenberging > 5 m² vereist. Voor bezoek geldt stalling van de fietsen in de voortuin of in openbaar gebied (1,75 m² per fiets) als dit niet anders kan. Logischerwijs zijn fietsenbergingen zo gesitueerd dat deze zich nabij de fietsverbindingen en ontsluitingsroutes bevinden.
- Maatwerk. Het voorgaande betekent dat maatwerk aan de orde is bij het opstellen van een parkeerbalans en het vinden van een balans tussen groen, woonprogramma en parkeren. Bij elk (schets)ontwerp opnieuw. Tot de balans is gevonden.

Verkeersveiligheid

- Duurzaam veilig. We hanteren de richtlijnen van duurzaam veilig verkeer. Het gebied is onderdeel van de 30 km/h zone. Elke weg krijgt tenminste aan één zijde een trottoir. Zie verder het Handboek Inrichting Openbare Ruimte (HIOR).
- Verkeersonderzoek. Het effect van de ontwikkeling op de verkeersstructuur in de omgeving wordt – conform ons Gemeentelijk Mobiliteitsplan – in een verkeersonderzoek in beeld gebracht. Wat is – als gevolg van de ontwikkeling – bijvoorbeeld de mate van oversteekbaarheid en de verkeersveiligheid bij de kruispunten? Doel is een veilige en gezonde fysieke leefomgeving. Dit verkeersonderzoek bepaalt (mede) de wijze van ontsluiting van de ontwikkeling.

Leefbaarheid

- Autoluw. We streven in de ontwikkeling naar een autoluw gebied met alleen bestemmingsverkeer. We houden bij clusters van woningen (appartementen) rekening met plek voor laden/lossen van o.a. pakketbezorgers, zodat de doorgang niet wordt geblokkeerd. De afvalinzameling vindt plaats zonder dat vuilniswagens achteruit moeten rijden.
- Duurzame mobiliteit. We zorgen voor goede netwerken voor langzaam verkeer dwars door de ontwikkeling naar alle windrichtingen, die het aantrekkelijk maken om de auto te laten staan en te voet of per (elektrische) fiets verplaatsingen tot 15 km af te leggen.
- Milieu. We hebben aandacht voor het voorkomen en beperken van geluidhinder. Daarnaast dient rekening gehouden te worden met de laadvisie van de gemeente Wageningen en de prognose voor behoefte aan laadinfrastructuur in nieuwbouwwijken, conform: <https://evmaps.overmorgen.nl/nieuwbouwwijken>
- Inclusieve maatschappij. Minimaal 1 op de 50 openbare parkeerplaatsen wordt ingericht als gehandicaptenparkeerplaats met bijbehorende maatvoering.

Van: 5.1.2.e
Aan: 5.1.2.e
Onderwerp: RE: De Dreijen fase 2
Datum: donderdag 5 september 2024 16:47:47
Bijlagen: [image002.png](#)
[image003.png](#)
[partipatiebeleid fysieke leefomgeving.pdf](#)
[Raadsbesluit Participatiebeleid Fysieke leefomgeving.pdf](#)
[Raadsvoorstel Participatiebeleid Fysieke Leefomgeving.pdf](#)

Dag 5.1.2.e

Ik weet niet wat je precies bedoeld. Ik heb met 5.1.2.e voor zijn vakantie afgesproken dat ik de volgende overleggen in de 1^e week van oktober zal inplannen met hem en jou:

1. een overleg met het projectteam. Bij dit overleg zijn ook de beleidsmedewerkers van de gemeente aanwezig.
2. een voorbespreking van de agenda van het overleg met het projectteam.
3. een overleg over participatie. Dit is een overleg met de beleidsmedewerker participatie over hoe de participatie wordt ingestoken. Bijgevoegd ontvang je het door de raad vastgestelde participatiebeleid.
4. een overleg over de planning en de projectstructuur.
5. een overleg over de concept AC1. Hiervoor heb je al een uitnodiging ontvangen.

Is dit wat je bedoelt of heb jij iets anders gehoord?

Ik hoor het graag,

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e 5.1.2.e
Senior Projectleider Ruimtelijke Ontwikkelingen



Gemeente Wageningen

POSTADRES **Postbus 1, 6700 AA Wageningen**

BEZOEKADRES **Stadhuis Markt 22**

TELEFOON **0317-45.1.2.e**

FAX **03175.1.2.e**

E-MAIL **5.1.2.e@wageningen.nl**

INTERNET **www.wageningen.nl**

Werkdagen: maandag, dinsdag en donderdag

Van: 5.1.2.e@wur.nl>
Verzonden: donderdag 5 september 2024 15:55
Aan: 5.1.2.e@wageningen.nl>
Onderwerp: De Dreijen fase 2

Dag 5.1.2.e,

Ik lees en hoor in de wandelgangen dat er v.w.b. de ontwikkeling op De Dreijen fase 2 het e.e.a. vanuit de gemeente wordt georganiseerd.

Kan jij mij informeren over het hoe, wat en wanneer?

Als er stukken over gedeeld worden zie ik die graag

Met vriendelijke groeten,
5.1.2.e

WUR_RGB_standard



5.1.2.e

Van: 5.1.2.e @wageningen.nl>
Verzonden: dinsdag 6 februari 2024 14:35
Aan: 5.1.2.e @gebroedersblokland.nl'; 5.1.2.e
Gebroeders Blokland'; 5.1.2.e
CC: 5.1.2.e
Onderwerp: RE: Dreijen fase 2 - expertteam RVO De Woningstichting en financiële bijdrage

Beste allemaal,

Op de mails heb ik inmiddels gereageerd.

Jullie reactie met betrekking tot het aansluiten van De Woningstichting bij de gesprekken met het expertteam heb ik bestuurlijk besproken. Wij zijn akkoord, dat De Woningstichting geen mede opdrachtgever wordt, maar wij vinden De Woningstichting niet alleen 'een' belanghebbende, maar een belangrijke (potentiële) partner in de uitvoering. Wij zullen De Woningstichting dan ook bij het expertteam aandragen als een belangrijke (potentiële) partner in de uitvoering. Ook zullen wij het expertteam als onderdeel van de adviesvraag vragen welke rol zij voor De Woningstichting zien in het vervolg.

Graag ontvang ik uiterlijk maandag a.s. van jullie de contactgegevens van de personen van De Woningstichting (bestuurlijk en ambtelijk), die wij aan het expertteam kunnen doorgeven om de gesprekken mee te voeren. Ik zal deze personen dan informeren over de werkwijze van het expertteam en waarom wij voor de inzet van het expertteam hebben besloten.

Alvast bedankt,

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e 5.1.2.e
Senior Projectleider Ruimtelijke Ontwikkelingen



Gemeente Wageningen

POSTADRES Postbus 1, 6700 AA Wageningen

BEZOEKADRES Stadhuis Markt 22

TELEFOON 0317-5.1.2.e

FAX 0317-5.1.2.e

E-MAIL 5.1.2.e @wageningen.nl

INTERNET www.wageningen.nl

Werkdagen: maandag, dinsdag en donderdag

Van: 5.1.2.e

Verzonden: woensdag 31 januari 2024 12:06

Aan: 5.1.2.e @gebroedersblokland.nl'; 5.1.2.e | Gebroeders Blokland';

5.1.2.e

CC: 5.1.2.e

Onderwerp: RE: Dreijen fase 2 - expertteam RVO De Woningstichting en financiële bijdrage

U ontvangt niet vaak e-mail van 5.1.2.e @wur.nl. [Meer informatie over waarom dit belangrijk is](#)

Dag 5.1.2.e,

Ook over deze vragen heb ik afstemming gehad met René.

Als eerste de vraag over de **financiële bijdrage**, we hebben gekozen voor een gezamenlijk opdrachtgeverschap, met gemeente als penvoerder. Daar hoort in onze ogen ook een verdeling van kosten bij, dus bij deze ons akkoord. Wel betekent dit wat ons betreft dat we het gedeeld opdrachtgeverschap serieus nemen. Alle partijen steken energie in dit proces. Maar dat betekent wat ons betreft ook dat we gezamenlijk stukken opstellen, helaas heb ik nog geen reactie gezien op bijgevoegde emails. Zullen we daar morgen even over bellen?

Als het gaat over het **aansluiten van de woningstichting**. We vinden het prima ze als belanghebbende partij aan te wijzen en ook dat er gesprekken met de woningstichting gevoerd worden, in de sociale woningbouw en middenhuur zit immers ook een belangrijk deel van de oplossing. Daarmee wordt de Woningstichting als ik het goed begrijp geen gelijkwaardige partner in dit proces, ofwel geen mede opdrachtgever van het expertteam en niet bij alle gesprekken aanwezig. Dat zouden we in deze fase niet passend vinden en voor het vervolg een punt van overleg hoe hiermee om te gaan, mede in relatie tot de intentie overeenkomst die Blokland en Woningstichting reeds gesloten hebben. Kan je daar voldoende mee uit de voeten?

Groeten,

5.1.2.e

Van: 5.1.2.e @wageningen.nl>

Verzonden: maandag 29 januari 2024 15:04

Aan: 5.1.2.e @gebroedersblokland.nl>; 5.1.2.e @wur.nl>; 5.1.2.e

@gebroedersblokland.nl>; 5.1.2.e

@wur.nl>

CC: 5.1.2.e @wageningen.nl>; 5.1.2.e @metafoor.nl>; 5.1.2.e

@wageningen.nl>

Onderwerp: Dreijen fase 2 - expertteam RVO De Woningstichting en financiële bijdrage

Hallo allemaal,

Wij vinden het als gemeente van belang, dat de bestuurlijk en ambtelijk betrokken personen van De Woningstichting ook deelnemen aan de gesprekken met het expertteam. Wij denken dat ook zij een waardevolle bijdrage kunnen leveren om uit de impasse te komen. Via deze mail informeer ik jullie, dat wij De Woningstichting als partij bij het expertteam zullen aandragen.

Financiële bijdrage

De kosten voor het inschakelen van het expertteam zijn maximaal € 4.840 incl. BTW. Wij stellen voor, dat wij deze kosten onderling verdelen: iedere partij (gemeente, Blokland en WUR) neemt 1/3 deel van de kosten voor zijn rekening. Ik hoor graag of jullie je hierin kunnen vinden.

Met vriendelijke groet,



Gemeente Wageningen

POSTADRES **Postbus 1, 6700 AA Wageningen**

BEZOEKADRES **Stadhuis Markt 22**

TELEFOON **0317-5.1.2.e**

FAX **0317-5.1.2.e**

E-MAIL **5.1.2.e** [@wageningen.nl](mailto:5.1.2.e@wageningen.nl)

INTERNET www.wageningen.nl

Werkdagen: maandag, dinsdag en donderdag

Voor elektronische communicatie hanteert de gemeente Wageningen een proclamer. Hierin staat waar u de gemeente Wageningen op kunt aanspreken. U kunt dit nalezen op www.wageningen.nl/privacy of telefonisch opvragen bij de gemeente Wageningen (0317-492911).

5.1.2.e

Van: 5.1.2.e @wageningen.nl>
Verzonden: maandag 5 februari 2024 12:21
Aan: 5.1.2.e @gebroedersblokland.nl'; 5.1.2.e | Gebroeders Blokland'; 5.1.2.e
CC: 5.1.2.e
Onderwerp: RE: Expertteam - input trajectformulier
Bijlagen: 20240205_Inzet Expertteam_Ondersteuningsbehoefte_5.1.2.e.docx; 20240205 Inzet Expertteam en Ondersteuningsbehoefte.docx

Beste 5.1.2.e

Wij hebben jullie opmerkingen besproken en stellen een aantal wijzigingen voor. Ik heb het document met de bijgehouden wijzigingen bijgevoegd en het 'schone' document voor de leesbaarheid. Ik hoor graag z.s.m. of jullie je in de door ons voorgestelde wijzigingen kunnen vinden.

Ik heb de opmerking m.b.t. de periode verwijderd, omdat dit niet in de probleemschets thuishoort. Het klopt dat wij hebben gesproken over een periode tot en met eind maart ervan uitgaande dat we in januari zouden starten, maar het is de vraag of dit haalbaar is. Het is volgende week al half februari en dan moet het nog starten. Ik ben hierover in overleg met het expertteam en laat het weten.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e
Senior Projectleider Ruimtelijke Ontwikkelingen



Gemeente Wageningen

POSTADRES Postbus 1, 6700 AA Wageningen

BEZOEKADRES Stadhuis Markt 22

TELEFOON 0317-5.1.2.e

FAX 0317-5.1.2.e

E-MAIL 5.1.2.e @wageningen.nl

INTERNET www.wageningen.nl

Werkdagen: maandag, dinsdag en donderdag

Van: 5.1.2.e
Verzonden: woensdag 31 januari 2024 11:58
Aan: 5.1.2.e @gebroedersblokland.nl'; 5.1.2.e Gebroeders Blokland'; 5.1.2.e

cc: 5.1.2.e

Onderwerp: RE: Expertteam - input trajectformulier

U ontvangt niet vaak e-mail van 5.1.2.e @wur.nl. [Meer informatie over waarom dit belangrijk is](#)

Dag 5.1.2.e

Dank voor het toesturen van de vraagstelling.

Ik moet zeggen dat de reactietijd wat aan de korte kant is, maar daar kan jij waarschijnlijk ook niet zoveel aan doen. 5.1.2.e en ik hebben even de afstemming gezocht en in de bijlage vind je onze aanvullingen op de email.

We vragen je onze aanvullingen onverkort over te nemen richting het expertteam, danwel even contact op te nemen voor overleg.

Ps. morgen ben ik prima bereikbaar, ik zal het zelf ook proberen om het proces door te spreken.

Groeten,
5.1.2.e

Van: 5.1.2.e @wageningen.nl>

Verzonden: maandag 29 januari 2024 14:19

Aan: 5.1.2.e @gebroedersblokland.nl' <5.1.2.e @gebroedersblokland.nl>; 5.1.2.e |
Gebroeders Blokland' <5.1.2.e @gebroedersblokland.nl>; 5.1.2.e @wur.nl>; 5.1.2.e

@wur.nl>

cc: 5.1.2.e @wageningen.nl>; 5.1.2.e .nl>; 5.1.2.e @wageningen.nl>

Onderwerp: Expertteam - input trajectformulier

Urgentie: Hoog

Hallo allemaal,

Het expertteam heeft naar aanleiding van ons gesprek onderstaande aanleiding/achtergrond van de ondersteuningsbehoefte en de probleemschets/ondersteuningsbehoefte gemaild. Mijn verzoek is of jullie mij uiterlijk woensdag 31 januari a.s. willen laten weten of jullie je kunnen vinden in de tekst. Als ik geen reactie heb ontvangen ga ik ervan uit, dat jullie instemmen met de tekst.

Aanleiding / achtergrond ondersteuningsbehoefte

Het expertteam Woningbouw (EWB) is door de gemeente Wageningen gevraagd om haar te ondersteunen bij een woningbouwontwikkeling 'De Dreijen 2'. De samenwerkende partijen zijn, na jaren voorbereidend werk, al een jaar constructief in gesprek maar op een aantal punten lijken de gesprekken nu vast te lopen. Om deze impasse te doorbreken is het expertteam gevraagd om op de situatie onafhankelijk advies te geven en indien nodig te mediëren.

De Dreijen 2 is een woningbouw ontwikkellocatie dicht bij het centrum van Wageningen. De gemeente wil hier 550 woningen ontwikkelen. Voor het aanpalende projectgebied De Dreijen 1, waar 80 woningen worden gerealiseerd, loopt nu een beroepsprocedure bij de Raad van State.

Deze twee projecten samen, maar met name De Dreijen 2, leveren een substantiële bijdrage aan de vraag van 3000 woningen die de gemeente tot 2030 heeft toegezegd te realiseren in het kader van de woondeal afspraken. De gemeente wil deze woningbouw dan ook snel ontwikkelen met een programma dat moet voldoen aan de in oktober 2019 door de gemeenteraad vastgesteld woningmarktstrategie en de aan de verdeling conform de in juni 2020 vastgestelde doelgroepenverordening.

De grond is nu eigendom van de 'Wageningen University & Research' (WUR). De WUR heeft Q1 2019 met de bouwende ontwikkelaar 'Gebroeders Blokland' een intentieovereenkomst voor de koop van de grond van fase 2. Blokland is in de planvorming begonnen met 445 woningen maar de partijen waren bekend met het feit dat de gemeente nog bezig was met kader stellende documenten.

Hierna zijn de partijen gezamenlijk aan de slag gegaan met een fase van globaal rekenen en tekenen om een haalbaar plan binnen de vastgestelde beleidskaders met als doel een 'startnotitie' waarin de project specifieke kaders voor de ontwikkeling werden. Deze notitie is Juli 2022 door het College van B&W vastgesteld waarin er nadruk lag op drie kaders:

- a. Er worden minimaal 550 woningen gerealiseerd, waarvan het woningbouwprogramma zoveel mogelijk in lijn moet zijn met de Woningmarktstrategie en de Doelgroepenverordening.
- b. Er worden conform de Woningmarktstrategie en de Doelgroepenverordening 30% sociale huurwoningen gerealiseerd.
- c. De sociale huurwoningen worden geëxploiteerd door een toegelaten instelling.

November 2022 heeft de Raad heeft middels een amendement beslispunt 1a als volgt gewijzigd: 'Er worden minimaal 550 woningen gerealiseerd, waarvan het woningbouwprogramma voor zowel het aantal woningen in de sociale sector als ook in de categorieën middenhuur en koop in de vrije sector voldoet aan de Woningmarktstrategie en voor de categorieën sociale huur, middenhuur en sociale koop ook aan de Doelgroepenverordening.' Dit betekent dat er geen ruimte is om af te wijken van de twee kaders.

In 2023 zijn de partijen opnieuw in gesprek geweest om te kijken of dit kan leiden tot een haalbaar plan en hebben zowel de gemeente als ook de WU een grondtaxatie laten uitvoeren. De taxaties komen op verschillende grondwaarde uit waarbij partijen constateren dat deze door de verschillende benaderingen ook niet vergelijkbaar zijn.

In november 2023 werd ook tijdens een bestuurlijk overleg aangegeven dat de onderbouwing van het bouwprogramma, waar de WU en Blokland hard aan hebben gewerkt, volgens de gemeente / wethouders niet voldoet aan de verwachtingen om het opnieuw in te dienen bij de Raad met de vraag om af te wijken van het amendement.

Probleemschets / ondersteuningsbehoefte

De partijen zijn door bovenstaande ontwikkeling in een impasse beland, maar hebben in een intakegesprek aangegeven heel graag samen met het expertteam woningbouw, als onafhankelijke partij, nogmaals naar zowel de taxaties als ook naar het vraagstuk rondom het amendement van de raad te kijken en in hoeverre het plan daadwerkelijk afwijkt van de doelstellingen van de gemeenten en hoe hier, ook gezien de urgentie voor snelle realisatie van woningbouw, eventueel goed onderbouwd van de kaders afgeweken kan worden.

Alvast bedankt voor jullie reactie,

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Senior Projectleider Ruimtelijke Ontwikkelingen



Gemeente Wageningen

POSTADRES Postbus 1, 6700 AA Wageningen

BEZOEKADRES Stadhuis Markt 22

TELEFOON 0317-5.1.2.e

FAX 03175.1.2.e

E-MAIL 5.1.2.e@wageningen.nl

INTERNET www.wageningen.nl

Werkdagen: maandag, dinsdag en donderdag

Voor elektronische communicatie hanteert de gemeente Wageningen een proclaimer. Hierin staat waar u de gemeente Wageningen op kunt aanspreken. U kunt dit nalezen op www.wageningen.nl/privacy of telefonisch opvragen bij de gemeente Wageningen (0317-492911).

5.1.2.e

Van: 5.1.2.e @wageningen.nl>
Verzonden: donderdag 24 april 2025 15:35
Aan: 5.1.2.e
CC: 5.1.2.e
Onderwerp: RE: Persbericht De Dreijen – afstemming en vragen m.b.t. stikstofbeleid

Dag 5.1.2.e,

Ik heb het persbericht intern besproken en wij zijn akkoord met het persbericht.

Het antwoord op jouw vraag m.b.t. de stikstofproblematiek is, dat dit alleen betrekking heeft op fase 2. Ons advies is om het persbericht nu wel te publiceren. Een paar zinnen toevoegen m.b.t. stikstof lijkt ons wel lastig, omdat dat ook weer nieuwe vragen gaat oproepen. Maar als jullie een goede zin weten te vinden om toe te voegen, vinden we dat ook prima.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e
Senior Projectleider Ruimtelijke Ontwikkelingen



Gemeente Wageningen

POSTADRES **Postbus 1, 6700 AA Wageningen**

BEZOEKADRES **Stadhuis Markt 22**

TELEFOON **0317-5.1.2.e**

FAX **0317-5.1.2.e**

E-MAIL **5.1.2.e @wageningen.nl**

INTERNET www.wageningen.nl

Werkdagen: maandag, dinsdag en donderdag

Van: 5.1.2.e @wur.nl>
Verzonden: vrijdag 18 april 2025 19:18
Aan: 5.1.2.e @wageningen.nl>
CC: 5.1.2.e @wur.nl>
Onderwerp: Persbericht De Dreijen – afstemming en vragen m.b.t. stikstofbeleid

Dag 5.1.2.e,

Zoals al door Blokland gedeeld, hierbij het persbericht over De Dreijen. We leggen dit graag aan je voor en horen of er nog opmerkingen of aanvullingen zijn.
Daarnaast vroeg ik me af wat de impact is van de koers die de provincie deze week heeft uitgezet met betrekking tot de stikstofproblematiek. In hoeverre raakt dit het project De Dreijen? En meer specifiek: heeft dit enkel betrekking op fase 2, of raakt het ook fase 1?
Mocht het project hierdoor worden beïnvloed, rijst de vraag of het verstandig is om het persbericht op dit moment al te publiceren. Of zou het beter zijn om nog even te wachten? En als we wel nu

publiceren, is het dan niet wenselijk om een korte toelichting op te nemen waarin we aangeven waarom we nu toch verdergaan met de verdere planvorming?
Ik ben benieuwd hoe de gemeente hierin staat.

Met vriendelijke groeten,
5.1.2.e



5.1.2.e

Van: 5.1.2.e @wageningen.nl>
Verzonden: woensdag 23 oktober 2024 16:13
Aan: 5.1.2.e
Onderwerp: RE: woningbouwprogramma van fase 2 De Dreijen unaniem goedgekeurd

Dag 5.1.2.e,

Via deze link kun je de stukken vinden:

https://wageningen.raadsinformatie.nl/bijeenkomst/1155866/Politieke_Avond_07-10-2024

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e
Senior Projectleider Ruimtelijke Ontwikkelingen



Gemeente Wageningen

POSTADRES **Postbus 1, 6700 AA Wageningen**

BEZOEKADRES **Stadhuis Markt 22**

TELEFOON **0317-5.1.2.e**

FAX **0317-5.1.2.e**

E-MAIL **5.1.2.e @wageningen.nl**

INTERNET www.wageningen.nl

Werkdagen: maandag, dinsdag en donderdag

Van: 5.1.2.e @wur.nl>
Verzonden: dinsdag 8 oktober 2024 18:58
Aan: 5.1.2.e @wageningen.nl>
Onderwerp: FW: woningbouwprogramma van fase 2 De Dreijen unaniem goedgekeurd

Dag 5.1.2.e,

Gisteravond is het woningbouwprogramma van fase 2 De Dreijen unaniem goedgekeurd (als hamerstuk, met enkele stemverklaringen van partijen).

Zou jij kunnen nagaan of we dit Raadbesluit, inclusief de stemverklaringen, al kunnen downloaden? Of is het nog niet formeel beschikbaar? Mocht het beschikbaar worden, zou je het dan naar mij willen sturen? Jij zit immers het dichtst bij het vuur en weet precies wanneer het beschikbaar is.

Alvast bedankt!

Met vriendelijke groeten,
5.1.2.e

5.1.2.e

Van: 5.1.2.e @wageningen.nl>
Verzonden: maandag 9 september 2024 16:05
Aan: 5.1.2.e;
5.1.2.e @dewoningstichting.nl
CC: 5.1.2.e Gebroeders Blokland; 5.1.2.e
Advocatuur & Strategie
Onderwerp: Rondetafel- en opiniengesprek De Dreijen fase 2 - woningbouwprogramma 16 september

Beste allemaal,

De informatienota wensen en bedenkingen over het woningbouwprogramma van De Dreijen fase 2 staat op de agenda van de politieke avond voor het rondetafel- en opiniengesprek op maandag 16 september a.s. om 19.30 uur. Jullie zijn van harte welkom om bij het rondetafel- en opiniengesprek met de raad aanwezig te zijn op de publieke tribune of jullie kunnen thuis (live of achteraf) het gesprek volgen via <https://wageningen.raadsinformatie.nl/>

De stukken kunnen jullie vinden in het raadsinformatiesysteem op onze website. Dit is de link naar de vergadering en de stukken [https://wageningen.notubiz.nl/bijeenkomst/1155865/Politieke Avond 16-09-2024](https://wageningen.notubiz.nl/bijeenkomst/1155865/Politieke_Avond_16-09-2024)

De daaropvolgende Politieke Avond is dan besluitvorming in de vergadering van de gemeenteraad. Als een informatienota niet wordt behandeld door de raad dan komt het als hamerstuk op de agenda.

De stukken kunnen jullie vinden in het raadsinformatiesysteem op onze website. Dit is de link naar de vergadering en de stukken [https://wageningen.notubiz.nl/bijeenkomst/1155865/Politieke Avond 16-09-2024](https://wageningen.notubiz.nl/bijeenkomst/1155865/Politieke_Avond_16-09-2024)

Als jullie hierover nog vragen heeft, dan kunnen jullie mij mailen of bellen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e
Senior Projectleider Ruimtelijke Ontwikkelingen



Gemeente Wageningen

POSTADRES **Postbus 1, 6700 AA Wageningen**

BEZOEKADRES **Stadhuis Markt 22**

TELEFOON **0317-5.1.2.e**

FAX **0317-5.1.2.e**

E-MAIL **5.1.2.e @wageningen.nl**

INTERNET www.wageningen.nl

Werkdagen: maandag, dinsdag en donderdag

5.1.2.e

Van: 5.1.2.e @wageningen.nl>
Verzonden: donderdag 24 oktober 2024 12:35
Aan: 5.1.2.e Gebroeders Blokland
CC: 5.1.2.e | Gebroeders Blokland; 5.1.2.e
Onderwerp: Terugkoppeling acties n.a.v. het overleg planning en projectstructuur d.d. 8 oktober jl.
Bijlagen: Onderzoek verkeerseffecten Twello.pdf; Verslag gesprek Dreijen wethouder Eleveld 6 april 2023.pdf; Voorbeelden verkeersontsluiting via de Ritzema Bosweg.pdf; Archeologisch onderzoek.pdf; Bijlage Omgevingsscan Verkeer april 2023 De Dreijen fase 2.pdf; Omgevingsscan verkeer april 2023 De Dreijen fase 2.pdf

Beste 5.1.2.e,

In het overleg hebben we de volgende [afspraken gemaakt](#):

1. Jij maakt een afspraak met 5.1.2.e, de landschapsarchitect van De Stijlgroep 5.1.2.e en mij (zie mijn mail hierover van 15 oktober jl.)
2. Ik ontvang de planning. Ik heb nog geen planning ontvangen. Wil je in de planning ook meenemen wanneer het college het DO stedenbouwkundig plan, het DO beeldkwaliteitsplan en SO inrichtingsplan kunnen vaststellen en deze plannen in de COW, Bergcommissie en het Groenberaad kunnen worden besproken?
3. Ik ontvang het uitgevoerde bommen- en granatenonderzoek en het onderzoek m.b.t. het behoud van de bestaande gebouwen van 22 februari 2022. Ik heb deze onderzoeken nog niet ontvangen. In tegenstelling tot wat we besproken hebben laat ik deze onderzoeken intern beoordelen. De reden hiervoor is dat we richting de raad een terugkoppeling moeten geven over het behoud van het bestaande vastgoed. Het andere onderzoek zal deel uitmaken van de aan te vragen BOPA. Voor het bespreken van het onderzoek m.b.t. het behoud van de bestaande gebouw zou jij data mailen voor een afspraak met jou, 5.1.2.e en mij. 5.1.2.e zal hier ook bij aansluiten. Ik heb nog geen data voorstellen ontvangen.
4. Ik ontvang het nog uit voeren onderzoek m.b.t. het realiseren van een gebouw met een multifunctioneel – maatschappelijke functie en overige voorzieningen (zie raadsbesluit 7 november 2022 m.b.t. de vastgestelde kaders). Wat is de planning van het onderzoek?
5. Jij stuurt mij data voor een gesprek over CPO met mijn collega's 5.1.2.e en 5.1.2.e. Ik heb nog geen datavoortellen ontvangen.
6. De omgevingsscan openbare ruimte is nog niet klaar. Zodra deze klaar ontvang je deze van mij.
7. Ik ontvang van jou data voor een afspraak over de hubs met mijn collega's 5.1.2.e en 5.1.2.e. Ik heb nog geen datavoortellen ontvangen.

Participatie

De afspraak met 5.1.2.e is gemaakt voor 5 november a.s. 5.1.2.e, communicatieadviseur en 5.1.2.e sluiten ook bij het overleg aan. Zoals afgesproken is dit de link naar de raadsvergadering, waarin het participatiebeleid fysieke leefomgeving is vastgesteld: https://wageningen.raadsinformatie.nl/vergadering/1177075#ai_8020716 Het participatiebeleid is agendapunt 6. Bijlage 1 is het beleid. Voor wat betreft de participatie hebben we afgesproken dat de participatie in januari 2025 start en doorloopt t/m 31 maart 2025.

Zoals afgesproken is het de bedoeling om de stukken, die tijdens een participatiebijeenkomst worden besproken vóór elke participatiebijeenkomst te presenteren en voor te leggen aan het projectteam. De stukken hiervoor ontvang ik minimaal 1 week vóór de projectteamvergadering, zodat het projectteam voldoende tijd heeft om de stukken te beoordelen.

Ik heb de inhoud en planning van de participatie intern besproken. Het verzoek is om in november een participatiebijeenkomst te organiseren om de input voor het verkeersonderzoek op te halen bij de omwonenden en in deze bijeenkomst ook een processtart met de omwonenden te maken, waarbij wordt aangegeven hoe de participatie eruit gaat zien en wat de planning is. De participatie met de inhoudelijke plannen kan dan volgens jullie planning in januari 2025 starten t/m 31 maart 2025 plaatsvinden. Tijdens deze avonden kan dan ook de uitkomst van het verkeersonderzoek worden gedeeld.

Zoals je weet is het verzoek om de omwonenden in een brede cirkel rond De Dreijen uit te nodigen. In ieder geval de bewoners aan beide zijden van de wegen Arbortumlaan, Ritzema Bosweg, Diedenweg en Generaal Foulkesweg. Daarnaast moeten ook de belangenverenigingen worden uitgenodigd, waaronder CPO en tinyhouses.

Verder raadt de collega van verkeer aan om voor de participatieavonden alvast een akoestisch onderzoek (scan geluid) uit te voeren i.v.m. de verwachte toename van het verkeer. Zodat als dit aspect tijdens de participatie ter sprake komt hier een reactie op kan worden gegeven.

Gesprek van wethouder Marije Eleveld met de omwonenden

Het verslag van het gesprek van wethouder Marije Eleveld met de omwonenden heb ik bijgevoegd (zie bijlagen). Het verzoek is vertrouwelijk met deze bijlagen om te gaan. Marije heeft n.a.v. het verslag het volgende aangegeven richting de omwonenden: het beeld dat door de omwonenden is geschetst over het plan en de historie is hun beeld en niet per sé ook het beeld van de gemeente. Sommige zaken staat er nogal stellig en daar is in haar ogen nog wel wat op af te dingen maar die discussie hebben we niet gevoerd en leek haar ook niet nodig om die nu te voeren maar het moet wel duidelijk zijn voor de lezer dat dat het beeld van de omwonenden is. Verder was het niet zo dat de gemeente helemaal niet wist waar die 550 vandaan is gekomen. Die is wel degelijk op basis van (massa-)studies tot stand gekomen. Alleen konden wij ter plekke niet exact aangeven hoe die bepaald zijn.

BOPA en onderzoeken

De planning is om begin 3^e kwartaal 2025 de BOPA in te dienen voor het ruimtelijke deel. Ik raad jullie op advies van de collega's aan om alle benodigde onderzoeken hiervoor nu al in gang te zetten. Het flora- en faunaonderzoek is bijvoorbeeld een jaarrond onderzoek.

Archeologisch onderzoek

De archeologische rapportage en verkennend booronderzoek heb ik bijgevoegd. Deze rapportage is ook gebruikt voor de Drijen fase 1 (2021). Het plangebied is vrijgegeven na het verkennend booronderzoek, wel geldt altijd de meldingsplicht:

Meldingsplicht

Indien bij de werkzaamheden vondsten als aardewerk, vuursteen, houtskool of opvallende donkere verkleuringen in het gele zand worden gedaan, waarvan men redelijkerwijs mag vermoeden dat deze van archeologische betekenis zijn, dient hiervan onmiddellijk melding te worden gemaakt (art. 5.10 Erfgoedwet).

Omgevingsscan verkeer

De omgevingsscan de bijlage heb ik bijgevoegd. Het verzoek is om hier vertrouwelijk mee om te gaan.

Tot zover mijn terugkoppeling. Ik zie jouw reactie graag tegemoet.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Senior Projectleider Ruimtelijke Ontwikkelingen



Gemeente Wageningen

POSTADRES **Postbus 1, 6700 AA Wageningen**

BEZOEKADRES **Stadhuis Markt 22**

TELEFOON **0317-5.1.2.e**

FAX **0317-5.1.2.e**

E-MAIL **5.1.2.e@wageningen.nl**

INTERNET **www.wageningen.nl**

Werkdagen: maandag, dinsdag en donderdag

Gesprek Dreijen 2 wethouder Eleveld met omwonenden Diedenweg/Englaan/Generaal Foulkesweg

Aanwezig	Marije Eleveld (wethouder), 5.1.2.e (projectleider) 5.1.2.e (Diedenweg), 5.1.2.e (Diedenweg), 5.1.2.e (Englaan), 5.1.2.e (Diedenweg), 5.1.2.e (Generaal Foulkesweg), 5.1.2.e (Generaal Foulkesweg, not.)
Afwezig	
Datum	Donderdag 6 april 2023
Locatie	Gemeentehuis Wageningen
Tijd	9:00 uur – 10:00 uur

Agendapunten

1. Opening en korte kennismaking

Wethouder Marije Eleveld vervangt wethouder Anne Jansen tijdelijk, waarschijnlijk tot eind september dit jaar. 5.1.2.e is projectleider bij de gemeente voor onder meer De Dreijen 1 en 2. De aanwezige omwonenden wonen aan de Diedenweg, Englaan en Generaal Foulkesweg. Zij vertegenwoordigen de bewoners van die straten rond het plangebied. 5.1.2.e en 5.1.2.e hebben ingesproken in het opiniegesprek aan de ronde tafel.

2. Historisch perspectief (informatief)

- De omwonenden begrijpen de noodzaak tot het bouwen van nieuwe woningen.
- Bij participatie rond bestemmingsplan voor de Dreijen1 zijn door meerdere omwonenden vragen gesteld over de hoeveelheid woningen in de Dreijen2. Het antwoord was steeds, dat het nog niet bekend was. De verrassing was groot dat er nu 550 woningen worden gebouwd.
- Deze 550 woningen nemen 4.300 verkeersbewegingen per etmaal met zich mee. Dat is een complete verrassing.
- Er is onbegrip over de kunstmatige segmentering van Dreijen1 en Dreijen2.
- Omwonenden vinden dat een integrale visie ontbreekt.
- Er is nauwelijks OV: alleen een bus naar Arnhem, geen fatsoenlijke aansluiting naar Ede. Daardoor zal het een auto-wijk worden.
- De visie van de gemeente op mobiliteit schrijft zo direct mogelijke aantakking voor op het hoofdwegennet. In de originele plannen is daar geen rekening mee gehouden.
- De Dreijen is één terrein. Door de segmentatie ontstaat een ruime en groene wijk (Dreijen1) en een zeer dicht bebouwde wijk (Dreijen2).
- Dichtheid van bebouwing op Dreijen2 wordt 5.300 wooneenheden/km². Ter vergelijking: Tarthorst/Roghorst: 2.600 km², Noord-West: 1.400 km², Pomona: 3.088 km²
- Druk op omgeving: 4.300 verkeersbewegingen, parkeerdruk, monumentaal karakter Generaal Foulkesweg, ecologische zone (Bergcommissie), veel steen = hittestress.
- Omwonenden vrezen voor de leefbaarheid van de wijk rondom het plangebied.

Zijn er (gerealiseerde) referentieprojecten met een vergelijkbare dichtheid (5.300 woningen/km²) in een middelgrote stad? De gemeente weet het niet. 5.1.2.e komt er bij de omwonenden op terug.

Waar komen de 550 woningen in Dreijen2 vandaan? De wethouder en projectleider weten het niet.

5.1.2.e probeert het te achterhalen en komt erop terug bij de omwonenden.

3. Hoe gaan we (gemeente en bewoners) een optimale en actieve verbinding creëren als basis voor dialoog, informatie, communicatie, denkkraft en draagvlak

De omwonenden lichten toe: de Informatievoorziening naar omwonenden was tot heden:

- Te laat: de informatiebijeenkomst voor de startnotitie Dreijen2 (september 2022) was op een donderdag, het inspreken in het opiniegesprek aan de ronde tafel de maandag erop.
- Onvolledig: voor de informatiebijeenkomst was slechts één kant van de omliggende wegen uitgenodigd. De ambtenaar geeft aan dat anderen niet mogen komen. Pas na escalatie naar wethouder zijn andere omwonenden ook welkom. Deze zijn in allerijl via de buurtapp gewaarschuwd. De toegezegde website is er nog niet.
- Onjuist: de wethouder geeft aan dat de Ritzema Bosweg een provinciale weg is. Dat blijkt na schriftelijke bevestiging van de provincie niet het geval te zijn. De weg wordt beheerd door de gemeente. De gemeente bepaalt dus wat er gebeurt.
- Onhandig: de ambtenaar geeft bij de informatiebijeenkomst aan, dat als de huizen en P-plaatsen gerealiseerd zijn, bekeken zal worden of er ruimte is voor groen. Groen moet volgens omwonenden de basis zijn voor het ontwerp, zeker op deze locatie op de Wageningse Berg. De wethouder heeft steeds aangegeven, dat zij de verwachtingen tav ontsluiting op de Ritzema Bosweg wil managen. De omwonenden horen, dat zij geen bestuurlijke wil heeft en geen ambitie om dat als serieus alternatief te zien. Zij noemt als reden de busroute en een bushalte aan de Ritzema Bosweg. Omwonenden vinden, dat als we in Dreijen2 550 woningen kunnen bouwen, we vast ook een bushalte kunnen verplaatsen.

De omwonenden geven aan, dat het effect van manier van communicatie door gemeente is, dat er onbegrip is bij omwonenden en ongeloof over het ontbreken integrale visie. Daardoor verliezen omwonenden het vertrouwen in de gemeente.

Omwonenden willen actief geïnformeerd worden. Ze willen denkkraft inbrengen en samen met de gemeente en de projectontwikkelaar een mooie wijk neerzetten. Bewoners willen in een continue dialoog zijn, geen verrassingen meer. Niet gedwongen worden tot formele stappen. Daar heeft niemand wat aan. Hoe kunnen we hier afspraken over maken? Hoe kijkt de wethouder hier naar? Welke rol heeft het ambtelijk apparaat?

Wethouder Eleveld geeft aan, dat ze betreurt dat de participatie van de omwonenden tot heden zo gelopen is. Ze vraagt hoe de omwonenden het in het vervolg graag zouden zien. Omwonenden denken aan een continue dialoog met bijvoorbeeld een klankbordgroep met vertegenwoordigers van omwonenden. Goed om ook contact te zoeken met omwonenden aan de Ritzema Bosweg en de Arboretumlaan. Daar zien de omwonenden ook een rol voor henzelf.

4. Integraal verkeersonderzoek

a. Amendement: “Advies van omwonenden over onderzoekszet”. Welke stappen gaan we zetten?

Reden dat het verkeersonderzoek nog niet gestart is, is dat er nog geen overeenstemming is tussen de WUR, de projectontwikkelaar en de gemeente voor ontwikkeling van het plangebied. De wethouder zegt toe, dat als er ontwikkelingen zijn op dat gebied, er een verkennende bijeenkomst gepland zal worden met bureau Royal Haskoning DHV, dat in opdracht van de projectontwikkelaar het verkeersonderzoek zal uitvoeren en met omwonenden. Ook de gemeente is daarbij.

b. Scope van onderzoek (ook buiten terrein van de Dreijen, geluid, veiligheid, karakter) in relatie tot het opdrachtgeverschap bij het integrale verkeersonderzoek

Het integraal verkeersonderzoek moet gaan over het Dreijenterrein, over de omgeving van de Dreijen, over de gevolgen van de varianten voor de wegen rond de Dreijen, zoals geluid, veiligheid, trillingen voor omwonenden en over andere ontwikkelingen in de omgeving die van invloed zijn op de verkeersbewegingen in de omgeving (zoals bijvoorbeeld de ontwikkelingen van de voormalige aula). Ook een directe ontsluiting op de Ritzema Bosweg wordt in het onderzoek meegenomen. De gemeente geeft aan dat daar in het plangebied ruimte voor is.

c. Objectiviteit van onderzoek en opdrachtgeverschap

De omwonenden geven aan dat ze twijfelen aan de objectiviteit van het onderzoek als het in opdracht van de projectontwikkelaar wordt uitgevoerd. De wethouder geeft aan dat dit gebruikelijk is bij ruimtelijke plannen in de gemeente. De gemeente zal wel betrokken zijn bij het onderzoek.

5. Participatie: vervolgstappen

- De WUR en de projectontwikkelaar zullen in overleg met de gemeente eerst tot overeenstemming moeten komen over ontwikkeling van het plangebied.
- Vervolgens zal de projectontwikkelaar de participatie starten. 5.1.2.e neemt contact op met de projectontwikkelaar naar aanleiding van dit gesprek. De projectontwikkelaar heeft al ideeën over de aanpak van de participatie, weet zij.
- De omwonenden worden graag actief betrokken, zij kennen de formele regels van de participatieladder. Citaat amendement: “Bij de keuze van de ontsluiting zal de uitkomst van het integrale verkeersonderzoek een bepalende rol spelen. Dit heeft mogelijk consequenties voor de stappen in het participatieproces.”

6. Voorbeelden van en inspiratie voor positieve participatie (Born-Oost Wageningen, Twello, gemeente Voorst)

De omwonenden overhandigen de wethouder en projectleider voorbeelden van positieve participatie uit een wijk in Wageningen, Born-Oost en uit Twello, gemeente Voorst. Zij delen ook de website van het project buurtschap Crailo als voorbeeld van een gebied wat herontwikkeld is met inwoners.

7. Afspraken voor vervolg en samenwerking

- De gemeente en omwonenden spreken uit dat ze het een prettig gesprek vonden. De omwonenden voelen zich gehoord en serieus genomen. Zij spreken vertrouwen uit in een goede samenwerking aan een mooi Dreijen2.
- De gemeente houdt direct contact met de omwonenden over de ontwikkelingen en de planning. Zij heeft 5.1.2.e als contactpersoon.
- De omwonenden betrekken ook de omwonenden van de Ritzema Bosweg en Arboretumlaan.

8. Afsluiting

Verslag overleg De Dreijen fase 2 – amendement Aanscherping eisen woningbouwprogramma
4 september 2023 om 11.00 uur

Aanwezig:

5.1.2.e

Wageningen Universiteit
Ryse
Gebroeders Blokland
Gebroeders Blokland
Gebroeders Blokland
Gemeente Wageningen (voorzitter)
Gemeente Wageningen (verslag)

Afwezig met kennisgeving: 5.1.2.e, Wageningen Universiteit

1. Opening

2. Vaststellen van de agenda

De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

3. Vaststellen van het verslag van 29 juni jl.

Op verzoek van de WU wordt de tekst van de 4^e bullit bij agendapunt 3 'de knoppen in de grondexploitatie' gewijzigd: De zin "De mogelijke oplossing zit in dure woningen nodig zijn" wordt verwijderd. In plaats hiervan wordt de volgende tekst opgenomen: "De mogelijke oplossing zit in de presentatie opgenomen: er wordt zoveel mogelijk aan de woningmarktstrategie voldaan waarbij dan wel een hoger percentage duurdere woningen nodig is."

Naar aanleiding van het verslag worden de volgende opmerkingen gemaakt:

- Er wordt gevraagd naar de status van de Woondeal: de Woondeal is vastgesteld en ondertekend door de verantwoordelijk wethouder. De gemeenteraad is hierover geïnformeerd. De Woondeal gaat uit van minimaal 2/3 betaalbare woningen: sociale huur, middenhuur en koop tot € 355.000,-- en 1/3 vrij, maar nog wel maximaal 10% vanaf € 430.000,--; het percentage onder € 355.000,-- is hoger dan in woningmarktstrategie namelijk minimaal 50% van de koopwoningen tussen € 250.000,= en € 430.000,=. In de woningmarktstrategie is dit percentage 25%.
- Op verzoek van de WU en Gebroeders Blokland verstrekt de gemeente het woningbehoefteonderzoek op basis waarvan bepaald is, dat seniorenwoningen een oppervlakte van 65 m2 moeten hebben.
- Het uitgangspunt voor de grondexploitatie van De Dreijen fase 2 is, overeenkomstig het amendement, de woningmarktstrategie en niet de Woondeal.
- Gebroeders Blokland is in gesprek met De Woningstichting. De gesprekken lopen in goed overleg met elkaar en zijn structureel. De Woningstichting heeft nog geen uitsluitsel gegeven of zij bereid zijn tot middenhuur. De Woningstichting stelt een verdeling van de huurprijs binnen de sociale huur voor van 60%-40%: 40% tot de onderste aftoppingsgrens en 60% tot hoogste aftoppingsgrens. Bij de 40% gaat het om 2-kamer appartementen. Dit percentage wijkt af van de Woningmarktstrategie, die uitgaat van 50% - 50%. De gemeente vraagt zich af waar vanuit financieel oogpunt het probleem ligt: bij De Woningstichting of bij Gebroeders Blokland. Hier is op dit moment nog geen duidelijk antwoord op te geven.

4. Vervolgaanpak De Dreijen fase 2

Ryse heeft de notitie 'Vervolgaanpak De Dreijen fase 2' gemaakt. De WU en Gebroeders Blokland zijn akkoord met de hoofdlijnen, maar er moeten nog wel puntjes op de i worden gezet. De gemeente geeft aan, dat niet in het stuk staat waarom keuzes gemaakt zijn. Ook is niet duidelijk wat er nu gewijzigd is ten opzichte van de vorige keer en waarin de gemeenteraad tegemoet wordt gekomen. Het argument kwaliteit versus de kwantiteit ontbreekt, evenals op welke wijze voldaan wordt aan de Doelgroepenverordening en de soort woningen. Dit stuk is niet voldoende om richting het college en de raad te gaan. Verder ontbreekt de financiële onderbouwing nog, die van belang is voor het college en de raad.

De WU merkt op, dat de markt vraagt om woningen boven € 430.000,--. In de notitie is deze categorie toegevoegd: personen, die een 1^e woning zoeken (starters) en degene die een 2^e

woning zoeken. Deze personen vallen onder de NHG -grens en bekijken wat zij kunnen lenen ten aanzien van de NHG-grens en zelf kunnen betalen.
De gemeente geeft aan, dat de differentiatie gezocht moet worden in de categorie tot € 430.000,--. De toegevoegde categorie kan misschien een optie zijn, maar moet in ieder geval kwalitatief onderbouwd worden.
De WU en Gebroeders Blokland nemen dit mee in de verdere uitwerking van de notitie.

5. Rondvraag en sluiting

Er wordt afgesproken, dat de WU en Gebroeders Blokland datavoorstellen voor een volgend overleg aan de gemeente doen als een aangepaste versie van de notitie weer besproken kan worden. De gemeente geeft aan, dat dit betekent dat dit jaar geen voorstel aan de raad kan worden voorgelegd. De WU en Gebroeders Blokland begrijpen dit. Zij stellen voor om nu uit te gaan van behandeling in de raad in januari 2024. De gemeente zal voor het volgende overleg nagaan of dit mogelijk is.



Taxatierapport

Inbrengwaarde De Dreijen II te Wageningen

projectnummer 0481582.100
definitief revisie 00
14 maart 2023

Taxatierapport

Inbrengwaarde De Dreijen II te Wageningen

projectnummer 0481582.100

definitief revisie 00
14 maart 2023

Auteur

5.1.2.e

Opdrachtgever

Gemeente Wageningen
Markt 22
6701 CZ WAGENINGEN
5.1.2.e

Colofon

Tekstbijdragen

5.1.2.e

datum vrijgave	beschrijving revisie 00	gecontroleerd	vrijgave
	definitief	5.1.2.e	

Samenvatting

Gemeente Wageningen vraagt om een taxatie van de inbrengwaarde van een gedeelte van het perceel Wageningen, sectie E, nummer 6131 met een totale grootte van 11.90.64 ha. In de taxatie is een deel van het perceel betrokken met een oppervlakte van 10.40.00 ha. Dit perceel is eigendom van de WUR en bevat op dit moment nog een aantal oude onderwijsgebouwen. De locatie is enige jaren geleden toebedeeld aan een marktpartij met het oog op herontwikkeling naar woningbouw.

De gemeente Wageningen vraagt om de inbrengwaarde vast te stellen, welke overeenkomt met de werkelijke waarde op basis van art. 40b Ow., van de percelen en opstallen. De werkelijke waarde op basis van art. 40b Ow. is de hoogste van de gebruikswaarde en de complexwaarde.

Mede gelet op de vorenstaande beoordelingen waardeert ondergetekende de inbrengwaarde/werkelijke waarde op basis van art. 40b Ow. van de percelen en opstallen conform de voormelde opdracht op basis van prijspeil 1 oktober 2022, als volgt:

Waarde	: € 5.1.1.c (excl. BTW) (afgerond)
Zegge	: 5.1.1.c euro
Waarde per m2	: 5.1.1.c (excl. BTW)

14 maart 2023

5.1.2.e

Beëdigd Rentmeester

Register Taxateur onroerende zaken

Inhoudsopgave

Blz.

1	Algemeen	1
1.1	Opdracht	1
1.2	Opdrachtgever	2
1.3	Opdrachtnemer	3
1.4	Verklaringen	3
1.4.1	Verklaring onafhankelijkheid	3
1.4.2	Verklaring eerdere betrokkenheid	3
1.4.3	Verklaring geen zakelijk belang	3
1.4.4	Verklaring beperkte geldigheid taxatie	3
1.5	Voorwaarden	3
1.5.1	Van toepassing zijnde tuchtrecht	3
1.5.2	Plausibiliteit	3
1.5.3	Vereisten NRV	4
1.6	Eerdere taxaties	4
1.7	Informatiebronnen	4
1.8	Omschrijving van de gehanteerde waardebegrippen	4
1.9	Inspectie	4
1.10	Waardepeildatum	4
1.11	Gebeurtenissen na taxatie	4
1.12	Gehanteerde valuta	5
1.13	Duurzaam ondernemen	5
2	Kadastrale en plaatselijke aanduiding	6
2.1	Rechten	6
2.2	Wet voorkeursrecht gemeenten	6
2.3	Monument	6
2.4	Overige beperkingen	7
3	Omschrijving van het getaxeerde	8
3.1	Algemeen	8
3.2	Locatieomschrijving	12
3.3	Planologische kenmerken	12
3.4	Vergunningen	13
3.5	Hypotheek	13
3.6	Courantheid	13
3.7	Milieuaspecten, bodem- en grondwaterverontreiniging	14
3.8	Asbesthoudende stoffen	14
4	Waardebepaling	15
4.1	Algemene uitgangspunten	15
4.2	Rechten van derden inzake taxatie	16
4.3	Methode	16

4.3.1	Taxatieonzekerheid	17
4.4	Markt	17
4.5	Referenties m.b.t. gebruikswaarde	20
4.6	Referenties m.b.t. complexwaarde	21
5	Taxatie	23
5.1	SWOT-analyse	23
5.2	Verhuur- en verkoopbaarheid	23
5.3	Gebruikswaarde middels gecorrigeerde vervangingswaarde	23
5.4	Gebruikswaarde middels huurwaardekapitalisatie	24
5.5	Complexwaarde middels de residuele benadering	24
5.6	Waardebepaling	26
6	Bibliografie	27
7	Afkortingen en begrippen	28
7.1	Afkortingen	28
7.2	Begrippen	28
7.3	Plausibiliteitsverklaring	31
Bijlage 1 Kadastrale berichten		33
Bijlage 2 Foto's van het getaxeerde		35
Bijlage 3 Bestemmingsplan		55
Bijlage 4 Waarderingstabellen		70
Bijlage 5 Taxatieopdracht		72
Bijlage 6 Referenties		74
Bijlage 7 Uitgangspuntennotitie		76

1 Algemeen

1.1 Opdracht

Gemeente Wageningen vraagt om een taxatie van de inbrengwaarde van een gedeelte van het perceel Wageningen, sectie E, nummer 6131 met een totale grootte van 11.90.64 ha. In de taxatie is een deel van het perceel betrokken met een oppervlakte van 10.40.00 ha. (zie afbeelding 1). Dit perceel is eigendom van de WUR en bevat op dit moment nog een aantal oude onderwijsgebouwen. De locatie zoals weergegeven op afbeelding 1 is enige jaren geleden toebedeeld aan een marktpartij met het oog op herontwikkeling naar woningbouw. De vraag is nu wat de juiste inbrengwaarde van dit perceeldeel is.

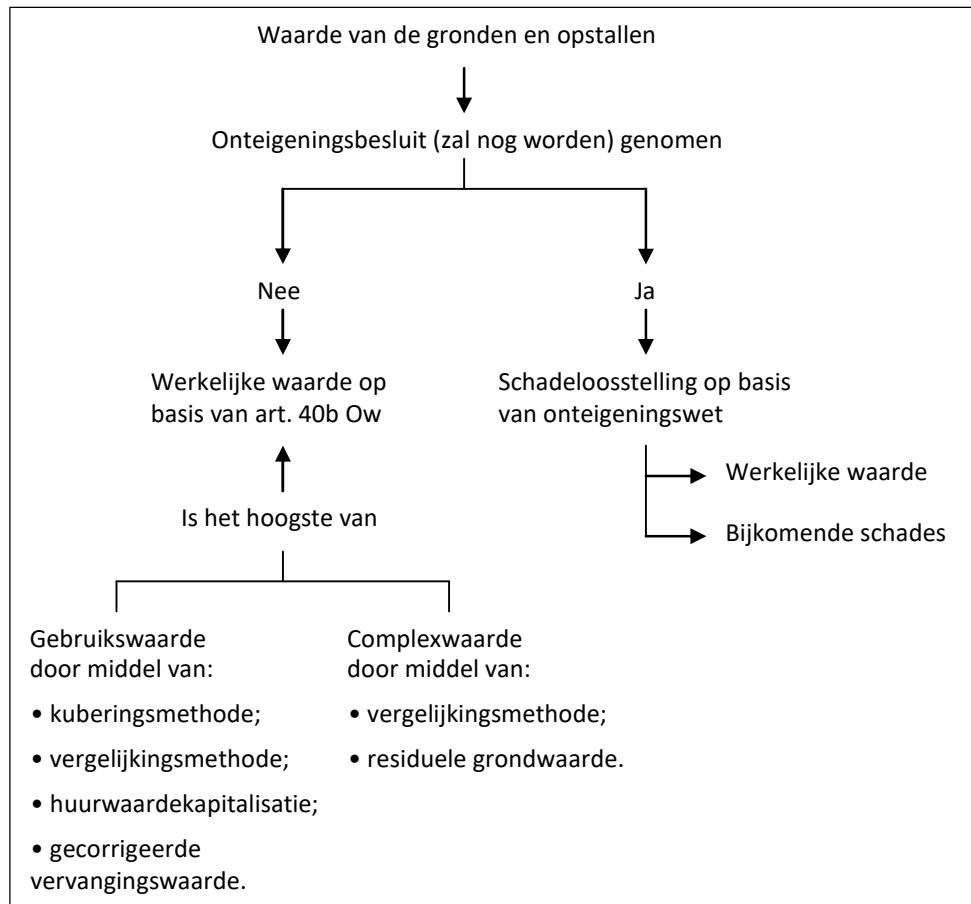


Afbeelding 1: Perceel Wageningen E 6131 ged., bron: Cyclomedia, eigen bewerking.

Voor een taxatie van de inbrengwaarde is het schema zoals verbeeld in afbeelding 2 van belang. Er dient te worden nagegaan of er sprake is van de werkelijke waarde op basis van art. 40b Ow. van de percelen en opstallen of dat er sprake is van een schadeloosstelling. Met het oog op het vermijden van staatssteun dient de taxatie te voldoen aan de volgende eisen:

- een onafhankelijke taxateur moet ter plekke onderzoek doen;
- de taxatie moet berusten op objectieve en verifieerbare criteria;
- de taxatie moet berusten op een vergelijking met de prijzen die zijn betaald bij andere verkopen van de gemeente Wageningen en bij de verkoop van gronden door andere eigenaren.

De werkelijke waarde op basis van art. 40b Ow. is de hoogste van de gebruikswaarde en de complexwaarde (zie afbeelding 2).



Afbeelding 2: Schema bepalen werkelijke waarde (Bron: Vraagbaak Grondexploitatiewet 2010)

Uitgangspunt voor de taxatie is de werkelijke waarde op basis van art. 40b Ow. De waarde die de werkelijke waarde het beste weergeeft is de marktwaarde. Verder zijn van toepassing de uitgangspunten voor het plan zoals opgenomen in het concept raadsvoorstel Startnotitie 'Wageningen, De Dreijen fase 2'.

De taxatie is uitgevoerd in overeenstemming met IVS en de toepasselijke reglementen van het NRVt.

1.2 Opdrachtgever

Gemeente Wageningen
 Markt 22
 6701 CZ WAGENINGEN
 5.1.2.e

1.3 Opdrachtnemer

Antea Nederland B.V. (hierna: Antea Group), Vastgoed & Recht vestiging Heerenveen, per adres Tolhuisweg 57 te Heerenveen (Postbus 24, 8440 AA Heerenveen).

De opdracht is namens opdrachtnemer uitgevoerd door:

- **5.1.2.e**, beëdigd rentmeester NVR en Register-Taxateur van onroerende zaken, ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs te Rotterdam, onder nummer **5.1.2.e** en ingeschreven als Makelaar-Taxateur bij de Stichting VastgoedCert onder nummer **5.1.2.e** verbonden aan Antea Group, afdeling Vastgoed & Recht, vestiging Heerenveen, per adres Tolhuisweg 57 te Heerenveen (Postbus 24, 8440 AA Heerenveen).

1.4 Verklaringen

1.4.1 Verklaring onafhankelijkheid

Ondergetekende verklaart niet in dienstbetrekking te staan tot de opdrachtgever of een aan hem gelieerde vennootschap.

1.4.2 Verklaring eerdere betrokkenheid

Ondergetekende verklaart niet eerder bij het object betrokken te zijn geweest.

1.4.3 Verklaring geen zakelijk belang

Ondergetekende verklaart verder niet een zakelijk belang bij het te taxeren object te hebben.

1.4.4 Verklaring beperkte geldigheid taxatie

Vanwege het specifieke karakter van voornoemde opdracht mag dit rapport uitsluitend voor dit doel worden gebruikt door genoemde opdrachtgever. Ondergetekende aanvaardt geen verantwoording voor enig ander gebruik of gebruik door anderen dan de opdrachtgever.

1.5 Voorwaarden

1.5.1 Van toepassing zijnde tuchtrecht

Op deze taxatie is van toepassing het tuchtrecht van de Stichting Tuchtrechtspraak NRVt (STNRVT) en van de Nederlandse Vereniging van Rentmeesters (NVR).

1.5.2 Plausibiliteit

Wij hanteren het zogenaamde 'vier ogen principe'. Dit principe stelt ons in staat om een interne toets uit te voeren op aannemelijkheid en geloofwaardigheid van de professionele taxatiedienst, alsmede een toets of de gehanteerde taxatiemethodiek in overeenstemming met de daaraan

gestelde eisen (EVS en/of IVS) is uitgevoerd. Met behulp van het ondertekenen van de plausibiliteitsverklaring zal dit principe worden vastgelegd.

1.5.3 Vereisten NRV

Taxateur voldoet aan de vereisten zoals aangegeven in de praktijkhandleiding van de betreffende kamer waar getaxeerde onder valt. Naast de vereisten gesteld aan de taxateur zelf, verklaart taxateur dat de taxatie is uitgevoerd conform de op deze taxatie van toepassing zijnde reglementen van het NRV. Uit onderzoek is gebleken dat deze taxatie valt onder de scope van de kamer Bedrijfsmatig Vastgoed.

1.6 Eerdere taxaties

Er zijn voor de betreffende kadastrale percelen geen eerdere taxaties bekend.

1.7 Informatiebronnen

De relevante informatie is door de opdrachtgever aangeleverd. Voor een volledige weergave van de gebruikte informatiebronnen wordt verwezen naar hoofdstuk 6.

1.8 Omschrijving van de gehanteerde waardebegrippen

Inbrengwaarde

Dit is de waarde, die de grond overeenkomstig artikel 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet heeft. Dit is de zogenaamde "werkelijke waarde", in het kader van de WvG ook wel "verkeerswaarde" genoemd. Voor het bepalen van de verkeerswaarde wordt volgens onteigeningsjurisprudentie gekozen voor de hoogste waarde van hetzij de huidige gebruikswaarde hetzij de complexwaarde (uitgaande van realisatie volgens het nieuwe bestemmingsplan). Als de complexwaarde gekozen wordt, vindt er een egalisatie van de waarden van de gronden plaats. Voor de gronden welke onteigend zijn of waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of welke op onteigeningsbasis zijn verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling als gevolg van de Onteigeningswet. Noodzakelijkheid en urgentie dienen daarbij aannemelijk gemaakt te worden.

1.9 Inspectie

Ondergetekende heeft de objecten op 22 december 2022 ter plaatse opgenomen. Er heeft geen interne inspectie plaatsgevonden van de gebouwen.

1.10 Waardepeildatum

Als waardepeildatum wordt 1 oktober 2022 aangehouden.

1.11 Gebeurtenissen na taxatie

Voor zover bekend bij de taxateur, zijn er geen materiële wijzigingen aangebracht in het object en/of de huursituatie tussen waardepeildatum en taxatierapportagedatum die een mogelijk significant effect hebben op de vastgestelde taxatiewaarde.

1.12 Gehanteerde valuta

Alle bedragen genoemd in dit rapport zijn in euro's.

1.13 Duurzaam ondernemen

Onze samenleving bevindt zich op een kantelpunt. De huidige wereldwijde economische, sociaal-maatschappelijke en ecologische crisis hebben ons kwetsbaar gemaakt. Klimaatverandering, grondstoffenschaarste en wereldwijde plant- en diersoortenbedreiging staan op dit moment hoog op de globale agenda. Duurzame ontwikkeling heeft bij Antea Group een hoge prioriteit. Wij beschikken over het ISO 14001-certificaat en hebben daarmee dé standaard op het gebied van milieumanagement in huis. Met dit systeem dragen wij zorg dat de milieurisico's van de bedrijfsvoering beheerst en indien mogelijk verminderd worden.

2 Kadastrale en plaatselijke aanduiding

Volgens de informatie verstrekt door de directie van het Kadaster en de Openbare Registers, afdeling Bewaring en Juridische Zaken en Vastgoedinformatie, worden de registergoederen als volgt kadastraal aangeduid:

Gemeente;	Sectie:	Nummer:	Ha	A	Ca	Omschrijving:
Wageningen	E	6131 (ged.)	10	40	00	-
Totaal			10	40	00	

Volgens de kadastrale recherche is het hierbij getaxeerde registergoed in eigendom bij:

Wageningen Universiteit/Wageningen University
Droevendaalsesteeg 4
6708 PB WAGENINGEN

Voor de kadastrale kaart en uittreksel wordt verwezen naar bijlage 1.

2.1 Rechten

Volgens de informatie verstrekt door de directie van het Kadaster en de Openbare Registers, afdeling Bewaring en Juridische Zaken en Vastgoedinformatie zijn op het getaxeerd de volgende rechten van toepassing:

Wageningen E 6131

Naam gerechtigde : Wageningen Universiteit/Wageningen University
Soort recht : Erfdienstbaarheid
Datum vestiging recht : 08-02-2019
Afkomstig uit stuk : Hyp4 74989/120
Omschrijving : betreft het heersend erf

Wageningen E 6131

Naam gerechtigde : Wageningen Universiteit/Wageningen University
Soort recht : Erfdienstbaarheid
Datum vestiging recht : 01-02-2019
Afkomstig uit stuk : Hyp4 74932/48
Omschrijving : betreft het heersend erf

2.2 Wet voorkeursrecht gemeenten

Het object is niet (voorlopig) aangewezen in het kader van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

2.3 Monument

Er is geen sprake van dan wel een aanwijzingsbesluit, dan wel een registraarschrijving van een beschermd monument en/of beschermd stads- of dorpsgezicht.

2.4 Overige beperkingen

Uit onderzoek blijkt dat er geen overige van significante waarde beperkende omstandigheden zijn gebleken.

3 Omschrijving van het getaxeerde

3.1 Algemeen

Het betreft een voormalige locatie van de Universiteit Wageningen. De volgende opstallen zijn gelegen op deze voormalige locatie:

Opstal 1



Oppervlakte: 4404 m²

Bouwjaar: 1928

Gebruiksdoel: onderwijsfunctie

Opstal 2



Oppervlakte: 9.000 m²

Bouwjaar: 1974

Gebruiksdoel: onderwijsfunctie

Opstal 3



Oppervlakte: 3.458 m²
Bouwjaar: 1987
Gebruiksdoel: onderwijsfunctie

Opstal 4



Oppervlakte: 128 m²
Bouwjaar: 1954
Gebruiksdoel: woonfunctie

Opstal 5



Oppervlakte: 114 m²
Bouwjaar: 1954
Gebruiksdoel: woonfunctie

Opstal 6



Oppervlakte: 5.757 m²
Bouwjaar: 1961
Gebruiksdoel: onderwijsfunctie

Opstal 7



Oppervlakte: 510 m²
Bouwjaar: 1956
Gebruiksdoel: onderwijsfunctie

Opstal 8



Oppervlakte: 47 m²
Bouwjaar: 1954
Gebruiksdoel: onbekend

Opstal 9



Oppervlakte: 100 m²
Bouwjaar: 1955
Gebruiksdoel: onbekend

Opstal 10



Oppervlakte: 77 m²
Bouwjaar: 1955
Gebruiksdoel: onbekend

3.2 Locatieomschrijving

De stad Wageningen is gelegen in de gemeente Wageningen, in de provincie Gelderland, regio Gelderse Vallei. Wageningen is gelegen ten westen van Arnhem en ten zuiden van Ede. Ten zuiden van Wageningen stroomt de Nederrijn. Dichtbijgelegen plaatsen zijn Bennekom en Renkum.

Het getaxeerde is gelegen aan de zuidzijde van Wageningen in de wijk Veluvia-Hamelakkers. Het getaxeerde is gelegen tussen de N225 en de uiterwaarden van de Nederrijn. De Provincialeweg de N225 vormt een verbinding tussen Driebergen en Oosterbeek, via Wageningen. Het getaxeerde is goed gelegen voor zowel educatieve doeleinden als woondoeleinden. Zie onderstaande afbeelding voor een impressie van de omgeving van het getaxeerde.



Afbeelding 3: Satellietbeeld omgeving getaxeerde. Bron: Streetsmart. Bewerking: auteur

3.3 Planologische kenmerken

Het in de taxatie betrokken perceel valt, volgens Ruimtelijkeplannen.nl, onder de bepalingen van het volgende vigerende bestemmingsplan:

Naam BP / BV:	Vastgesteld op:
Wageningen, 2e herziening	28 mei 2013

Op het te taxeren perceelgedeelte is bestemmingsplan 'Wageningen, 2^e herziening' van toepassing, welke is vastgesteld op 28 mei 2013. Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van het genoemde bestemmingsplan weer, waarbij de contouren van het te taxeren perceelgedeelte met rood is weergegeven.



Afbeelding 4: Uitsnede vigerend bestemmingsplan. Bron: Ruimtelijke plannen.

Het te taxeren perceel is bestemd met de enkelbestemming 'Maatschappelijk – Landbouwkundig onderwijs en onderzoek'.

Het te taxeren perceel is bestemd met de enkelbestemming 'Groen'.

Het te taxeren perceel is bestemd met de enkelbestemming 'Groen - Arboretum'.

Het te taxeren perceel is bestemd met de enkelbestemming 'Verkeer'.

Het te taxeren perceel is bestemd met de enkelbestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'.

Het te taxeren perceel is bestemd met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'.

Voor de bijbehorende artikelen wordt verwezen naar bijlage 3.

3.4 Vergunningen

Bij de waardering is er van uit gegaan, tenzij in dit rapport uitdrukkelijk anders vermeld, dat alle eventueel van overheidswege vereiste goedkeuringen en/of vergunningen met betrekking tot het getaxeerde aanwezig zijn, of zonder het plegen van investeringen kunnen worden verkregen.

3.5 Hypotheek

Het is de ondergetekende niet bekend of het getaxeerde belast is met het recht van hypotheek.

3.6 Courantheid

Rekening houdende met de locatie, het vastgoedobject, de mate van verkoopbaarheid, alternatieve aanwendbaarheid en alle overige van waarde zijnde factoren kunnen we spreken van een goed courant object.

3.7 Milieuaspecten, bodem- en grondwaterverontreiniging

Dit valt buiten het kader van deze taxatie.

3.8 Asbesthoudende stoffen

Een asbestonderzoek valt buiten het kader van deze taxatie.

4 Waardebepaling

4.1 Algemene uitgangspunten

Deze taxatie is gebaseerd op onderstaande uitgangspunten en overwegingen.

Algemeen

- Ten behoeve van deze rapportage heeft een beperkte kadastrale recherche plaatsgevonden. De benodigde gegevens zijn hoofdzakelijk aangeleverd door opdrachtgever. Bij de taxatie is verondersteld dat de objecten worden geleverd vrij van hypotheek, zakelijke beperkingen, beslagen en andere mogelijke rechten van derden uit enige overeenkomst, tenzij uitdrukkelijk genoemd.
- Ten behoeve van de taxatie heeft een beperkt bestemmingsplanonderzoek plaatsgevonden.
- De taxatie is gebaseerd op de aan de ondergetekende ter beschikking gestelde informatie van opdrachtgever en/ of derden zoals bijvoorbeeld Kadata, Kadaster, Funda en Bouwkostenkompas. Hiervan is kennisgenomen, waar mogelijk gecontroleerd en uitgegaan wordt van de juistheid en de volledigheid van de verkregen informatie. Ondertekende aanvaardt geen aansprakelijkheid indien mocht blijken dat de informatie onjuist en/ of onvolledig is geweest.
- Hoewel wij bij onze inspectie en opname van de onroerend zaak ons een idee hebben kunnen vormen over de staat van onderhoud, hebben wij, voor zover wij in staat gesteld zijn om de verschillende gedeelten te inspecteren, slechts gekeken naar de uitwendige en direct zichtbare staat van onderhoud. Voorts is naar verborgen gebreken niet specifiek gezocht.
- Een bouwkundige inspectie maakt geen deel uit van deze taxatie;
- Er is geen rekening gehouden met eventueel te verkrijgen, dan wel te restitueren premies, subsidies of overheidsbijdragen in welke vorm dan ook.
- Op onze opdracht zijn de Algemene Voorwaarden van Antea Group AV-2022 van toepassing.
- Indien in dit rapport geen melding wordt gemaakt van een negatief milieuaspect, betekent dit niet dat er geen negatieve milieuaspecten zijn. Het feit dat er negatieve milieuaspecten worden vermeld betekent niet altijd dat deze milieuaspecten bewezen zijn. Verder onderzoek kan dan gewenst zijn. Voor zover er in dit rapport melding wordt gemaakt van (mogelijke) verontreiniging, wordt dit in het rapport nader toegelicht.
- Wij hebben aangenomen dat het gehele complex vrij is van legionella en dat adequate maatregelen zijn getroffen om het ontstaan van legionella te voorkomen.
- Alle bedragen die in de waardering zijn gebruikt zijn exclusief omzetbelasting (BTW) en er wordt van uitgegaan dat de vrijstelling van omzetbelasting van toepassing is, tenzij uit de waardering van de individuele onroerende zaak anders blijkt.
- De vastgestelde waarden zijn 'kosten koper' tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Onder de 'kosten koper' verstaan wij de overdrachtsbelasting, notariskosten wegens levering van de onroerende zaak, alsmede de kosten verbonden aan de inschrijving ervan in het kadaster.
- Bij de waardering zijn mogelijke specifieke voordelen die bepaalde eigenaren/gebruikers zouden kunnen genieten buiten beschouwing gelaten.

4.2 Rechten van derden inzake taxatie

Dit taxatierapport is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt door de opdrachtgever. Door ons wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden, tenzij dit gebruik met onze schriftelijke toestemming geschiedt. Op grond daarvan aanvaardt ondergetekende ten aanzien van de inhoud van dit rapport geen verantwoordelijkheid ten opzichte van anderen dan opdrachtgever en slechts bij gebruik voor het doel waarvoor het is opgesteld.

4.3 Methode

Voor de diverse uitgangspunten voor een taxatie zijn verschillende taxatiemethoden van toepassing. Onderstaand worden diverse methodes omschreven die voor kunnen komen.

Voor de bepaling van de marktwaarde van een object dient de taxateur gebruik te maken van één of meerdere waarderingsmethoden. Aanbeveling verdient het gebruik van minimaal twee methoden.

Op basis van IVS-2022/EVS-2020 zijn er drie taxatiebenaderingen:

Inkomstenbenadering (DCF, kapitalisatiemethode (BAR/NAR)). De DCF-methode is een waarderingsmethode waarbij de vrije toekomstige geldstromen worden verdisconteerd tegen een gemiddelde vermogenskostenvoet (disconteringsvoet). Deze methode geeft een goede waardebepaling van het vastgoed. De BAR-methode is een veelgebruikte methode om (markt)waarde en de kwaliteit van een (koop)object uit te drukken. De BAR wordt uitgedrukt in procenten en wordt berekend door de huuropbrengst in het eerste jaar van de exploitatie te delen door de totale investering. De BAR-methode geeft in vergelijking met de DCF-methode geen inzicht in de kasstromen.

Vergelijkingsmethode (vergelijkbare objecten gecorrigeerd voor verschillen). Deze methode maakt gebruik door te kijken naar de verkoop/verhuurprijzen van vergelijkend vastgoed in de omgeving van het te taxeren object. Omdat men hierbij te maken krijgt met een waardepeildatum, dienen de vergelijkbare objecten rond de waardepeildatum te zijn verkocht of verhuurd.

Kostenbenadering (zowel voor nieuwbouw, herbouw als voor gecorrigeerde vervangingswaardemethode). Bij gebrek aan voldoende marktgegevens, zoals het geval is bij incourant onroerend goed, is de kostenbenadering een voor de hand liggend alternatief om de marktwaarde te bepalen. In de kostenbenadering moeten de stichtingskosten worden bepaald en vervolgens gecorrigeerd door de technische én functionele veroudering.

In dit taxatierapport is gebruik gemaakt van Inkomstenbenadering, Vergelijkingsmethode, Kostenbenadering omdat met behulp van deze methoden de inbrengwaarde kan worden vastgesteld. De inkomstenbenadering is gebruikt om de residuele grondwaarde vast te stellen. De vergelijkingsmethode is gebruikt door referentietransacties te hanteren voor zowel de uitgifteprijs, ruwe bouwgrond als huidige gebruikswaarde. De kostenbenadering is gebruikt om de gecorrigeerde vervangingswaarde van de opstallen te bepalen.

4.3.1 Taxatieonzekerheid

De mate van subjectiviteit in de waarderingdienst is van invloed op de mate van schattingsonzekerheid en daardoor op de inschatting door de taxateurs van de risico's van een afwijking van materieel belang voor een bepaalde schatting.

De schattingsonzekerheid kan het gevolg zijn van:

- De informatievoorziening.
- Een gebrek aan marktinformatie.
- Marktomstandigheden.
- Algemene waarderingsonnauwkeurigheid.

Taxateurs dienen in ieder geval deze omstandigheden te betrekken in zijn waardering en deze zo nodig vast te leggen in het taxatierapport, zodat voor de gebruiker inzichtelijk is aan welke beperkingen de waardering onderhevig is. De taxateurs zijn voorts gehouden bijzondere onzekerheden over de waardering in het deskundigenrapport vast te leggen.

Deskundigen maken melding van de volgende onzekerheden:

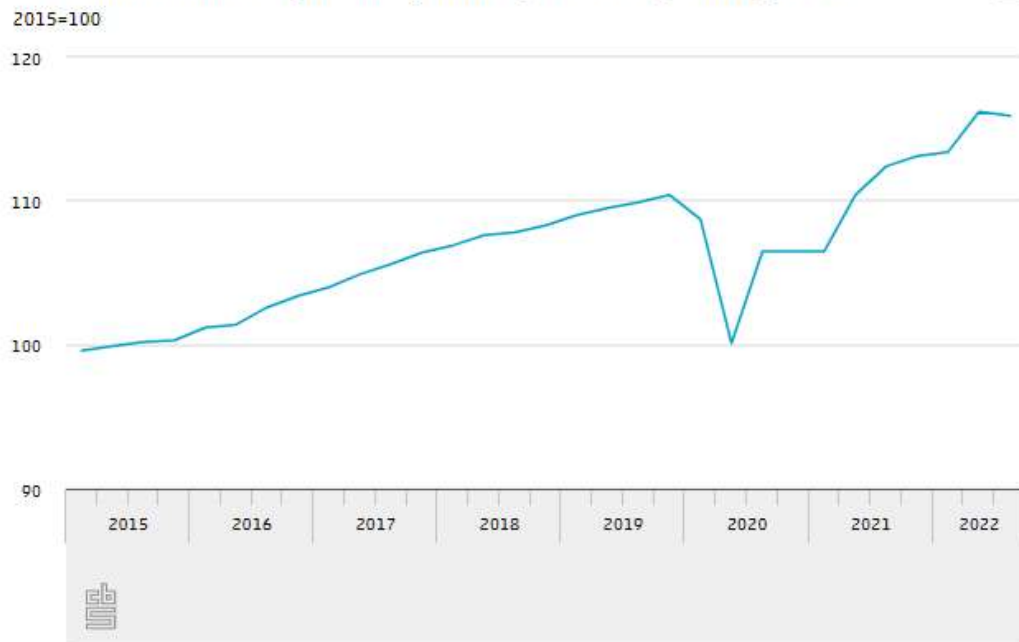
- Anno 2022 geeft het handelsconflict tussen de VS en China reden tot onzekerheid welke invloed dit zal hebben op de vastgoedmarkt, het conflict tussen China en Taiwan versterkt dit;
- In Nederland is gebleken dat de uitspraak van Raad van State inzake de Programmatische Aanpak Stikstof leidt tot vertraging of misschien zelfs stopzetting van bouwprojecten;
- Daarnaast brengt de uitbraak van COVID-19 veel onzekerheid met zich mee. Naarmate de pandemie langer aanhoudt blijkt steeds meer dat we voor langere tijd met deze onzekere situatie te maken zullen hebben. De effecten op de economie en de vastgoedmarkt zijn op het moment van schrijven van dit rapport nog onzeker en moeilijk in te schatten;
- Oplopende rentes hebben een mogelijk effect op de vastgoedmarkt;
- Oplopende kosten voor bouwmaterialen kunnen een negatief effect hebben op de ontwikkeling van nieuwe projecten;
- Recent is Oekraïne binnengevallen door Rusland. De invloed van deze inval is onder andere zichtbaar in de stijging van de gasprijs.

4.4 Markt

Algemeen

Volgens de eerste berekening van het CBS, op basis van nu beschikbare gegevens, daalde het bruto binnenlands product (bbp) in het derde kwartaal van 2022 met 0,2 procent ten opzichte van het tweede kwartaal. Dat komt doordat er minder is geïnvesteerd en dan vooral in woningen en infrastructuur. De investeringen daalden met 1,7 procent. Verder daalde de overheidsconsumptie een fractie, terwijl huishoudens 0,1 procent meer hebben besteed dan in het tweede kwartaal van 2022. De uitvoer en invoer van goederen en diensten namen met respectievelijk 0,9 en 1,0 procent toe. Vooral de financiële dienstverlening, de bedrijfstak handel, vervoer en horeca en de bouwnijverheid droegen negatief bij aan de economische ontwikkeling, terwijl de zakelijke dienstverlening de meest positieve bijdrage leverde.

Bruto binnenlandse product (volume), seizoengecorrigeerd



Afbeelding 4: BBP. Bron: CBS.

Volgens de eerste berekening was het bbp in het derde kwartaal van dit jaar 3,1 procent groter dan een jaar eerder. Vooral het handelssaldo, de consumptie door huishoudens en de investeringen droegen bij aan deze groei. In het derde kwartaal van 2022 waren er geen coronamaatregelen meer, terwijl in het derde kwartaal van 2021 nog wel wat restricties golden.

Woningmarkt

Investerders kopen steeds minder woningen van eigenaar-bewoners. Duurzame woningen worden meer verkocht en hun prijzen stijgen recent sneller dan die van minder duurzame woningen. Dat blijkt uit woningmarktcijfers van het 3e kwartaal 2022. De woningprijsstijging nam af ten opzichte van hetzelfde kwartaal in 2021. In augustus en september namen de prijzen zelfs licht af.

De belangrijkste conclusies over het 3^e kwartaal van 2022:

- Investerders kopen steeds minder woningen van eigenaar-bewoners. Van alle door eigenaar-bewoners verkochte woningen werd in het 1e halfjaar van 2018 nog 8% door investeerders gekocht. In het 1e halfjaar van 2022 was dat ruim 6%. Vooral in grote steden als Rotterdam (van 19% naar 8%), Amsterdam (van 17% naar 9%), Den Haag (van 18% naar 11%) en Groningen (van 15% naar 8%) daalde het aandeel fors.
- In gemeenten met opkoopbeschermingsmaatregelen daalde het aandeel investeerdersaankopen licht, van ruim 9% in het 2e halfjaar van 2021 naar minder dan 8% in het 1e halfjaar van 2022. In gemeenten zonder maatregelen steeg het aandeel juist met 1%.
- Woningen met de betere energielabels A, B of C waren in het 3e kwartaal van 2022 11 tot bijna 13% duurder ten opzichte van 1 jaar eerder. Dat is flink meer dan woningen met label E, F of G. Woningen met een label G waren nog geen 4% duurder dan 1 jaar eerder. Woningen met een E of F label ongeveer 7%.

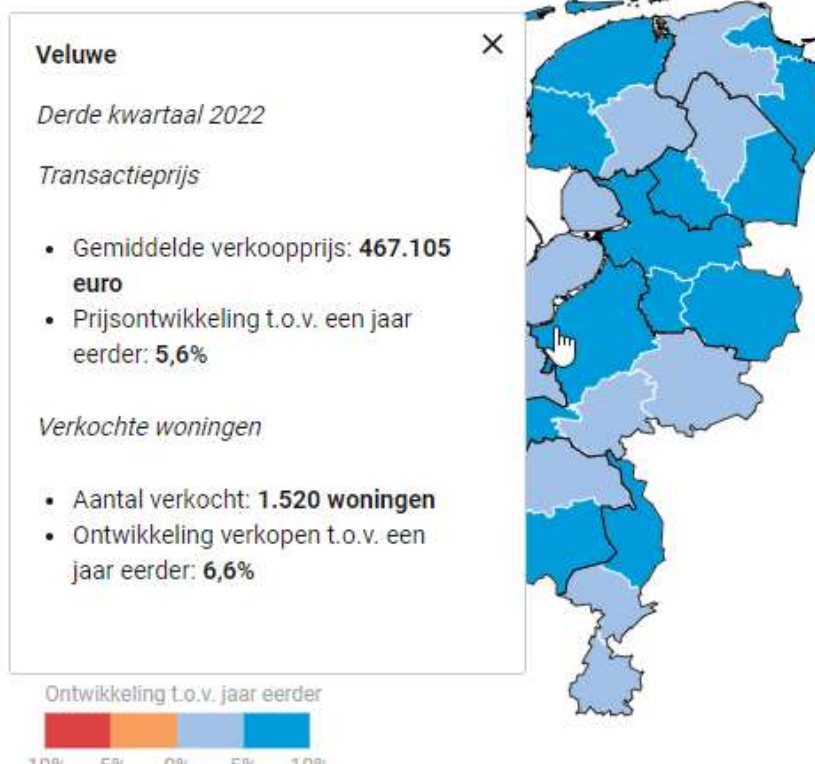
- Het aandeel verkochte woningen met het beste energielabel (A) steeg vanaf 2015 van ruim 14% naar ruim 24%. Woningen met een slechter label (D, E, F of G) zijn steeds minder in trek. Hun aandeel daalde van bijna 44% in 2015 tot nog geen 34% in het 3e kwartaal van 2022.
- De prijzen van bestaande koopwoningen stegen in het 3e kwartaal ruim 9% ten opzichte van een jaar eerder. In augustus en september daalden de prijzen van bestaande koopwoningen maand-op-maand licht.
- De hypotheekrente stijgt sterk. Dat zorgt ervoor dat potentiële kopers minder kunnen lenen en te maken krijgen met hogere woonlasten.
- In het vierde kwartaal van 2022 zet de prijsdaling door, de verwachting is dat er in de jaren 2023 en 2024 sprake is van een lichte prijsdaling¹

Woningmarktcijfers derde kwartaal 2022

■ Stijging gemiddelde verkoopprijs of aantal verkopen ■ Daling (Q3 2022 t.o.v. Q3 2021)

🖱️ Klik op een regio voor meer cijfers

Prijzontwikkeling ▾



Afbeelding 5: Ontwikkelingen op de woningmarkt. Bron: NVM

¹ [Outlook Grondexploitaties 2023 - Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling \(metafoorro.nl\)](https://metafoor.nl/Outlook-Grondexploitaties-2023-Metafoor-Ruimtelijke-Ontwikkeling)

Om te komen tot een onderbouwde waardering is er gezocht naar referenties in de omgeving van het getaxeerde. Er is gezocht naar referentietransacties in de omgeving van het getaxeerde.

Prijs per m2: €43,46

Buurtseweg 1, Wageningen

Datum: 22-12-2016

Oppervlakte: 3.500 m²

Koopprijs: €93.000,- k.k.

Prijs per m²: €26,57

Betreft een perceel met een schoolgebouw en parkeerplaats. De gemeente Wageningen verkoopt aan een woningstichting welke deze gaat gebruiken voor woningbouw.



In vergelijking met de referenties van woningen dichtbij het Arboretum valt op dat de nieuwbouwwoningen een kleiner kaveloppervlakte hebben, de woningen zelf zijn veelal groter (gekeken naar het aantal m² GO). De woningen dichtbij het plangebied zijn veelal van voor de oorlog. De prijzen van nieuwbouwwoningen liggen lager per m² dan bij de bestaande woningen het geval is. Taxateur vermoedt dat dit deels door de mindere ligging komt en de kleinere kavels. In de geplande ontwikkeling is de locatie aanzienlijk beter in vergelijking met de buitenwijken, echter zullen de kavels naar verwachting kleiner zijn dan bij de bestaande woningen. Daardoor is taxateur van de gemiddelde m²-prijzen uitgegaan voor de waardering. Dit geldt voor zowel de rijwoningen, twee-onder-een-kapwoningen en de vrijstaande woningen.

Voor de appartementen is er relatief weinig nieuwbouw, afgezien van het project Tropische Kas aan de nabijgelegen Arboretumlaan. In vergelijking met de overige referenties zijn de vraagprijzen echter fors, ook staan alle appartementen nog te koop. In de berekening is daarom uitgegaan van een lagere prijs per m² in vergelijking met het project Tropische Kas.

Voor de sociale huurwoning is gerekend met de vaste uitgifteprijs van € 16.000 zoals vermeldt in de grondprijzenbrief van 2022.

De woningen die als 'sociale koop' worden gezien krijgen een lagere vraagprijs in vergelijking met de marktwaarde. In vergelijking met de reguliere koopwoningen zijn deze woningen tevens iets kleiner. Veelal wordt hier vanuit de gemeente een zelfbewoningsclausule verplicht, eventueel aangevuld met een clausule waarbij er een terugbetalingsregeling geldt. Voor de waardering is het vanwege het 'sociale karakter' niet zinvol om naar de referenties uit de markt te kijken, dan wordt er namelijk een marktprijs vastgesteld. De prijzen zijn daarom gebaseerd op de toegestuurde tabel 'programmering vs. won. strategie'. Deze tabel dateert uit 2021 en daarom zijn de gehanteerde prijzen iets naar boven toe bijgesteld.

In **bijlage 6** staan alle gebruikte referenties opgenomen, evenals in het tabblad 'referenties' in het rekenblad van **bijlage 4**.

De referentieprijzen en vraagprijzen stammen deels uit een periode waarin de woningmarkt nog gekenmerkt werd door stijgende prijzen. Inmiddels is duidelijk dat er door de oorlog in Oekraïne, de stijgende hypotheekrentes en energieprijzen een andere tijd is aangebroken. In het rekenmodel is uitgegaan van een (lichte) afvlakking van de verkoopprijzen voor de komende jaren.

5 Taxatie

5.1 SWOT-analyse

De minimale kwalitatieve gevoeligheidsanalyse van het object met voorbeelden

Sterkte:	Kansen:
Ligging vlakbij het Arboretum, op korte afstand van het centrum, dichtbij de Uiterwaarden	Wageningen betreft een internationale studentenstad en trekt een heel divers publiek.
Goed bereikbaar	
Perceel wordt omgeven door woningen uit het betere segment,	
Zwakte:	Bedreigingen:
	Stijgende bouwprijzen en hypotheekrente zorgt voor druk op de grondprijzen.
	Ligging nabij de Veluwe kan voor problemen zorgen bij de realisatie van nieuwbouw vanwege stikstof en pfas.

5.2 Verhuur- en verkoopbaarheid

De verkoopbaarheid van het getaxeerde wordt beoordeeld als goed vanwege de bijzondere gunstige ligging vlakbij natuur en het centrum van Wageningen.

5.3 Gebruikswaarde middels gecorrigeerde vervangingswaarde

In de gecorrigeerde vervangingswaarde is gekeken naar de huidige investeringswaarde van de objecten. De objecten zijn uitgesplitst in ruwbouw, afbouw en installaties, met een ieder een eigen afschrijftermijn en restwaarde. Middels het bouwjaar en de afschrijftermijn is een correctie toegepast voor de technische veroudering. Daarnaast is er ook nog een correctie toegepast voor de functionele veroudering. Er is tevens rekening gehouden met de restwaarde van de verschillende uitgesplitste objecten. De gecorrigeerde vervangingswaarde zal nooit lager zijn dan de restwaarde. Bij alle objecten is de restwaarde hoger dan de gecorrigeerde vervangingswaarde. Op basis van de gecorrigeerde vervangingswaarde methodiek zijn de objecten gewaardeerd op

5.1.1.c

De waardering van de ondergrond is gebaseerd op de grondprijzenbrief van de gemeente Wageningen. Conform deze brief is de ondergrond gewaardeerd op **5.1.1.c** per m² BVO. Dit betreft per m² van het perceel, groot 104.000 m², **5.1.1.c**. De ondergrond is gewaardeerd op

5.1.1.c

De gebruikswaarde middels de gecorrigeerde vervangingswaarde is vastgesteld op **5.1.1.c**

5.4 Gebruikswaarde middels huurwaardekapitalisatie

Bij de huurwaardekapitalisatie methode is uitgegaan dat de panden gaan worden gebruikt voor opslagdoeleinden en de beide woningen voor woondoeleinden.

Bij het bepalen van de huurwaarde voor opslag is gezocht in een straal van 10 kilometer rondom Wageningen, de huurprijs die hier word gevraagd is € **5.1.1.c** tot **5.1.1.c** per m² op basis van de referentie bijgevoegd als bijlage 4.

Bij het bepalen van de huurwaarde voor de 2 woningen is gezocht in een straal van 10 kilometer rondom Wageningen, de huurprijs die hier word gevraagd is ca. **5.1.1.c** per m² op basis van de referentie bijgevoegd als bijlage 4.

De huurwaarde is bepaald op basis van de kwaliteit, onderhoud en gebruiksmogelijkheden van de objecten.

De gehanteerde kapitalisatiefactor is 9,26 gezien het oude gebouwen betreft met hoge onderhoudskosten en niet al te lange resterende levensduur.

Wat betreft de ondergrond is 2x de oppervlakte van de optelsom van de BVO toegekend aan de huurwaardekapitalisatie methode. De overige grond is gewaardeerd op **5.1.1.c** overeenkomstig de gebruikswaarde middels de gecorrigeerde vervangingswaarde.

De gebruikswaarde middels de huurwaardekapitalisatie methode is vastgesteld op **5.1.1.c**.

5.5 Complexwaarde middels de residuele benadering

In de residuele berekening is gekeken naar de grondopbrengst indien het getaxeerde wordt gebruikt voor de realisatie van woningbouw. Daartoe dient de bestaande bebouwing te worden gesloopt en de grond geschikt worden gemaakt voor de bouw.

Het doorgerekende bouwprogramma is afkomstig uit de toegestuurde informatie in het bestand 'Stedenbouwkundige schetsen De Dreijen II' en met name de tabel 'programmering vs. wonin. Strategie'. Hieruit blijkt dat er plannen zijn voor een grote diversiteit aan woningen, variërend van sociale koop tot vrijstaande woningen. In totaal gaat het om 572 woningen, waarvan 400 in de koopsector en 172 sociale huurwoningen. In onderstaande afbeelding is het stedenbouwkundig programma weergegeven. Een groot deel van het programma bestaat uit appartementen. In de startnotitie 'Wageningen De Dreijen fase 2 Definitief' wordt de ambitie uitgesproken om het parkeren zoveel mogelijk bebouwd plaats te laten vinden. In de residuele berekening is daarom uitgegaan van 1 bebouwde parkeerplaats per appartement.

In **bijlage 7** is de uitgangspuntennotitie opgenomen waarbij verdere aannames en input m.b.t. de residuele berekening nader wordt toegelicht.



Het getaxeerde heeft een oppervlakte van ca. 104.000 m², dit is inclusief de bestaande vijver in de boswal aan de oostzijde van het gebied. Zonder de vijver en boswal bedraagt de oppervlakte 84.615 m².

Rekening houdend met inflatie, indexatie en een rendementseis komt de residuele berekening op een contante waarde van 5.1.1.c . Afgerond een bedrag van 5.1.1.c . Uitgaande van een oppervlakte van 84.615 m² is dit een bedrag van 5.1.1.c per m².

- In **bijlage 4** zijn de rekenbladen opgenomen.
- In **bijlage 7** zijn de uitgangspunten nader toegelicht.

5.6 Waardebepaling

Deze waarderingen zijn tot stand gekomen na opname van het object, rekening houdend met alle aan ondergetekende bekende en voor de waarde van belang geachte factoren.

Marktwaarde

De getaxeerde waarde is – zoals reeds omschreven is bij de uitgangspunten – met behulp van Inkomstenbenadering, Vergelijkingsmethode, Kostenbenadering tot stand gekomen

- De gebruikswaarde o.b.v. de gecorrigeerde vervangingswaarde bedraagt 5.1.1.c
- De gebruikswaarde o.b.v. de huurwaardekapitalisatie bedraagt 5.1.1.c
- De complexwaarde o.b.v. de residuele berekening bedraagt 5.1.1.c

De werkelijke waarde bedraagt het hoogste van de gebruikswaarde en de complexwaarde. In dit geval leidt de complexwaarde middels de residuele berekening tot de hoogste waarde.

Mede gelet op de vorenstaande beoordelingen waardeert ondergetekende de marktwaarde conform de voormelde opdracht op basis van prijspeil 1 oktober 2022, als volgt:

Waarde	: 5.1.1.c (excl. BTW) (afgerond)
Zegge	: 5.1.1.c
Waarde per m2	5.1.1.c (excl. BTW)

Voor een nadere toelichting op de waardering en de achtergrondinformatie die heeft geleid tot de waardering, verwijzen we naar de bijlage. Tot het verstrekken van informatie zijn wij steeds bereid.

Aldus gedaan te goeder trouw en naar beste kennis en wetenschap overeenkomstig de strekking van de opdracht, na opname ter plaatse en getekend,

Heerenveen, 14 maart 2023
Antea Group
Vastgoed en Recht

5.1.2.e

Beëdigd Rentmeester
Register Taxateur onroerende zaken

6 Bibliografie

Artikel:	Auteur:	Datum:	Bron:
Economie krimpt in derde kwartaal 2022 met 0,2 procent	CBS	15 november 2022	https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2022/46/economie-krimpt-in-derde-kwartaal-2022-met-0-2-procent
Woningmarkt 3 ^e kwartaal 2022: investeerders kopen minder	Kadaster	10 november 2022	https://www.kadaster.nl/documents/1953498/54194117/Kwartaalbericht+Woningmarkt+3e+kwartaal+2022.pdf/9d6bd1a6-0578-236a-0ae7-12583a2916a1?t=1668006033058

7 Afkortingen en begrippen

7.1 Afkortingen

BAR	-	Bruto Aanvangsrendement
Bvo	-	Bruto Vloeroppervlak
DCF	-	Discounted Cash Flow
Vvo	-	Verhuurbaar Vloeroppervlak
NRVT	-	Nederlands Register Vastgoed Taxateurs
NAR	-	Netto Aanvangsrendement
RICS	-	Royal Institution of Chartered Surveyors
IVS	-	International Valuation Standards
EVS	-	European Valuation Standards
SWOT	-	Strengths, Weaknesses, Opportunities and Threats

7.2 Begrippen

Bedrijfsgebonden installaties

Deze taxatie is exclusief bedrijfsgebonden inventaris, machines, goederen en eventuele voorraden tenzij anders vermeld in dit taxatierapport.

Bijzonder uitgangspunt

Een uitgangspunt dat ofwel veronderstelt dat de taxatie wordt gebaseerd op feiten en omstandigheden die wezenlijk verschillen van de feiten en omstandigheden die bestaan op de waardepeildatum; of waarvan redelijkerwijs niet kan worden verwacht dat een kandidaat-koper deze zou hanteren op de waardepeildatum.

Courantheid

De mate van verhandelbaarheid

Geregistreeerde taxateur

De in het register ingeschreven natuurlijke persoon.

Inspectie

De bezichtiging en (daarop gebaseerde) beoordeling van het vastgoedobject ter plaatse.

Inspectiedatum

De datum waarop het te taxeren vastgoedobject is geïnspecteerd. Bij een inspectie van meerdere dagen is de laatste dag van bezichtiging de inspectiedatum

Interne taxateur

De geregistreeerde taxateur die de professionele taxatiedienst verricht ten aanzien van (een) vastgoedobject(en) waarin of waarbij zijn werkgever een belang heeft of gaat krijgen, daaronder mede begrepen een belang heeft bij de uitkomst van de professionele taxatiedienst.

Opdrachtgever

De natuurlijke persoon of rechtspersoon die aan een geregistreerde taxateur opdracht geeft tot het verrichten van een professionele taxatiedienst.

Opdrachtvoorwaarden

Schriftelijke bevestiging van de voorwaarden waaronder de professionele taxatiedienst zal worden verricht.

Professionele taxatiedienst

Het door een geregistreerd taxateur schatten van en schriftelijk rapporteren over de waarde van vastgoedobjecten, zodanig dat aan de schatting en rapportering in het economische en maatschappelijk verkeer vertrouwen kan worden ontleend.

Professionele taxatiedienst LAV

Het door een geregistreerd taxateur schatten van en schriftelijk rapporteren over de waarde van vastgoedobjecten die qua aard en/of gebruik gerelateerd zijn aan het landelijk en agrarisch gebied, zodanig dat aan de schatting en rapportering in het economische en maatschappelijk verkeer vertrouwen kan worden ontleend;

Rapportdatum

De datum waarop de taxateur het rapport ondertekent.

Register

Een openbaar register gehouden door de stichting NRVt waarin worden ingeschreven natuurlijke personen die de professionele taxatiedienst ten aanzien van vastgoedobjecten uitvoeren.

Schatting

Een kwantificering (in geld) onder onzekerheid.

Schriftelijk

Per post, per fax, per e-mail of via enig ander gangbaar communicatiemiddel waarmee het mogelijk is tekst over te brengen.

Taxatiebedrijf

De entiteit, daaronder begrepen interne taxatieafdelingen, waarbij de geregistreerde taxateur werkzaam is of waaraan hij is verbonden en waarbinnen één of meer taxateurs professionele taxatiediensten verrichten.

Taxatiedossier

Het dossier waarin de uitgevoerde werkzaamheden en de relevante bron informatie voor de taxatie overzichtelijk en transparant wordt vastgelegd.

Taxatieopdracht

De opdracht tot het verrichten van een professionele taxatiedienst overeenkomstig de opdrachtvoorwaarden

Taxatierapport

De schriftelijke en gemotiveerde vastlegging van de professionele taxatiedienst, overeenkomstig de opdrachtvoorwaarden en ondertekend door de geregistreerde taxateur.

Uitgangspunt

Een veronderstelling die voor waar wordt gehouden. Een uitgangspunt betreft feiten, voorwaarden of situaties die van invloed zijn op het onderwerp of de methode van een taxatie met betrekking tot welke is overeengekomen dat zij niet door de taxateur hoeft te worden geverifieerd in het kader van de professionele taxatiedienst.

Vastgoedobject

De grond, de nog niet gewonnen delfstoffen, de met de grond verenigde beplantingen, alsmede de gebouwen en werken die duurzaam met de grond zijn verenigd, hetzij rechtstreeks, hetzij door vereniging met andere gebouwen of werken, daaronder begrepen het meest omvattende recht hierop (eigendomsrecht) als mede de beperkte zakelijke rechten die hierop gevestigd kunnen zijn (zoals erfpacht, opstal en vruchtgebruik), alsmede appartementsrechten.

Volatiliteit

De mate van beweeglijkheid van de koers van een aandeel of ander financieel product

Waardepeildatum

De datum waarop de taxatieopinie van toepassing is. Dit is de datum waarnaar de waarde is bepaald.

Waarderingsgrondslag (basis van waarde)

Een beschrijving van de fundamentele grondslagen van een taxatie.

Werkgever

De entiteit waarmee de geregistreerde taxateur een dienstbetrekking heeft dan wel anderszins duurzaam is verbonden en waarbij sprake is van een gezagsverhouding, daaronder mede begrepen de moedermaatschappij en groepsonderdelen binnen de groep waartoe de entiteit behoort.

Werkkamer

Een door het bestuur ingesteld deelregister waarin vastgoedtaxateurs worden ingeschreven die zich (onder meer) bezighouden met taxaties van een specifiek segment van vastgoedobjecten of met taxaties op een specifiek deelterrein (zoals taxaties aan de hand van een (wettelijk) bepaalde definitie).

7.3 Plausibiliteitsverklaring

Plausibiliteitsverklaring

Ondergetekende,

5.1.2.e

verbonden aan Antea Group,

gevestigd te Tolhuisweg 57, 8443 DV, Heerenveen,

ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs met het registratienummer RT

5.1.2.e

Verklaart:

1. het taxatierapport d.d. 14 maart 2023, met nummer 0481582.100 van het vastgoedobject De Dreijen II te Wageningen, kadastraal bekend gemeente Wageningen, sectie E, nummer 6131 (ged.), getaxeerd door 5.1.2.e, verbonden aan Antea Group, gevestigd te Tolhuisweg 57, 8443 DV, Heerenveen, te hebben beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde;
2. dat het complete taxatierapport met alle bijbehorende bijlagen daartoe is bekeken en beoordeeld. Dit houdt geen garantie in op de volledigheid van de uitgevoerde onderzoeken en de verstrekte bijlagen;
3. dat hij niet zelf betrokken is of recent is geweest bij het object of de opdrachtgever op zodanige wijze dat dit aan de objectiviteit en onafhankelijkheid in de weg kan staan.
4. dat de onder 1. genoemde taxateur verantwoordelijk is voor de opname ter plaatse, het onderzoek en de analyse van de gegevens;
5. zelf geen interne en/of* externe inspectie van het object te hebben gedaan;
6. dat de in het taxatierapport opgenomen taxatiemethodiek, gegevens en conclusies zijn getoetst en is beoordeeld of de inhoud van het taxatierapport in overeenstemming is met de geldende taxatiestandaarden;
7. op basis van de beoordeelde stukken van oordeel te zijn dat de getaxeerde marktwaarde ten bedrage van 5.1.1.c in het taxatierapport plausibel is en het taxatierapport voldoende navolgbaar, aannemelijk en geloofwaardig is

Plaats en datum: Heerenveen, 14 maart 2023

Naam controlerend taxateur: 5.1.2.e

Handtekening:

**doorhalen of weglaten hetgeen niet van toepassing is.*

Bijlage 1 Kadastrale berichten

**Kadastraal uittreksel
Kadastrale plattegrond**

BETREFT	Wageningen E 6131
UW REFERENTIE	0470555.100
GELEVERD OP	13-12-2022 - 14:47
PRODUCTIEORDERNUMMER	S11142965513
VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M	12-12-2022 - 14:59
VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M	12-12-2022 - 14:59
BLAD	1 van 1
BIJLAGEN	1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Wageningen E 6131](#)

Kadastrale objectidentificatie: 087560613170000

Locaties Zie [bijlage 1](#) voor een overzicht van de locaties

Kadastrale grootte 119.064 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 175152 - 442314

Ontstaan uit [Wageningen E 6106](#)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend.

Overige aantekening Erfdienstbaarheid

Afkomstig uit stuk [Hyp4 74989/120](#)

Ingeschreven op 08-02-2019 om 10:54

Stuk betreffende erfdienstbaarheden

Overige aantekening Erfdienstbaarheid

Afkomstig uit stuk [Hyp4 74932/48](#)

Ingeschreven op 01-02-2019 om 09:00

Stuk betreffende erfdienstbaarheden

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk 84 WGN00/17271 AHM

Naam gerechtigde [Wageningen Universiteit/Wageningen University](#)

Adres Droevendaalsesteeg 4
6708 PB WAGENINGEN

Postadres Postbus 9101
6700 HB WAGENINGEN

Statutaire zetel WAGENINGEN

KvK-nummer [09215846](#) (Bron: Handelsregister)

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

Vermeld in stuk [Hyp4 66498/170](#)

Ingeschreven op 15-07-2015 om 09:00

Naamswijziging rechtspersoon

Bijlage 1 - Locaties

Kadastrale aanduiding [Wageningen E 6131](#)

Kadastrale objectidentificatie: 087560613170000

Locaties	Bomenweg 4 A
	6703 HD Wageningen
	BAG identificatie: 0289010000024406
	Dreijenlaan 3 T 1
	6703 HA Wageningen
	BAG identificatie: 0289010000003561
	Dreijenlaan 3 T 2
	6703 HA Wageningen
	BAG identificatie: 0289010000003562
	Dreijenlaan 6 T
	6703 HA Wageningen
	BAG identificatie: 0289010000003566
	Dreijenplein 2 A
	6703 HB Wageningen
	BAG identificatie: 0289010000022714
	Dreijenplein 2 B
	6703 HB Wageningen
	BAG identificatie: 0289010000022715
	Dreijenplein 6
	6703 HB Wageningen
	BAG identificatie: 0289010000024393
	Dreijenplein 6 A
	6703 HB Wageningen
	BAG identificatie: 0289010000024394
	Dreijenplein 6 B
	6703 HB Wageningen
	BAG identificatie: 0289010000024395
	Dreijenplein 6 C
	6703 HB Wageningen
	BAG identificatie: 0289010000024396
	Dreijenplein 8 A
	6703 HB Wageningen
	BAG identificatie: 0289010000024397
	Dreijenplein 8 B
	6703 HB Wageningen
	BAG identificatie: 0289010000024398
	Dreijenplein 8 C
	6703 HB Wageningen
	BAG identificatie: 0289010000024399
	Dreijenplein 10
	6703 HB Wageningen
	BAG identificatie: 0289010000024400

Dreijenplein 10 A

6703 HB Wageningen

BAG identificatie: [0289010000024401](#)

Dreijenplein 10 B

6703 HB Wageningen

BAG identificatie: [0289010000024402](#)

Dreijenplein 10 C

6703 HB Wageningen

BAG identificatie: [0289019900021021](#)

Ritzema Bosweg 32 T

6703 AZ Wageningen

BAG identificatie: [0289010000011674](#)

Tuinlaan 5

6703 HE Wageningen

BAG identificatie: [0289010000024403](#)

Tuinlaan 5 B

6703 HE Wageningen

BAG identificatie: [0289010000024404](#)

Tuinlaan 5 C

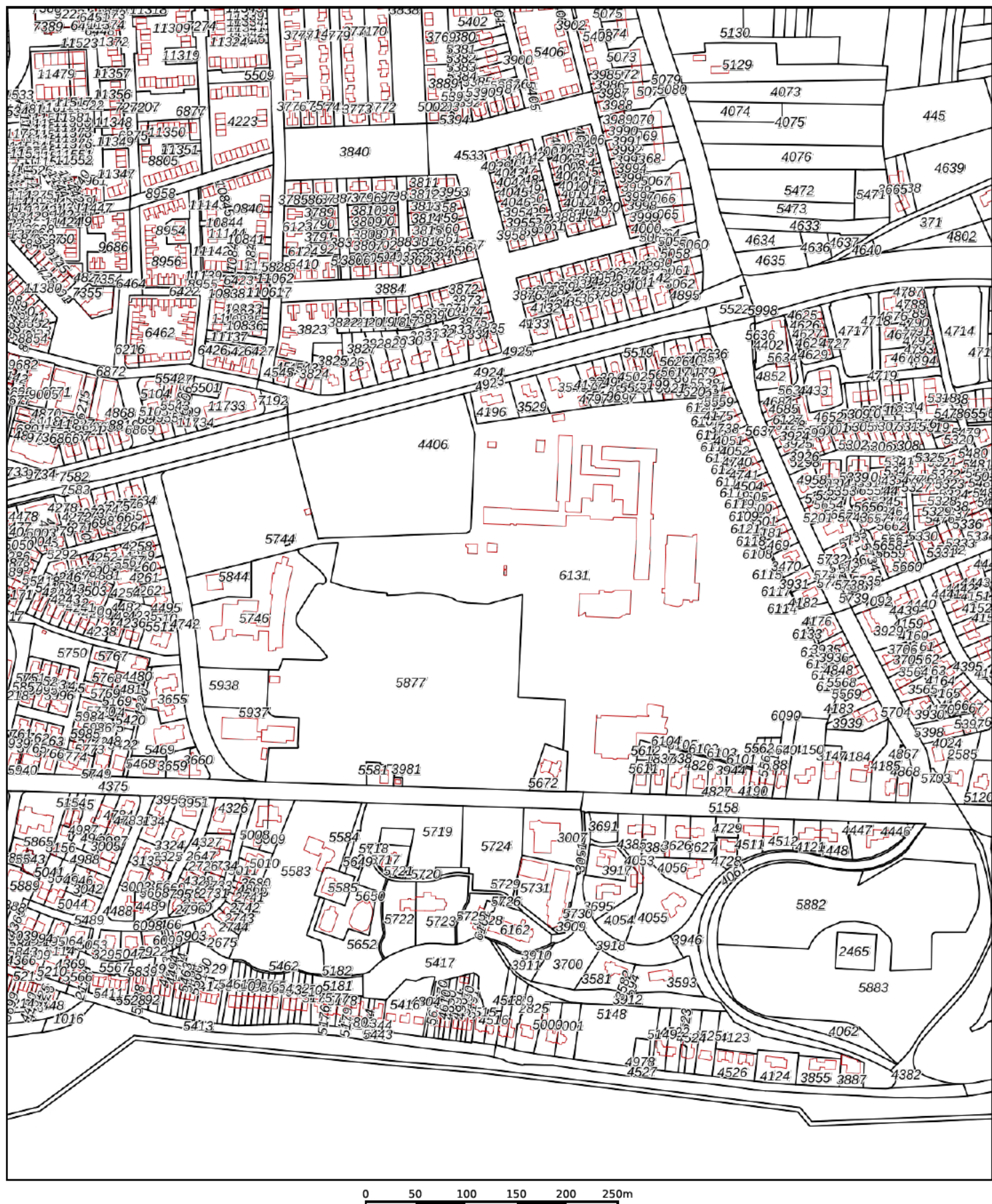
6703 HE Wageningen

BAG identificatie: [0289010000024405](#)

Tuinlaan 5 GAS

6703 HE Wageningen

BAG identificatie: [0289010000014449](#)



kadaster

Kadastrale gemeente	Wageningen
Sectie	E
Perceel	6131



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 december 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.

Bijlage 2 Foto's van het getaxeerde

Bijlage 2 Foto's van het getaxeerde









































Bijlage 3 Bestemmingsplan

Bijbehorende artikelen

Bijlage 3 Bestemmingsplan

Artikel 14 Maatschappelijk - Landbouwkundig onderwijs en onderzoek

14.1 bestemmingsomschrijving

14.2 bouwregels

14.2.1

14.2.2

14.2.3

14.2.4

14.3 afwijken van de bouwregels

14.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk - Landbouwkundig onderwijs en onderzoek' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

maatschappelijke voorzieningen in de vorm van:

1. landbouwkundig onderwijs;
 2. landbouwkundig onderzoek;
- met uitzondering van geluidszoneringsplichtige inrichtingen
bedrijfswoningen;
met daaraan ondergeschikt:

tuinen, erven en terreinen;
wegen en paden;
groenvoorzieningen;
parkeervoorzieningen;
waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;
met de daarbij behorende:

gebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;
bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

14.2 bouwregels

14.2.1

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
het bebouwingspercentage mag per bouwvlak ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' aangegeven percentage bedragen;
de bouwhoogte mag ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' aangegeven hoogte bedragen;
de bouw van nieuwe kassen is niet toegestaan.

14.2.2

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

er mogen maximaal 3 bedrijfswoningen worden gebouwd;
een bedrijfswoning mag uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
de goothoogte van een bedrijfswoning mag maximaal 6,5 meter bedragen;
de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer dan 500m³ bedragen.

14.2.3

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag per bedrijfswoning niet meer dan 50 m² bedragen;
de goothoogte mag niet meer dan 3,00 meter bedragen.

14.2.4

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de verlichting en verkeersregeling mag maximaal 12 m. bedragen;
De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 2 m bedragen.

14.3 afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van

het bepaalde in artikel 14.2.1 sub d voor de bouw van kassen met dien verstande dat de afstand van de kassen ten opzichte van woningen van derden tenminste 50 m. moet bedragen en vooraf een beeldkwaliteitsplan moet worden overlegd en akkoord moet worden bevonden;
het bepaalde in 14.2.4 sub b tot een hoogte van maximaal 6 m.

Artikel 9 Groen

9.1 bestemmingsomschrijving

9.2 bouwregels

9.2.1

9.2.2

9.3 nadere eisen

9.4 specifieke gebruiksregels

9.5 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

9.5.1

9.5.2

9.5.3

9.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

groenvoorzieningen;

bermen en beplanting;

voet- en (brom)fietspaden;

speelvoorzieningen;

uitstallingen;

een evenement in de vorm van circus, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'evenemententerrein', met dien verstande dat het evenement maximaal één keer per kalenderjaar mag plaatsvinden gedurende een maximum van zeven aaneengesloten dagen, inclusief opbouwen en afbreken;

aanleg, behoud en beheer van karakteristieke beplanting, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - karakteristieke beplanting';

waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging, waterlopen en rioolbergingskelders;

het behoud van een houtsingel ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - houtsingel';

met daaraan ondergeschikt de daarbij behorende:

bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

verhardingen.

9.2 bouwregels

9.2.1

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

9.2.2

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 4,00 meter mag bedragen met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer dan 1,50 m mag bedragen.

9.3 nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen, met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van het straat- en bebouwingsbeeld, nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de verharding.

9.4 specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

opslag of het laten opslaan van bagger en grondspecie;

opslag of het laten opslaan van vaten, kisten, al dan niet voor gebruik geschikte werktuigen en machines of onderdelen daarvan, (bouw)materialen, afval, puin, grind of brandstoffen;

het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van prostitutiedoeleinden, seksinrichtingen en escortbedrijven.

9.5 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

9.5.1

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 9.1 onder i bedoelde gronden de volgende andere-werken uit te voeren:

het verwijderen van diepwortelende beplanting en het rooien en/of kappen van bomen of andere houtgewassen;

andere-werken die een verandering van de waterhuishouding of het grondwaterpeil tot gevolg hebben, zoals drainage en (onder)bemaling.

9.5.2

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9.5.1 mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van het ander-werk dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de houtwal en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.

9.5.3

Geen omgevingsvergunning is nodig voor:

andere werken die het normale onderhoud en beheer betreffen;

andere werken die in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende vergunning.

Artikel 10 Groen - Arboretum

10.1 bestemmingsomschrijving

10.1.1

10.2 bouwregels

10.2.1

10.2.2

10.3 nadere eisen

10.4 specifieke gebruiksregels

10.5 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

10.5.1

10.5.2

10.5.3

10.1 bestemmingsomschrijving

10.1.1

De voor "Groen - Arboretum" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van landschappelijke en natuurwaarden;

het behoud van de cultuurhistorische waarden van de gronden;

groenvoorzieningen;

bermen en beplanting;

speelvoorzieningen;

uitstallingen;

wegen en paden ter ontsluiting van aanliggende of nabij gelegen gronden en gebouwen;

bestaande parkeervoorzieningen;

waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;

met daaraan ondergeschikt de daarbij behorende:

bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

10.2 bouwregels

10.2.1

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

10.2.2

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 4,00 meter mag bedragen met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer dan 1,50 m mag bedragen.

10.3 nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen, met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en cultuurhistorische waarden van aangrenzende gronden en bouwwerken alsmede van de in het plangebied aanwezige landschappelijke en natuurwaarden, nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

10.4 specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

opslag of het laten opslaan van bagger en grondspecie;

opslag of het laten opslaan van vaten, kisten, al dan niet voor gebruik geschikte werktuigen en machines of onderdelen daarvan, (bouw)materialen, afval, puin, grind of brandstoffen;

het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van prostitutiedoeleinden, seksinrichtingen en escortbedrijven.

10.5 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

10.5.1

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 10.1.1 bedoelde gronden de volgende andere-werken uit te voeren:

het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;

het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;

het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;

het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;

het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen;

andere-werken die een verandering van de waterhuishouding of het grondwaterpeil tot gevolg hebben, zoals drainage en (onder)bemaling.

10.5.2

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 10.5.1 mag alleen en moet worden geweigerd indien door het uitvoeren van de andere-werken, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden, natuurwaarden en/of aan de cultuurhistorische waarden en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen.

10.5.3

Geen aanlegvergunning is nodig voor:

andere-werken die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;

andere-werken die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning.

Artikel 20 Verkeer

20.1 bestemmingsomschrijving

20.2 bouwregels

20.2.1

20.2.2

20.3 nadere eisen

20.4 specifieke gebruiksregels

20.4.1

20.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

wegen, straten en paden;

voet- en (brom)fietspaden;

groenvoorzieningen;

parkeervoorzieningen;

nutsvoorzieningen;

uitstallingen;

waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;

met de daarbij behorende:

bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

20.2 bouwregels

20.2.1

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

20.2.2

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte van deze bouwwerken, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, niet meer mag bedragen dan 6,00 meter.

20.3 nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen, met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van het straat- en bebouwingsbeeld, nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

20.4 specifieke gebruiksregels

20.4.1

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

opslag of het laten opslaan van bagger en grondspecie;

opslag of het laten opslaan van vaten, kisten, al dan niet voor gebruik geschikte werktuigen en machines of onderdelen daarvan, (bouw)materialen, afval, puin, grind of brandstoffen;

het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van prostitutiedoeleinden, seksinrichtingen en escortbedrijven.

Artikel 21 Verkeer - Verblijfsgebied

21.1 bestemmingsomschrijving

21.2 bouwregels

21.2.1

21.2.2

21.3 nadere eisen

21.4 specifieke gebruiksregels

21.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

woonstraten;

voet- en (brom)fietspaden;

groenvoorzieningen;

parkeervoorzieningen;

garageboxen;

speelvoorzieningen;

nutsvoorzieningen;

uitstallingen;

het behoud van een overbouwing ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overbouwing';

waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;

een busstation, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - busstation';

en in beperkte mate voor:

tuinen, erven en terreinen;

met de daarbij behorende:

gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

21.2 bouwregels

21.2.1

Op of in deze gronden mogen gebouwen uitsluitend worden gebouwd in de vorm van garageboxen binnen de als zodanig aangeduide bouwvlakken, mits de bouwhoogte niet meer dan 3,00 meter bedraagt.

21.2.2

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte van deze bouwwerken, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, niet meer mag bedragen dan 5,00 meter, met dien verstande dat:

de bouwhoogte van de overbouwing ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overbouwing' ten hoogste de bouwhoogte van de aangrenzende gebouwen mag bedragen;

de bouwhoogte van overzichtsdisplays ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - busstation' maximaal 7 m mag bedragen.

21.3 nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen, met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van het straat- en bebouwingsbeeld, nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

21.4 specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

opslag of het laten opslaan van bagger en grondspecie;

opslag of het laten opslaan van vaten, kisten, al dan niet voor gebruik geschikte werktuigen en machines of onderdelen daarvan, (bouw)materialen, afval, puin, grind of brandstoffen;

het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van prostitutiedoeleinden, seksinrichtingen en escortbedrijven.

Artikel 26 Waarde - Archeologie

26.1 bestemmingsomschrijving

26.2 bouwregels

26.2.1

26.2.2

26.3 nadere eisen

26.4 afwijken van de bouwregels

26.5 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

26.5.1

26.5.2

26.5.3

26.6 wijzigingsbevoegdheid

26.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

26.2 bouwregels

26.2.1

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (artikelen 3 tot en met 22) mogen binnen deze bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.

26.2.2

Bouwwerken ten behoeve van de andere, voor deze gronden aangewezen bestemmingen, zijn op de in artikel 24.1 bedoelde gronden slechts toelaatbaar, indien het betreft:

vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid;

een bouwwerk met een oppervlakte tot ten hoogste 250 m²;

een bouwwerk waarbij het op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

26.3 nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen indien uit archeologisch onderzoek, dan wel andere informatiebronnen blijkt dat ter plaatse behoudens- en beschermingswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn erop gericht de archeologische waarden te beschermen en/of veilig te stellen door:

de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht of;

de verplichting tot het doen van opgravingen of;

de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige en/of;

de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.

26.4 afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 26.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemmingen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de archeologische waarden van het gebied.

26.5 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

26.5.1

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 26.1 bedoelde gronden de volgende andere-werken uit te voeren:

grondwerkzaamheden dieper dan 30 centimeter, waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het verwijderen van funderingen en het aanleggen van drainage;

het verlagen of verhogen van het waterpeil;

het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;

het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

26.5.2

De werken of werkzaamheden, waarvoor het verbod van artikel 26.5.1 sub a geldt, zijn slechts toelaatbaar, indien op basis van archeologisch onderzoek of naar het oordeel van een archeologisch deskundige is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad of mogelijk schade kan worden voorkomen door aan de vergunning regels te verbinden gericht op:

het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;

het doen van opgravingen;

begeleiding van de aanlegwerkzaamheden door een archeologisch deskundige.

26.5.3

Het verbod, als bedoeld in artikel 26.5.1 sub a, is niet van toepassing indien:

de werken een oppervlakte hebben tot ten hoogste 250 m²;

de werken of werkzaamheden mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning voor het bouwen, omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 26.5.1 of een ontgrondingsvergunning;

reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van in werking treden van het plan;

behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden;

ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

26.6 wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen door:

de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat:

op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;

wel aanwezige archeologische waarden in voldoende mate zijn veilig gesteld;

de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' toe te kennen aan gronden, grenzend aan deze dubbelbestemming, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de begrenzing van bedoelde dubbelbestemming, gelet op ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.

Bijlage 4 Waarderingstabellen

Kadastrale perceelen

Gemeente	sectie	nummer	Opp. (m2)	Omschrijving	Te taxeren belang
Wageningen	E	6131 (ged.)	104.000	-	VE

Gecorrigeerde vervangingswaarde										Technisch		Functioneel		Gecorrigeerde vervangingswaarde		Restwaarde
Opstal nr.	Omschrijving	Bouwjaar	Oppervlakte (m2)		Prijs per eenheid	Huidige investeringswaarde	Restwaarde	Afschrijftermijn	Aantal jaren afgeschreven	%	Factor	%	Factor	Gecorrigeerde vervangingswaarde		Restwaarde
1	onderwijsfunctie	1928	4404	rb	34%	5.1.1.c	5.1.1.c	20%	40	94	80%	0,20	60%	0,40	€	5.1.1.c
	onderwijsfunctie	1928	4404	afb	44%			20%	30	94	80%	0,20	60%	0,40	€	
	onderwijsfunctie	1928	4404	install	22%			15%	15	94	85%	0,15	60%	0,40	€	
2	onderwijsfunctie	1974	9000	rb	34%			20%	40	48	80%	0,20	30%	0,70	€	
	onderwijsfunctie	1974	9000	afb	44%			20%	30	48	80%	0,20	30%	0,70	€	
	onderwijsfunctie	1974	9000	install	22%			15%	15	48	85%	0,15	30%	0,70	€	
3	onderwijsfunctie	1987	3458	rb	34%			20%	40	35	70%	0,30	30%	0,70	€	
	onderwijsfunctie	1987	3458	afb	44%			20%	30	35	80%	0,20	30%	0,70	€	
	onderwijsfunctie	1987	3458	install	22%			15%	15	35	85%	0,15	30%	0,70	€	
4	woonfunctie	1954	128	rb	34%			50%	60	68	50%	0,50	50%	0,70	€	
	woonfunctie	1954	128	afb	44%			40%	30	68	60%	0,40	50%	0,60	€	
	woonfunctie	1954	128	install	22%			15%	15	68	85%	0,15	50%	0,50	€	
5	woonfunctie	1954	114	rb	34%			50%	60	68	50%	0,50	50%	0,70	€	
	woonfunctie	1954	114	afb	44%			40%	30	68	60%	0,40	50%	0,60	€	
	woonfunctie	1954	114	install	22%			15%	15	68	85%	0,15	50%	0,50	€	
6	onderwijsfunctie	1961	5757	rb	34%			20%	40	61	80%	0,20	70%	0,30	€	
	onderwijsfunctie	1961	5757	afb	44%			20%	30	61	80%	0,20	70%	0,30	€	
	onderwijsfunctie	1961	5757	install	22%			15%	15	61	85%	0,15	70%	0,30	€	
7	onderwijsfunctie	1956	510	rb	34%			20%	40	66	80%	0,20	50%	0,50	€	
	onderwijsfunctie	1956	510	afb	44%			20%	30	66	80%	0,20	50%	0,50	€	
	onderwijsfunctie	1956	510	install	22%			15%	15	66	85%	0,15	50%	0,50	€	
8	onbekend	1954	47		100%			20%	20	68	80%	0,20	70%	0,30	€	
9	onbekend	1955	100		100%			20%	20	67	80%	0,20	70%	0,30	€	
10	onbekend	1955	77		100%			20%	20	67	80%	0,20	70%	0,30	€	

Waardering ondergrond

Omschrijving
Maatschappelijk
Dit betreft per m2

Gebruikswaarde De Dreijen II
Gebruikswaarde De Dreijen II (afgerond)

5.1.1.c

Algemeen		Opdrachtnemer	
Projectnaam	Inbrengwaarde De Dreijen II Wageningen	Organisatie	Antea Group
Projectnummer	0481582_100	Adviesgroep	Vastgoed & Recht
Opdrachtgever	Gemeente Wageningen	Opsteller	5.1.2.e
Betreft	Gebruikswaarde	Controleur	5.1.2.e
Versie	1.0		
Status	definitief		
Datum opgesteld	22-12-2022		
Datum bijgewerkt	14-3-2023		
Peildatum	1-10-2022		
Printdatum	n.v.t.		
Variant			
Tabblad	Huurwaardekapitalisatie		



Kadastrale percelen

Gemeente	sectie	nummer	Opp. (m2)	Omschrijving	Te taxeren belang
Wageningen	E	6131 (ged.)	104.000	-	VE

Huurwaarde kapitalisatie

Opstal nr.	Omschrijving	Bouwjaar	BVO (m2)	GBO (m2)	Kwaliteit/Onderhoud	Prijs/m2 GBO	Huurwaarde	Kapitalistiefactor	Marktwaarde v.o.n.
1	opslagdoeleinden	1928	4404	3787	matig	€	5.1.1.c	9,26	5.1.1.c
2	opslagdoeleinden	1974	9000	7740	redelijk	€	€	9,26	9,26
3	opslagdoeleinden	1987	3458	2974	redelijk	€	€	9,26	9,26
4	woonfunctie	1954	128	110	matig	€	€	9,26	9,26
5	woonfunctie	1954	114	98	matig	€	€	9,26	9,26
6	opslagdoeleinden	1961	5757	4951	slecht	€	€	9,26	9,26
7	opslagdoeleinden	1956	510	439	matig	€	€	9,26	9,26
8	opslagdoeleinden	1954	47	40	slecht	€	€	9,26	9,26
9	opslagdoeleinden	1955	100	86	slecht	€	€	9,26	9,26
10	opslagdoeleinden	1955	77	66	slecht	€	€	9,26	9,26
						€	€		

Waardering ondergrond

Omschrijving	Oppervlakte (m2)	Waardering/m2
Maatschappelijk toe te rekenen aan de gebouwen	47.190 €	- €
Maatschappelijk	56.810 €	5.1.1.c

Gebruikswaarde De Dreijen II	€	5.1.1.c
Gebruikswaarde De Dreijen II (afgerond)	€	5.1.1.c

Referenties opslag

Buurtlaan west 15a, Veenendaal	Huur per m2 GBO
Wanraaij 51, Andelst	34
Beatrixstraat 34A, Beneden-Leeuwen	47
Nieuweweg 226, Veenendaal	45
Van Heemstraweg 32 AA, Beneden-Leeuwen	50
Industrieweg 20, Ochten	49
	55

Referenties woonfunctie

Glashorst 22, Scherpenzeel	Huur per m2 GBO
Ommerenveldseweg 49, Ommeren	€
Teteringenstraat 51, Arnhem	54
Rijnhof 5, Ede	€
	87
	102
	126

Algemeen		Opdrachtnemer	
Projectnaam	De Dreien II - Wageningen	Organisatie	Antea Group
Projectnummer	0481582.100	Adviesgroep	Vastgoed & Recht
Opdrachtgever	Gemeente Wageningen	Opsteller(s)	5.1.2.e
Betreft	Taxatie	Controleur(s)	5.1.2.e
Versie	1		
Status	definitief		
Datum opgesteld	22-12-2022		
Datum bijgewerkt	14-3-2023		
Peildatum	1-10-2022		
Variant / deelgebied	n.v.t.		
Tabblad	Managementsamenvatting		

Samenvatting			
Post	Nominaal (excl. btw)		Geïndexeerd (excl. btw)
Vastgoedexploitatie opbrengsten			
Koopwoningen	€	5.1.1.c	
Huurwoningen	€	5.1.1.c	
Commercieel	€	-	€ -
Maatschappelijk	€	-	€ -
Parkeren	€	-	€ -
Residuele grondwaarde			
	€	5.1.1.c	
Grondexploitatiekosten			
Grondkosten	€	-	€ -
Bouwrijp maken	€	5.1.1.c	8
Woonrijp maken	€	5.1.1.c	
Onderhoud	€	-	€ -
Overige kosten	€	5.1.1.c	
Saldo grondexploitatiekosten			
	€	5.1.1.c	
Residuele waarde			
	€	5.1.1.c	
Contante residuele waarde			
	€	5.1.1.c	
Contante residuele waarde per m² plangebied			
	€	5.1.1.c	

Algemeen		Opdrachtnemer
Projectnaam	De Dreien II - Wageningen	Organisatie
Projectnummer	0481582.100	Adviesgroep
Opdrachtgever	Gemeente Wageningen	Opsteller(s)
Betreft	Taxatie	Controleur(s)
Versie	1	
Status	definitief	
Datum opgesteld	22-12-2022	
Datum bijgewerkt	14-3-2023	
Peildatum	1-10-2022	
Variant / deelgebied	n.v.t.	
Tabblad	Input	

Planning	
Start project	2022
Eind project	2032
Looptijd in jaren	11

Programma VEX / GREX	
Aantal typen koopwoningen	14
Aantal typen huurwoningen	1
Aantal type commerciële functies	0
Aantal type maatschappelijke functies	0
Aantal type parkeer functies	1

Gerekend vanaf meest recente peildatum Bouwkostenkompas: 1

Indices VEX											
Indices per jaar	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Inflatie	2,7%	4,1%	3,0%	3,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Bouwkosten	1,5%	6,0%	4,0%	4,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
v.o.n.-prijs	-1,5%	-1,5%	-0,5%	-0,5%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

Indices GREX											
Indices per jaar	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Inflatie	2,7%	4,1%	3,0%	3,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
GWV-kosten	1,5%	6,0%	4,0%	4,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

Financieel	
WACC / discontovoet	WACC
Discontovoet	n.v.t.
Jaarrente (%) VV	5,0%
Rendement (%) EV	8,0%
Aandeel VV (%)	70%
Aandeel EV (%)	30%
WACC (%)	5,9%

Specificaties	
BVO/GBO bekend koopwoningen	GBO / VVO
BVO/GBO bekend huurwoningen	GBO / VVO
BVO/VVO bekend commercieel	-
BVO/VVO bekend maatschappelijk	-
BVO/VVO bekend parkeren	-

WONINGPRIJZEN						
MIN	2023	MAX	MIN	2024-2025	MAX	2026+
*** FOM WONINGMARKTGEBIED	-3,0%	6,0%	2,0%	1,0%	2%	
** MIDDEN WONINGMARKTGEBIED	-3,0%	6,0%	-2,0%	1,0%	2%	
* BASIS WONINGMARKTGEBIED	-4,0%	-1,0%	-3,0%	0,0%	2%	

BOUWKOSTEN						
MIN	2023	MAX	MIN	2024-2025	MAX	2026+
1 SWW-KOSTEN	4,0%	8,0%	3,0%	3,0%	2%	
2 PLANKOSTEN	4,0%	8,0%	3,0%	3,0%	2%	
3 WONINGBOUWKOSTEN	4,0%	8,0%	3,0%	3,0%	2%	

RENTE & INFLATIE						
MIN	2023	MAX	MIN	2024-2025	MAX	2026+
1 RENTE (NUTTOLOPEND)	1,5%	3,5%	3,0%	2,0%	2%	
2 RENTE (BRUTOLOPEND)	1,6%	3,6%	3,1%	2,1%	2%	
3 INFLATIE - CPI	2,6%	5,5%	2,0%	1,0%	2%	
4 HYPOTHEEKRENTEN	4,0%	6,0%	4,0%	4,0%	2%	

Algemeen		Opdrachtnemer	
Projectnaam	De Dreien II - Wageningen	Organisatie	Antea Group
Projectnummer	0481582.100	Adviesgroep	Vastgoed & Recht
Opdrachtgever	Gemeente Wageningen	Opsteller(s)	5.1.2.e
Betreft	Taxatie	Controleur(s)	5.1.2.e
Versie	1		
Status	definitief	Perceel toevoegen	
Datum opgesteld	22-12-2022	Perceel verwijderen	
Datum bijgewerkt	14-3-2023		
Peildatum	1-10-2022		
Variant / deelgebied	n.v.t.		
Tabblad	Grondgebruik		

Kadastraal perceel	Eigendom	Kadastrale oppervlakte (m²)	In plangebied betrokken (m²)
Wageningen E 6131 (ged.)	Wageningen Universiteit	119.064	104.000

Totaal	119.064	104.000
--------	---------	---------

Planeigenschappen	%	Totaal (m²)
Omvang plangebied	-	104.000
Buiten beschouwing (bosrand aan oostzijde plangebied, vijver)	-	19.473
Bruto exploitatiegebied	100%	84.527
Groen	17%	14.370
Water	0%	0
Verharding (fiets- en voetpaden)	7%	5.917
Verharding (wegen en parkeren)	16%	13.524
Uitgeefbaar	60%	50.716
Controle	100%	84.527

Hectare plangebied	8,45
Aantal woningen	549
Aantal woningen / ha.	65
Kaveloppvl per woning	92,31

Koopwoning		Huurwoning	
1	2	3	4
5	6	7	8
9	10	11	12
13	14	15	16
17	18	19	20
21	22	23	24
25	26	27	28
29	30	31	32
33	34	35	36
37	38	39	40
41	42	43	44
45	46	47	48
49	50	51	52
53	54	55	56
57	58	59	60
61	62	63	64
65	66	67	68
69	70	71	72
73	74	75	76
77	78	79	80
81	82	83	84
85	86	87	88
89	90	91	92
93	94	95	96
97	98	99	100

Programma	2-3 app. [goedkoop]	3-4 app. [goedkoop]	Tussenwoning [goedkoop]	Hoekwoning [goedkoop]	3-4 app. [middelbaar]	3-4 app. [middelbaar]	Penthouse	Tussenwoning [middelbaar]	Hoekwoning [middelbaar]	Herenhuis [rij]	Seniorwoning/patiowoning	2+1 kap woning	3+1 kap woning	Vrijstaande woning	Sociale huur
Type	Appartement	Appartement	Kleine rijwoning	Kleine rijwoning	Appartement	Appartement	Appartement	Rijwoning	Hoekwoning	Grote rijwoning	Rijwoning	Rijwoning	Rijwoning	Vrijstaande woning	Appartement
Projectnaam	De Dreijen II - a	De Dreijen II - b	De Dreijen II - c	De Dreijen II - d	De Dreijen II - e	De Dreijen II - f	De Dreijen II - g	De Dreijen II - h	De Dreijen II - i	De Dreijen II - j	De Dreijen II - k	De Dreijen II - l	De Dreijen II - m	De Dreijen II - n	De Dreijen II - o
Omschrijving (woning)type	MGW	MGW	Goedkoop	Goedkoop	MGW	MGW	MGW	Hoog	Midden	Hoog	Midden	Hoog	Hoog	MGW	MGW
Segment	Nieuwbouw	Nieuwbouw	Nieuwbouw	Nieuwbouw	Nieuwbouw	Nieuwbouw	Nieuwbouw	Nieuwbouw	Nieuwbouw	Nieuwbouw	Nieuwbouw	Nieuwbouw	Nieuwbouw	Nieuwbouw	Nieuwbouw
Soort bouw	Koop/huur	Koop	Koop	Koop	Koop	Koop	Koop	Koop	Koop	Koop	Koop	Koop	Koop	Koop	Koop
Aantal	19	38	20	8	104	26	8	30	12	36	20	12	8	24	172
Aandacht programma	3%	3%	3%	-	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	30%
Kavelgrootte	m²	63	75	109	110	90	100	130	130	130	130	130	130	180	-
GBO/VVO	%	76%	76%	76%	76%	77%	77%	76%	76%	76%	76%	69%	76%	70%	-
Vormfactor	m²	B3	B6	B3	B6	B3	B3	B6	B3	B6	B3	B6	B3	B6	-
BVD	Leng	Leng	Leng	Leng	Leng	Leng	Leng	Leng	Leng	Leng	Leng	Leng	Leng	Leng	-
Architectuurniveau	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	-
Bouwlagen	Nee	Nee	Nee	Nee	Nee	Nee	Nee	Nee	Nee	Nee	Nee	Nee	Nee	Nee	-
Conceptwoning	Flat	Flat	Schuin	Schuin	Flat	Flat	Flat	Schuin	Schuin	Schuin	Nee	Nee	Schuin	Schuin	-
Type dak	Bebouwd	Bebouwd	Openbaar terrein	Openbaar terrein	Bebouwd	Bebouwd	Bebouwd	Openbaar terrein	Openbaar terrein	Openbaar terrein	Eigen terrein	Eigen terrein	Eigen terrein	Eigen terrein	-
Parkeren	Vaste grondprijs (excl. btw)	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Koopprijs v.o.n. (incl. btw) per m² GBO / VVO	€	r.v.t.	r.v.t.	r.v.t.	r.v.t.	r.v.t.	r.v.t.	r.v.t.	r.v.t.	r.v.t.	r.v.t.	r.v.t.	r.v.t.	r.v.t.	r.v.t.
Koopprijs k.k. per m² GBO / VVO	€	r.v.t.	r.v.t.	r.v.t.	r.v.t.	r.v.t.	r.v.t.	r.v.t.	r.v.t.	r.v.t.	r.v.t.	r.v.t.	r.v.t.	r.v.t.	r.v.t.
Uitgifteprijs per maand per m² GBO / VVO	€	r.v.t.	r.v.t.	r.v.t.	r.v.t.	r.v.t.	r.v.t.	r.v.t.	r.v.t.	r.v.t.	r.v.t.	r.v.t.	r.v.t.	r.v.t.	€
Huurprijs per maand	%	r.v.t.	r.v.t.	r.v.t.	r.v.t.	r.v.t.	r.v.t.	r.v.t.	r.v.t.	r.v.t.	r.v.t.	r.v.t.	r.v.t.	r.v.t.	-
Brutoaanvangspremiedement (BAV)	€	r.v.t.	r.v.t.	r.v.t.	r.v.t.	r.v.t.	r.v.t.	r.v.t.	r.v.t.	r.v.t.	r.v.t.	r.v.t.	r.v.t.	r.v.t.	0,0%
Fee (excl. btw)	€	r.v.t.	r.v.t.	r.v.t.	r.v.t.	r.v.t.	r.v.t.	r.v.t.	r.v.t.	r.v.t.	r.v.t.	r.v.t.	r.v.t.	r.v.t.	-
Koopprijs v.o.n. / huurwaarde (incl. btw)	€	r.v.t.	r.v.t.	r.v.t.	r.v.t.	r.v.t.	r.v.t.	r.v.t.	r.v.t.	r.v.t.	r.v.t.	r.v.t.	r.v.t.	r.v.t.	-
Koopprijs k.k.	€	r.v.t.	r.v.t.	r.v.t.	r.v.t.	r.v.t.	r.v.t.	r.v.t.	r.v.t.	r.v.t.	r.v.t.	r.v.t.	r.v.t.	r.v.t.	-
Uitgifteprijs (excl. btw)	€	r.v.t.	r.v.t.	r.v.t.	r.v.t.	r.v.t.	r.v.t.	r.v.t.	r.v.t.	r.v.t.	r.v.t.	r.v.t.	r.v.t.	r.v.t.	-
Koopprijs v.o.n. / k.k. / huurwaarde (excl. btw)	€	r.v.t.	r.v.t.	r.v.t.	r.v.t.	r.v.t.	r.v.t.	r.v.t.	r.v.t.	r.v.t.	r.v.t.	r.v.t.	r.v.t.	r.v.t.	0,0%
Bouwkosten	m²	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	-
Bouwkosten per m² BVD	m²	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	-
Bouwkosten eenheid (excl. parkeren)	m²	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	-
Oppervlakte bebouwd parkeren	m²	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	-
Bouwkosten eenheid parkeren	m²	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	-
Bouwkosten referentietype	m²	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	-
Bouwkosten totaal (woning en parkeren)	€	5.1.1.c	5.1.1.c	5.1.1.c	5.1.1.c	5.1.1.c	5.1.1.c	5.1.1.c	5.1.1.c	5.1.1.c	5.1.1.c	5.1.1.c	5.1.1.c	5.1.1.c	5.1.1.c
Percentage van opbrengsten	%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
Bijkomende kosten	%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
Bijkomende kosten	%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
Saldo bijkomende kosten	€	5.1.1.c	5.1.1.c	5.1.1.c	5.1.1.c	5.1.1.c	5.1.1.c	5.1.1.c	5.1.1.c	5.1.1.c	5.1.1.c	5.1.1.c	5.1.1.c	5.1.1.c	5.1.1.c
Ontwikkelingskosten	%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
Ontwikkelingskosten	%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
Saldo Winst & Risico	€	5.1.1.c	5.1.1.c	5.1.1.c	5.1.1.c	5.1.1.c	5.1.1.c	5.1.1.c	5.1.1.c	5.1.1.c	5.1.1.c	5.1.1.c	5.1.1.c	5.1.1.c	5.1.1.c
Saldo Winst & Risico	€	5.1.1.c	5.1.1.c	5.1.1.c	5.1.1.c	5.1.1.c	5.1.1.c	5.1.1.c	5.1.1.c	5.1.1.c	5.1.1.c	5.1.1.c	5.1.1.c	5.1.1.c	5.1.1.c
Percentage van opbrengsten	%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
Grondwaarde	€	5.1.1.c	5.1.1.c	5.1.1.c	5.1.1.c	5.1.1.c	5.1.1.c	5.1.1.c	5.1.1.c	5.1.1.c	5.1.1.c	5.1.1.c	5.1.1.c	5.1.1.c	5.1.1.c
Residuele grondwaarde	€	5.1.1.c	5.1.1.c	5.1.1.c	5.1.1.c	5.1.1.c	5.1.1.c	5.1.1.c	5.1.1.c	5.1.1.c	5.1.1.c	5.1.1.c	5.1.1.c	5.1.1.c	5.1.1.c
Residuele grondwaarde per m² kavelgrootte	€	5.1.1.c	5.1.1.c	5.1.1.c	5.1.1.c	5.1.1.c	5.1.1.c	5.1.1.c	5.1.1.c	5.1.1.c	5.1.1.c	5.1.1.c	5.1.1.c	5.1.1.c	5.1.1.c
Grondquote	%	5.1.1.c	5.1.1.c	5.1.1.c	5.1.1.c	5.1.1.c	5.1.1.c	5.1.1.c	5.1.1.c	5.1.1.c	5.1.1.c	5.1.1.c	5.1.1.c	5.1.1.c	5.1.1.c
Vaste grondprijs	€	5.1.1.c	5.1.1.c	5.1.1.c	5.1.1.c	5.1.1.c	5.1.1.c	5.1.1.c	5.1.1.c	5.1.1.c	5.1.1.c	5.1.1.c	5.1.1.c	5.1.1.c	5.1.1.c

Algemeen		Opdrachtnemer	
Projectnaam	De Drielen II - Wageningen	Organisatie	Antes Group
Projectnummer	0481382.100	Adviesgroep	Vastgoed & Recht
Opdrachtgever	Gemeente Wageningen	Opsteller(s)	5.1.2.e
Betreft	Taxatie	Controleur(s)	5.1.2.e
Versie	1		
Status	definitief		
Datum opgesteld	22-12-2022		
Datum bijgewerkt	14-3-2023		
Peildatum	1-10-2022		
Variant / deelgebied	n.v.t.		
Tabblad	Faserline VEX		

Fasering nominal

		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Stichtingskosten		5.1.1.c										
Bouwkosten	Totaal											
Koopwoningen	€											
Huurwoningen	€											
Parkeren	€											
Bijkomende kosten	€											
Koopwoningen	€											
Huurwoningen	€											
Parkeren	€											
Algemene Kosten (AK)	€											
Koopwoningen	€											
Huurwoningen	€											
Parkeren	€											
Winst & Risico (W&R)	€											
Koopwoningen	€											
Huurwoningen	€											
Parkeren	€											
Resultaat	Totaal	5.1.1.c										
Koopwoningen	€											
Huurwoningen	€											
Parkeren	€											

Exercice non demandé

[illegible]

Opdrachtnemer	
Organisatie	Antea Group
Adviesgroep	Vastgoed & Recht
Opsteller(s)	5.1.2.e
Controleur(s)	5.1.2.e
Financieel	
WACC (%)	5,9%
Civiele specificatie	
Basis	

5.1.1.c | 5.1.1.c

[illegible]

5.1.1.c

Bijlage 5 Taxatieopdracht

Gemeente Wageningen
t.a.v. 5.1.2.e
Markt 22
6701 CZ WAGENINGEN

datum 14 november 2022
uw brief van
uw kenmerk
projectnummer 0481582.100
onderwerp Offerte locatie De Dreijen II te Wageningen

Geachte 5.1.2.e

In aansluiting op uw mailbericht van maandag 24 oktober jl., waarin u vraagt om een offerte voor een taxatie van de inbrengwaarde van een perceel grond ten behoeve herontwikkeling naar woningbouw, doen wij u hierbij onze aanbieding toekomen.

Uw vraag

Gemeente Wageningen vraagt om een taxatie van de inbrengwaarde van een gedeelte van het perceel Wageningen, sectie E, nummer 6131 met een totale grootte van 11.90.64 ha. In de taxatie is een deel van het perceel betrokken met een oppervlakte van ca. 10.40.00 ha. (zie afbeelding 1). Dit perceel is eigendom van de WUR en bevat op dit moment nog één oud onderwijsgebouw. De locatie zoals weergegeven op afbeelding 1 Ha) is enige jaren geleden toebedeeld aan een marktpartij met het oog op herontwikkeling. De vraag is nu wat de juiste inbrengwaarde van dit perceeldeel is. De uitgangspunten voor de taxatie zijn bij het offertezoek aan taxateur verstrekt.



Figuur 1: Perceel Wageningen – E-6131 ged., bron: Cyclomedia, eigen bewerking.

contactpersoon: 5.1.2.e
e-mail: 5.1.2.e@anteagroup.nl
bijlage(n):

5.1.2.e

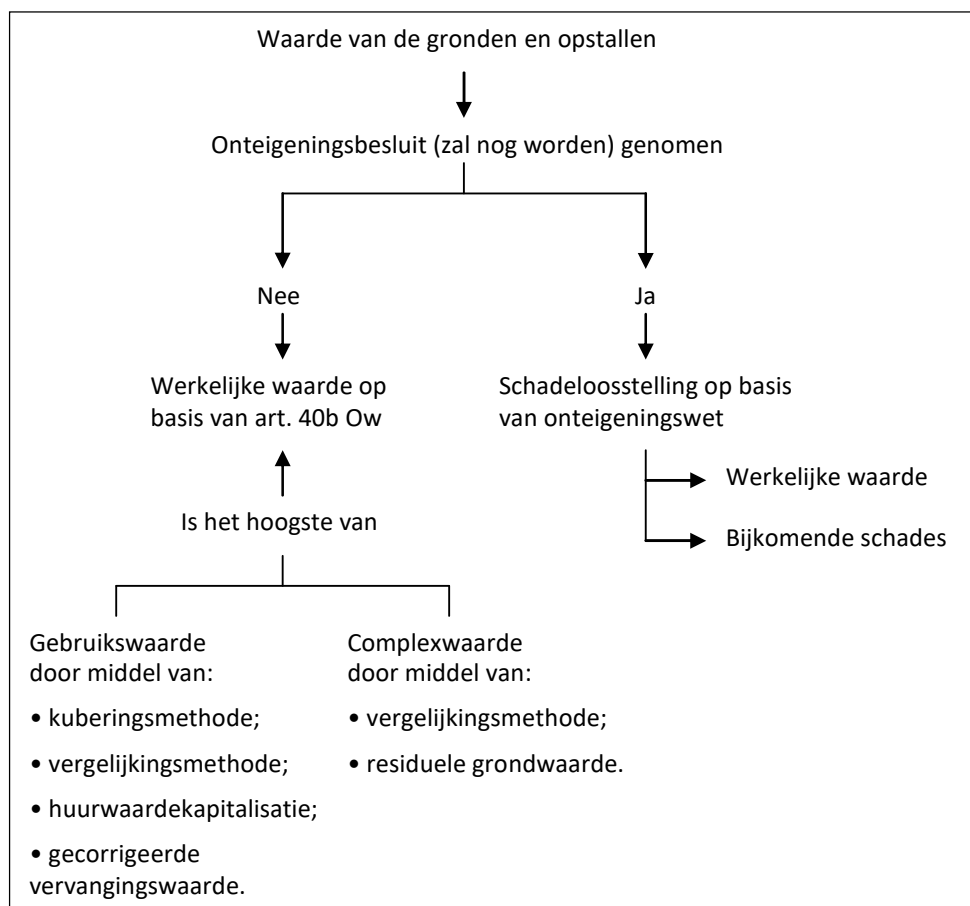
5.1.2.e

gecontroleerd:

Voor een taxatie van de inbrengwaarde is het schema zoals verbeeld in figuur 2 van belang. Er dient te worden nagegaan of er sprake is van de werkelijke waarde op basis van art. 40b Ow. van de percelen en opstallen of dat er sprake is van een schadeloosstelling. Met het oog op het vermijden van staatssteun dient de taxatie te voldoen aan de volgende eisen:

- een onafhankelijke taxateur moet ter plekke onderzoek doen;
- de taxatie moet berusten op objectieve en verifieerbare criteria;
- de taxatie moet berusten op een vergelijking met de prijzen die zijn betaald bij andere verkopen van de gemeente Wageningen en bij de verkoop van gronden door andere eigenaren.

De werkelijke waarde op basis van art. 40b Ow. is de hoogste van de gebruikswaarde en de complexwaarde (zie afbeelding 2).



Afbeelding 2: Schema bepalen werkelijke waarde (Bron: Vraagbaak Grondexploitatiewet 2010)

Stappenplan

Ten aanzien van de taxatie stellen wij de volgende aanpak voor:

Stap 1: Opdrachtfase

Bespreking met opdrachtgever, maken van werkafspraken, analyseren van de opdracht en voorbereiden van de taxatie, inventariseren van de beschikbare informatie. De taxatie wordt verricht in overeenstemming met de IVS (International Valuation Standards) en de toepasselijke reglementen van het NRVt (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs) en verder overeenkomstig de Onteigeningswet en de toepasselijke jurisprudentie. Uitgangspunt voor de taxatie is de werkelijke waarde op basis van art. 40b Ow. De waarde die de werkelijke waarde het beste weergeeft is de marktwaaarde. Verder zijn van toepassing de uitgangspunten voor het plan zoals opgenomen in het concept raadsvoorstel Startnotitie 'Wageningen, De Dreijen fase 2'.

Stap 2: Recherche fase

Verzamelen van alle relevante gegevens (zoals kadastrale gegevens, oppervlaktegegevens van de panden en percelen, referentietransacties, WOZ waardes, eigenaren overzichten en dergelijke), opname van de panden en percelen vanaf de openbare weg, bestuderen en gereedmaken van de data voor analyse.

Stap 3: Analyse fase

In deze werkstap zal de verzamelde informatie worden geanalyseerd, gerubriceerd en verwerkt worden ten behoeve van het bepalen van de inbrengwaarden in één taxatierapport. In verband met de mogelijkheid van bezwaar en beroep tegen het exploitatieplan wordt met name aandacht besteed aan de onderbouwing van de inbrengwaarden. In de waardering zal de inbrengwaarde zowel voor het plangebied als geheel (complexwaarde) als per kadastraal perceel en per eigenaar (gebruikswaarde) worden aangeleverd. Voor het bepalen van de complex- en de gebruikswaarde worden de waarderingmethoden gebruikt zoals opgenomen in afbeelding 2.

Op basis van de verkregen gemeentelijke informatie (plangebied, bouwprogramma en fasering) wordt de residuele grondwaarde (complexwaarde) berekend.

Na het bepalen van de gebruiks- en complexwaarden wordt per eigenaar vastgesteld welke van de twee waarden de hoogste is en wordt een verrekenslag uitgevoerd.

De kosten ad art 6.2.3 ad c en d Wro worden per eigenaar middels een quick scan geraamd. Het betreft de kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten danwel de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van bestaande opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied. Op grond van jurisprudentie dient ook de historische sloopkosten te worden meegenomen.

Stap 4: Nazorgfase:

Het overhandigen en het bespreken van de opgestelde rapportage met opdrachtgever. Eventueel kan bijstelling plaatsvinden.

Ons projectteam

Voor het uitvoeren van de werkzaamheden stellen wij voor **5.1.2.e** **5.1.2.e** is planeconoom, beëdigd rentmeester, registertaxateur voor de kamers Bedrijfsmatig Vastgoed en Landelijk Vastgoed bij het NRVt en ingeschreven in het register DOBS. Hij heeft ruime ervaring op het gebied van waardebeoordeling bij grondtransacties in zowel het landelijk als het stedelijk gebied. **5.1.2.e** zal worden ondersteund door de volgende personen:

- **5.1.2.e** (bedrijfs- en vastgoedkundige);
- **5.1.2.e** (junior rentmeester).

Antea Group is een multidisciplinaire organisatie. Bij ons werken experts met een bouwkundige, technische, financiële en vastgoedkundige achtergrond. Waar nodig wordt **5.1.2.e** ondersteund door collega's uit een ander vakgebied.

Honorarium

Wij willen graag kostenbewust diensten met de hoogste kwaliteit verlenen. Wij erkennen de noodzaak om uw budget voor onze diensten te managen en dat hetgeen wij in rekening brengen 'value for money' moet zijn. Wij zijn van oordeel dat onze tarieven concurrerend zijn en we zijn flexibel in onze benadering van declareren. Ons streven is om op basis van de door ons geleverde kwaliteit en de daartegenover staande honorering een bestendige relatie met onze cliënten te onderhouden.

Wij stellen voor om de werkelijk bestede tijd in rekening te brengen aangezien een inschatting van het aantal te besteden uren moeilijk is aan te geven omdat het aantal uren afhankelijk is van de concrete omstandigheden van het geval. Desondanks geven wij op voorhand een inschatting van de te verwachten inzet en kosten. Onderstaand overzicht toont onze inschatting van de kosten.

Globale urenraming	Offerte	Stap 1	Stap 2	Stap 3	Stap 4	Totaal uren	Uurtarief	Bedrag
5.1.2.e	2	2	4	5	2	15	€	5.1.2.f
5.1.2.e			8	16	2	26	€	5.1.2.f
5.1.2.e			8	22	4	34	€	5.1.2.f
Offertebedrag inbrengwaarde De Dreijen fase 2 Wageningen								

Tabel 1: Globale urenraming

Wij stellen voor om een budget aan te houden van **5.1.2.f**. Indien de werkzaamheden minder tijd vergen dan geraamd dan wordt uiteraard alleen de bestede tijd in rekening gebracht. Mocht gedurende de opdracht blijken dat de tijdsbesteding hoger uitvalt, dan zullen wij u hierover vooraf informeren. Eventuele aanvullende ('extra') uit te voeren werkzaamheden worden tegen een uurtarief van **5.1.2.f** verrekend.

De eventueel bijkomende kosten van bijvoorbeeld het Kadaster, opvragen referenties en het printen van kaartmateriaal (groter dan A3) zijn voor rekening van opdrachtgever. Mocht u de rapporten in hardcopy willen ontvangen dan zijn de reprokosten voor rekening van opdrachtgever.

Planning

Na ontvangst van de schriftelijke opdrachtbevestiging starten wij met de taxatie. Het streven is om de taxatie en berekening binnen acht weken na ontvangst van de getekende opdrachtbevestiging in concept aan te leveren. Dit onder voorbehoud dat we de gevraagde gegevens tijdig ontvangen hebben.

Conditie

Bij onze prijsaanbieding hebben wij de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Alle bedragen zijn inclusief reis- en verblijfkosten maar exclusief btw en kosten voor het aanvragen van informatie van derden (waaronder onder andere het Kadaster);
- Wij gaan uit van schriftelijke opdrachtverlening door de opdrachtgever;
- De opdrachtgever draagt zorg voor de relevante beschikbare gegevens ten behoeve van de werkzaamheden;
- De werkzaamheden starten na schriftelijke opdrachtbevestiging en nadat alle relevante informatie beschikbaar is gesteld;
- De opdrachtgever stelt een contactpersoon met voldoende kennis, mandaat en vrije capaciteit beschikbaar om tussentijds overleg te voeren en de tussentijdse resultaten te beoordelen;
- Deze aanbieding voorziet in het éénmalig aanpassen van de in deze aanbieding benoemde conceptproducten tot de definitieve producten;
- Indien wordt afgeweken van het bovenstaande, beschouwen wij dit als meerwerk;

- Indien dient te worden afgeweken van genoemde (bijzondere) uitgangspunten beschouwen wij dit als meerwerk;
- Kosten van aanvullende werkzaamheden, overleggen en meerwerk verrekenen wij na schriftelijke goedkeuring van de opdrachtgever tegen onderstaande uurtarieven:
 - Senior taxateur : 5.1.2.f (uurtarief exclusief btw);
 - Medior adviseur : 5.1.2.f (uurtarief exclusief btw);
 - Junior adviseur : 5.1.2.f (uurtarief exclusief btw).
- Deze aanbieding is gebaseerd op prijspeil november 2022. Tweejaarlijks (januari en juli) vindt indexatie van het nog openstaande honorarium plaats op basis van de consumentenindex (zie ook algemene voorwaarden Antea Group);
- Facturatie zal in twee termijnen plaatsvinden: 50% bij opdrachtverlening en 50% bij oplevering van de rapportages;
- Op deze offerte en onze werkzaamheden zijn van toepassing de 'Algemene voorwaarden met betrekking tot het verrichten van werkzaamheden door Antea Group' (de 'AV Antea Group 2018'). De AV Antea Group 2018 zijn op de website www.anteagroup.nl/organisatie/voorwaarden geplaatst en daar eenvoudig te raadplegen, te printen en te downloaden. Algemene voorwaarden die door u van toepassing zijn verklaard, wijzen wij uitdrukkelijk af, tenzij schriftelijk anders overeengekomen;
- Er vindt geen bouwtechnische inspectie plaats;
- Wij gaan er van uit dat er geen sprake is van een verontreinigde bodem bij de te taxeren objecten;

Slot

Wij vertrouwen erop u hiermee een passende aanbieding te hebben gedaan en zien uw reactie met belangstelling tegemoet. Als u van onze offerte gebruik wil maken, dan verzoeken wij u deze ondertekend voor akkoord aan ons bureau te retourneren. Indien u naar aanleiding van deze offerte nog vragen heeft, kunt u contact opnemen met 5.1.2.e

Met vriendelijke groet,
Antea Group

5.1.2.e

5.1.2.e
5.1.2.e

Voor akkoord,
Gemeente Wageningen

5.1.2.e

...
...

Bijlage 6 Referenties

Algemeen		Opdrachtnemer
Projectnaam	De Dreien II - Wageningen	Organisatie
Projectnummer	0481582.100	Adviesgroep
Opdrachtgever	Gemeente Wageningen	Opsteller(s)
Betreft	Taxatie	Controleur(s)
Versie	1	
Status	definitief	
Datum opgesteld	22-12-2022	
Datum bijgewerkt	14-3-2023	
Peildatum	1-10-2022	
Variant / deelgebied	n.v.t.	
Tabblad	Referenties	

Wageningen: Rijkswoning (koop)

Referentie	Project / adres	Type	Bouwlagen	Soort bouw	Status	Bouwjaar	Transactiejaa	Kaveloppvl. (m²)	GBO (m²)	Prijs v.o.n.	Prijs per m² GBO (v.o.n.)
1	Jan J. de Goedestraat 22, Wageningen	Tussenwoning	3	Bestaande bouw	Verkocht	2012	2022	122	121	€ 490.795	€ 4.056
2	Kortenoord-Oost, nr. 418 Wageningen	Hoekwoning	3	Nieuwbouw	Verkocht	2022	2021	263	135	€ 518.400	€ 3.840
3	Kortenoord-Oost, nr. 428 Wageningen	Hoekwoning	3	Nieuwbouw	Verkocht	2022	2021	184	132	€ 476.280	€ 3.608
4	Veluviaweg 24, Wageningen	Tussenwoning	3	Bestaande bouw	Verkocht	1926	2022	118	117	€ 535.600	€ 4.578
5	Veluviaweg 7, Wageningen	Tussenwoning	2	Bestaande bouw	Te Koop	1922	n.b.	189	121	€ 499.550	€ 4.129
6	Harnjesweg 60, Wageningen	Tussenwoning	2	Bestaande bouw	Verkocht	1912	2021	130	100	€ 497.336	€ 4.973
Gemiddelde										€ 4.197	
										gem. nieuwbouw buitenwijk	€ 3.835

Wageningen: Tweekapper (koop)

Referentie	Project / adres	Type	Bouwlagen	Soort bouw	Status	Bouwjaar	Transactiejaa	Kaveloppvl. (m²)	GBO (m²)	Prijs v.o.n.	Prijs per m² GBO (v.o.n.)
1	Buitenoord fase7, nr. 273	Tweekapper	3	Nieuwbouw	Verkocht	2022	2022	284	183	€ 770.000	€ 4.208
2	Buitenoord fase7, nr. 279	Tweekapper	3	Nieuwbouw	Verkocht	2022	2022	311	193	€ 825.000	€ 4.275
3	Veste 10, Wageningen	Geschied	3	Bestaande bouw	Te koop	2009	n.b.	215	174	€ 798.250	€ 4.588
4	Otto van Gelreweg 16, Wageningen	Tweekapper	3	Bestaande bouw	Verkocht	1924	2022	266	153	€ 669.500	€ 4.376
5	Ritzema Bosweg 46, Wageningen	Tweekapper	3	Bestaande bouw	Verkocht	1932	2022	493	136	€ 592.250	€ 4.355
6	Boeslaan 41, Wageningen	Tweekapper	3	Bestaande bouw	Onder bod	1908	n.b.	442	164	€ 699.370	€ 4.264
Gemiddelde										€ 4.344	

Wageningen: Vrijstaand (koop)

Referentie	Project / adres	Type	Bouwlagen	Soort bouw	Status	Bouwjaar	Transactiejaa	Kaveloppvl. (m²)	GBO (m²)	Prijs v.o.n.	Prijs per m² GBO (v.o.n.)
1	Buitenoord fase 7, nr 266	Vrijstaand	3	Nieuwbouw	Verkocht	2022	2022	472	198	€ 935.000	€ 4.722
2	Buitenoord fase 3b, villa 11	Vrijstaand	3	Nieuwbouw	Verkocht	2022	2022	592	188	€ 975.000	€ 5.186
3	Ekowood-Kortenoord, nr. 343	Vrijstaand	3	Nieuwbouw	Onder optie	2022	2022	360	179	€ 949.700	€ 5.306
4	August Faliseweg 37, Wageningen	Vrijstaand	3	Bestaande bouw	Verkocht	1924	2022	354	150	€ 944.204	€ 7.263
5	Nassauweg 3, Wageningen	Vrijstaand	3	Bestaande bouw	Te koop	1951	n.b.	564	138	€ 818.850	€ 5.934
6	Hamelakkerlaan 34, Wageningen	Vrijstaand	3	Bestaande bouw	Verkocht onder voorbehoud	1950	2022	996	134	€ 890.950	€ 6.649
Gemiddelde										€ 5.843	
										gem. nieuwbouw buitenwijk	€ 5.071

Wageningen: Appartement (koop)

Referentie	Project / adres	Type	Bouwlagen	Soort bouw	Status	Bouwjaar	Transactiejaa	Kaveloppvl. (m²)	GBO (m²)	Prijs v.o.n.	Prijs per m² GBO (v.o.n.)
1	Tropische kas - Arboretumlaan nr. 1 6-201	Appartement	1	Nieuwbouw	Te koop	2022	n.b.	n.v.t.	82	€ 550.000	€ 6.707
2	Tordipark 25, Wageningen	Appartement	1	Bestaande bouw	Verkocht	1996	n.b.	n.v.t.	85	€ 415.090	€ 4.883
3	Generaal Foulkesweg 368, Wageningen	Appartement	1	Bestaande bouw	Verkocht onder voorbehoud	1996	2022	n.v.t.	120	€ 612.850	€ 5.107
4	Tordipark 24, Wageningen	Appartement	1	Bestaande bouw	Verkocht onder voorbehoud	1997	2022	n.v.t.	96	€ 493.370	€ 5.139
5	Costerweg 57a, Wageningen	Appartement	1	Bestaande bouw	Verkocht	2012	2022	n.v.t.	155	€ 705.550	€ 4.552
6	Rondeel 47, Wageningen	Appartement	1	Bestaande bouw	Verkocht	2009	2022	n.v.t.	120	€ 710.700	€ 5.923
Gemiddelde										€ 5.385	

prijs k.k. naar prijs v.o.n. = *103%	Indexatie prijs (indien van toepassing)
betreft transactieprijs *103%	
*108% index	indexatie van Q3-2021 naar Q3-2022 (meest recent)
*108% index	8,0%
betreft transactieprijs *103%	
betreft vraagprijs *103%	
betreft transactieprijs *103% *111% index	indexatie naar Q4-2022
	11,0%

prijs k.k. naar prijs v.o.n. = *103%	Indexatie prijs (indien van toepassing)
betreft vraagprijs *103%	
betreft vraagprijs *103%, akte nog niet gepasseerd	
betreft vraagprijs *103%, akte nog niet gepasseerd	
betreft vraagprijs *103%	

prijs k.k. naar prijs v.o.n. = *103%	Indexatie prijs (indien van toepassing)
betreft transactieprijs *103%	
betreft vraagprijs *103%	
betreft vraagprijs *103%	

prijs k.k. naar prijs v.o.n. = *103%	Indexatie prijs (indien van toepassing)
betreft transactieprijs *103%	
betreft vraagprijs *103%	
betreft vraagprijs *103%	
betreft vraagprijs *103%	
betreft vraagprijs *103%, akte nog niet gepasseerd	
betreft transactieprijs *103%	

Bijlage 7 Uitgangspuntennotitie



Uitgangspuntennotitie rekenmodel

De Dreien II Wageningen

projectnummer 0481582.100
definitief
14 maart 2023

Uitgangspuntennotitie rekenmodel

De Dreien II Wageningen

projectnummer 0481582.100

definitief

14 maart 2023

Auteur

5.1.2.e

Opdrachtgever

Gemeente Wageningen

Markt 22

6701 CZ WAGENINGEN

datum vrijgave	beschrijving revisie	gecontroleerd	vrijgave
	definitief		

Inhoudsopgave

Samenvatting	3
1 Algemene uitgangspunten	4
2 Berekeningsmethodiek	6
2.1 Vastgoedrekenproces	6
2.2 Residuele (grond)waarde	6
2.3 Contante waarde	7
3 Stedenbouwkundige uitgangspunten	9
4 Ontwikkelprogramma	10
5 Opbrengsten	12
6 Stichtingskosten	13
6.1 Bouwkosten	13
6.2 Opslagen ontwikkelaar	14
7 Residuele grondwaarde	1
8 Grondexploitatie	1
8.1 Bouwkosten bouw- en woonrijp maken	1
8.2 Overige kosten	1
9 Indices, fasering en contant waarde	2
9.1 Indices	2
9.2 Fasering	3
9.3 Contante waarde	3
10 Residuele waarde	4
Ontvangen documenten	6
Afkorting	7
Begrippen	8

Lijst met tabellen	12
Lijst met figuren	13

Samenvatting

Deze rapportage bevat de uitgangspunten behorend bij de Excel berekening, waarvan de rekenbladen zijn bijgevoegd in de bijlage.

Onderwerp van de taxatie

Omschrijving werkzaamheden : Taxatie gronden t.b.v. woningbouw De Dreien II
Plaats : Wageningen
Provincie : Gelderland
Kadastrale aanduiding : Wageningen E 6131 (ged.)
Oppervlakte plangebied : 104.000 m² inclusief bosrand en vijver, zonder bosrand en vijver is dit 84.527 m².

Resultaat

De contante residuele waarde op prijspeil 1 oktober 2022 bedraagt 5.1.1.c - (excl. btw). Dit resulteert in een contante residuele waarde per m² plangebied van 5.1.1.c (excl. btw), uitgaande van het exploitatiegebied zonder de bestaande vijver en bosrand. In onderstaande tabel is een samenvatting van de berekening weergegeven.

Tabel 1: Samenvatting residuele grondwaarde berekening

Samenvatting		
Post	Nominaal (excl. btw)	Geïndexeerd (excl. btw)
Vastgoedexploitatie opbrengsten		
Koopwoningen	€ 5.1.1.c	
Huurwoningen	€ 5.1.1.c	
Commercieel	€ -	€ -
Maatschappelijk	€ -	€ -
Parkeren	€ -	€ -
Residuele grondwaarde	€ 5.1.1.c	
Grondexploitatiekosten		
Grondkosten	€	
Bouwrijp maken	€	
Woonrijp maken	€	
Onderhoud	€	
Overige kosten	€	
Saldo grondexploitatiekosten	€	
Residuele waarde	€	
Contante residuele waarde	€	
Contante residuele waarde per m² plangebied	€	

5.1.1.c

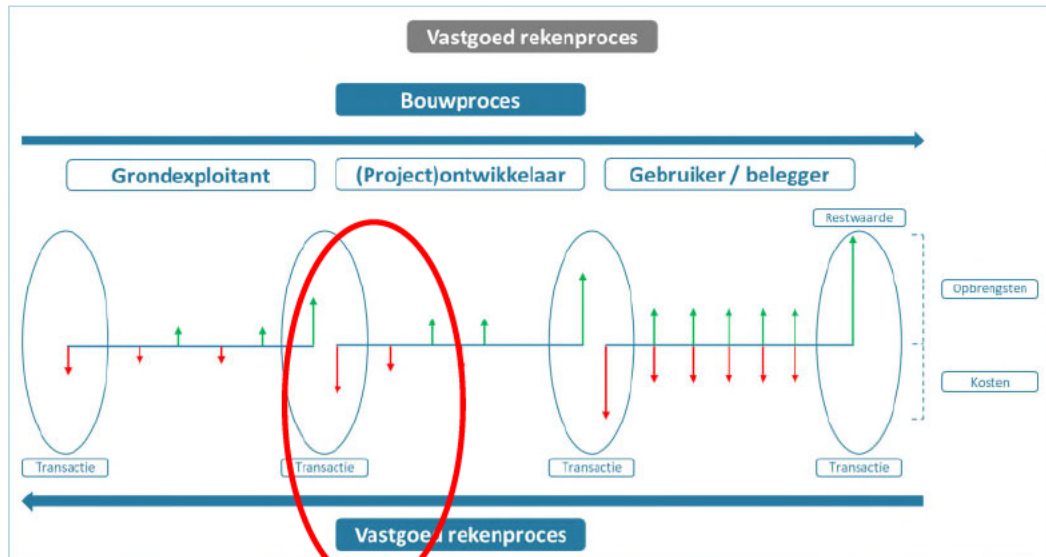
1 Algemene uitgangspunten

- Alle bedragen zijn in euro's (€);
- Alle genoemde bedragen zijn, voor zover van toepassing, exclusief btw, tenzij anders gemeld;
- Alle kosten en opbrengsten zijn gebaseerd op prijspeil 23 december 2022, de meest recente peildatum van het Bouwkostenkompas betreft 1 oktober 2022. Middels de indices zijn de kosten tot de waardepeildatum doorgerekend;
- Uitgangspunt is dat de beoogde ontwikkeling planologische mogelijk wordt gemaakt middels een bestemmingsplanwijziging.
- Mogelijke planoptimalisaties zijn buiten beschouwing gelaten, leidend is de aangeleverde documentatie m.b.t. woningaantallen (stedenbouwkundige schetsen De Dreien 2 – programmering en woningstrategie).
- In de startnotitie 'Wageningen De Dreien fase 2 – Definitief' wordt gesproken over gebouwd parkeren. In de residuele berekening is als volgt met het parkeren gerekend:
 - o Voor alle appartementen is 1 bebouwde parkeerplaats in de stichtingskosten opgenomen. Overig benodigde parkeerplaatsen worden in de openbare ruimte opgenomen. Er is o.b.v. de toegestuurde stedenbouwkundige schetsen een globale meting plaatsgevonden van de verharding (wegen en parkeren). Het aantal parkeerplaatsen is niet apart berekend, maar tezamen met de oppervlakte 'wegen' in de GREX als kostenpost opgenomen. Er heeft geen controle plaatsgevonden o.b.v. de geldende parkeernormen.
 - o Parkeren t.b.v. rijwoningen en patio-woningen op openbaar gebied.
 - o Tweekappers en vrijstaande woningen parkeren op eigen terrein.
- Er is geen kennis genomen van nadien met de onroerende zaak verbonden lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit het openbare register als bedoeld in artikel 3:16 van het BW en andere akten waarbij voor omschreven rechten werden gevestigd. Er is geen uitgebreid titelonderzoek gedaan naar eventueel aanwezige zakelijke rechten en dergelijke;
- Er heeft een beperkt kadastraal onderzoek plaatsgevonden;
- Bij de waardering gaan wij ervan uit dat er geen ongebruikelijke kosten, beperkingen of anderszins zaken van toepassing zijn die de waarde kunnen beïnvloeden;
- Er is geen rekening gehouden met eventueel te verkrijgen, dan wel te restitueren premies, subsidies of overheidsbijdragen in welke vorm dan ook;
- De berekeningen zijn gebaseerd op ter beschikking gestelde informatie van opdrachtgever en derden zoals bijvoorbeeld Kadata, Kadaster, Funda, de NVM, CBS, CPB en Bouwkostenkompas. Hiervan is kennisgenomen en uitgegaan van de juistheid en volledigheid van de verkregen informatie. Daarnaast is er gebruik gemaakt van expert judgement van adviseurs, taxateurs en planeconomen van Antea Group;
- Indien in dit rapport geen melding wordt gemaakt van een negatief milieuaspect, betekent dit niet dat er geen negatieve milieuaspecten zijn. Het feit dat er negatieve milieuaspecten worden vermeld betekent niet altijd dat deze milieuaspecten bewezen zijn. Verder onderzoek kan dan gewenst zijn;
- Voor een overzicht van alle ontvangen documenten en geraadpleegde bronnen zie de bibliografie;
- Op de door Antea Group uitgevoerde opdracht zijn de Algemene Voorwaarden van Antea Group 2022 van toepassing.

2 Berekeningsmethodiek

2.1 Vastgoedrekenproces

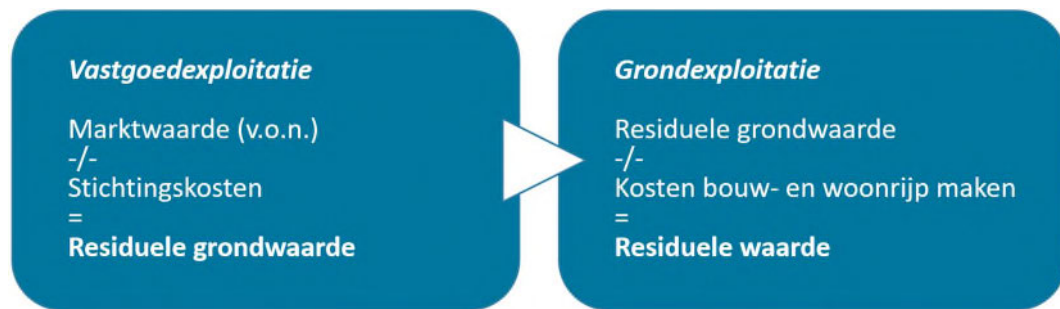
Om de waarde van de gronden in de huidige staat te kunnen bepalen, hebben wij gebruik gemaakt van de residuele (grond)waarde methodiek. De residuele (grond)waarde methodiek volgt het vastgoedrekenproces, welke tegengesteld is aan het bouwproces (figuur 1). In het bouwproces is de grond in eerste instantie in eigendom van een grondexploitant welke de grond exploiteert. Vervolgens koopt een (project)ontwikkelaar de grond om hierop een bepaald (bouw)programma te realiseren. Dit kan in de vorm van onder andere in de vorm van gebouwde opstallen voor de verkoop of verhuur, maar ook is een programma in de vorm van bouwrijpe kavels een optie. Vervolgens wordt het gerealiseerde programma verkocht aan een gebruiker of belegger. Het vastgoedrekenproces werkt precies andersom. Hierbij wordt eerst uit gegaan van de gebruiker of belegger, vervolgens van de (project)ontwikkelaar en daarna van de grondexploitant. Deze methodiek wordt de residuele (grond)waarde methodiek genoemd. Moment van transactie in onderstaande figuur middels de rode cirkel aangeven.



Figuur 1: Vastgoedrekenproces (bron: Antea Group)

2.2 Residuele (grond)waarde

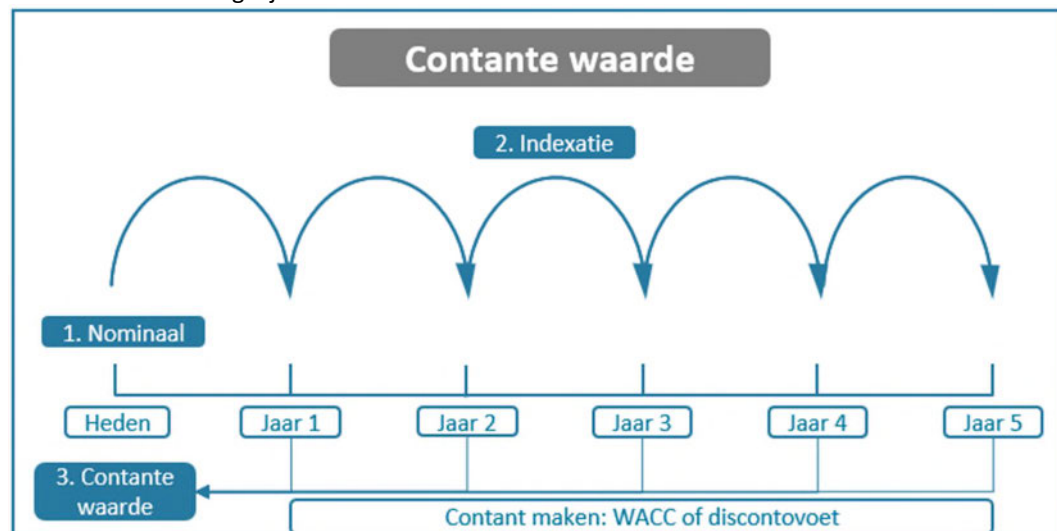
De residuele grondwaarde van het te realiseren vastgoed wordt verkregen door opbrengsten bij verkoop op het moment van uitgifte te verminderen met de stichtingskosten van het (woning)bouwprogramma. De residuele waarde wordt verkregen door de residuele grondwaarde te verminderen met de kosten gemoeid met het bouw- en woonrijp maken van het gebied. Indien aan de orde wordt daarbij rekening gehouden met de tijdseffekten (kosten- en opbrengstenindexering) en financieringskosten. De uitkomst van de residuele (grond)waarde methodiek is de residuele waarde. Dit is het bedrag dat de grond waard is op basis van de beoogde ontwikkeling. Voor een grafische weergave van de residuele waarderingsmethodiek zie figuur 2.



Figuur 2: Residuele waarderingsmethodiek (bron: Antea Group)

2.3 Contante waarde

In deze berekening is rekening gehouden met tijdseffecten. Dit houdt in dat de nominale kosten en opbrengsten, bedragen op het prijsniveau van de datum waarop de berekening is uitgevoerd, worden geïndexeerd naar het jaar waarin deze kosten en opbrengsten vallen. Vervolgens is het noodzakelijk om deze geïndexeerde bedragen terug te rekenen naar de waarde op het prijspeil heden. Dit maakt het mogelijk om verschillende ontwikkelingen met verschillende looptijden met elkaar te kunnen vergelijken.



Figuur 3: Contante waarde berekening (bron: Antea Group)

In deze uitgangspuntennotitie wordt de structuur van de residuele (grond)waarde methodiek (figuur 3) aangehouden. Dit houdt in dat er eerst wordt ingegaan op de stedenbouwkundige uitgangspunten en vervolgens op het ontwikkelprogramma. Vervolgens behandelt deze uitgangspuntennotitie de opbrengsten en stichtingskosten van het ontwikkelprogramma, welke resulteren in een residuele grondwaarde. Daaropvolgend wordt ingegaan op de diverse kostenposten in de grondexploitatie wat resulteert in een grondexploitatiekosten overzicht. Tenslotte komen de fasering, indexering en het contant maken aan bod, waarna wordt geconcludeerd met een residuele waarde.

3 Stedenbouwkundige uitgangspunten

- Het plangebied heeft een totaal oppervlakte van 84.527 m² (dit is uitgezonderd de bestaande vijver en de bosrand aan de oostzijde van het gebied). Als de vijver en bosrand wel worden meegeteld bedraagt de oppervlakte 104.000 m².
- De in het plangebied gelegen percelen worden kadastraal als volgt aangeduid:

Tabel 2: Kadastrale aanduiding (bron: Kadaster)

Kadastrale aanduiding					
Kadastraal perceel	Kadastrale oppervlakte (m ²)		In plangebied betrokken (m ²)		Eigendom
Wageningen E 6131 (	119.064	m ²	104.000	m ²	Wageningen Universiteit
Totaal	119.064	m²	104.000	m²	

- In deze berekening is als uitgangspunt genomen onderstaande ruimtestaat (tabel 3, gebaseerd op aannames van Antea Group o.b.v. een globale meting van de stedenbouwkundige schetsen en een globale meting van de indeling van het naastgelegen plan De Dreien I),

Tabel 3: Ruimtestaat

Planeigenschappen	%	Totaal (m ²)
Omvang plangebied	-	104.000
Buiten beschouwing (bosrand aan oostzijde plangebied, vijver)	-	19.473
Bruto exploitatiegebied	100%	84.527
Groen	17%	14.370
Water	0%	0
Verharding (fiets- en voetpaden)	7%	5.917
Verharding (wegen en parkeren)	16%	13.524
Uitgeefbaar	60%	50.716
Controle	100%	84.527

4 Ontwikkelprogramma

- Het beoogde ontwikkelprogramma bestaat uit in totaal 400 koopwoningen en 172 huurwoningen (bron: tabel: 'programmering vs won. strategie');
- In onderstaande tabel is het gehanteerde vastgoedprogramma nader gespecificeerd;

Tabel 4: Programmaoverzicht woningen (bron: programmering vs won. strategie')

Programmaoverzicht wonen								
Woningtype	Projectnaam	Soort (koop/huur)	Segment	Aantal (st.)	GBO (m²)	Kavelopper-vlakte (m²)		
Koopwoning								
Appartement	De Dreijen II - a	Koop	Goedkoop	19	65	m²	-	m²
Appartement	De Dreijen II - b	Koop	Goedkoop	39	75	m²	-	m²
Kleine rijwoning	De Dreijen II - c	Koop	Goedkoop	20	105	m²	-	m²
Kleine rijwoning	De Dreijen II - d	Koop	Goedkoop	8	110	m²	-	m²
Appartement	De Dreijen II - e	Koop	Midden	104	90	m²	-	m²
Appartement	De Dreijen II - f	Koop	Midden	60	100	m²	-	m²
Appartement	De Dreijen II - g	Koop	Hoog	8	150	m²	-	m²
Rijwoning	De Dreijen II - h	Koop	Midden	30	125	m²	-	m²
Hoekwoning	De Dreijen II - i	Koop	Midden	12	135	m²	-	m²
Grote rijwoning	De Dreijen II - j	Koop	Hoog	36	150	m²	-	m²
Rijwoning	De Dreijen II - k	Koop	Midden	20	130	m²	-	m²
2^1 kap woning	De Dreijen II - l	Koop	Hoog	12	155	m²	-	m²
Rijwoning	De Dreijen II - m	Koop	Hoog	8	150	m²	-	m²
Vrijstaande woning	De Dreijen II - n	Koop	Hoog	24	180	m²	-	m²
Huurwoning								
Huurwoning	De Dreijen II - o	Huur	Sociaal	172	-	m²	-	m²
Totaal				572				

- Op basis van bij ons bekende (ervaring)gegevens en Bouwkostenkompas zijn de vormfactoren van de woningen bepaald die leiden tot het BVO zoals weergegeven in onderstaande tabel.

Tabel 5: Vormfactor en BVO woningen

Vormfactor en BVO woningen				
Wonintype		Vormfactor (%)	BVO (m²)	
Koopwoning				
Appartement	De Dreijen II - a	78%	83	m²
Appartement	De Dreijen II - b	78%	96	m²
Kleine rijwoning	De Dreijen II - c	76%	138	m²
Kleine rijwoning	De Dreijen II - d	76%	145	m²
Appartement	De Dreijen II - e	77%	117	m²
Appartement	De Dreijen II - f	77%	130	m²
Appartement	De Dreijen II - g	77%	195	m²
Rijwoning	De Dreijen II - h	76%	164	m²
Hoekwoning	De Dreijen II - i	76%	178	m²
Grote rijwoning	De Dreijen II - j	86%	174	m²
Rijwoning	De Dreijen II - k	76%	171	m²
2^1 kap woning	De Dreijen II - l	69%	225	m²
Rijwoning	De Dreijen II - m	76%	197	m²
Vrijstaande woning	De Dreijen II - n	70%	257	m²
Huurwoning				
Huurwoning	De Dreijen II - o	-		

5 Opbrengsten

- De v.o.n.-prijzen van de koopwoningen zijn bepaald aan de hand van marktonderzoek op basis van Funda en het NVM register en resulteert in een v.o.n.-prijs per m² GBO. Referenties zijn opgenomen in de bijlage 6;
- Voor de sociale huurwoningen geldt een vaste grondprijs, deze is daardoor niet in onderstaand overzicht opgenomen. Dit bedrag komt bij de behandeling van de residuele grondwaarde terug.

Tabel 6: Opbrengstpotentie woningen

Opbrengstpotentie woningen								
Woningtype		Aantal (st.)	GBO (m²)	v.o.n.-prijs / huur per maand per m² GBO		v.o.n.-prijs / huurwaarde		
Koopwoning								
Appartement	De Dreijen II - a	19	65	m²	€	5.1.1.c		
Appartement	De Dreijen II - b	39	75	m²	€			
Kleine rijwoning	De Dreijen II - c	20	105	m²	€			
Kleine rijwoning	De Dreijen II - d	8	110	m²	€			
Appartement	De Dreijen II - e	104	90	m²	€			
Appartement	De Dreijen II - f	60	100	m²	€			
Appartement	De Dreijen II - g	8	150	m²	€			
Rijwoning	De Dreijen II - h	30	125	m²	€			
Hoekwoning	De Dreijen II - i	12	135	m²	€			
Grote rijwoning	De Dreijen II - j	36	150	m²	€			
Rijwoning	De Dreijen II - k	20	130	m²	€			
2^1 kap woning	De Dreijen II - l	12	155	m²	€			
Rijwoning	De Dreijen II - m	8	150	m²	€			
Vrijstaande woning	De Dreijen II - n	24	180	m²	€			
Huurwoning								
Huurwoning	De Dreijen II - o	172	-	m²	€	-	€	-
Totaal		572						

6 Stichtingskosten

6.1 Bouwkosten

- Bouwkosten zijn sterk afhankelijk van de regio, het afwerkingsniveau en de gewenste duurzaamheidsambities. De gehanteerde bouwkosten zijn bepaald aan de hand van ervaringen van vergelijkbare projecten en kengetallen van Bouwkostenkompas en zijn weergegeven in de tabel (regio Wageningen, prijspeil 1 oktober 2022);
- Uitgangspunt is een afwerkingsniveau dat passend is bij het segment;
- Alle woningen zijn gasloos en worden gebouwd met een individuele warmtepomp;
- Uitgangspunt is dat alle opstallen worden ontwikkeld conform BENG eisen, zoals verplicht is vanaf 1 januari 2021. De kosten hiervoor zijn bepaald aan de hand van kengetallen van Bouwkostenkompas;
- Zoals bij de uitgangspunten benoemd is bij de appartementen gerekend met 1 bebouwde parkeerplaats per appartement.

Tabel 7: Bouwkosten woningen

Bouwkosten woningen							
Woningtype	Bouwkosten referentietype		Architectuur niveau	Vormfactor (%)	Bouwkosten per m² BVO	Bouwkosten eenheid (excl. parkeren)	Bouwkosten totaal (woning en parkeren)
Koopwoning					Excl. BTW	Excl. BTW	Excl. BTW
Appartement	De Dreijen II - a	Appartementenblok 3-laags	Laag	78%			
Appartement	De Dreijen II - b	Appartementenblok 3-laags	Laag	78%			
Kleine rijwoning	De Dreijen II - c	Seriematig 3-laags (schuin dak)	Laag	76%			
Kleine rijwoning	De Dreijen II - d	Seriematig 3-laags (schuin dak)	Laag	76%			
Appartement	De Dreijen II - e	Urban Villa (4 span)	Basis	77%			
Appartement	De Dreijen II - f	Urban Villa (4 span)	Basis	77%			
Appartement	De Dreijen II - g	Seriematig 3-laags (schuin dak)	Hoog	77%			
Rijwoning	De Dreijen II - h	Seriematig 3-laags (schuin dak)	Basis	76%			
Hoekwoning	De Dreijen II - i	Seriematig 3-laags (schuin dak)	Basis	76%			
Grote rijwoning	De Dreijen II - j	Herenhuis (klassiek)	Basis	86%			
Rijwoning	De Dreijen II - k	Patiowoning (2-laags)	Basis	76%			
2 ^{de} kap woning	De Dreijen II - l	2 ^{de} -kap (schuin dak)	Hoog	69%			
Rijwoning	De Dreijen II - m	2 ^{de} -kap (schuin dak)	Hoog	76%			
Vrijstaande woning	De Dreijen II - n	Herenhuis (schuin dak)	Hoog	70%			
Huurwoning							
Huurwoning	De Dreijen II - o	n.v.t. (vaste grondprijs)	-	-	5.1.1.c		

5.1.1.c

6.2 Opslagen ontwikkelaar

De stichtingskosten bestaan naast bouwkosten (aanneemsom) uit opslagen die een ontwikkelaar hanteert voor bijkomende kosten, algemene kosten (AK) en winst en risico (W&R). Hieronder volgt een beknopte beschrijving van de opbouw van deze posten en vervolgens volgt een overzicht van de grondslagen en gemiddelde bedragen die voor deze opslagen gelden. De gehanteerde opslagen zijn weergegeven in onderstaande tabel.

- **Bijkomende kosten:** Bijkomende kosten zijn de additionele kosten van een bouwplan. Voor dit project wordt uitgegaan van 10% bijkomende kosten.
- **Algemene kosten (AK):** Onder de algemene (bedrijfs)kosten (AK) vallen alle kosten die een ontwikkelaar aan een bouwproject toerekent, maar die geen betrekking hebben op de uitvoering van het bouwproject zelf. Voor de algemene kosten voor dit project wordt uitgegaan van een ontwikkelaar met een gemiddelde overhead, derhalve wordt uitgegaan van 5% algemene kosten.
- **Winst en risico (W&R):** Winst en risico weerspiegelt het door de ontwikkelaar gewenste rendement op een bepaald vastgoedontwikkelingsproject. Voor dit project wordt uitgegaan van 10% W&R over de ontwikkelomzet voor het koopprogramma.

Tabel 8: Gehanteerde opslagen voor de ontwikkelaar (bron: Antea Group)

Gehanteerde opslapercentages				
Opslag				
Bijkomende kosten	10%			
Algemene kosten	5%			
Winst & risico	10%			

7 Residuele grondwaarde

In onderstaande tabel is de berekening van de residuele grondwaarde weergegeven, op basis van de bovenstaande uitgangspunten.

Tabel 9: Berekening residuele grondwaarde

Residuele grondwaarde																
	Appartement	Appartement	Kleine rijwoning	Kleine rijwoning	Appartement	Appartement	Appartement	Rijwoning	Hoekwoning	Grote rijwoning	Rijwoning	2^1 kap woning	Rijwoning	Vrijstaande woning	Appartement	
Omschrijving	2-k app. (goedkoop)	3-k app. (goedkoop)	Tussenwoning (goedkoop)	Hoekwoning (goedkoop)	3-k app. (middelduur)	3-k app. (middelduur)	Penthouse (goedkoop)	Tussenwoning (middelduur)	Hoekwoning (middelduur)	Herenhuis (rij)	Seniorenwoning /patiwoning	2^1-kapwoning	3^1-kapwoning	Vrijstaande woning	Sociale huur	
Post	De Dreien II - a	De Dreien II - b	De Dreien II - c	De Dreien II - d	De Dreien II - e	De Dreien II - f	De Dreien II - g	De Dreien II - h	De Dreien II - i	De Dreien II - j	De Dreien II - k	De Dreien II - l	De Dreien II - m	De Dreien II - n	De Dreien II - o	
+/- Opbrengstpotentie (excl. BTW)	5.1.1.c															
-/- Bouwkosten (woning en parkeren)																
-/- Bijkomende kosten																
-/- Algemene kosten																
-/- Winst & Risico																
Residuele grondwaarde	5.1.1.c															
Residuele grondwaarde																
Grondquote																

8 Grondexploitatie

8.1 Bouwkosten bouw- en woonrijp maken

De investeringskosten voor het bouw- en woonrijp maken zijn geraamd op basis van de oppervlaktes 'groen', 'verharding (wegen en parkeren)', 'verharding (fiets- en voetpad)'. Tevens is rekening gehouden met sloop van de bestaande opstallen en is een post opgenomen voor het grondwerk.

In het verleden zijn reeds een aantal opstallen gesloopt: het Transistorium, WJ-Mathemtics en het Biotechnion. Op basis van een vergelijking van oude luchtfoto's van omstreeks 2016 en huidige luchtfoto's is een inschatting gemaakt van de reeds gesloopte hoeveelheid. Via het Bouwkostenkompas en een inschatting gemaakt van de sloopkosten anno 2017 (aanvang sloop). Bovenstaande leidt tot een totaal van 38.340 m² gesloopte BVO tegen een prijs van € ^{5.1.1} per m². In de berekening komt dit tot uiting in een kostenpost van **5.1.1.c**.

Tabel 10: raming kosten bouw- en woonrijp maken.

Bouwrijp maken	
Sloopkosten	23.595 m ²
Grondwerk	
Grondwerk	84.527 m ²
Waterhuishouding	0 m ²
Historische sloopkosten	38.840 m ²
Onvoorzien/algemeen	20% post
Woonrijp maken	
Verharding (wegen/parkeren)	13.524 m ²
Groenvoorziening	14.370 m ²
Verharding (fiets/voetpad)	5.917 m ²
Specials	0 post
Onvoorzien/algemeen	20% post
Overige kosten	
Bijdrage bovenwijks	400 st.
Plankosten	1 post

5.1.1.c
5.1.1.c

8.2 Overige kosten

Voor de koopwoningen is gerekend met een bijdrage van **5.1.1.c** per woning voor bovenwijkse voorzieningen, dit na opgaaf van de gemeente.

[illegible]

9.2 Fasering

- Uitgangspunt is dat de vastgoedontwikkeling gefaseerd wordt over 11 jaar. Uitgangspunt is dat de opbrengsten en kosten van een object in hetzelfde jaar vallen. De fasering van de vastgoedexploitatie is weergegeven in tabel 13 (in absolute aantallen);

Tabel 13: Fasering vastgoedexploitatie (in absolute aantallen)

Fasering vastgoedexploitatie											
Woningtype / functie	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Koopwoningen	0	0	0	0	0	67	67	67	67	67	67
Huurwoningen	0	0	0	0	0	29	29	29	29	29	29

- Uitgangspunt is dat de civiele kosten ten behoeve van het bouwrijp maken gefaseerd worden in de jaren 2023-2026;
- Uitgangspunt is dat de civiele kosten ten behoeve van het woonrijp maken gefaseerd worden in de jaren 2026-20320

9.3 Contante waarde

- Uitgangspunt is dat de ontwikkeling wordt gefinancierd met 30% eigen vermogen en 70% vreemd vermogen. Hiervoor is als uitgangspunt genomen dat de ontwikkelaar een rendement op eigen vermogen van 8,0% verlangt en een rente van 5,0% betaalt over het aan te trekken vreemd vermogen;
- Voorgaande uitgangspunten resulteren in een Weighted Average Cost of Capital (WACC) van 5,9% waartegen contant is gemaakt. De WACC is de gemiddelde kostenvoet van het vermogen. Dit is het rendement vereist op een mix van eigen en vreemd vermogen;

10 Residuele waarde

Op basis van de voorgaande uitgangspunten bedraagt de nominale residuele waarde € **5.1.1.c** (excl. btw). De geïndexeerde residuele waarde bedraagt € **5.1.1.c** (excl. btw). In onderstaande tabel is de berekening van de residuele waarde weergegeven welke nader is uitgewerkt in de bijlage.

Tabel 14: Residuele waarde berekening

Residuele waarde		
Post	Nominale waarde	Geïndexeerde waarde
Grondexploitatiekosten		
Grondkosten		
Grondwaarde		
Inbrengwaarde		
Nabetalingsverplichting		
Bouwrijp maken		
Sloopkosten		
Kabels en Leidingen		
Grondwerk		
Riolering		
Waterhuishouding		
Verharding		
Historische sloopkosten		
Onvoorzien/algemeen		
Woonrijp maken		
Opruimwerkzaamheden		
Grondwerk		
Riolering		
Waterhuishouding		
Verharding (wegen/parkeren)		
Groenvoorziening		
Verharding (fiets/voetpad)		
Specials		
Onvoorzien/algemeen		
Onderhoud		
Onderhoud		
Overige kosten		
Bijdrage bovenwijks		
Plankosten		
Afdragingen gemeente		

5.1.1.c

Totale grondexploitatiekosten
Grondopbrengsten
Grondwaarde koopwoningen
Grondwaarde huurwoningen
n.v.t.
n.v.t.
Grondwaarde parkeren
Totale grondopbrengsten
Saldo grondexploitatie
Contante residuele waarde
Contante residuele waarde per m² plangebied

5.1.1.c

De geïndexeerde residuele waarde contant gemaakt tegen een WACC van 5,9% resulteert in een residuele contante waarde op prijspeil 1 oktober 2022 van [redacted] (excl. btw). Dit resulteert in een residuele contante waarde per m² plangebied van **5.1.1.c** (excl. btw), uitgaande van een plangebied van 84.527 m².

Ontvangen documenten

- Stedenbouwkundige schetsen De Dreijen 2
- Concept raadsvoorstel startnotitie 'Wageningen De Dreijen fase 2' DEFINITIEF

Afkortingen

BAR	-	Bruto Aanvangsrendement
BVO	-	Bruto vloeroppervlak
DCF	-	Discounted Cash Flow
GBO	-	Gebruiksoppervlak
k.k.	-	Kosten Koper
NAR	-	Netto Aanvangsrendement
v.o.n.	-	Vrij op naam
VVO	-	Verhuurbaar vloeroppervlak
WACC	-	Weighted Average Cost of Capital

Begrippen

Stichtingskosten

Bouwkosten

Totaal van directe bouwkosten, bestaande uit bouwkundige werken, gebouw gebonden installaties en vaste inrichting, en indirecte bouwkosten.

Bijkomende kosten - Stichtingskosten

Bijkomende kosten zijn de additionele kosten van een bouwplan. Voorbeelden van bijkomende kosten zijn voorbereidings- en begeleidingskosten (kosten voor adviseurs, architect, constructeur, projectmanagement, etc.), heffingen (leges, precario, aansluitkosten nutsbedrijven, etc.), verzekeringen, verkoopkosten (makelaarscourtage), aanloopkosten, risico-verrekeningen en onvoorziene uitgaven. De hoogte van deze kosten worden beïnvloed door o.a. de projectomvang en de hoogte van de aanneemsom. Bijkomende kosten worden uitgedrukt in een percentage van de bouwkosten.

Algemene Kosten (AK) - Stichtingskosten

Onder de algemene (bedrijfs)kosten (AK) vallen alle kosten die een ontwikkelaar aan een bouwproject toerekent, maar die geen betrekking hebben op de uitvoering van het bouwproject zelf, bijvoorbeeld kosten voor het gebruik van een kantoor, kosten voor directieleden en administratieve kosten. Deze kosten worden ook wel "eigen apparaatskosten" genoemd. De algemene kosten fluctueren en zijn o.a. afhankelijk van de specifieke kenmerken van de ontwikkelaar en het project. Er is geen vaste berekeningsmethodiek of percentage voor het bepalen van de AK. Algemene kosten worden uitgedrukt in een percentage van de bouw- en bijkomende kosten.

Winst & Risico (W&R) - Stichtingskosten

Winst en risico weerspiegelt het door de ontwikkelaar gewenste rendement op een bepaald vastgoedontwikkelingsproject. Het bedrag dat een ontwikkelaar hiervoor doorberekent in de v.o.n.-prijs hangt af van project specifieke kenmerken zoals de complexiteit, omvang, (aan)looptijd, locatiekenmerken, hoogte van voorinvesteringen, risico die de ontwikkelaar loopt in het project, seriematigheid en afzetmarkt. Net als de AK fluctueert het rendement van een project en is er geen vaste berekeningsmethodiek. Echter zien wij bij ontwikkelaars vaak terug dat zij W&R berekenen over de ontwikkelomzet (opbrengst excl. btw).

Opslagen en reserveringen bouw- en woonrijp maken

Indirecte bouwkosten

De indirecte kosten zijn de kosten die niet (direct) aan een onderdeel van de directe bouwkosten kunnen worden toegerekend.

Eenmalige kosten

Indirecte kosten met een eenmalig karakter, zoals kosten voor mobilisatie / demobilisatie, inrichten en opruimen werkterrein, aanvoer / installatie / afvoer materieel en keten.

Algemene bouwplaatskosten

Indirecte kosten specifiek gerelateerd aan het bouwen van kunstwerken, zoals bouwhek met poort om te bouwen kunstwerken, containers met materieel, depot voor opslag materiaal, rijplaten, draglineschotten.

Uitvoeringskosten

Dit betreffen (tijdsgebonden) kosten voor o.a. projectmanagement en -ondersteuning tijdens uitvoering, werkvoorbereiding, uitvoerder(s), laboratoriumproeven.

Algemene kosten

De kosten binnen een bouwonderneming die niet direct of indirect (opgenomen in een tarief) aan de bouwprojecten kunnen worden toegerekend. Dit zijn bijvoorbeeld de kosten van het kantoor met inventaris, bedrijfsleiding, algemene en administratieve diensten of public relations.

Winst & risico

Dit betreft het winstpercentage aannemer en de bedrijfsvoering risico's (ondernemersrisico) zoals ziekte van een personeelslid of onverzekerde schades. Specifiek projectrisico's worden niet onder Winst en Risico opgenomen.

Bijdragen (RAW en overig)

Bijdragen aan bijvoorbeeld CROW/RAW, Wegenbouwkundig onderzoek FCO, als onderdeel van de indirecte bouwkosten.

Engineeringkosten

De kosten voor het 'denkwerk' op het gebied van de techniek en daarmee verband houdende vakgebieden met betrekking tot organisatie, milieutechnische, juridische en economische aspecten. Dit zijn de kosten van de ontwerpers, ingenieurs, specialistische adviseurs en het projectmanagement.

Projectmanagement OG

Hieronder vallen kosten voor het projectmanagement en -ondersteuning voor de opdrachtgever over de gehele duur van het project.

Onderzoek en Ontwerp OG

Dit zijn de kosten die nodig zijn om tot het ontwerp te komen als onderdeel van het contract.

Contractvoorbereiding OG

De kosten om te komen tot het contract en voor de aanbesteding en gunning aan de opdrachtnemer.

Contractbegeleiding OG

Kosten voor de opdrachtgever om te komen tot oplevering van het werk. Bij RAW-bestekken zijn dit onder andere directievoering en toezicht. Bij UAVgc-contracten betreft het vaak systeemgerichte contractbeheersing (SCB). Dit betekent dat de opdrachtgever op afstand toezicht houdt op het werk dat een opdrachtnemer uitvoert. Bij SCB is de opdrachtnemer verantwoordelijk voor de realisatie van het werk, de werkwijze en het kwaliteitsmanagementsysteem. Terwijl de opdrachtgever zich voornamelijk focust op het formuleren van het gewenste resultaat, beheersing van het contract en het risico gestuurd toetsen of aan de contracteisen wordt voldaan.

Projectmanagement ON

Hieronder vallen kosten voor het projectmanagement en -ondersteuning voor de opdrachtnemer vanaf gunning van het werk tot start uitvoering tot en met de oplevering.

Onderzoek en Ontwerp ON

Dit zijn de kosten die nodig zijn om tot het uitvoeringsontwerp (UO) te komen.

Kwaliteitsbewaking ON

Hieronder vallen onder andere de kosten voor verificatie en validatie van de eisen tijdens ontwerp en uitvoering van het werk

Overige bijkomende kosten

Deze categorie omvat alle kosten die niet tot de bouwkosten of engineeringskosten gerekend kunnen worden, maar die wel tot de raming behoren.

(Leges)kosten voor het verkrijgen van vergunningen, ontheffingen, beschikkingen, e.d.

Kosten voor zaken zoals genoemd. Dit betreffen kosten die de opdrachtnemer maakt maar 1:1 kan declareren bij de opdrachtgever.

Verzekeringspremies

Dit betreffen verzekeringspremies die ten laste komen van de opdrachtgever.

Communicatie- en voorlichtingskosten

Dit betreffen de kosten voor communicatie en voorlichting gerelateerd aan de werkzaamheden bouw- en woonrijp maken.

Mitigerende en / of compenserende inpassingsmaatregelen

Dit zijn kosten die voortvloeien uit de in de vergunningen opgenomen eisen, voor zover deze niet zijn meegenomen in het ontwerp of de scope-interpretatie.

Kosten archeologie

Hieronder vallen de kosten voor het uitvoeren van archeologische opgravingen.

Kosten van buitendienststellingen

Dit zijn kosten voor vervangend vervoer en communicatie naar reizigers tijdens buitendienststellingen van treinen i.v.m. uit te voeren werkzaamheden.

Ruimen niet gesprongen explosieven

Hieronder vallen de kosten die gemoeid zijn bij het ruimen van niet gesprongen explosieven, voor zover deze niet volgens de subsidieregeling gedekt worden.

Risicoreserveringen

Risicoreservering of -bijdrage betreft een financiële reservering ter dekking van de kennis- en toekomst-onzekerheden van het project. Afwijkingen die na vaststelling van deze reservering binnen de scope kunnen worden opgelost, moeten uit deze reservering worden betaald.

Voor wijzigingen buiten de scope (beslisonzekerheid) moeten de financiële afspraken worden aangepast. Deze wijzigingen worden niet gedekt door de opgenomen risicoreservering.

Risicoreservering bouwkosten

Reservering direct gerelateerd aan de bouwkosten.

Risicoreservering engineeringskosten

Reservering direct gerelateerd aan de engineeringskosten.

Risicoreservering overige bijkomende kosten

Reservering direct gerelateerd aan de overige bijkomende kosten.

Objectoverstijgende risicoreservering

Reservering gerelateerd aan het project, maar niet specifiek aan bovengenoemde categorieën.

Verschuiving

Correctie op de totale risicoreservering op basis van het probabilistisch doorrekenen van de kostenraming.

Lijst met tabellen

Tabel 1: Samenvatting residuele grondwaarde berekening.....	3
Tabel 2: Kadastrale aanduiding (bron: Kadaster)	7
Tabel 3: Ruimtestaat	7
Tabel 4: Programmaoverzicht woningen (bron: programmering vs won. strategie')	8
Tabel 5: Vormfactor en BVO woningen.....	9
Tabel 6: Opbrengstpotentie woningen	10
Tabel 7: Bouwkosten woningen	11
Tabel 8: Gehanteerde opslagen voor de ontwikkelaar (bron: Antea Group).....	12
Tabel 9: Berekening residuele grondwaarde.....	1
Tabel 10: raming kosten bouw- en woonrijp maken.....	2
Tabel 11: Koppeling gehanteerde indices	3
Tabel 12: Gehanteerde indices (bron: Metagoor R.O.)	3
Tabel 13: Fasering vastgoedexploitatie (in absolute aantallen)	4
Tabel 14: Residuele waarde berekening	5

Lijst met figuren

Figuur 1: Vastgoedrekenproces (bron: Antea Group)	5
Figuur 2: Residuele waarderingsmethodiek (bron: Antea Group)	6
Figuur 3: Contante waarde berekening (bron: Antea Group)	6

Algemene Voorwaarden Antea Group 2022

blad 1 van 2

Artikel 1. Begripsomschrijvingen

In deze voorwaarden wordt verstaan onder:

Aanneming van werk:	het tot stand brengen van het tussen Antea Group en Opdrachtgever overeengekomen werk van stoffelijke aard;
Antea Group:	Antea Nederland B.V., Antea Realisatie B.V.;
AV-Antea Group 2022:	deze algemene voorwaarden;
Dienst(en):	behalve Aanneming van werk, alle (overige) tussen Antea Group en Opdrachtgever overeengekomen werkzaamheden zoals: leveringen, diensten en adviezen, uitgezonderd IT-diensten;
Hulppersonen:	derden, niet zijnde Antea Group, aan wie Antea Group (een deel van) de Prestatie heeft uitbesteed of opgedragen;
IT-diensten:	het ontwikkelen, onderhouden en/of ter beschikking stellen van programmatuur, apps, SaaS, etc. en de bijbehorende data(banken) en/of gebruiksdokumentatie;
Opdrachtgever:	de natuurlijke of rechtspersoon met wie Antea Group als opdrachtnemer een Overeenkomst aangaat;
Overeenkomst(en):	de Overeenkomst(en) tussen Antea Group en Opdrachtgever tot het leveren van een Prestatie door Antea Group;
Prestatie:	Dienst(en) en/of Aanneming van werk en/of IT-diensten;
Schriftelijk:	brief of e-mail.

Artikel 2. Toepasselijke algemene voorwaarden

- 2.1 De AV-Antea Group 2022 zijn van toepassing op alle rechtsverhoudingen - en de totstandkoming daarvan - tussen Opdrachtgever en Antea Group, die gericht zijn op het leveren van een Prestatie door Antea Group, tenzij daarvan in onderlinge overeenstemming tussen Antea Group en zijn Opdrachtgever Schriftelijk is afgeweken.
- 2.2 Aanvullend op de AV-Antea Group 2022 zijn op door Antea Group te verrichten Prestatie(s) van toepassing:
 - voor Diensten: 'De Nieuwe Regeling 2011' (DNR 2011)
 - voor Aanneming van werk: 'Uniforme Administratieve Voorwaarden 2012' (UAV 2012)
 - voor IT-diensten: de NLdigital voorwaarden (versie 2020)
- 2.3 De AV-Antea Group 2022, DNR 2011, UAV 2012 en NLdigital voorwaarden zijn op de website www.anteagroup.nl/algemene-voorwaarden te downloaden.
- 2.4 In geval van strijdigheid tussen de aanbieding van Antea Group en de opdrachtbevestiging van Opdrachtgever prevaleert de aanbieding van Antea Group boven de opdrachtbevestiging van Opdrachtgever.
- 2.5 In geval van tegenstrijdigheid tussen de aanbieding en de AV-Antea Group 2022 geldt de volgende rangorde:
 - de aanbieding van Antea Group;
 - de AV-Antea Group 2022;
 - de DNR2011 en/of UAV2012 en/of de NLdigital voorwaarden.

Artikel 3. Aanbieding

Een door Antea Group uitgebrachte aanbieding is vrijblijvend, tenzij in de aanbieding een termijn tot aanvaarding is opgenomen. Een aanbieding wordt gedaan op basis van de ten tijde van het indienen van de aanbieding geldende wet- en regelgeving. Indien door aanvullende wensen of gewijzigde inzichten van Opdrachtgever of door wijziging van toepasselijke wettelijke voorschriften, de door Antea Group te leveren Prestatie wordt verzwaard dan wel uitgebreid, is sprake van meerwerk dat door Opdrachtgever dient te worden vergoed.

Artikel 4. Tarieven en betaling

- 4.1 Antea Group is gerechtigd de tarieven te wijzigen indien de looptijd van de Overeenkomst langer is dan zes maanden. De wijziging van de tarieven gaat in dat geval in op de eerste dag van de maand volgend op de maand waarin de aankondiging tot prijswijziging is gedaan. Tariefsverhogingen zullen aan de Opdrachtgever Schriftelijk worden meegedeeld.

- 4.2 Partijen treden onverwijld in overleg indien er sprake is van mogelijke kosten- en/of tijd overschrijdende omstandigheden als gevolg van adviezen of maatregelen van overheidswege of onverwachte marktomstandigheden (ongeacht aard en omvang). Antea Group zal zich inspannen om de kostenverhogende effecten en tijd vertragende consequenties als gevolg van dergelijke omstandigheden zoveel als mogelijk te minimaliseren. Wanneer Partijen uiterlijk binnen twee weken na eerste verzoek tot overleg geen overeenstemming bereiken over de kostenverhogende en/of vertragende consequenties, is Antea Group gerechtigd om, voorzien van een onderbouwing, redelijke meerkosten aan Opdrachtgever door te belasten en de termijn voor het uitvoeren van Prestatie met een redelijke termijn te verlengen. De Overeenkomst zal dienovereenkomstig worden aangepast. Voorgaande geldt slechts indien deze situatie zich voordoet nadat de opdracht is verleend.
- 4.3 Facturen worden door Antea Group digitaal ingediend. Antea Group is gerechtigd voorschotdeclaraties in te dienen.
- 4.4 Betaling vindt plaats uiterlijk binnen 30 dagen na factuurdatum. Het uitblijven van tijdige betaling leidt tot een toerekenbare tekortkoming van Opdrachtgever. Zonder dat daartoe een ingebrekestelling vereist is en onverminderd zijn overige rechten is Antea Group in dat geval gerechtigd de diensten en/of werkzaamheden te onderbreken of op te zeggen en Opdrachtgever is verplicht tot schadevergoeding aan Antea Group ten gevolge van de onderbreking of opzegging.
- 4.5 Opdrachtgever zal alle over of in verband met de facturering geheven omzetbelasting aan Antea Group betalen.
- 4.6 Opdrachtgever is niet gerechtigd betaling van facturen op te schorten op grond van een geschil over de gefactureerde Prestatie.
- 4.7 Opdrachtgever is niet gerechtigd bedragen die hij verschuldigd is aan Antea Group te verrekenen met hetgeen hij uit welke hoofde dan ook van Antea Group of aan Antea Group gelieerde ondernemingen te vorderen heeft.

Artikel 5. Samenwerking met derden

- 5.1 Indien Antea Group op verzoek van Opdrachtgever samenwerkt met één of meer Hulppersonen, dan zal Antea Group voor het door deze Hulppersonen verrichte deel van de opdracht niet verantwoordelijk en aansprakelijk zijn, tenzij en voor zover Antea Group deze aansprakelijkheid uitdrukkelijk Schriftelijk heeft aanvaard. Opdrachtgever draagt in die gevallen zorg voor de onderlinge coördinatie en is verantwoordelijk voor de door deze Hulppersonen aan Antea Group te verstrekken gegevens.
- 5.2 Indien Antea Group in het kader van de uitvoering van een hem verstrekte opdracht zelf één of meer Hulppersonen inschakelt, zal Antea Group voor het door deze derde(n) verrichte deel van de opdracht aansprakelijk zijn voor zover die Hulppersonen jegens Antea Group voor die schade aansprakelijk zijn.

Artikel 6. CAR-verzekering

Opdrachtgever sluit bij Aanneming van werk een CAR-, of andere adequate verzekering af. In deze verzekering zullen tevens Antea Group, Hulppersonen, onderaannemers en derden als (mede-)verzekerde(n) worden opgenomen. Indien Opdrachtgever geen adequate verzekering afsluit en dit niet voorafgaand aan de totstandkoming van de opdracht meldt aan Antea Group, dan is Opdrachtgever aansprakelijk voor de gevolgen van het niet nakomen van die verplichting.

Artikel 7. Werkzaamheden in het veld

- 7.1 Indien ter uitvoering van de Prestatie betreding van percelen noodzakelijk is, zal daarvoor door of vanwege Opdrachtgever toestemming worden verleend c.q. verkregen. Eventuele schade voor Antea Group, ontstaan als gevolg van het niet of niet tijdig verkrijgen van deze toestemming, is voor rekening van Opdrachtgever.
- 7.2 Opdrachtgever draagt er zorg voor dat het werkterrein tijdig beschikbaar wordt gesteld aan Antea Group en zich in een toestand bevindt dat de werkzaamheden op een veilige en verantwoorde wijze kunnen worden uitgevoerd.
- 7.3 Met de aanwezigheid van obstakels, zoals bestaande kabels en leidingen en de eventuele invloed daarvan op werkzaamheden en

ontwerpen is in de aanbieding door Antea Group geen rekening gehouden.

Artikel 8. Gegevensverstrekking zaken en goederen

- 8.1 Indien blijkt dat de door Opdrachtgever ten behoeve van de opdracht verstrekte gegevens niet volledig, actueel of juist zijn, dan wel indien deze gegevens te laat zijn verstrekt of indien blijkt dat Opdrachtgever over gegevens beschikt die van belang zijn voor de opdracht, maar die niet heeft verstrekt, dan zal Opdrachtgever alle kosten die ontstaan als gevolg hiervan aan Antea Group voldoen en eventuele schade compenseren.
- 8.2 De Prestatie mag door de Opdrachtgever alleen worden gebruikt voor het doel waarvoor deze onder de Overeenkomst is vervaardigd.
- 8.3 De Opdrachtgever is uitsluitend bevoegd (onderzoeks-) rapporten aan derden ter beschikking te stellen indien dit uitdrukkelijk Schriftelijk is overeengekomen.

Artikel 9. Geheimhouding

- 9.1 Indien gegevens ter beschikking worden gesteld aan de Opdrachtgever dient de Opdrachtgever de verschaftte gegevens vertrouwelijk te behandelen en van deze gegevens alleen gebruik te maken in het kader van de uitvoering van de opdracht. Bij schending van deze bepaling is Opdrachtgever een direct opeisbare boete verschuldigd van € 25.000,--.
- 9.2 Antea Group is gerechtigd de opdracht als referentie en voor publicatiedoeleinden te gebruiken.

Artikel 10. Verwerken van persoonsgegevens

- 10.1 Opdrachtgever zal persoonsgegevens, bijvoorbeeld van werknemers van Opdrachtgever en/of van Antea Group en/of van personeel van ingeschakelde Hulpverleners conform de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) en de Uitvoeringswet Algemene verordening gegevensbescherming (UAVG) verwerken. Gebruik van deze gegevens is uitsluitend toegestaan voor het leveren van de Prestatie. Persoonsgegevens zullen niet langer bewaard worden dan noodzakelijk voor de uitvoering van de Prestatie.
- 10.2 Bij eventuele datalekken dient door de Opdrachtgever binnen 24 uur na het bekend worden daarvan, melding gemaakt te worden bij de Servicedesk van Antea Group via 0513-634717 en security@anteagroup.nl.
- 10.3 Indien voor de uitvoering van de Overeenkomst persoonsgegevens (zoals gedefinieerd in de AVG) worden verwerkt, zullen Antea Group en Opdrachtgever een verwerkersovereenkomst sluiten waarin de rechten en verplichtingen over en weer zijn vastgelegd.

Artikel 11. Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen (MVO) en CO₂-emissie

- 11.1 Opdrachtgever heeft kennisgenomen van de bedrijfscode van Antea Group en de MVO-beleidsverklaring en conformeert zich aan de naleving van de daarin opgenomen principes en uitgangspunten voor zover die binnen zijn invloedssfeer liggen. De bedrijfscode en de MVO-beleidsverklaring zijn op verzoek verkrijgbaar bij Antea Group en te raadplegen op de website.
- 11.2 Indien de Opdrachtgever de beschikking heeft over de CO₂-emissie inventaris (scope 1 & 2 CO₂-emissies uit de CO₂-prestatieladder) en energieverbruik gegevens van uitgevraagde werken, dan verstrekt hij deze gegevens voor aanvang van de werkzaamheden aan Antea Group.

Artikel 12. Toezicht

Indien de opdracht inhoudt dat Antea Group directie voert en/of toezicht houdt op de uitvoering van een werk, zonder dat sprake is van dagelijks toezicht, kan Antea Group alleen aansprakelijk zijn voor schade in de perioden waarin hij dit toezicht volgens opdracht daadwerkelijk heeft gehouden.

Artikel 13. Aansprakelijkheid

- 13.1 De aansprakelijkheid van Antea Group is beperkt tot directe schade en tot maximaal de hoogte van de opdrachtsom zoals overeengekomen in de Overeenkomst, de deelovereenkomst of wijzigingsovereenkomst welk maximum het bedrag van

€ 1.000.000,-- niet zal overstijgen. Antea Group is niet aansprakelijk voor indirecte, onvoorzienbare en/of gevolgschade (zoals o.m. gederfde inkomsten en winsten, productieverliezen, financieringskosten, verlies van klanten, verlies of beschadiging van gegevens, verlies van contracten, supplementaire kosten, kosten die gemaakt zouden zijn als de opdracht van meet af aan juist zou zijn verricht).

- 13.2 De Opdrachtgever vrijwaart Antea Group en de door hem ingezette medewerkers voor aanspraken van derden verband houdend met de uitvoering van de Prestatie.

Artikel 14. Intellectuele eigendom en eigendomsvoorbehoud

- 14.1 Antea Group behoudt en verkrijgt alle rechten van intellectuele eigendom en databankenrechten, alsmede alle soortgelijke rechten ter bescherming van informatie, ten aanzien van door hem vervaardigde producten, gegenereerde resultaten en gegevens die voortvloeien uit de uitvoering van de Overeenkomst.
- 14.2 Voor zover de resultaten van de verrichte Prestatie (mede) tot stand komen met gebruikmaking van reeds bestaande, aan Opdrachtgever toekomende intellectuele eigendomsrechten, verkrijgt Antea Group een niet-exclusief, niet opzegbaar en volledig sub-licentieerbaar gebruiksrecht van onbepaalde duur op de door Opdrachtgever verstrekte gegevens en de gegevens die voortvloeien uit de uitvoering van de Overeenkomst.
- 14.3 De Opdrachtgever verkrijgt het gebruiksrecht (conform het bepaalde in artikel 8.3) van het geleverde en/of de fysieke resultaten van de opdracht niet eerder dan nadat de Opdrachtgever aan al zijn verplichtingen heeft voldaan. Antea Group behoudt zich de eigendom voor van alle afgeleverde en nog af te leveren goederen, totdat de koopprijs voor al deze goederen geheel is voldaan.

Artikel 15. Personeel

De Opdrachtgever verbindt zich in de periode van uitvoering van de opdracht en binnen een jaar na beëindiging ervan, geen medewerkers die bij Antea Group in dienst zijn of die belast zijn met het uitvoeren van de opdracht, in dienst te nemen of op welke wijze dan ook in te schakelen c.q. werkzaamheden te laten verrichten op straffe van een redelijke vergoeding van ten minste een bruto jaarsalaris, onverminderd het recht van Antea Group om de daadwerkelijk geleden schade te verhalen.

Artikel 16. Goedkeuring gegevens

Door Antea Group aan de Opdrachtgever ter goedkeuring verzonden documenten of andere gegevensdragers (inclusief tekeningen) worden geacht door de Opdrachtgever te zijn goedgekeurd wanneer de Opdrachtgever niet binnen twee weken na de verzenddatum schriftelijk en ondubbelzinnig het tegendeel heeft bericht.

Artikel 17. Nietigheid

- 17.1 Indien één of meer bepalingen van algemene voorwaarden of de Overeenkomst nietig blijken te zijn of door de rechter vernietigd worden, behouden de overige bepalingen van de voorwaarden of de Overeenkomst hun rechtskracht. Partijen zullen over de nietige of vernietigde bepalingen overleg voeren teneinde een vervangende regeling te treffen. De vervangende regeling tast het doel en de strekking van de voorwaarden of de Overeenkomst niet aan.
- 17.2 Het nalaten om nakoming te vorderen van enig recht of enige bevoegdheid zal de rechten en bevoegdheden van Antea Group niet aantasten of beperken, tenzij Antea Group hier schriftelijk mee heeft ingestemd.

Artikel 18. Toepasselijk recht en bevoegde rechter

- 18.1 Op de Overeenkomst en alle daaruit voortvloeiende verbintenissen is Nederlands recht van toepassing.
- 18.2 Geschillen worden, naar keuze van Antea Group, voorgelegd aan de bevoegde rechter te Amsterdam of aan de Raad van Arbitrage voor de Bouw.

Over Antea Group

Van stad tot land, van water tot lucht; de adviseurs en ingenieurs van Antea Group dragen in Nederland sinds jaar en dag bij aan onze leefomgeving. We ontwerpen bruggen en wegen, realiseren woonwijken en waterwerken. Maar we zijn ook betrokken bij thema's zoals milieu, veiligheid, assetmanagement en energie. Onder de naam Oranjewoud groeiden we uit tot een allround en onafhankelijk partner voor bedrijfsleven en overheden. Als Antea Group zetten we deze expertise ook mondiaal in. Door hoogwaardige kennis te combineren met een pragmatische aanpak maken we oplossingen haalbaar én uitvoerbaar. Doelgericht, met oog voor duurzaamheid. Op deze manier anticiperen we op de vragen van vandaag en de oplossingen van de toekomst. Al meer dan 60 jaar.



Contactgegevens

Tolhuisweg 57
8443 DV HEERENVEEN
Postbus 24
8440 AA HEERENVEEN
T. 5.1.2.e
E. 5.1.2.e@anteagroup.nl

www.anteagroup.nl

Copyright © 2023

Niets uit deze uitgave mag worden
verveelvoudigd en/of openbaar worden
gemaakt door middel van druk, fotokopie,
elektronisch of op welke wijze dan ook,
zonder schriftelijke toestemming van de
auteurs.



DE DREIJEN WAGENINGEN

1^e project-team overleg
(kick-off)

gemeente *city of life sciences*
Wageningen

 **Blokland** GEBOEDERS
samen in ontwikkeling en bouw

De Dreijen fase 2 | 4 februari 2025



Agenda

De Dreijen fase 2

1. Voorstelrondje
2. Proces tot heden en stand van zaken
3. Actuele planvorming en stedenbouwkundig model
4. Aanwezige rapportages, status en vervolg
5. Toelichting planning
6. Werkafspraken en vergaderfrequentie
7. Rondvraag
8. Sluiting





1. voorstelrondje

De Dreijen fase 2



Projectleider namens de gemeente:

5.1.2.e

Projectleider namens Gebroeders Blokland Ontwikkeling en Bouw BV:

5.1.2.e

5.1.2.e

Bij vragen/opmerkingen schroom niet te bellen/mailen!



2. Proces tot heden, stand van zaken

De Dreijen fase 2

Plangebied:



De Dreijen





2. Proces tot heden, stand van zaken

De Dreijen fase 2

2018: onderzoek mogelijkheden tot woningbouw i.s.m. de gemeente en WUR

2019: vaststelling Woningmarktstrategie en Doelgroepenverordening

2020/21: ruimtelijke, stedenbouwkundige en financiële verkenning (start planvorming en opstellen Startnotitie)

2022: informatieavond buurt Startnotitie

2022: vaststelling Startnotitie en raadsbesluit kaders mét amendement d.d. 7-11-2022

2023: nadere verkenning over de mogelijke oplossingen n.a.v. amendement

2024: consultatie en advies door landelijke Expertteam woningbouw

Juli 2024: overeenstemming over programmatische uitgangpunten

Oktober 2024: vaststelling informatienota door de raad t.a.v. programma

Vandaag: start ontwikkeling, 1^e projectteam-overleg



2. Proces tot heden, stand van zaken

De Dreijen fase 2

2018: onderzoek mogelijkheden tot woningbouw

- Initiatief door Blokland en WUR, samen met de gemeente Wageningen onderzoek gedaan naar de mogelijkheden tot woningbouw op De Dreijen (betreft fase 2, naast fase 1 door Ter Steege).
- In deze fase is een plan ontwikkeld van 445 woningen op basis van de toen geldende beleidsdocumenten ('plan 2018'). Toen nog geen woningmarktstrategie en doelgroepenverordening.
- Dit heeft geleid tot overeenstemming tussen Blokland en WUR, waarna de ontwikkeling kon worden gestart.



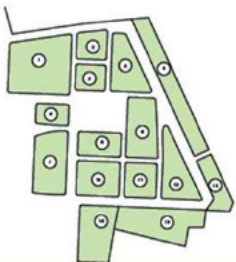
2. Proces tot heden, stand van zaken

De Dreijen fase 2

proefverkaveling nav overleg gemeente

aantallen	
rijwoningen	138
tweekap/vrijstaand	39
appartementen in bestaand (70m2 GB0)	84
appartement nieuw (70m2 GB0)	184
totaal	445 woningen

Bouwveld	uitgeefbaar (m2)	
	incl P-velden	excl P-velden
1	8.171	6.537
2	1.783	1.783
3	2.172	856
4	3.991	3.991
5	5.847	5.847
6	1.643	1.643
7	4.815	4.815
8	3.151	3.151
9	4.802	4.802
10	3.178	3.178
11	2.551	2.146
12	3.856	3.856
13	2.729	2.729
14	4.525	4.125
15	5.314	5.314
TOTAAL	58.537	54.772



'plan 2018' met 445 woningen



2. Proces tot heden, stand van zaken

De Dreijen fase 2

2019: vaststelling Woningmarktstrategie en Doelgroepenverordening

- Forse eis ten aanzien van programmering:
 - Ten aanzien van sociaal en betaalbaar
 - Regels met minimale en maximaal te realiseren m2 GO per woningtype
- Nadrukkelijke wenst vanuit de gemeente tot hogere aantallen en dus tot verdichting
- Dit resulteerde in een onhaalbaar plan met ruimtelijke uitdagingen



2. Proces tot heden, stand van zaken

De Dreijen fase 2

2020/21: ruimtelijke, stedenbouwkundige en financiële verkenning (start planvorming en opstellen Startnotitie)

- Gemeente, WUR en Blokland hebben in 2020 afgesproken een ruimtelijke en financiële verkenning te doen (haalbaarheidsanalyse) waarbij de volgende vraag centraal stond:
- ***In hoeverre kunnen we verdichten en invulling geven aan de Woningmarktstrategie en Doelgroepenverordening en welke uitgangspunten kunnen we opnemen in de startnotitie?***
- Hierbij ook betrokken de afdeling stedenbouw en planeconomie van de gemeente Wageningen.

Conclusie: verdichten mogelijk, echter dient wel afgeweken te worden van de Woningmarktstrategie. Dit heeft geleid tot een plan met ca 575-585 woningen, 'plan 2021' én de Startnotitie.





2. Proces tot heden, stand van zaken

De Dreijen fase 2



'plan 2021' met
575 -585
woningen
Basis voor de
Startnotitie

De Dreijen





2. Proces tot heden, stand van zaken

De Dreijen fase 2

2022: presentatie Startnotitie aan de buurt

Als uitkomst van de ruimtelijke en financiële verkenning zijn er haalbare uitgangspunten geformuleerd in de Startnotitie, waaronder op onderdelen afwijken op de Woningmarktstrategie ten behoeve van de haalbaarheid en de wens tot verdichting

Startnotitie is in juli 2022 door het college vastgesteld en op 7 november 2022 heeft de raad de kaders vastgesteld met amendement.

Raad wenste onverkort vast te houden aan de Woningmarktstrategie en dient amendement in, plan daardoor onhaalbaar op basis van te veel woningen in het lagere segment i.c.m. te hoge ambities.



2. Proces tot heden, stand van zaken

De Dreijen fase 2

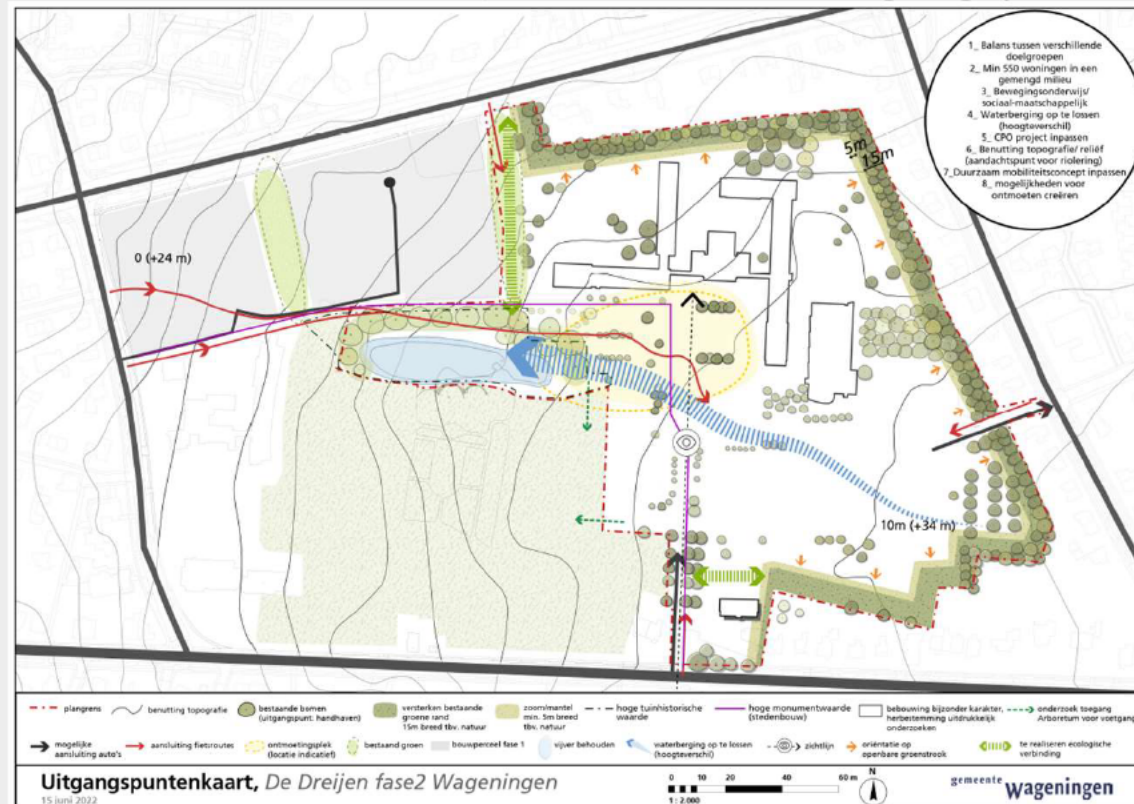
Startnotitie (versiedatum: 21-9-2022) met daarin de uitgangspuntenkaart:

21 september 2023

Wageningen, De Dreijen fase 2
startnotitie



gewerkte **Wageningen**

[illegible]

De Dreijen





2. Proces tot heden, stand van zaken

De Dreijen fase 2

2023: nadere verkenning over de mogelijke oplossingen n.a.v. amendement

2024: consultatie en advies door landelijke Expertteam woningbouw

Juli 2024: overeenstemming over programmatische uitgangspunten, ook de WS betrokken hierin:

Bedragen Rijkskader prijspeil 01/7/24	Voorstel
Sociale huur woningen < 50 m ² go (onder 1 ^e aftoppingsgrens):	3%
Sociale huur woningen > 70 m ² go (boven 1 ^e aftoppingsgrens):	27%
Middenhuur (<€1123,13 pm) en goedkope koop < € 300.000	20%
Betaalbare koop € 300.000 – € 390.000	20%
Dure koop > € 390.000 en < € 700.000	15%
Dure koop > € 700.000	15%
totaal	100%

Deze programmatorische uitgangspunten zijn vertaald naar ‘plan 2024’

7 oktober 2024: vaststelling informatienota mbt programmatische uitgangspunten door de raad



2. Proces tot heden, stand van zaken

De Dreijen fase 2



‘plan 2024’ met ca 600 woningen
Basis voor overeenstemming
gemeente, WUR, Blokland en WS
ten aanzien van programmering



Site als verbinder voor men en
dier





3. Actuele planvorming en stedenbouwkundig model

Presentatie Kokon





3. Actuele planvorming en stedenbouwkundig model

Presentatie Kokon

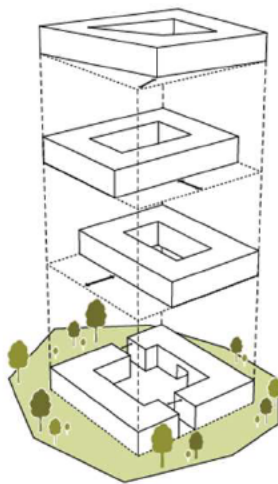




3. Actuele planvorming en stedenbouwkundig model

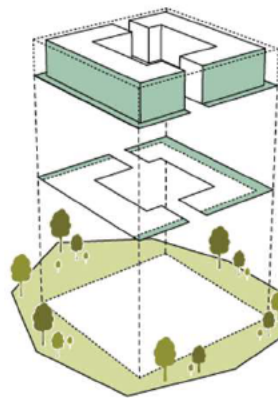
Presentatie Kokon

BOUWBLOK PRINCIPES



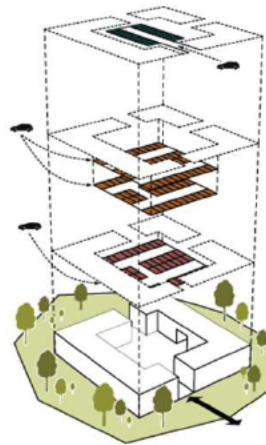
OBJECT IN HET GROEN

Afmeting afgestemd op context en programma



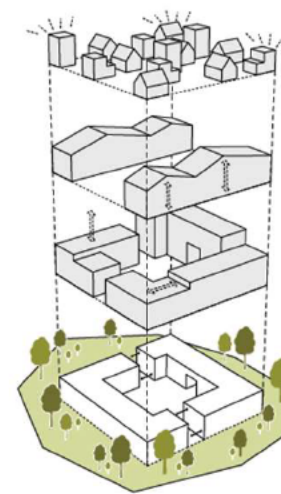
OPENBAAR & PRIVÉ

Overgang openbaar/privé als onderdeel ontwerp bouwblok



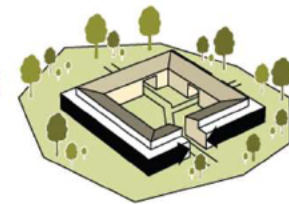
PARKEREN

Parkeren bewoners zoveel als mogelijk binnen contour bouwblok



DIVERSITEIT

Binnen bouwvelden grote diversiteit aan typologie en volumes mogelijk



ALZIJDIG

Bouwblokken zijnzijdig en kennen geen 'achterkanten'.



3. Actuele planvorming en stedenbouwkundig model Presentatie Kokon



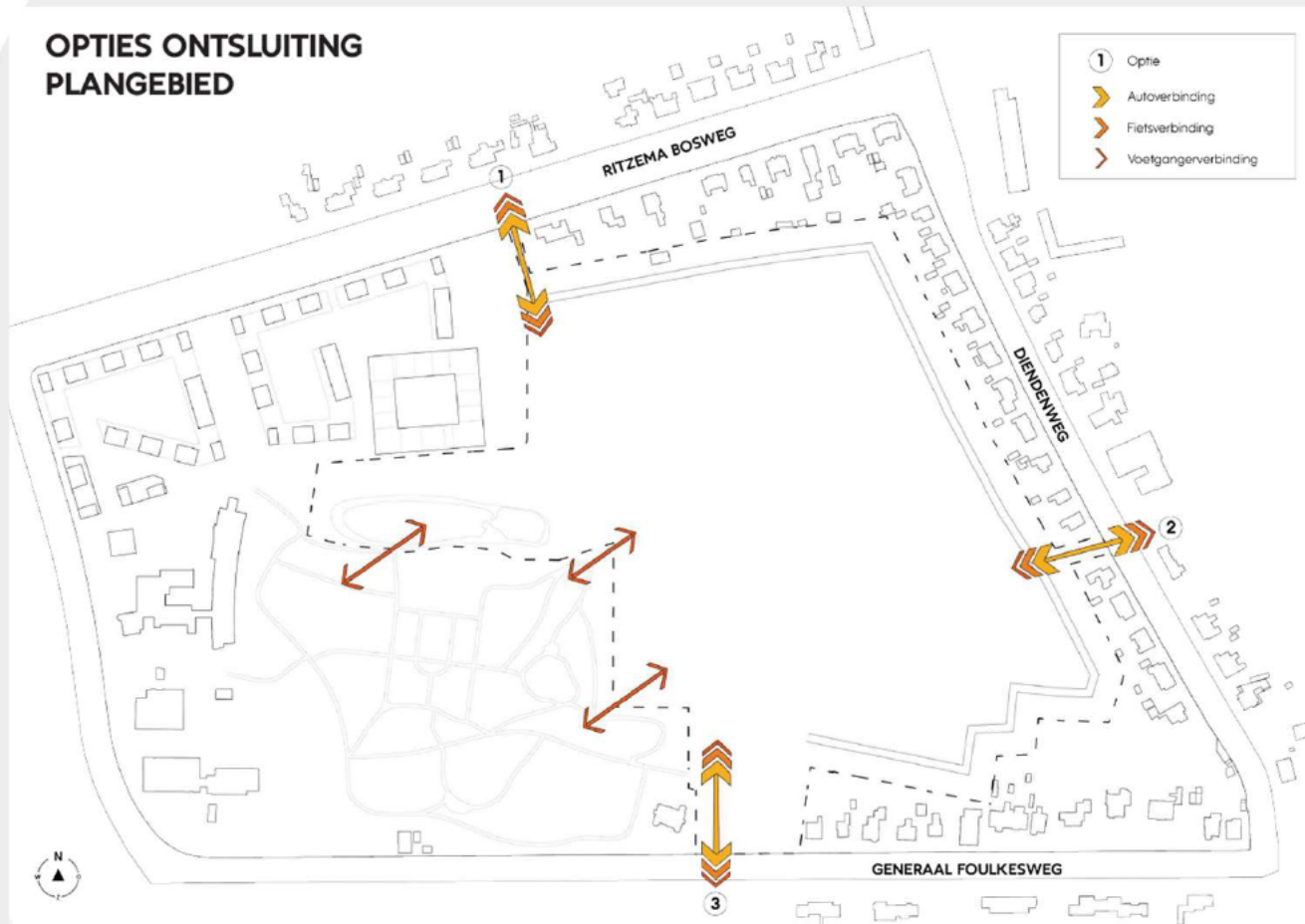
Sfeerimpressie





3. Actuele planvorming en stedenbouwkundig model

Presentatie Kokon

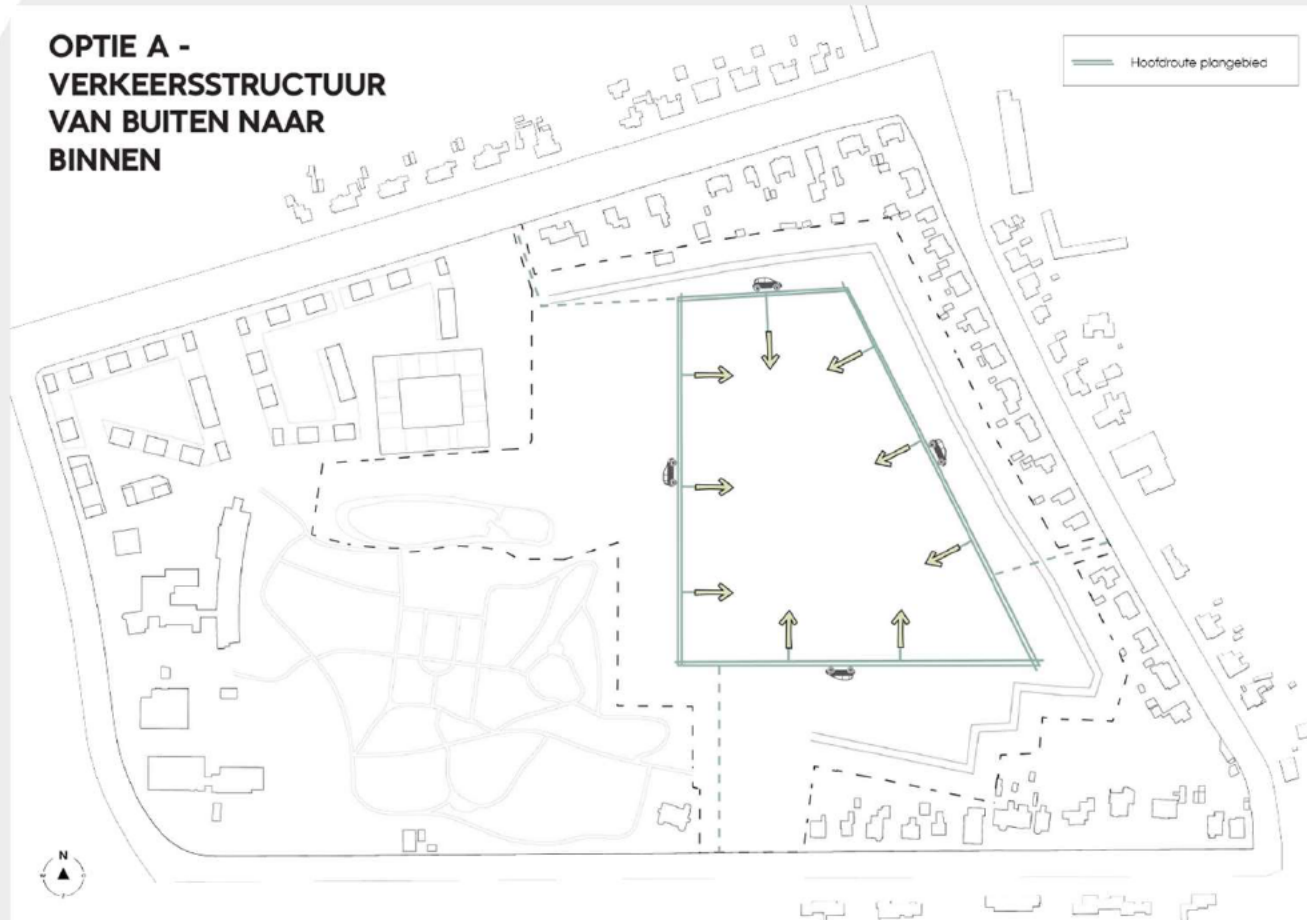




3. Actuele planvorming en stedenbouwkundig model

Presentatie Kokon

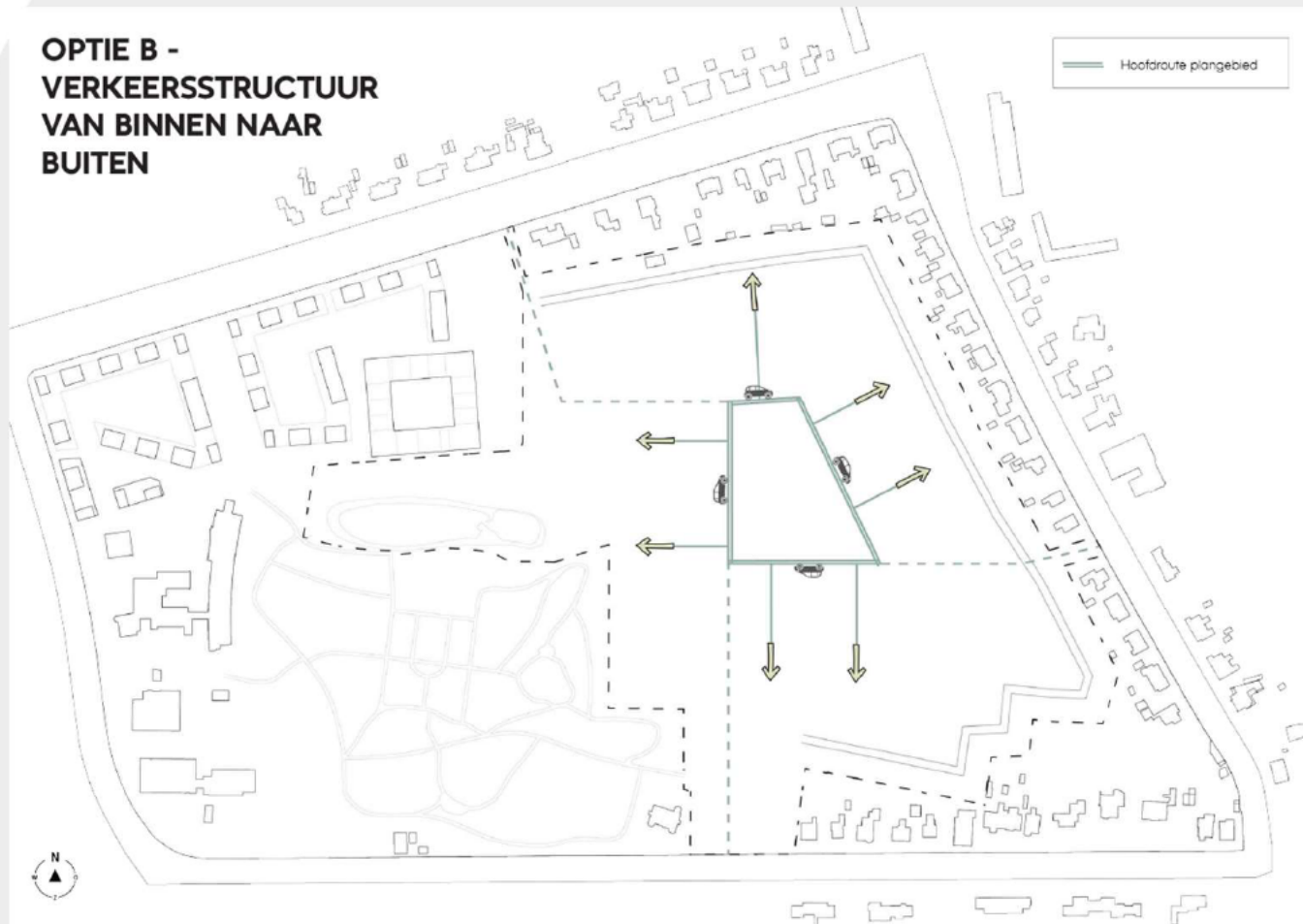
OPTIE A - VERKEERSSTRUCTUUR VAN BUITEN NAAR BINNEN





3. Actuele planvorming en stedenbouwkundig model

Presentatie Kokon

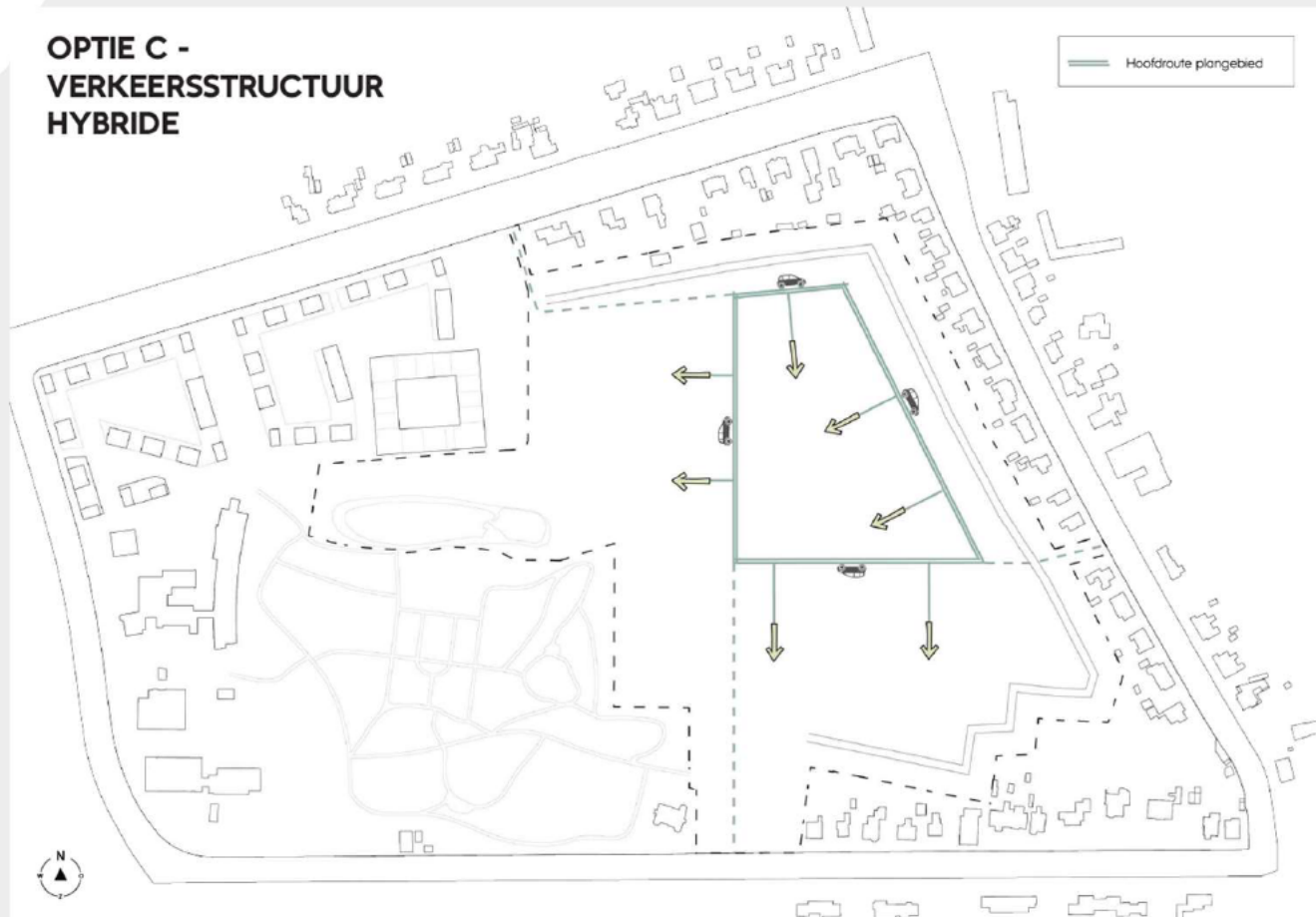




3. Actuele planvorming en stedenbouwkundig model

Presentatie Kokon

OPTIE C - VERKEERSSTRUCTUUR HYBRIDE

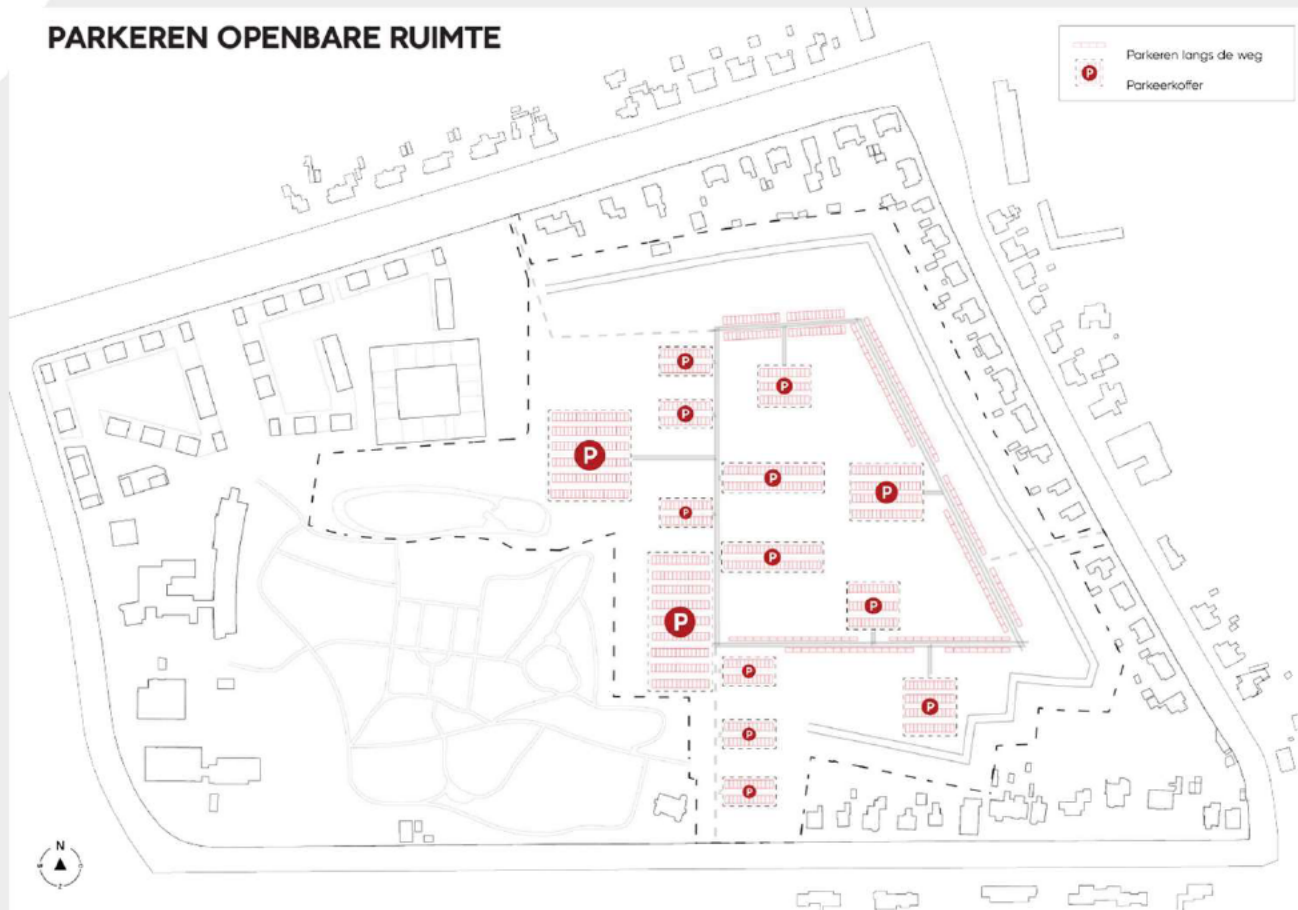




3. Actuele planvorming en stedenbouwkundig model

Presentatie Kokon

PARKEREN OPENBARE RUIMTE



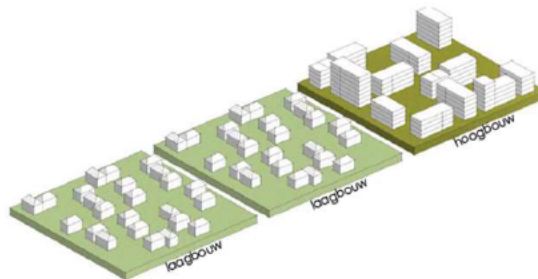


3. Actuele planvorming en stedenbouwkundig model

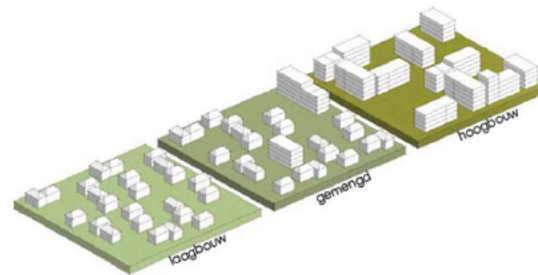
Presentatie Kokon

HOOGBOUW/ LAAGBOUW

1/3 hoogbouw
2/3 laagbouw



Overgang tussen
hoogbouw en
laagbouw



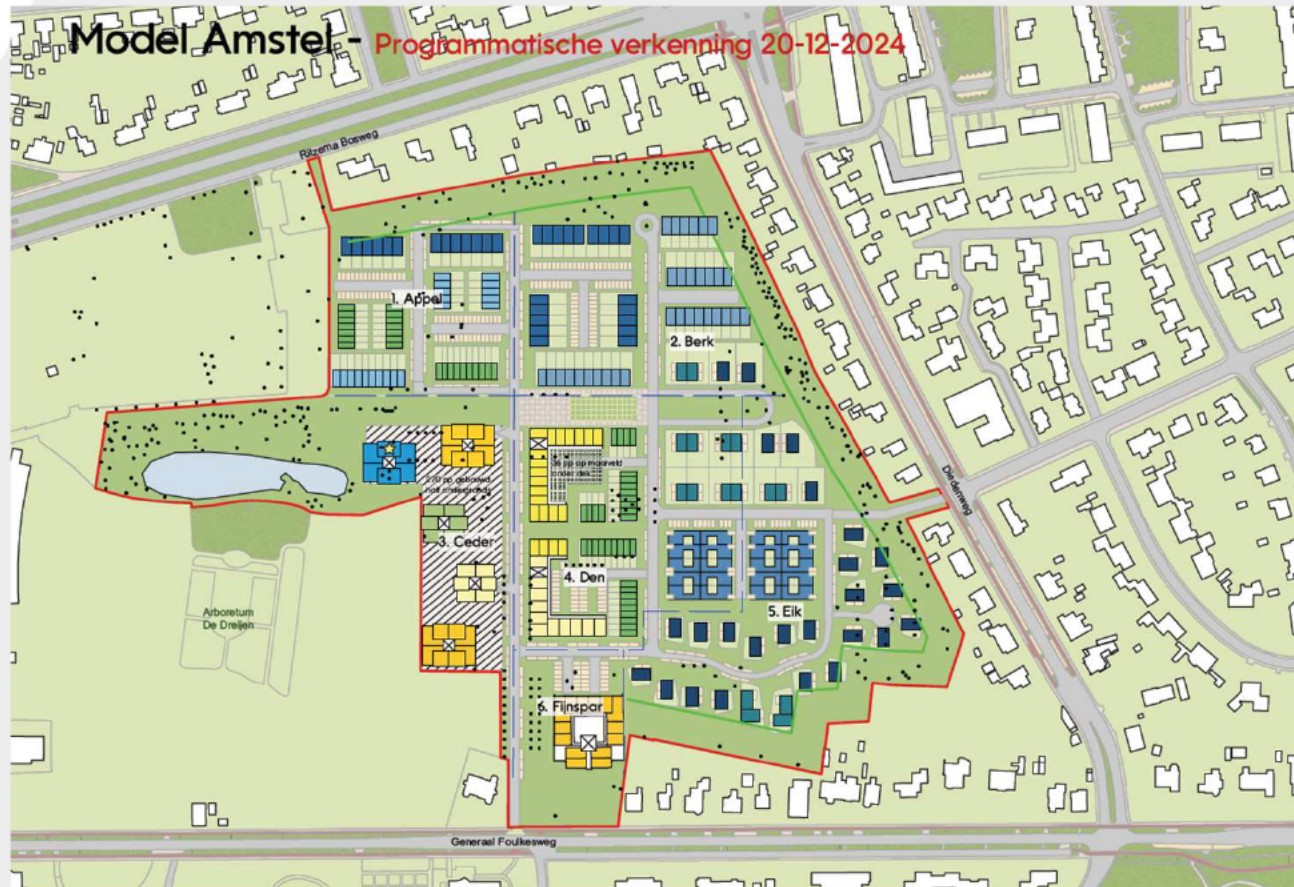
Gemengd





3. Actuele planvorming en stedenbouwkundig model

Presentatie Kokon





4. Aanwezige rapportages, status en vervolg

De Dreijen fase 2

Overzicht rapporten en onderzoeken:

- Historisch bodemonderzoek, april 2006 Arcadis
- Verkennend bodem onderzoek, april 2010 Arcadis
- Archeologisch vooronderzoek, december 2007 Vestigia
- Vooronderzoek explosieven, 2008 Riel Explosives Advice & Services
- Quicksan explosieven BeoBom 2024. Nader onderzoek volgt.
- Bomeninventarisatie, februari 2021 Green Engineers
- Beheerplan De Dreijen, december 2020 Green Engineers
- Omgevingsscan verkeer, april 2023 RH/DHV
- Stikstofdepositie onderzoek, oktober 2021 TAUW B.V.
- Quick Scan Wet Natuurbescherming, november 2021 Econsultancy
- Advies ecologische inrichting, december 2022 Bergcommissie (nadere afstemming vereist met Bergcie, advies lijkt grotendeels verwerkt in het plan).





4. Aanwezige rapportages, status en vervolg

De Dreijen fase 2

Uitgangspunten voor verdere ontwikkeling:

- Genoemde rapporten en onderzoeken (eventueel herijken en aanvullen)
- Stedenbouwkundig model 'plan 2021', geëvalueerd naar 'plan 2024'
- Startnotitie, versie datum 21-9-2022
- Nota van uitgangspunten (kaders) (raadsbesluit 7 november 2022)
- Afspraken Expertteam juli 2024
- Raadsbesluit informatienota, 7 oktober 2024
- Start bouw uiterlijk in december 2027! lvm subsidie tbv aanpassingen infra buiten plangebied



4. Aanwezige rapportages, status en vervolg

De Dreijen fase 2

Vervolg komende maanden:

- Participatie en overleg Bergcie, COW en Groenberaad (incl verkeersonderzoek)
- Stedenbouwkundig plan uitwerken door Kokon en VIA landscape in samenwerking gemeente en naar aanleiding van participatie
- Gemeente input aanleveren: eisen, wensen en beleidsnotities tbv stedenbouwkundig plan
- Onderzoeken actualiseren en nieuwe uitzetten daar waar nodig
- SAB Arnhem maakt de BOPA stukken en begeleid onderzoeken





5. Planning

De Dreijen fase 2

Planning op hoofdlijnen:

- Maart – juni 2025: participatie
- Februari – september 2025: maken BOPA stukken
- Oktober 2025: indienen BOPA en besluit college
- Q3 2026: BOPA onherroepelijk

		Opdrachtgever	Gebroeders Blokland	
		Onderdeel	Planning	
		Gemeente	Wageningen	
		Datum	29-1-2024	
		Gew		

				jaar	2024												2025												2026															
					Q3				Q4				Q1				Q2				Q3				Q4				Q1				Q2				Q3				Q4			
					sep	okt	nov	dec	jan	feb	mar	apr	mei	juni	juli	aug	sep	okt	nov	dec	jan	feb	mar	apr	mei	juni	juli	aug	sep	okt	nov	dec												
onderdeel	akke	status	week																																									
RO procedure																																												
1 BOPA - procedure																																												
1.1 Voorbereidende procedure																																												
1.1.1 Participatie																																												
1.1.2 Overleg COW/Bergie/Groenberaad																																												
1.1.3 (Deel)onderzoeken/ motivering (maken BOPA's stukken)																																												
1.2 Aanvraag overeenkomst																																												
1.2.1 AC1 opstellen																																												
1.2.2 AC1 sluiten																																												
1.2.3 AC 2 opstellen																																												
1.2.2 AC2 sluiten																																												
1.3 Start RO procedure (ruimtelijk deel) indienen BOPA's stukken																																												
1.3.1 Indienen aanvraag BOPA en College besluit (3 weken)																																												
1.3.2 Beoordelen aanvraag, raadsbehandeling (advies), mogelijke aanpassingen en College besluit tot terinzagelegging (26 weken)																																												
1.3.3 Terinzagelegging (6 weken)																																												
1.4 Nota ter beantwoording zienswijzen (4-6 weken)																																												
1.5 College besluit definitieve vergunning en publiceren																																												
1.6 Beroepstermijn (6 weken)																																												
Onherroepelijke BOPA (geheel gebied)																																												
2 Omgevingsvergunning																																												
Fase 1																																												
Fase 2																																												
Fase 3																																												
Fase 4																																												
Fase 5																																												
Fase 6																																												
Planontwikkeling																																												
Stedenbouwkundig model voorbereiden																																												
Stedenbouwkundig model maken																																												
Stedenbouwkundig model vaststellen college/Blokland																																												

De Dreijen





6. Werkafspraken en vergaderfrequentie

De Dreijen fase 2

Vergaderfrequentie projectteam (PT): 1 x per 4 weken alle disciplines aanwezig.

- Volgende PT overleggen, week 11, 15, 19, 23 etc
- Participatie, week 12 (ovb akkoord WUR)
- Blokland laat de stukken maken, gemeente beoordeeld en geeft input.
- Uiterlijk een week voorafgaand aan PT-overleg worden stukken aangeleverd ter beoordeling zodat deze integraal besproken kunnen worden in eerst volgend PT overleg
- Tussen PT overleggen daar waar nodig worden bilateraal overleggen
- De volgende werkgroepen komen telkens in de week voorafgaand aan PT overleg bij elkaar (om stukken te beoordelen en schriftelijke reactie te formuleren):
 - Werkgroep **Participatie**
 - Werkgroep **Stedenbouw en inrichting**
 - Werkgroep **Verkeer en mobiliteit**
 - Werkgroep **BOPA/RO procedure**
 - Werkgroep **Groen/landschap/ecologie/water**

Hoe bereiken we de versnelling?

Snelkookpan door 4 wekelijkse cyclus!

3 weken om stukken te maken door Blokland cs, 1 week beoordelen door gemeente (werkgroepen), etc..

De Dreijen





7/8. Rondvraag en sluiting

De Dreijen fase 2

Rondvraag?



BESTUURLIJK OVERLEG DE DREIJEN FASE 2 22 NOVEMBER 2023

22 november 2023

VERVOLGAANPAK DE DREIJEN - FASE 2



Het plan in vijf hoofdlijnen

1. Realiseren van ruim 550 woningen in Wageningen
 - Een belangrijkste locatie om het tekort teurg te dringen uit woondeal
2. Een sterk maatschappelijk fundament
 - Maatschappelijk belang van betaalbare woningen, 2/3 haalbaar in De Dreijen 2 conform woondeal
3. Woningen waar vraag naar is
 - Een goed leef- en woonklimaat met goede balans tussen senioren/starters/doorstromers/gezinnen/studenten
4. Kwaliteit van de locatie
 - Bijzondere ligging t.o.v. stadscentrum, aboreta en bij verdere ontwikkeling als uitgangspunt
5. Kwaliteit van wonen
 - Balans tussen prijs en grootte van de woningen, in relatie tot gewenste woongenot en –wens. Investeren in een groene, plezierige en levendige woonwijk

22 november 2023

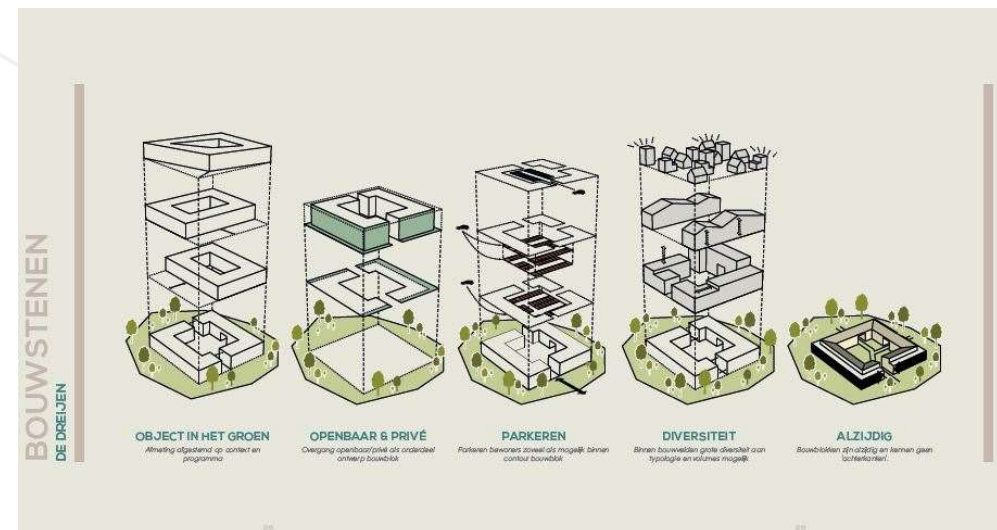
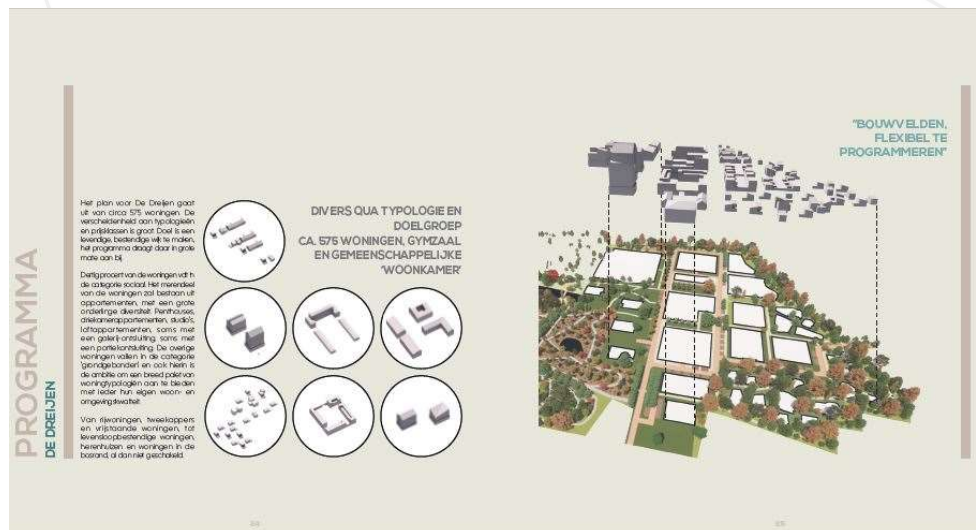
TELMODEL



1. Om haalbaarheid te toetsen
2. Opgesteld i.o.m. gemeentelijke stedenbouwkundige en planeconoom (2021-2022)
3. Op basis van verzoek gemeente naar meer woningen → verdichting met 130 extra woningen tot 572 woningen
4. Hoge dichtheid, betekend uitdaging voor ruimtelijke inpasbaarheid én haalbaarheid
5. Nader uit te werken na participatie

22 november 2023

CONCEPT EN FLEXIBILITEIT



22 november 2023

Concept als leidraad voor de participatie

REFERENTIEBEELDEN



22 november 2023

Concept als leidraad voor de participatie

SFEER EN KERNWAARDES



EEN OMGEVING DIE PRIKKELT EN UITNODIGT OM TE VERKENNEN



ZICHTBARE PLEK VOOR INNOVATIES EN ONDERLINGE KRUISBESTUIVING



HIER WOON JE NIET ALONIEM, MAAR WORDT "SAMEN DOEN" GESTIMULEERD



EEN PLEK MET DIEPGANG, WAAR IEDER DETAIL WORDT DOORDACHT

OPTIMISTISCH-INEUWSGIERIG-BEWUST-INNOVATIEF

De Dreijen is een ideale plek midden in het groen, een verlengde van het Arboretum.

Het groen en de gebruikswaarde van de openbare ruimte zijn de belangrijkste ruimtelijke pijlers van het plan.

De Dreijen is van en voor de Wageningers, sluit aan bij de identiteit van Wageningen en geeft hier een hedendaagse draai aan. Het plan is toekomstgericht, duurzaam op alle fronten en natuurclusief. Water wordt vastgehouden in het plangebied, hittestress wordt tegengegaan door de royale aanwezigheid van groen en de biodiversiteit van flora en fauna wordt versterkt.








De buurt ontmoet

De bewoners programmeren

Typologie

Wonen in het groen

Optimistisch

Nieuwsgierig

Bewust

Innovatief

BEOOGD PROGRAMMA VS WMS EN WOONDEAL



		Vergelijking met woningmarktstrategie					Vergelijking met woondeal	
		Sociale huur	sociale koop of middenhuur	Koop gelimiteerd tot 355.000	Koop gelimiteerd tot 430.000	Koop ongelimiteerd	Betaalbaar tot 355.000	Boven 355.000
Programma	Aantal							
Sociaal	86	86					86	
Sociaal	86	86					86	
Middenhuur	43		43				43	
Sociale koop	43		43				43	
Appartement koop	30			30			30	
Appartement koop	72			72			72	
Appartement koop	34					34		34
Appartement koop	8					8		8
Rij hoek	12					12		12
Rij tussen	20			20			20	
Rij hoek	8			8			8	
Rij tussen	30				30			30
Rij hoek	12					12		12
Rij tussen	36					36		36
Senior	20					20		20
Tweekapper	8					8		8
Vrijstaand	24					24		24
Totaal	572	Totaal aantallen	172	86	130	30	154	
		Totaal %	30%	15%	23%	5%	27%	
Totaal koopwoningen	357	Vereist %	30%	15%	10%	30%	10-15%	
		Vereist aantallen	172	86	57	172	86	
		Verschil	0,4	0,2	72,8	-141,6	68,2	
					-68,8			
							Voldoet!	

1. Toename van koopwoningen tot 355.000,-
2. Categorie 355.000,- tot 430.000,- vervalt, ongelimiteerd vanaf 355.000,- om te voldoen aan de behoefte. Verschuiving van ca 70 woningen.
3. Voor betaalbare woningen (73% van totaal) voldoen we aan de woningmarktstrategie, 418 woningen betaalbaar/gelimiteerd
4. Voldoet ruimschoots aan woondeal Food Valley, 67% betaalbaar i.p.v. 53% vereist
5. Focus op middenhuur, nu mix middenhuur en sociale koop voorzien (huidige marktpmstandigheden voor middenhuur niet goed)

22 november 2023

BEOOGD PROGRAMMA VS VRAAG (KOOP)

Verdeling koopwoningen naar prijscategorie vs marktvraag

	<i>Aantal in programma</i>	<i>Aanbod Aandeel in programma</i>	<i>Marktvraag (koop) Verdeling vraag naar prijsklasse</i>
tot 355.000,-	173	1/2	1/5 zoekt onder 355.000,-
355.000,- en hoger	184	1/2	4/5 zoekt boven 355.000,-

Verdeling koopwoningen naar type vs marktvraag

	<i>Aantal in programma</i>	<i>Aanbod Aandeel in programma</i>	<i>Marktvraag (koop) Verdeling vraag naar type</i>
Appartement	187	1/2	1/3 zoekt appartement
Grondgebonden woning	170	1/2	2/3 zoekt grondgebonden

1. Conform marktvraag te veel onder 355.000,- in het programma. (NHG grens gaat in 2024 overigens naar 435.000,-)
2. Conform marktvraag te veel appartementen in het programma
3. Goed evenwicht tussen woningmarktstrategie en koopvraag
4. **Conclusie: Programma voldoet aan de woondeal en in hoofdzaak aan de woningmarktstrategie, door laten vervallen van de categorie 355.000-430.000 en door schuiven van ca 70 woningen naar ongelimiteerd, hebben we een goed uitgangspunt voor participatie en verdere planontwikkeling**

Verslag bestuurlijk overleg De Dreijen – fase 2

22 november 2023 om 15.00 uur

Aanwezig:

Wethouder Marije Eleveld (voorzitter) gemeente Wageningen

Anne Janssen gemeente Wageningen

5.1.2.e gemeente Wageningen

Rens Buchwaldt Wageningen University & Research (WUR)

5.1.2.e Wageningen University & Research (WUR)

Gebroeders Blokland

Gebroeders Blokland

Gebroeders Blokland en WUR hebben een voorstel voorbereid om door aanpassingen in het woningbouwprogramma, beter aan te sluiten op de woningmarktstrategie van Gemeente Wageningen. Het voorstel is gericht op een zo groot mogelijk aandeel betaalbare woningen, op basis van de Woondeal regio Foodvalley. Voorstellen voor het woningbouwprogramma zijn gepresenteerd ten opzichte van het programma dat aan de startnotitie ten grondslag lag en zijn eerder verkennend besproken in de ambtelijke projectgroep. Omdat ambtelijk geen overeenstemming gevonden kon worden hebben Gebroeders Blokland en WUR daar met ondersteuning van externe expertise zelf een nadere uitwerking aan gegeven, welke in dit overleg ter bespreking wordt gepresenteerd door Gebroeders Blokland.

Het gepresenteerde voorstel van de projectontwikkelaar Gebroeders Blokland en de WUR wordt besproken.

De gemeente geeft aan teleurgesteld te zijn, omdat het voorstel op een aantal punten fors afwijkt van de Woningmarktstrategie. De gemeente beaamt dat de financiële haalbaarheid uiteraard belangrijk is, maar dat de bepaling van de doelgroepen tot het publiekrechtelijke domein behoort. De projectontwikkelaar en de WUR leggen uit hoe zij tot de doelgroepen zijn gekomen en dat het naast de financiële resultaten voor de haalbaarheid van het plan minstens zo belangrijk is dat er woningen ontwikkeld worden waar in de markt vraag naar is. De gemeente geeft aan, dat de financiële haalbaarheid afhangt van de kaders, maar ook van de bepaling van de grondwaarde. De taxaties van de gemeente en de WUR lopen uiteen.

De gemeente geeft aan teleurgesteld te zijn dat er in haar ogen inmiddels al bijna 3 jaar hetzelfde gesprek wordt gevoerd en wil een ultieme poging wagen om eruit te komen. Er wordt voorgesteld het versnellingssteam van het ministerie van BZK te vragen om een gespreksronde te organiseren om tot een gedragen voorstel te komen en daaraan een deadline te stellen. De gemeenteraad is het beslissende orgaan en zij hebben aangegeven niet van de Woningmarktstrategie te willen afwijken. Hier dient in het proces rekening mee gehouden te worden.

Er wordt afgetast of er vertrouwen is dat er oplossingsrichtingen zijn waar we op kunnen bouwen. Dat is het geval. Er wordt voorgesteld het versnellingssteam van het ministerie BZK in te schakelen en te starten met een aftrap waar de kaders liggen en waar de oplossing gezocht kan worden. Het doel is om in het 1^e kwartaal van 2024 een besluit te nemen over een mogelijk door Gemeente, Blokland en WUR gedragen voorstel. Hierbij zullen in ieder geval de volgende oplossingsrichtingen verkend worden: het woningbouwprogramma, de vraag naar verschillende typen woningen, de potentiële grondwaarde en de betrokkenheid van de Woningstichting bij de ontwikkeling voor sociale huur en middenhuur.

Vastgoedrapportage

Wageningen University & Research

Tweede halfjaar 2021

Opgesteld door:	Afdeling Vastgoed & Huisvesting
Versie:	definitief
Datum:	28 januari 2022

Inhoud

1.	Inleiding	3
	Leeswijzer.....	3
2.	Vastgoedontwikkelingen	3
2.1	Algemene ontwikkelingen	3
2.2	Effect voor Wageningen University & Research	4
2.3	Nieuwe vastgoedontwikkelingen Wageningen University & Research.....	4
3.	Overzicht overtollig vastgoed.....	7
4.	Beschrijving vastgoedontwikkelingen	8
	A-locaties: bestuurlijk veel aandacht en financieel risicovol	8
	B-locaties: bestuurlijk veel aandacht en financieel minder risicovol	9
	C-locaties: bestuurlijk minder aandacht en financieel risicovol	10
	D-locaties: bestuurlijk weinig aandacht en financieel minder risicovol.....	11
5.	Huisvestingsvraagstukken.....	13
6.	Aankopen 2021.....	23

1. Inleiding

De VGR geeft tweemaal per jaar de stand van zaken weer van de vastgoedontwikkelingen en de huisvestingsvraagstukken binnen Wageningen University & Research (WUR). In de rapportage worden, naast de ontwikkelingen in het overtollig geworden vastgoed, ook de relevante ontwikkelingen op de campus, locaties buiten de campus en de huisvestingsdossiers behandeld. Over de eerste helft van het jaar wordt in juli een tekstuele rapportage opgesteld en over de tweede helft van het jaar in januari. Elk kwartaal wordt apart een financiële bijlage VGR opgesteld. Dit document betreft de rapportage over de tweede helft van 2021.

In deze rapportage komen de volgende onderwerpen aan bod:

- ontwikkelingen overtollig vastgoed;
- relevante huisvestingsvraagstukken;
- asbestproblematiek;
- duurzaamheid en (duurzame) energie;
- (potentiële) aankopen;
- de verkoopprognose voor de komende jaren (inclusief risicoanalyse);
- gesloopt en nog te slopen vastgoed.

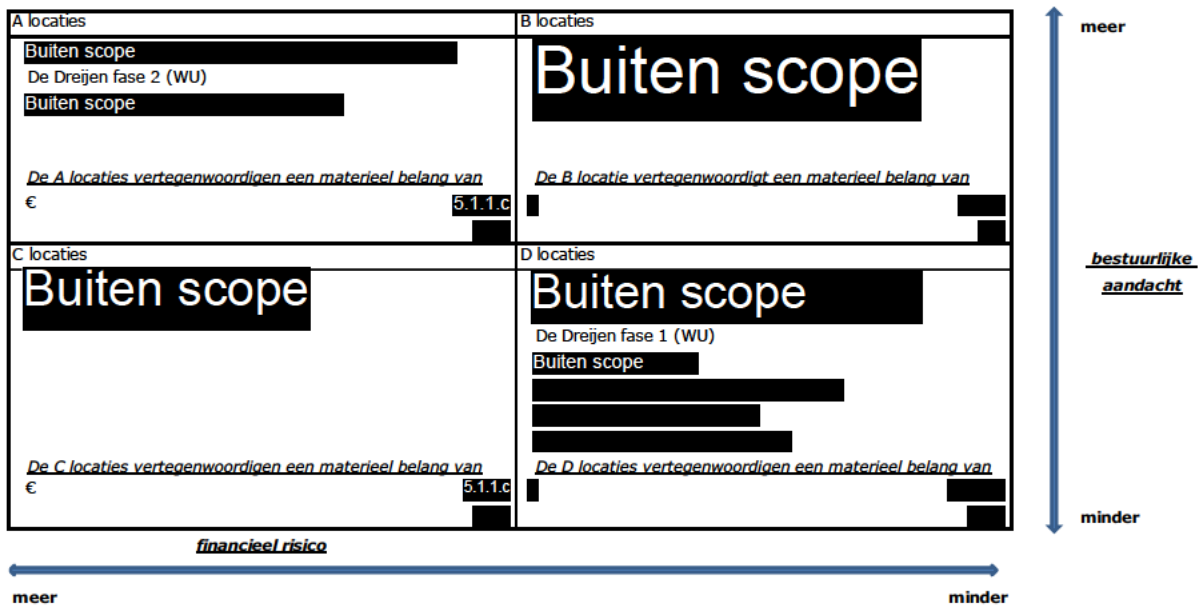
Leeswijzer

(Nieuwe) ontwikkelingen van substantiële aard zijn in deze rapportage met een omkadering gemarkeerd. Dat geldt ook voor lopende projecten waar zich substantiële ontwikkelingen in voordoen. In hoofdstuk 2 wordt kort bericht over de Nederlandse vastgoedmarkt in het algemeen en het eventuele effect hiervan op lopende bouwprojecten en het (overtollig) vastgoed van WUR. Tevens wordt in dit hoofdstuk melding gemaakt van nieuwe vastgoedontwikkelingen voor WUR. Hoofdstuk 3 beschrijft de stand van zaken van het overtollig/te verwaarden vastgoed aan de hand van de criteria 'bestuurlijke aandacht en financieel risico'. In hoofdstuk 4 worden de dossiers inhoudelijk besproken. Hoofdstuk 5 geeft informatie over de actuele huisvestingsvraagstukken en hoofdstuk 6 geeft een beschrijving van de (potentiële) aankopen.

2. Vastgoedontwikkelingen

Buiten scope

(in mln EUR)



4. Beschrijving vastgoedontwikkelingen

Buiten scope

De Dreijen fase 2 (WU)

Middenbouw Scheikunde en De Valk worden door het ingebruik nemen van Aurora niet meer gebruikt door Onderwijs. Slechts een klein deel van De Valk wordt momenteel door ESG als frictieruimte gehuurd voor thesisstudenten. De overige gebouwen zijn verhuurd of geconserveerd en/of in tijdelijk beheer gegeven (Gapph) om vandalisme en kraak te voorkomen. Met het gegeven dat het bestemmingsplan voor fase 1 van de locatie reeds in procedure is en er belangstelling is voor fase 2, maakt dat De Dreijen in twee kwadranten in deze VGR is opgenomen. Fase 2 wordt hier behandeld. Fase 1 in het kwadrant 4 (D-locatie). De Dreijen fase 2 bevindt zich met de ontwikkelaar in de intentiefase. Op basis van deze overeenkomst wordt over mogelijke invulling scenario's ontwikkeld en zijn afspraken met de gemeente gemaakt over het proces en de communicatie. Vanwege de onzekere uitkomst van het proces o.b.v. de stedenbouwkundige en kwalitatieve uitgangspunten (welke door de gemeenteraad moeten worden vastgesteld) is deze fase van De Dreijen in kwadrant 1 (A-locatie) geplaatst.

Buiten scope

Buiten scope

De Dreijen, fase 1 (WU)

Wageningen University (WU) is al enige tijd met Ter Steege Vastgoed Tiel (TSV) in overleg over de verkoop van fase 1 van De Dreijen. WU heeft de gemeentelijke procedure voorafgaand aan de bestemmingsplanwijziging (zoals o.a. het participatietraject, flora & fauna, verkeer, CRK enz.) gezamenlijk doorlopen met TSV. Door de langdurige gemeentelijke processen en de gerechtelijke uitspraak over stikstof is de ontwikkeling van fase 1 vertraagd. Inmiddels is vergunning op grond van de Wet natuurbescherming betreffende stikstof verleend en kan het goedgekeurde ontwerp bestemmingsplan voor dit deel van De Dreijen in procedure worden gebracht. De snelheid in de vervolgpcedure zal afhankelijk zijn van de bezwaren die eventueel ingediend gaan worden. Wanneer beroep wordt ingesteld bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zal de feitelijke verkoop pas in 2023 plaatsvinden. Wanneer bezwaar achterwege blijft is levering in 2022 mogelijk.

Voorts zijn onderstaande trajecten op de locatie De Dreijen actueel, nl. de sloop van het Biotechnion en het Transitorium:

- ***Sloop Biotechnion***

De sloopwerkzaamheden op de locatie zijn inclusief de opruimwerkzaamheden en het herstel van de Verbindingsweg, eind 2019 afgerond. Het terrein is deels aangevuld met de grond uit de op De Dreijen aanwezige beschikbare en geschikte depots en wordt op dit moment verder afgewerkt. De gronddepots, welke toentertijd zijn aangevoerd vanuit de bouwprojecten op de Campus, waarvan nu blijkt dat ze industriekwaliteit hebben, zijn niet geschikt te worden verwerkt op De Dreijen. Deze worden afgevoerd wanneer mogelijkheden in de omgeving (voor geluidswallen e.a.) zich voordoen, zoals reeds voor het depot nabij De Valk is gebeurd.

Een aantal bewoners rondom het Biotechnion is van mening schade te hebben ondervonden door de sloopwerkzaamheden. De afhandeling valt onder de verantwoordelijkheid van de aannemer (contractueel vastgelegd). Daarover zijn de bewoners geïnformeerd en tevens is door WU een aansprakelijkheidstelling opgestart richting de aannemer.

Het OM heeft een onderzoek gestart naar het door de aannemer onrechtmatig op de locatie brengen en verwerken van puin van andere werken. Dit maakt dat WU, als eigenaar van de locatie en opdrachtgever, als verdachte tweemaal is gehoord. WU laat zich hierbij juridisch ondersteunen door Van Bavel Advocaten, specialist in Milieustrafrecht. Het OM heeft een voorstel voor een strafbeschikking voorgelegd (boete van € 5.000). In overleg met Van Bavel Advocaten, onze jurist bij Dirkzwager en de eigen juridische medewerkers (corporate en bij V&H) is besloten de strafbeschikking niet aan te vechten maar onder protest te accepteren. Daarbij wordt de positie van WU naar de aannemer niet ondermijnd, zodat het vervolg van het aansprakelijk stellen van de aannemer kan worden uitgevoerd.

- *Sloop Transitorium*

De sloop van gebouw Transitorium op De Dreijen is in volle gang. Na uitgebreid asbestonderzoek heeft in december 2020 de aanbesteding plaatsgevonden. Vervolgens is in het voorjaar van 2021 gestart met de sloop en de asbestsanering. De sloop zal naar verwachting begin 2022 kunnen worden afgerond. Voor het Transitorium ligt een kunstwerk, een werk van landschapsarchitect Blaauboer. Het is landschapskunst dat een overgang maakt van het gebouw naar het tegenovergelegen plein. Vanuit het perspectief van WUR is door de WUR-Kunstcommissie de gedegen overweging gemaakt dat het kunstwerk als onderdeel van het landschap waarin het is geplaatst, niet bewaard kan worden, mede gezien de staat waarin het kunstwerk nu verkeert. Daarnaast is het mogelijk beperkend bij de herontwikkeling van het gebied De Dreijen (fase 2). Een aantal belangengroepen heeft WUR verzocht te onderzoeken of verplaatsing of behoud (van een deel) van het kunstwerk mogelijk is. WUR heeft met een vertegenwoordiging van deze belangengroepen en de gemeente overleg gevoerd. Volgens gemaakte afspraak is in opdracht van WUR het kunstwerk 3D ingemeten, zodat het mogelijk is het kunstwerk ooit op een andere plek te herbouwen. Daarnaast zal WUR-onderdelen (een aantal straatstenen, de palen en de gobisteen) overdragen aan een belangengroep. Deze onderdelen zullen naar verwachting geplaatst worden bij Groot Hinkeloord. Dit is afgestemd met de erven van Blaauboer en heeft hun goedkeuring.

Buiten scope

Van: 5.1.2.e @wur.nl>

Verzonden: vrijdag 18 februari 2022 12:28

Aan: 5.1.2.e @wur.nl>; Buchwaldt, Rens <rens.buchwaldt@wur.nl>

CC: 5.1.2.e @wur.nl>

Onderwerp: FW: bestuurlijk overleg WUR-Gemeente Wageningen dd. 24-2-2022

Beste Rens, 5.1.2.e

Hierbij een update vanuit het Bestuurlijk Overleg m.b.t. De Dreijen fase 2, met o.a. wethouder Anne Janssen en haar team, ontwikkelaar Blokland en WUR.

Het plan dat donderdag jl. werd gepresenteerd was vooraf wel afgestemd met de medewerkers van de wethouder, maar moest bij Anne nog even landen. Op zich vond ze het wel een goed plan, maar uiteraard waren er verschillende op-/aanmerkingen.

Ze wil graag ook vaart maken en de raad informeren over de progressie, maar het blijft haar wat dwars zitten dat er nog niet aan de knop grondwaarde is gedraaid (wat op zich ook niet hoeft als er een goed programma op komt). Hieronder nadere uitleg.

Hierbij puntsgewijs de essentie van het proces per 17 febr 2022:

Relevante informatie

- * Voor fase 1 is er een koopovereenkomst afgesloten voor een perceel grond van 31.977 m² met een waarde van 5.1.1.c - euro k.k. (5.1.1.c/m²) (25,8 woningen per ha (is vergelijkbaar met Kortenoord) waarvan 30% sociaal). Het gebied is goed ontsloten, waardoor er minder algemene ruimte nodig is. De woningmarktstrategie uit 2019 met een marktaanpassing in 2022 is hier niet op van toepassing.
- De Dreijen fase 2 wordt in de VGR-liquiditeitsplanning weergegeven met een waarde van 5.1.1.c euro. (5.1.1.c/m²)
- De gemeente is van mening dat een groot deel van haar beleidsnota's van toepassing is op de ontwikkeling van De Dreijen, o.a.
 - woningstrategie en Prestatieafspraken Wageningen 2020-2022, realiseren sociale woningbouwopgave
 - groenbeleidsplan, natuur inclusief ontwerpen
 - duurzaam bouwen beleid, geen gasaansluitingen en 0 op de meter
 - beleidskader samen Wageningen
 - CPO ontwikkeling en Tiny house
 - enz.

In het bestuurlijk overleg van 17 febr. 2022 zijn de resultaten van de 'reken en teken' sessies door Blokland gepresenteerd.

- In het nu voorliggend plan voorziet 56 woningen per ha (tot. 572 woningen) met een groot deel sociale huur en goedkope koop.
- Het woningprogramma van De Dreijen hetgeen hoog stedelijk programma is (het dubbele van Kortenoord) komt, als de woningstrategie van de gemeente wordt aangehouden, uit op een grondwaarde ca. 5.1.1.c (m²)

In het plan zijn diverse onderdelen die niet uit de ontwikkeling gefinancierd kunnen worden, o.a.:

- de onrendabele top van de sociale huur en koop (samen 45% van programma). -
5.1.1.c euro
- de onrendabele top van diverse koopwoningen type < NHG-grens (samen 40% van programma). -
5.1.1.c euro

- De grondwaarde is vrij eenvoudig op het door ons gewenste niveau te brengen door:
 - De **marktwaaarde** voor het diverse woningtype aan te houden i.p.v. de waarden zoals gesteld in de woningstrategie;
 - De **onrendabele top** sociaal door de grondwaarde omhoog te brengen (van 5.1.1.c naar 5.1.1.c zoals bij Kortenoord;

- De **gemeentelijke bijdrage** op de bovendiense voorzieningen te verminderen.
- Wethouder Anne Janssen ziet een onafhankelijke taxatie van het gebied ook als een mogelijkheid om de waarde van de grondinbreng te verminderen. Hierbij moet opgemerkt worden dat als de woningstrategie hiervoor als basis dient dit ook het geval zal zijn. In die situatie is WU de toekomstige bewoners aan het subsidiëren! --> vanuit de WUR zullen we er op sturen dat de taxatie wordt gedaan o.b.v. het geoptimaliseerde programma zoals dit gisteren door Blokland is gepresenteerd. Dit zou op basis van de GREX benadering tot een vergelijkbare grondwaarde moeten leiden zoals wij die hebben. Indien niet zo wordt uitgevoerd zal het leiden tot een fors verschil in grondwaarde. Het programma bepaalt dus de grondprijs en vanuit de WUR hebben we qua grondwaarde maar ook qua huisvestingsmogelijkheden voor de medewerkers op de campus meer belang bij het geoptimaliseerde programma.

5.1.2.e : de bijlage: RvB memo uit juni 2019 als achtergrondinformatie.

Mochten er vragen zijn voor het Bestuurlijke Overleg tussen gemeente Wageningen en WUR van de 24^e dan vernemen we dit graag.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

From: 5.1.2.e
Sent: Wednesday, February 16, 2022 12:22 PM
To: 5.1.2.e @wur.nl>
Cc: 5.1.2.e @wur.nl>
Subject: RE: bestuurlijk overleg WUR-Gemeente Wageningen dd. 24-2-2022

Hallo 5.1.2.e,

Morgen is er bestuurlijk overleg over dit dossier met o.a. Anne Janssen maar ook de ontwikkelaar Blokland. Gisteren sprak ik Rens B. nog bij een bijeenkomst en heb het nog even met hem hierover gehad.

Onze insteek is duidelijk voor het overleg voor morgen, maar het kan zeker op de agenda komen van de 24^e. Rens verzocht ook om een korte terugkoppeling van het gesprek van morgen. Dit zal ik aan jullie beiden sturen.

Groet,

5.1.2.e

From: 5.1.2.e @wur.nl>
Sent: Wednesday, February 16, 2022 10:43 AM
To: 5.1.2.e @wur.nl>
Cc: 5.1.2.e @wur.nl>
Subject: FW: bestuurlijk overleg WUR-Gemeente Wageningen dd. 24-2-2022

Hallo 5.1.2.e,

Ik zie in de agenda staan 5) ruimtelijke ontwikkelingen. Zou mij niets verbazen als daaronder de Gemeente de Dreijen fase 2 wil benoemen. Daar hebben we het niet vooraf expliciet over gehad.

5.1.2.e heeft het mij ver genoemd dat daar onenigheid is over de prijs (en een keer later begon kort Anne Janssen er ook over). Misschien wel goed dat ik dat bij de hand heb. Is daar een overzicht/notitie van?

Groeten,

5.1.2.e

Van: 5.1.2.e @wageningen.nl>
Verzonden: woensdag 16 februari 2022 9:13

Aan: Buchwaldt, Rens <rens.buchwaldt@wur.nl>; 5.1.2.e [redacted]@wur.nl>; 5.1.2.e [redacted]
[redacted]@wageningen.nl>; Janssen, Anne <Anne.Janssen@wageningen.nl>; 5.1.2.e [redacted]
[redacted]@wageningen.nl>; 5.1.2.e [redacted]@wageningen.nl>
CC: floor.vermeulen <floor.vermeulen@wageningen.nl>; 5.1.2.e [redacted]@wageningen.nl>; 5.1.2.e [redacted]
[redacted]@wur.nl>

Onderwerp: bestuurlijk overleg WUR-Gemeente Wageningen dd. 24-2-2022

Allen, bijgaand treft u de stukken voor het bestuurlijk overleg dd. 24 februari 2022 aan.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e [redacted]
[redacted]



POSTADRES Postbus 1, 6700 AA Wageningen

BEZOEKADRES Stadhuis, Markt 22

TELEFOON 0317 5.1.2.e [redacted]

E-MAIL 5.1.2.e [redacted]@wageningen.nl

Geleideformulier t.b.v. ondertekening RvB



Organisatieonderdeel	FB V&H
Interne informatie voor aanbieder:	
Ondertekenaar(s) RvB	Sjoukje Heimovaara
Contract-/documenttype	een koopovereenkomst met de Gebroeders Blokland B.V. waarbij WU fase 2 van De Dreijen verkoopt.
Opdrachtgever / Contract partij(en) (Extern en evt. binnen WUR)	Opdrachtgever: RvB Contractpartijen: Gebroeders Blokland B.V
Bedrag van de overeenkomst, en indien van toepassing, aandeel WU/WR (-onderdelen)	€ 5.1.1.c koop door WU aan Gebroeders Blokland B.V
Reden ondertekening RvB	☐ Bedrag >1.5M€ ☐ Meer dan 1 WUR onderdeel <u>bij Horizon Europe</u> : WU en WR onderdelen ☐ Coördinatie bij H2020 ☐ Hoofdelijke aansprakelijkheid (bij meerdere partners) ☐ Verlening volmacht ☐ Overdracht IP / Exclusieve licentie ☒ Overig: conform statuten WU
Toelichting contract tbv RvB (max. 100 woorden over intentie contract/project)	Op 10 maart 2025 heeft de RvB ingestemd met de verkoop van fase 2 van De Dreijen aan Gebroeders Blokland B.V en op 24 maart heeft de RvT goedkeuring gegeven. De levering vindt plaats wanneer de het bestemmingsplan onherroepelijk is. De ontwikkeling zal in 6 fasen in de komende jaren plaatsvinden. Hierbij wordt rekening gehouden met de nu lopende verhuur van de verschillende gebouwen aan studenten
Geïdentificeerde risico's	Het niet tot stand komen van een onherroepelijk vastgesteld bestemmingsplan
Overige informatie	De ontwikkeling van woningbouw op de 10,5 ha grote, voormalige onderwijslocatie De Dreijen fase 2 in Wageningen loopt al vele jaren. Sinds 2018 is hierbij een ontwikkelaar, Gebroeders Blokland, betrokken waarmee WUR een Intentieovereenkomst op 25 juni 2020 heeft gesloten. Gebroeders Blokland heeft een ontwikkelingsplan gemaakt voor een mogelijke invulling van het terrein met minimaal 550 woningen, er zijn afspraken gemaakt met de WUR en de gemeente over het proces van ontwikkeling en communicatie en de invulling van de met de gemeente te sluiten anterieure overeenkomst wordt momenteel tussen partijen besproken en afgestemd.
Naam directeur die heeft geaccordeerd	5.1.2.e (directeur Facilitair bedrijf)